

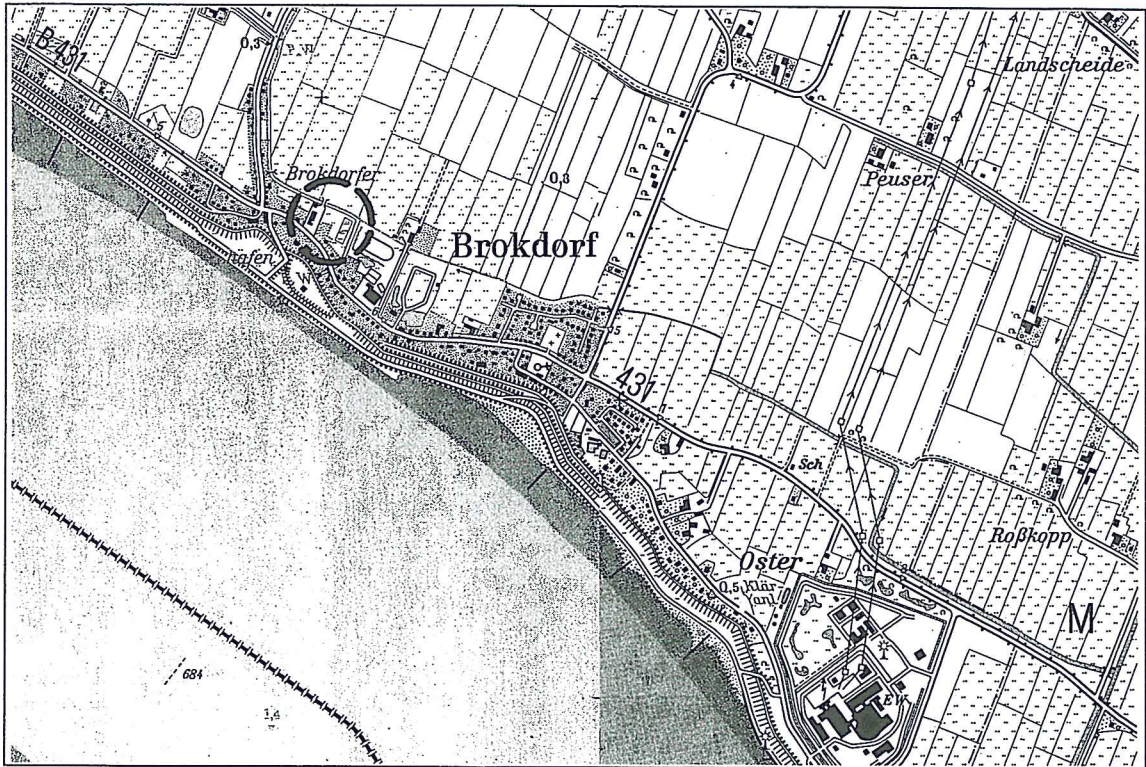


GEMEINDE BROKDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "WEIDE WESTPHALEN"



FÜR DAS GEBIET:

NÖRDLICH „DORFSTRASSE“ (B 431), SÜDÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
„DORFSTRASSE“ HAUS-NR. 57, NORDWESTLICH UND SÜDLICH DER WETTERN



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 04.03.2002
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS SCHARLIBBE,
24613 Aukrug

Datum : 15.06.2001,
red. ergänzt : 27.02.2002

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 1. Abweichung vom Landschaftsplan
 - 3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
12. Nachrichtliche Übernahme
 - 12.1 Geschütztes Biotop

Anlagen

- Bestand und Planungsannahmen, Planungsvorgaben zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brokdorf vom 20.03.2001
- Gestaltungskonzeption - Variante 1a und 1b - (Planungsziele / Planinhalte / Festsetzungen) zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brokdorf vom 26.03.2001
- Gestaltungskonzeption - Variante 2a und 2b - (Planungsziele / Planinhalte / Festsetzungen) zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brokdorf vom 26.03.2001
- „Städtebauliches Konzept“ - Entwurf - zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brokdorf vom 26.03.2000, ergänzt am 21.05.2001 im Maßstab 1:500 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung).
- „Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan Nr. 8 „Weide Westphalen“ der Gemeinde Brokdorf vom 15.06.2001, ergänzt am 26.02.2002
- Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brokdorf vom 27.02.2001

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Brokdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit mehreren Teiländerungsbereichen) für den Bereich „Weide Westphalen“ nördlich der „Dorfstraße“ (B 431), südlich und westlich der Wetteren und östlich der Grundstücksflächen „Dorfstraße“ Haus-Nr. 57 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines kleineren Wohnbaugebietes mit ca. 12 Wohnbaugrundstücken weitestgehend als Einfamilienhäuser in Ergänzung zu der vorhandenen Bebauung nördlich der „Dorfstraße“ vornehmlich für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

Zugleich sollen mit dieser wohnbaulichen Entwicklung die innerörtlichen Flächen einerseits mittelfristig zu einer Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur südlich der Wetteren und westlich des Biotops führen und andererseits die bestehende Bebauung an der „Dorfstraße“ in ihrer städtebaulichen Struktur durch „Baulückenschließungen“ ergänzen.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages, Grünordnungsplan, soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. Aufgrund der mittelbaren Nachbarschaft zum östlich gelegenen Sportzentrum und zur langfristig geplanten Erweiterung des Sportplatzes nordöstlich des Plangebietes wurde im Vorwege der Bebauungsplanung ein Schallgutachten als Planungsgrundlage für die Erstellung des städtebaulichen Konzeptes und die anschließende Bebauungsplanung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind Grundlage beider Bauleitpläne.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt, der mit seinen Inhalten und Zielsetzungen aus landschaftsplanerischer Sicht Planungsgrundlage und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde und ein eigenständiges Verfahren nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG durchlaufen hat. Zudem wurden die tiefbautechnischen Belange, insbesondere zu den Fragen der Regenwasserbeseitigung und der inneren Plangebietserschließung, im Hinblick auf eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit des Plangebiets im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB in den Planungsprozess frühzeitig eingebunden und zum Satzungsbeschluss hin weitergehend konkretisiert und mit dem Straßenbauamt Itzehoe inhaltlich (Einmündungsbereich in die B 431) abgestimmt.

Der nunmehr von der Gemeindevertretung am 04.03.2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 8 einschließlich dem Grünordnungsplan in der endgültigen Fassung beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzeptes (Stand vom 21.05.2001, als Anlage der Begründung) und die Ergebnisse aus dem Behördengespräch vom 19.09.2000 sowie die gemeindliche Abwägung zu Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren. Die Begründung ist entsprechend dem Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt worden.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Nordosten und Südosten durch die Wetterm, im Südwesten durch die „Dorfstraße“ (B 431) und im Nordwesten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der „Dorfstraße“ Haus-Nr. 57 (s. Abb. 1, Seite 6).

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von 2,15 ha, davon

7.610 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
5.740 m ²	Mischgebiete (MI)
190 m ²	Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)
1.530 m ²	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Spielstraße“)
2.220 m ²	Grünflächen, öffentlich (unterschiedlicher Zweckbestimmung)
1.130 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
3.135 m ²	Geschütztes Biotop

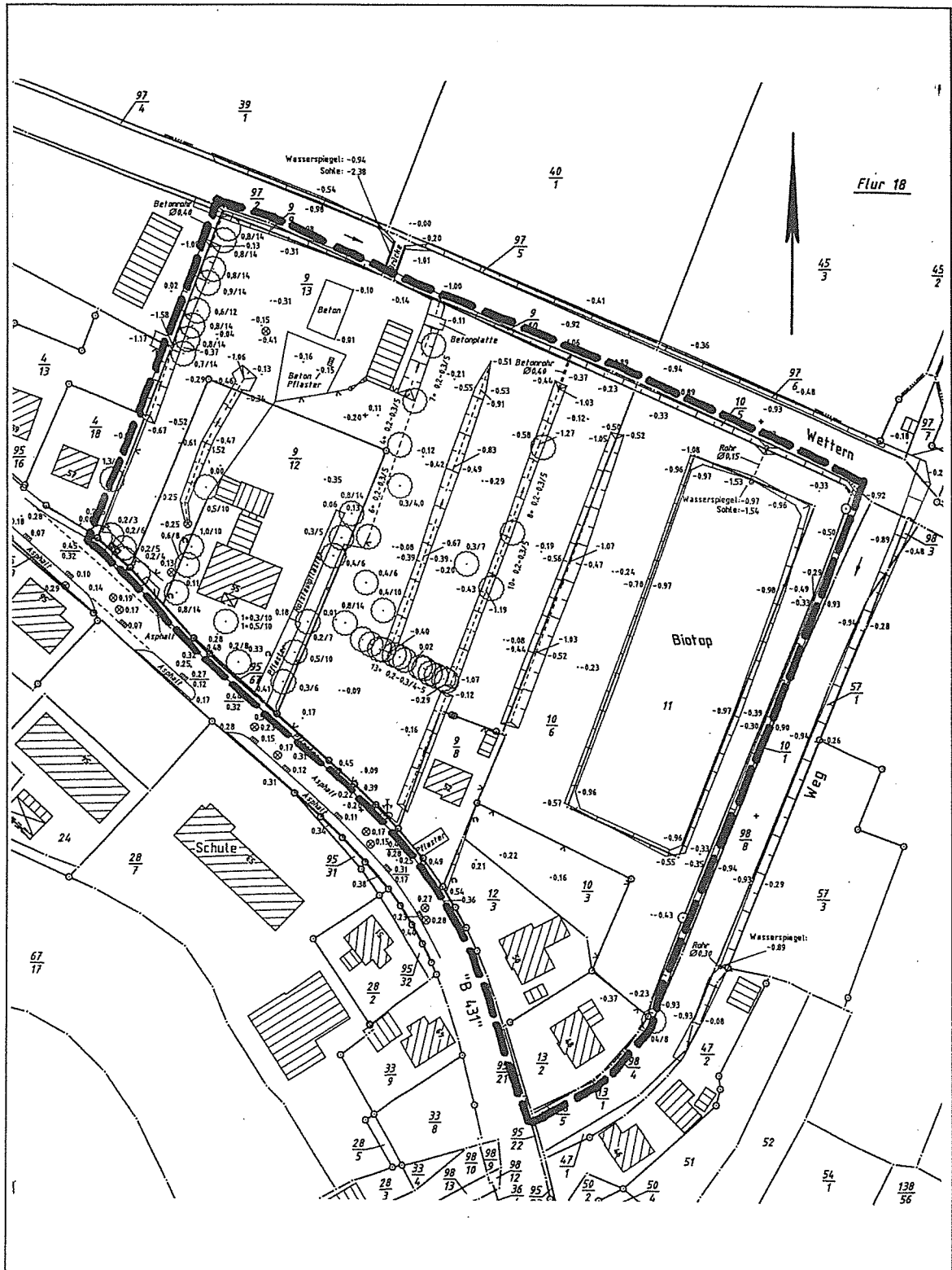


Abb. 1 : Abgrenzung und Lage des Plangebiets zur vorhandenen Siedlungsstruktur beiderseits der „Dorfstraße“ auf Grundlage der amtlichen Planunterlage v. 05.04.2001, unmaßstäblich

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weide Westphalen“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung des innerörtlich gelegenen Bereiches zwischen der Wettern und der „Dorfstraße“ westlich des Sportzentrums am nordwestlichen Ortsrandes der Gemeinde Brokdorf im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung der „Dorfstraße“ zu schaffen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung bauen hierbei grundsätzlich auf den Ergebnissen der Landschaftsplanung aus dem Jahre 1999 und dem Behördengespräch vom 19.09.2000 auf, wobei die mit den beiden Bauleitplänen verursachten Abweichungen von dem festgestellten Landschaftsplan nicht so erheblich sind, dass ein eigenständiges Änderungsverfahren nach § 6 LNatSchG durchzuführen wäre. Die Abweichungen werden aus landschaftsplanerischer Sicht bewertet und sind Bestandteil der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weide Westphalen“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind in dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokdorf einschließlich der genehmigten Änderungen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Behördengespräch vom 19.09.2000 und in Überarbeitung / Konkretisierung der gemeindlichen Planungsziele die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes unter anderem für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

Die erforderlich werdenden externen Kompensationsmaßnahmen werden einerseits innerhalb des Plangebietes und zu dem größeren Teil auf einer externen Ausgleichsfläche des Amtspools Wilstermarsch in der Gemeinde Ecklak vorgenommen. Eine planerische Absicherung der externen Ausgleichsfläche erfolgt so mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Die Sicherung und Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Brokdorf und dem Amt Wilstermarsch gesichert.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brokdorf (s. Abb. 2, Seite 8) wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zum Bebauungsplan Nr. 8 durchgeführt.

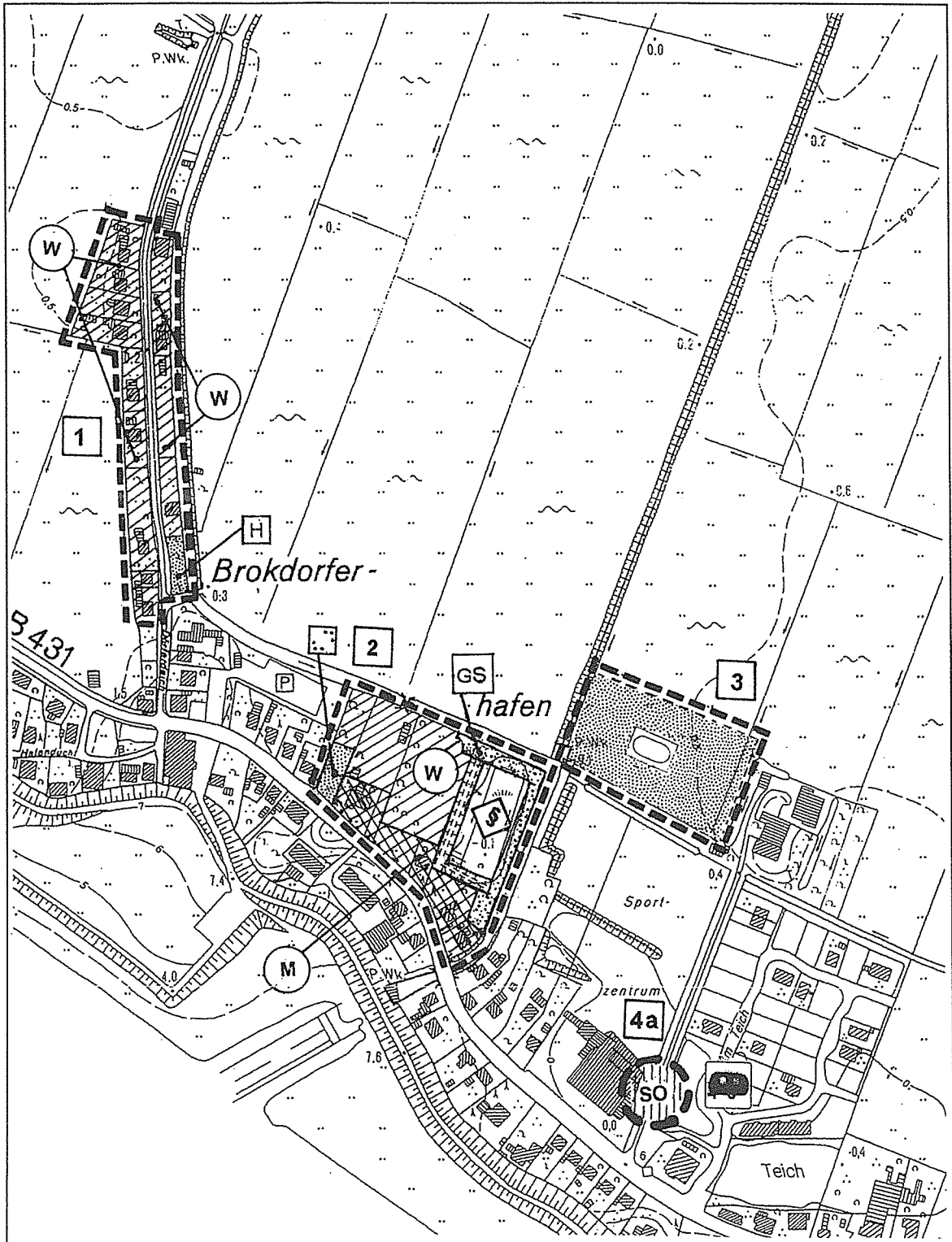


Abb. 2: Planausschnitt aus der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: Genehmigungsverfahren) der Gemeinde Brokdorf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 betreffend, unmaßstäblich

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 8 „Weide Westphalen“ gegenüber dem Landrat des Kreises Steinburg nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 8 erst nach Rechtskraft der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 kann die Gemeinde Brokdorf für die geplante Wohngebietsausweisung von nachfolgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die derzeit in Bearbeitung befindliche Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, in den Planungsaussagen auch unter Beteiligung der Gemeinden konkretisiert wird.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Aufgrund des landesplanerisch eingeschränkten Entwicklungsspielraumes der Gemeinde Brokdorf und dem grundsätzlichen gemeindlichen Planungsziel, den trotz stetiger wohnbaulicher Entwicklung noch ländlichen Charakter der Gemeinde Brokdorf möglichst zu erhalten und in der heutigen Architektursprache fortzuentwickeln, wird von der Gemeindevertretung insgesamt eine behutsame aber stetige und über den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 / 2015 möglichst zeitlich gestreckte bauliche Entwicklung gewünscht und angestrebt. Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde soll hierbei insbesondere auch dem örtlichen Bedarf an geeigneten Bauflächen für die jüngere Generation im Ort gerecht werden können.

Die Gemeindevertretung sieht sich daher in der Pflicht, geeignete Wohnbauflächen für ihre eigene Bevölkerung in einem wirtschaftlich vertretbaren Maße vorzuhalten und hieraus das städtebauliche Erfordernis gegeben, an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet planerisch Vorsorge über die verbindliche Bauleitplanung zu leisten. Dies wurde u.a. bereits in der im Jahre 1999 abgeschlossenen Landschaftsplanung berücksichtigt, jedoch die Flächenfindung wurde zwischenzeitlich konkretisiert und weicht daher in einigen Bereichen, wie in dem hier vorgelegten Bebauungsplan Nr. 8 von den Darstellungen des Landschafts- und Flächennutzungsplanes ab. Die für eine wohnbauliche Entwicklung u.a. geeignete Fläche liegt in einem kleineren und überschaubaren Umfange an zentraler Stelle im Ortsgefüge im rückwärtigen Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung „Dorfstraße“ und der „Wettern“ und steht auch für eine tatsächliche, zeitnahe Realisierung zur Verfügung.

Die Gemeinde Brokdorf ist Eigentümerin der Wohnbaufläche und kann somit selbst die zeitnahe und bedarfsorientierte Bereitstellung an geeigneten Baugrundstücken für ihre Bevölkerung sicherstellen.

Im Rahmen des Behördengesprächs vom 19.09.2000 wurde von der Landesplanungsbehörde bereits darauf hingewiesen, dass mit den vorgetragenen gemeindlichen Planungszielen zum Bebauungsplan Nr. 8 und der beabsichtigten Ausweisung von ca. 12 Baugrundstücken (1 Doppelhaus- und 10 Einfamilienhausgrundstücke, davon 2 Baulückenschließungen) vornehmlich für die Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten der landesplanerisch zulässige Entwicklungsrahmen von ca. 83 Wohneinheiten bis zum Jahre 2010 planerisch eingeschränkt ist. Dies unter Würdigung der Tatsache, dass mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammannsche Weide“ ca. 12 Baugrundstücke zur Verfügung stehen (standen) und im Zeitraum zwischen 1995 und 1999 bereits 45 Wohneinheiten realisiert worden sind.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 15.05.2001 wird seitens der Landesplanung die Auffassung vertreten, dass sich die Gemeinde Brokdorf entsprechend den landesplanerischen Zielvorgaben in Ziffer 7.1, Abs. 4 LROPI mit Ausweisung dieses Baugebietes den Grenzen ihres Entwicklungsspielraumes bis zum Jahre 2010 nähert. Insoweit wird ihr seitens der Landesplanungsbehörde empfohlen, mit dem jetzt verfügbaren Bauvolumen sparsam umzugehen. Gleichzeitig wird durch die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass gegen die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brokdorf keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Dies wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 03.12.2001 bestätigt.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch die 1. Abweichung vom Landschaftsplan und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben (20%-Klausel) im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB werden durch Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude bzw. auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte berücksichtigt. Für eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung, die hier im Bereich einer ländlichen Gemeinde mit der allgemein üblichen Ortsstruktur städtebaulich kaum begründbar ist.

Zur Unterbindung jedoch der als Einzelhäuser „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser“ wird neben der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in Rücksprache mit dem Innenministerium eine planungsrechtliche Einschränkung der zweiten Wohneinheit dahingehend getroffen, dass diese im Verhältnis zur ersten Wohneinheit nur in untergeordneter Flächengröße im Sinn einer Einlieger- oder Ferienwohnung entstehen darf. Zur weiteren Absicherung dieses gemeindlichen Planungszieles wird diese Vorgabe an die Grundstückskäufer im Kaufvertrag weitergegeben.

Außerdem behält sich die Gemeindevertretung die Möglichkeit vor, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 BauGB für den Planbereich zu erlassen. Dies ist jedoch der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Bereich „Weide Westphalen“ am nordwestlichen Siedlungsrand der bebauten Ortslage werden in einem geringen Umfang erstmalige bzw. schwerere als bisher geplante Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben des § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen, wobei die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ nur für die innenliegenden „Außenbereichs“-grundstücke zwischen der Wetteren und der vorhandenen Bebauung Anwendung findet (vgl. hierzu Grünordnungsplan als Anlage der Begründung).

Die Gemeindevertretung hat sich unabhängig hiervon frühzeitig und intensiv mit der Orts- und Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewusst über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Im Rahmen der langjährigen Planaufstellung des Landschaftsplanes wurden neben den landschaftsplanerischen Belangen auch bereits die ortsplanerischen Gesichtspunkte einer baulichen Entwicklung der Gemeinde bearbeitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan (s. Abb. 3, Seite 12) wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt. Die abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nach § 6 Abs. 3 LNatSchG liegt mit Schreiben vom 07.12.2000 vor. Da seinerzeit noch keine konkreten Planungsüberlegungen zu dem nun zur Überplanung stehenden Gebiet „Weide Westphalen“ bestanden und die Fläche damals noch landwirtschaftlich genutzt wurde, wurden auch keine Darstellungen für eine wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche in den Landschaftsplan aufgenommen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 8 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Abweichungen werden im Rahmen einer 1. Abweichung vom Landschaftsplan aus fachlicher Sicht dargelegt, begründet und deren Kompensationsfähigkeit erläutert (vgl. hierzu Punkt 3.4 dieser Begründung).

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden unter Einhaltung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus der Grünordnungsplanung zwar berührt, jedoch sind nach heutiger Erkenntnis keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes und des gemeldeten FFH-Gebietes, Außendeichsflächen der Elbe und die Elbe selbst, zu erwarten. Gründe dafür sind zum einen die geringfügige Nutzungsintensivierung durch die geplante Wohnbebauung und zum anderen die Entfernung von ca. 100 m zwischen dem Plangebiet und der Elbe und ihrer Außendeichflächen sowie die trennende Wirkung der B 431 („Dorfstraße“), der vorhandenen Bebauung beiderseits der B 431 und der Deichlinie.

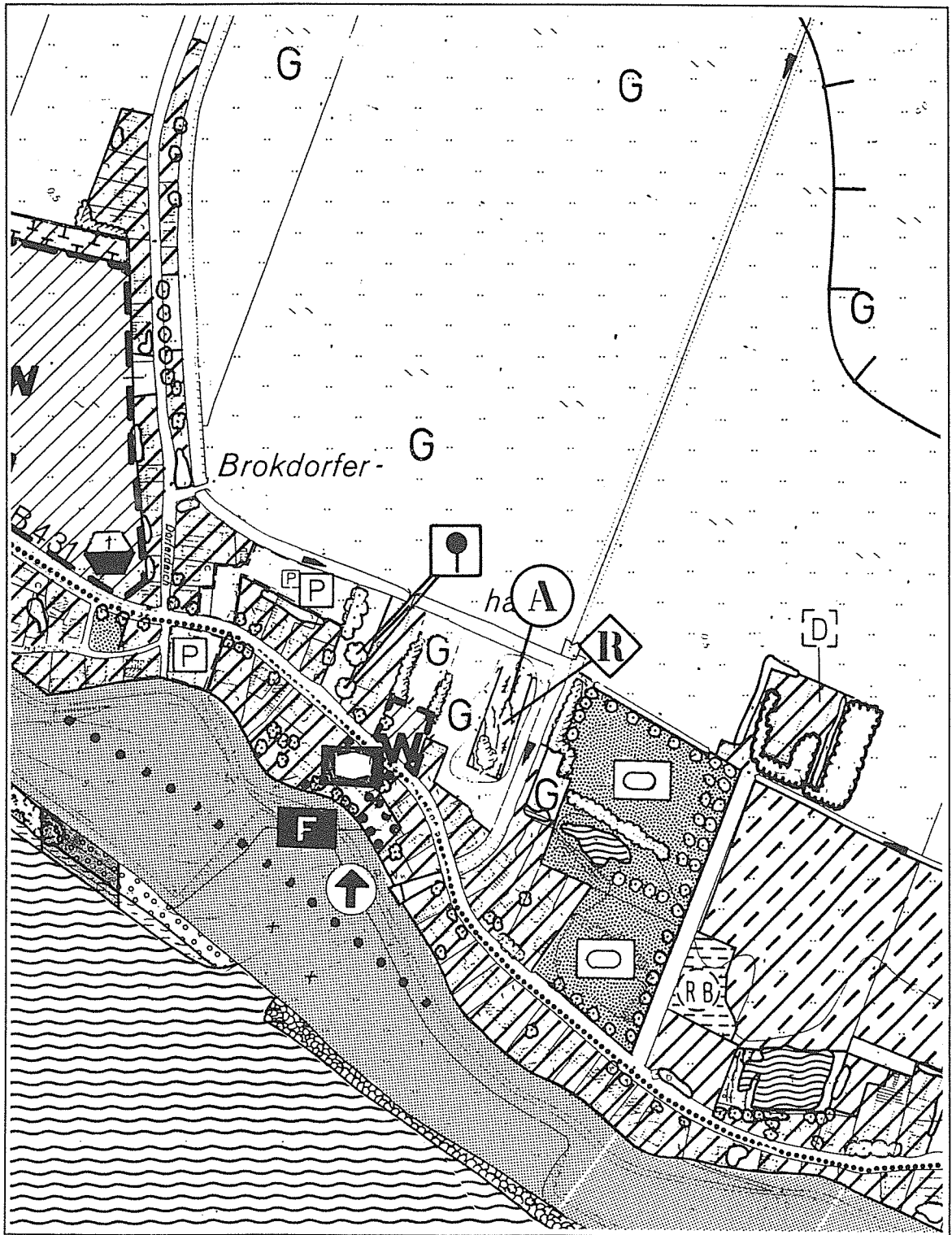


Abb. 3: Planausschnitt aus dem gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Brokdorf (Entwurf vom 14.10.1999) das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 und seine Umgebung betreffend, unmaßstäblich

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen landschaftsplanerischen Fachplanung wurde im Zuge des gemeinsam erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus der Grünordnungsplanung zu einer orts- und landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohnbaugebietes in die örtlichen Gegebenheiten führen soll.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene wurden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption und der daraus entwickelten Bebauungsplan-Satzung für den Bereich „Weide Westphalen“ durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) berücksichtigt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden durch die Gemeinde Brokdorf selbst durchgeführt und den Grundstückserwerbern im Rahmen der Grundstückskaufverträge mit Erhaltungsgebot übergeben. Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle wird durch das Amt Wilstermarsch auf der ihr zur Verfügung stehenden Amtspoolfläche im naturräumlichen Zusammenhang (auch in einer Nachbargemeinde möglich) gewährleistet.

Die überwiegende und flächenhafte Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Plangebiet auf eine externe Ausgleichsfläche wurde nach Beratung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg und der Gemeindevertretung vorgenommen. Grünordnerische Maßnahmen beschränken sich daher für das geplante Wohngebiet vornehmlich auf den Schutz und die Entwicklungsfähigkeit des im Plangebiet vorhandenen Biotops sowie auf die Eingriffsminimierung und insbesondere die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und auf den Schutz des vorhandenen Großbaumbestandes.

3.4 1. Abweichung vom Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Bereich „Weide Westphalen“ und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Gemeinde Brokdorf sind Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Brokdorf verbunden.

Bereits im Behördengespräch vom 19.09.2000 wurde seitens der fachlichen Beurteilung durch die obere und untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass die Abweichungen von dem festgestellten Landschaftsplan nicht so erheblich sind, dies gilt für den Planbereich des hier vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 8 und auch für die mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Änderungen in einzelnen Teilbereichen des Gemeindegebietes, dass ein eigenständiges Änderungsverfahren durchgeführt werden muss.

Dennoch wurde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg eine Beteiligung der nach § 29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände zur 1. Abweichung vom Landschaftsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierdurch konnte sichergestellt werden, dass neben den fachlichen Bewertungen aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 und der 1. Abweichung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Informationen als Abwägungsmaterial bereitgestellt werden konnte.

Entsprechend der naturschutzfachlichen Bewertung im Rahmen des Grünordnungsplanes und der 1. Abweichung vom Landschaftsplan sind innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 der vorhandene Großbaumbestand und das benachbart liegende Röhrichtbiotop von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Die großen Einzelbäume können als landschaftsprägend bezeichnet werden. Das geschützte Biotop wurde nach Angaben des 1999 festgestellten Landschaftsplanes von großer Bedeutung für die lokale Amphibienfauna angegeben. Kartierungen im Mai und Juni 2001 konnten dies jedoch nicht bestätigen und führen im Rahmen dieser Bauleitplanung zu einer Aktualisierung der Bewertung dieses Biotops.

Das Biotop ist aufgrund des dichten Röhrichtbestandes, der geringen freien Wasseroberflächen, der geringen Wassertiefe und der intensiven Nutzung des angrenzenden Grünlandes nur von geringer Bedeutung als Lebensraum für Amphibien.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 8 lassen sich jedoch die Schutzbedürfnisse des Biotops gegenüber der angrenzend geplanten Wohnbebauung und die Wertigkeit des Biotops selbst verbessern und die unvermeidbaren Eingriffe durch weitestgehenden Erhalt des Großbaumbestandes einerseits minimieren und andererseits an anderer Stelle im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort ausgleichen.

Die mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der darauf aufbauenden Bebauungsplan-Satzung verbundenen Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan sind aus den vorgenannten Gründen landschaftsplanerisch vertretbar und zur Reduzierung der Entwicklungsflächen im Außenbereich (nördlich der Wetteren) unter Nutzung innerörtlicher Flächen städtebaulich begründet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes kompensierbar. Die Abweichungen sind daher nach Auffassung der Gemeindevertretung zulässig. Dies wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die zuständigen Fachbehörden bestätigt.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt.

Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB'98 wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt ca. 2,15 ha wird es innerhalb des Plangebiets aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der Einbeziehung des vorhandenen Biotops in den Plangeltungsbereich nur zu einer zusätzlichen und planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung von voraussichtlich ca. 4.325 m² durch die geplante Wohnbebauung und Erschließungsmaßnahmen der innerörtlichen Fläche führen.

Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB-Novelle 2001, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in Kenntnis gesetzt.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den innerörtlichen Bereich der „Weide Westphalen“ zwischen der „Dorfstraße“ (B 431) und der Wettern in den rückwärtigen Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet und im straßenzugewandten Bereich als Mischgebiet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden Maßnahmen der Grünordnung und des Immissionsschutzes sowie der Regenwasserbeseitigung ein gemeinsames städtebauliche Konzept in mehreren Optimierungsschritten (Variantendiskussion) als Planungsgrundlage für die Bebauungsplanung erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wurden zu Beginn der Projektbearbeitung zunächst zusammen mit der Grünordnungsplanung zwei Gestaltungskonzeptionen (s. Abb. 4, Seite 17) als erste Diskussionsgrundlage erarbeitet und zur grundsätzlichen Entscheidung gestellt, wie das Plangebiet an die „Dorfstraße“ angebunden und wie die innere Plangebietserschließung mit einer dementsprechenden Grundstücksparzellierung (Bebauungsdichte) vorgenommen werden sollte.

Zugleich wurde bereits in dieser Entwurfsphase daraufhin gearbeitet, das geschützte Biotop, den vorhandenen Großbaumbestand, die Einsehbarkeit (Landschaftsbild) des neuen Wohngebietes von Norden, die Kleinteiligkeit des Orts- und Landschaftsraumes mit der angrenzenden Wetztern und die Sichtbeziehungen aus dem Plangebiet in die freie Landschaft als entwurfsbestimmende Elemente in der Gestaltungskonzeption zu berücksichtigen.

Anhand der Varianten 1b und 2b der Gestaltungskonzeption (vgl. Abb. 4, Seite 17 und als Anlage der Begründung) sollten die Erschließungsmöglichkeiten und zugleich auch die orts- und landschaftsplanerischen Gestaltungselemente für das Wohngebiet mit der Maßgabe geprüft werden, dass das geplante Neubaugebiet grundsätzlich

- über die „Dorfstraße“ (B 431) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden wird,
- sich mit einer vornehmlichen Einfamilienhausbebauung strukturell und in der Gebäudestellung in die kleinteilige Landschaftsstruktur einfügt,
- zur Eingriffsminimierung eine den schützenswerten Landschaftselementen angepasste innere Erschließung ermöglicht,
- Rücksicht nimmt auf die von einer Bebauung freizuhaltenden Randstreifen an der Wetztern und insbesondere eine Pufferung zum benachbarten Biotop einhält,
- Flächen für eine lineare Durchgrünung vorhält,
- wichtige Sichtbeziehungen aus dem Wohngebiet in die freie Landschaft hinaus (nach Norden) ermöglicht,
- vorhandene und zukünftige Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes aufgenommen und außerhalb fortgeführt werden,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert
- eine wirtschaftliche Plangebietserschließung und somit auch eine Eingriffsminimierung ermöglicht.

Die Gegenüberstellung der beiden Varianten zeigt bereits in dieser skizzenhaften Darstellung die beiden grundsätzlich möglichen Erschließungsformen unter den vorangestellten städtebaulichen Anforderungen und zugleich die wesentlichen Gestaltungs- und Strukturelemente der städtebaulichen Konzeption auf Grundlage der gemeindlichen Planungsziele und der landschaftsplanerischen Vorgaben.

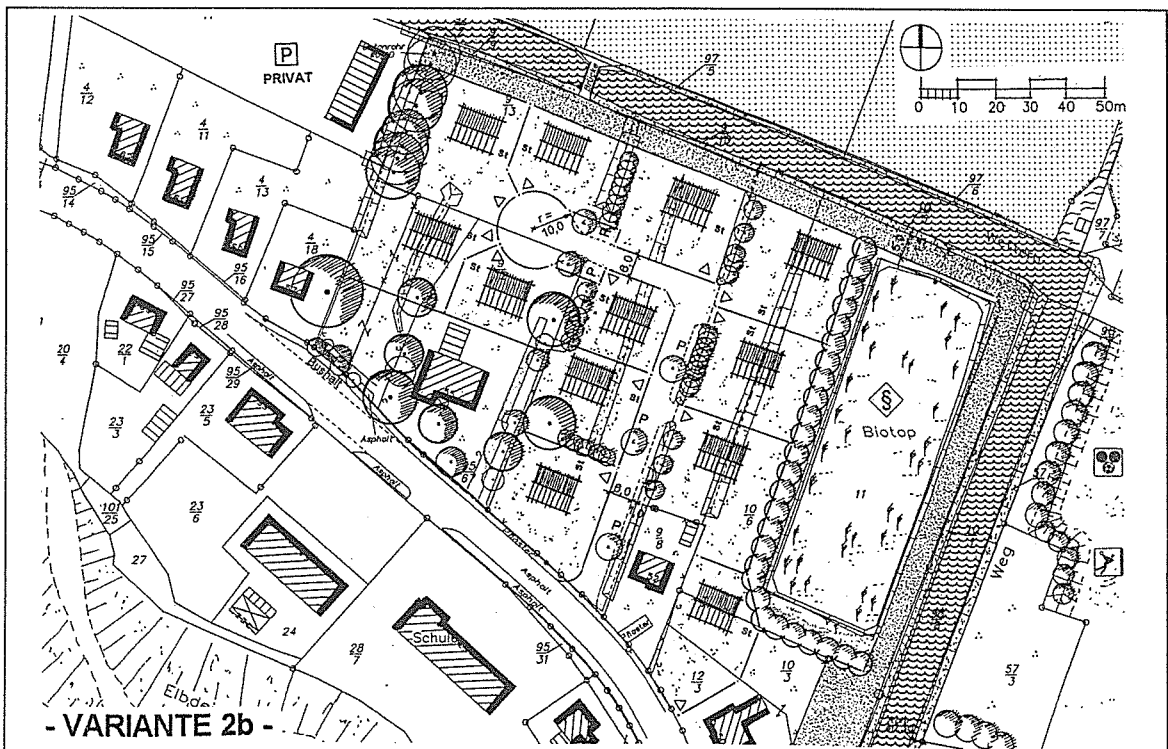
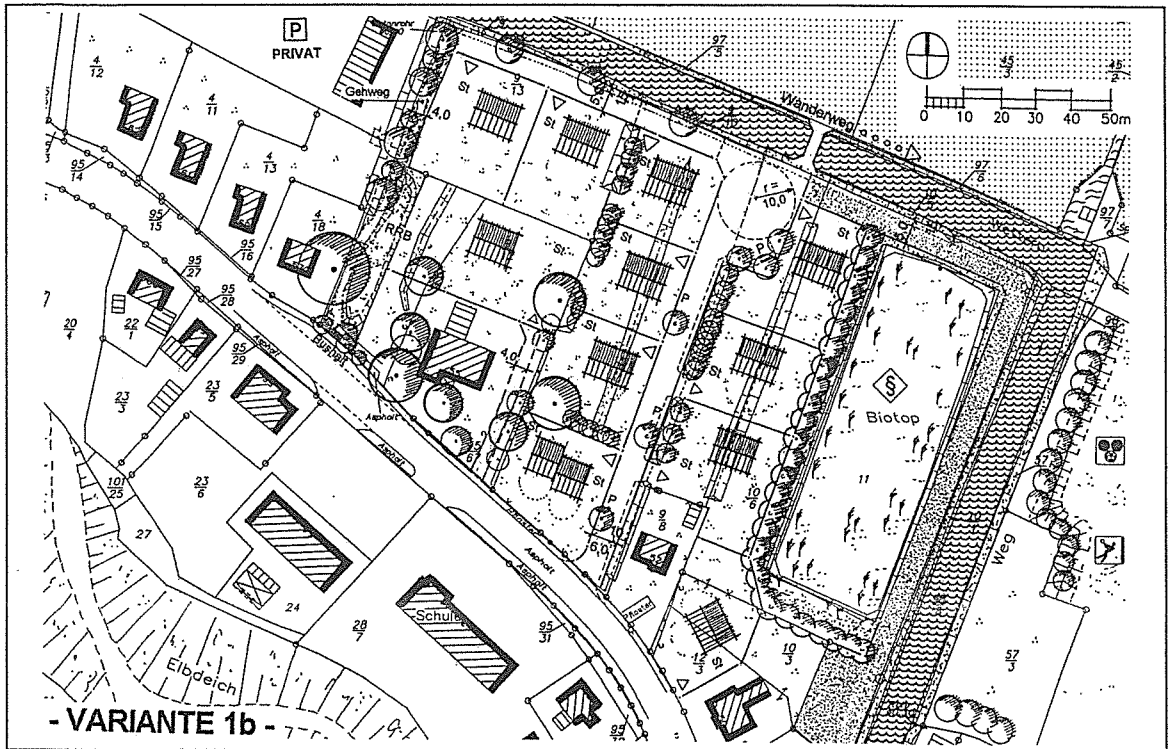


Abb. 4: Gestaltungskonzeptionen - Varianten 1b und 2b - vom 26.03.2001 zum Bebauungsplan Nr. 8 mit Bebauungs- und Erschließungskonzeptionen, unmaßstäblich

Grundsätzlich wurde bei diesen ersten planerischen Überlegungen davon ausgegangen, dass eine Erschließung des Plangebiets auf alle Fälle vornehmlich von Süden her über die „Dorfstraße“ westlich des Grundstückes Haus-Nr. 52 aufgrund des am nordöstlichen Planbereich gelegenen Biotops erfolgen sollte. In einzelnen Detaillierungsschritten und Varianten (z.B. Variante 2a, siehe Anlage der Begründung) wurde zudem geprüft, ob eine Ringstraßenerschließung mit einer zusätzlichen Anbindung der inneren Erschließungsstraße im Bereich der heutigen Bushaltestellen gegenüber der Stichstraßenerschließung (wie in den Abb. 4 dargestellt) wesentliche Vorteile (Grundstücksporzellierung, Bebauungsdichte, Eingriffsminimierung, Wohn- und Aufenthaltsqualität) für das geplante Wohngebiet haben könnte.

Unter Beachtung insbesondere des Gebots der Eingriffsminimierung und der wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes haben sich die gemeindlichen Gremien früh gegen eine „Ringstraßenerschließung“ ausgesprochen, da sie für das geplante Wohngebiet unter den vorgenannten orts- und landschaftsplanerischen Vorgaben keine Vorteile, sondern gegenüber den anderen Varianten wesentliche Nachteile in sich birgt, die auch im Rahmen einer weiteren Detaillierung städtebaulich nicht kompensiert werden könnten.

Wesentliche Unterschiede in den Varianten 1b und 2b liegen in der Erschließung der zukünftigen Grundstücksflächen südlich der Wettern im nordwestlichen Planbereich. Gleichzeitig sind damit auch Unterschiede in den Grundstücksererschließungen der davon benachbarten Flächen verbunden.

Die Variante 1b geht davon aus, dass der für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen an der Wettern (im westlichen Bereich) auch für die Erschließung der Baugrundstücke an der Wettern mit einer dementsprechenden Breite des Unterhaltungstreifens genutzt werden kann. Dagegen sieht die Variante 2b eine hiervon losgelöste Erschließung vor und platziert den erforderlich werdenden Wendepunkt in dem nordwestlichen Planbereich vor. Dies führt gegenüber der Variante 1b zu einer häufigen Süderschließung der Wohnbaugrundstücke, die auch im Hinblick auf die flexiblere Grundstücksbebauung vermieden werden sollte. Problematischer dagegen ist zudem jedoch der zusätzliche Flächenverbrauch für Erschließungsmaßnahmen und die Notwendigkeit mit dem Grundstückseigentümer „Dorfstraße“ Haus-Nr. 55 sich über die Bereitstellung von Grundstücksflächen für die öffentliche Erschließung zu einigen. Dies wurde seitens der Gemeindevertretung als schwere Belastung für die Realisierung des geplanten Wohngebietes auf den gemeindeeigenen Flächen angesehen. Eine Verschiebung der Erschließungsstraße weiter nach Norden würde jedoch zu sehr schmalen Grundstückszuschnitten für die Bebauung südlich der Wettern führen, da hier weiterhin der mind. 5,0 m breite Unterhaltungstreifen frei zugänglich gehalten werden müsste.

Nach diesen grundsätzlichen planerischen Überlegungen wurden folgende städtebaulichen, landschaftsplanerischen und tiefbautechnischen Vorgaben und Entwurfselemente Grundlage für das darauf aufbauende städtebauliche Konzept im Entwurf (siehe Abb. 5, Seite 19) als Planungsgrundlage für den nunmehr gemeindlichen beschlossenen Bebauungsplan Nr. 8:

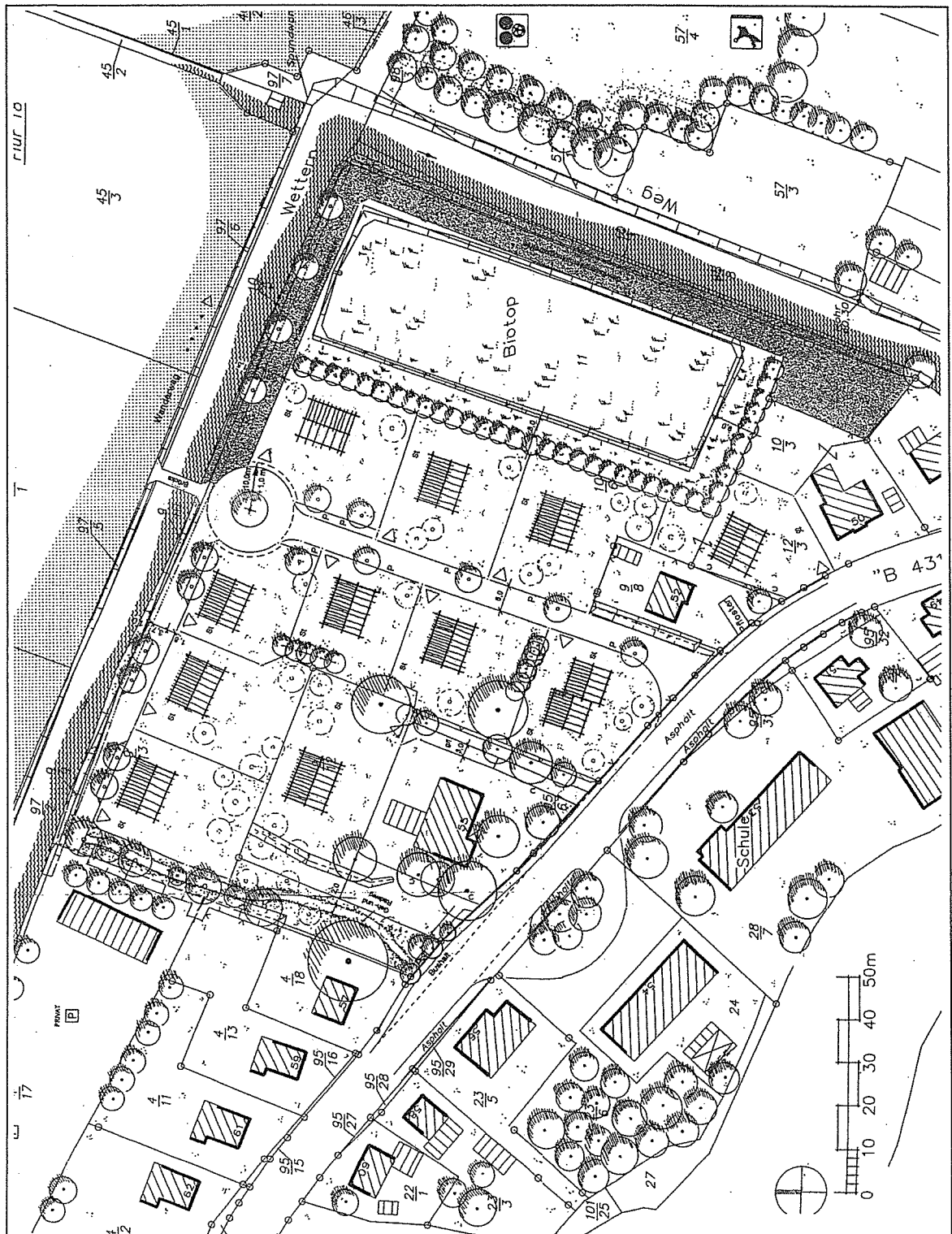


Abb. 5: „Städtebauliches Konzept“ zum Bauungsplan Nr. 8 „Weide Westphalen“ vom 26.03.2000, ergänzt am 21.05.2001, als Planungsgrundlage für den Bauungsplan nunmehr als Satzung, unmaßstäblich

- Stichstraßenerschließung mit Wendeplatz für Müllfahrzeuge im Norden des Plangebiets an der Wettern
- Nutzung des Gewässerunterhaltungstreifens zur Erschließung des nordwestlichen Plangebiets
- Schaffung einer Wegeverbindung am westlichen Plangebietsrand mit Anbindung der Bushaltestelle und Anbindung an das innere Erschließungssystem
- Abriss der alten Brücke und Neuerrichtung einer Brücke im Bereich des geplanten Wendeplatzes (nicht Planungsgegenstand dieser Bauleitplanung)
- Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen Haus-Nr. 55 über die vorhandene Grundstückszufahrt als private Wohnwegerschließung für nur ein Einfamilienhaus
- Erhalt und nachhaltiger Schutz des im Plangebiet vorhandenen Biotops durch Anlage von Pufferzonen und Abrücken der Wohnbebauung (überbaubare Flächen) soweit wie möglich
- „Baulückenschließungen“ in der 1. Baureihe an der „Dorfstraße“ mit entsprechenden Grundstückszufahrten möglich
- Erhalt notwendiger Entwässerungsgräben aus tiefbautechnischer Sicht bzw. soweit möglich als Gestaltungselement der öffentlichen Verkehrsflächen zur Belebung der Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Erhalt des schützenswerten und des zugleich orts- und landschaftsprägenden Großbaumbestandes
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche begleitend zur fußläufigen Wegeverbindung im Westen des Plangebiets
- Gestaltung (Parkplätze / Bäume / Zufahrten) der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit den Ausbaumerkmale einer „Spielstraße“
- Erhalt bzw. Neuanlage von linearen Grünstrukturen zur Vernetzung örtlicher Landschaftselemente auch unter den gestalterischen Gesichtspunkten von Blüte, Blattfärbung und Kronenausbildung („zur Bereicherung der Sinne“)
- Bereitstellung und Sicherung von Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets im Bereich des Biotops und außerhalb für nicht ausgleichbare Eingriffe an anderer Stelle im naturräumlichen Zusammenhang auf Flächen des Amtspools Wilstermarsch in der erforderlich werdenden Größe (gem. Bilanzierung Grünordnungsplanung).

Diese orts- und landschaftsplanerischen sowie tiefbautechnischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept wurden in dem gemeindlichen beschlossenen Entwurf (s. Abb. 5, Seite 19 und als Anlage der Begründung) planerisch umgesetzt.

In der weiteren Durcharbeitung zusammen mit der Grünordnungsplanung und einer frühzeitigen tiefbautechnischen Begleitung ergaben sich Korrekturen und Optimierungen zur Landschaftsplanung und zur Plangebietserschließung, die in den Entwurf zum städtebaulichen Konzept als Planungsgrundlage für den hier vorgelegten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o.g. Planungsvorgaben für den Bebauungsplan Nr. 8 zu entwickeln.

Mit dem im Entwurf beschlossenen städtebaulichen Konzept (s. Abb. 5, Seite 19) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die geplante Wohngebietsausweisung wird auf Grundlage eines optimierten Bauungs- und Gestaltungskonzeptes, wie bereits ausführlich dargestellt und durch die einzelnen Abbildungen näher dargelegt und veranschaulicht, das im Rahmen der parallelen Grünordnungsplanung und einer tiefbautechnischen Begleitung (Verzicht auf ein RRB) weiter detailliert wurde, unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und Pufferung des Biotops) und den örtlichen Gegebenheiten sowie den tiefbautechnischen Vorgaben aus der äußeren Erschließung der „Dorfstraße“ (B 431) heraus möglichst behutsam in das kleinteilige Orts- und Landschaftsbild eingefügt.

Gerade der Erhalt des vorhandenen Großbaumbestandes und des Biotops in Verbindung mit einer großzügig gewählten Grundstücksparzellierung führen zu einer maßstäblichen Ergänzung der vorhandenen Bauungsstruktur und zu einem sehr interessanten Wohngebiet, das mit seinen Wegeverbindungen auch mit Blick in die Zukunft eine Bereicherung auch für die Allgemeinheit darstellen wird.

Übergeordnetes Ziel der Bauungsplanung ist es somit, eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bauung an diesem landschaftlich reizvollen und zur freien Landschaft nach Norden hin einsehbaren Standort vorzubereiten und innerhalb des Plangebiets einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen zu ermöglichen.

Ausgehend vom bereits beschriebenen Planungsansatz wird die kleinere Wohnbaufläche von der „Dorfstraße“ in Höhe Haus-Nr. 52 aus in Form einer Stichstraßenerschließung als Spielstraße mit einem ausreichend dimensionierten Wendepplatz im Nordosten an der Wetterern erschlossen.

Die westlich davon an der Wettern gelegene Wohnbebauung (max. 3 Einfamilienhausgrundstücke) werden unter Nutzung des Unterhaltungstreifens, ebenfalls als „Spielstraße“ ausgebildet, an den Wendepunkt angebunden. Mit dieser Erschließungsform können alle gemeindlichen Grundstücksflächen flächensparsam und eingriffsmindernd erschlossen werden. Die Lage der Grundstücke zur jeweiligen Erschließungsstraße ist zudem äußerst günstig und lässt den jeweiligen Grundstückseigentümern eine Vielzahl von Gebäudestellungen auf den Grundstücken zu.

Dem in der Gemeinde Brokdorf vorherrschenden Ortsbild und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend ist vornehmlich eine Einfamilienhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur auch unter den Anforderungen an eine ortstypische Bauweise vorgesehen. Im straßenzugewandten Teilbereich westlich des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße in die „Dorfstraße“ kann auch eine Doppelhausbebauung (mit Realteilung) realisiert werden; dies ist jedoch an die jeweils herrschende Nachfrage und den Gebietscharakter eines Mischgebietes gebunden.

Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße der geplanten Bebauung sind derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass eine der Örtlichkeit angemessen großzügige, aber auch auf eine am örtlichen Bedarf orientierte Grundstücksparzellierung vorgenommen werden kann und soll.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes von mindestens 600 m² bis 750 m² sind in Verbindung mit dem inneren Erschließungssystem derart gewählt, dass die Gebäudestellung unter Berücksichtigung der möglichen Grundstückszufahrten sowie aufgrund der Lage des Baugrundstückes zur Himmelsrichtung und vorhandener Landschaftselemente möglichst flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren annähernd frei gewählt werden kann, wodurch zugleich geschlossen wirkende Bebauungsstrukturen (z.B. „Kettenhäuser“) innerhalb des Plangebietes möglichst vermieden werden sollen.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes grünordnerische Maßnahmen (Erhalt des Großbaumbestandes, Anlage von Gehölz- und Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen und innerhalb der Ausgleichsfläche, Straßenbaumpflanzungen und Gehölzpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche) vorgenommen, so dass eine sich den örtlichen Gegebenheiten möglichst harmonisch einfügende Wohnbebauung als neuer Ortsrand der Gemeinde Brokdorf entstehen kann.

Das städtebauliche Konzept (s. Abb. 5, Seite 19) als Grundlage für die Bebauungsplanung mit paralleler Grünordnungsplanung verbindet nach Auffassung der gemeindlichen Gremien somit grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines abschließend optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden kann.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der tatsächlich später eingetretenen Nutzung nach der besonderen Art ihrer Nutzung in den rückwärtigen Grundstücksflächen als allgemeine Wohngebiete (WA) und straßenbegleitend in einer Bautiefe zur „Dorfstraße“ (B 431) als Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die Mischgebiete (MI) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) Einschränkungen der allgemein und der ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Plangebiet textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer überwiegenden teilgebietsbezogenen „Bauteppich- bzw. auch in kleineren Bereichen als Einzelbaukörper - Festsetzung“ und einer Mindestgrundstücksgröße in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung der „Dorfstraße“ (B 431) gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme der Teilgebiete MI 1 und MI 2 teilgebiets- bzw. grundstücksbezogen für die Einzelhausbebauung durch Festsetzung einer entsprechend der Mindestgrundstücksgröße gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) von 140 m² bis 200 m² in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße, durch die Zahl der Vollgeschosse und die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung insbesondere von Wand- und Firsthöhen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Für die beiden o.g. Teilgebiete des Mischgebietes wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zu der in Aussicht genommenen Grundstücksgröße festgesetzt. Somit ist planungsrechtlich gesichert, dass einerseits bei Realteilung eines möglichen Doppelhauses und andererseits bei Realisierung eines Einzelhauses auf dem Grundstück nur eine angemessene Bebauung, wie auf den übrigen Grundstücken auch bzw. bereits im Bestand vorhanden, entstehen kann.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 120 m² bzw. von 145 m² für südlich oder westlich erschlossene Grundstücke gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) wird zur Eingriffsminimierung überwiegend als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt.

In Abhängigkeit zu der Mindestgrundstücksgröße und der in Aussicht genommenen Grundstücksbreiten kann somit eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich flexibel gehalten werden.

Als Ausnahme wird im Teil B (Text) für alle Teilgebiete festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen pro Wohnbaugrundstück maximal bis zu 30 m² überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundfläche (GR max. bzw. der GRZ) wurde abgesehen, um eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen zu können und „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser“ bleibt die Gemeindevertretung in dem vorgelegten Bauungsplan - Entwurf bei den Festsetzungen, dass einerseits für alle Teilgebiete, mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung bzw. der „Baulücken“ an der „Dorfstraße“, eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muss und andererseits eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude im Sinne eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vorgenommen worden ist, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Die Gemeindevertretung behält sich dennoch die Möglichkeit vor, eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, nach Rechtskraft des Bauungsplanes Nr. 8 „Weide Westphalen“ zu erlassen. Diese Entscheidung ist der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten und erfolgt ggf. nach Rechtskraft des Bauungsplanes Nr. 8.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein hohes Maß an Reglungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Brokdorf und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes, zur Wahrung der ländlich geprägten Ortsstruktur und zur nachhaltigen Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets, wie im städtebaulichen Konzept dargelegt (s. Abb. 5, Seite 19).

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bauungsstruktur werden für die Teilgebiete der rückwärtigen Grundstücksflächen (WA) örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Sockel-, Wand- und Firsthöhen, Dachform, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen usw.) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weide Westphalen“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der parallelen Grünordnungsplanung verbunden (siehe Anlage der Begründung). Hiervon ausgenommen sind die bereits bebauten bzw. die „Baulückenschließungen“ nach § 34 BauGB. Die für eine bauliche Nutzung im „Außenbereich“ vorgesehenen Flächen wurden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Landschaftsplanung und der parallelen Grünordnungsplanung unter Nutzung vorhandener Informationen aus der örtlichen Landschaftsplanung sowie einer faunistischen Kartierung (Amphibien - Röhrichtbiotop) wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die nunmehr beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 8 wie folgt konkretisiert festgesetzt werden:

- Einbindung des Neubaugebietes in die gewachsene Ortsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und insbesondere in das Landschaftsbild
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke und der Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Neubaugebietes mit der vorhandenen Ortsstruktur über Geh- und Radwege und gemeinschaftlich genutzte Flächen (Spielstraßen)
- Sicherung des schützenswerten Großbaumbestandes innerhalb des Plangebietes durch Erhaltungsgebot auf den privaten Grundstücken, unterstützend durch eine hierauf Rücksicht nehmende Plangebieterschließung und Grundstücksparzellierung
- Weitgehender Erhalt der Gräben, soweit sie entwässerungstechnisch notwendig sind
- Anlage von ungenutzten Randstreifen entlang der „Wettern“ ausschließlich für Unterhaltungsmaßnahmen als öffentliche Grünflächen
- Erhalt des nach § 15a LNatSchG geschützten Röhricht-Biotops im Nordosten des Plangebiets und Einhaltung eines von Bebauung frei zu haltenden 8 m breiten Pufferzone um das Biotop gegenüber den angrenzenden Nutzungen
- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes unter Nutzung der örtlichen Gegebenheiten als kleinstrukturiertes Feuchtgebiet mit Röhrichtanpflanzungen in Ergänzung zum vorhandenen Biotop

- Bereitstellung und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche des Amtes Wilstermarsch in einer Flächengröße von 3.634 m² mit dem Entwicklungsziel einer Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Entwicklung von naturbetonten Flächen gemäß Grünordnungsplanung
- Bereitstellung und Anlage einer kleineren öffentlichen Grünfläche entlang des Geh- und Radweges am westlichen Plangebietsrand mit einzelnen Gehölzpflanzungen
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen insbesondere zur freien Landschaft hin (nach Norden) und von Straßenbäumen und Gehölzstrukturen innerhalb der inneren Erschließungsflächen
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume bzw. Obstbäume zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine teilweise wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und der Bebauungsplan-Satzung
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

Nach § 8a BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist. Dies gilt insbesondere bei einer überwiegenden Kompensation auf externen Ausgleichsflächen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Eine Zuordnung dieser Ausgleichsfläche zur Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in der Bebauungsplan - Satzung nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu verwirklichen. In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 8 „Weide Westphalen“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Kompensierungs- und Minimierungsmaßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf die größeren und flächenhaften Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets wird das Kompensationsdefizit auf einer externen Ausgleichsfläche des Amtes Wilstermarsch im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbe-

hörde des Kreises Steinburg nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und auch aufgrund der innerörtlichen, dreiseitig bebauten Ortslage aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Daher wird entsprechend den Zielerstellungen der übergeordneten Landschaftsplanung das bilanzierte Kompensationsdefizit vom 3.634 m² aus dem Ausgleichspool des Amtes Wilstermarsch (Gemarkung Ecklak, Flur 4, Flurstück 5) ausgelöst. Die innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den privaten Grundstücksflächen (mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung und der „Baulücken“) und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen werden entsprechend den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes durch die Gemeinde Brokdorf gewährleistet. Dabei sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht daraufhin gewirkt werden, dass die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche am Biotop mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt und angelegt werden. Die auf den privaten Grundstücken durch die Gemeinde als Erschließungsträgerin hergerichteten Gehölz- und / oder Baumpflanzungen gehen mit Grundstückskauf in das Eigentum des privaten Bauherrn mit dem festgesetzten Erhaltungsgebot über.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 8 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen des Grünordnungsplanes (Stand vom 26.02.2002) voraussichtlich Kosten von (gerundet) brutto € 29.350,-- verursachen werden.

Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind. Darin sind nicht die Kosten für Maßnahmen im privaten Bereich sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke enthalten und sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des östlich benachbart gelegenen Sportzentrums. Zur Beurteilung, auch unter Berücksichtigung einer möglichen späteren Erweiterung des Sportzentrums nördlich der Wettern bei Beibehaltung des Umfangs des Spielbetriebes, der Verträglichkeit des Sportbetriebes mit der heranrückenden Wohnbebauung wurde im Vorwege der Bauleitplanung ein Schallgutachten in Auftrag gegeben.

Das „Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brokdorf vom 27.02.2001“ wird zur näheren Erläuterung der Betriebsannahmen und der Ergebnisse der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet eine generell Einhaltung des Richtwertes von 55 dB(A) für Immissionen in WA-Gebieten außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. In der sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr, in die ein Spiel mit bis zu 50 Zuschauern fällt, wird der verminderte Richtwert von 50 dB(A) am Plangebietsrand zwar überschritten, westlich der Biotopzone jedoch eingehalten.

Dem geplanten allgemeinen Wohngebiet westlich des Biotops stehen somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach Maßgabe des Sportanlagenlärmschutzverordnung keine Bedenken entgegen.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Dorfstraße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss erfolgt direkt an die B 431 in Richtung Brunsbüttel bzw. Itzehoe.

Ein Ausbau der Bundesstraße „Dorfstraße“ im Zuge der Realisierung des geplanten Wohngebietes ist ausschließlich im Bereich der neuen Einmündung in Höhe der Haus-Nr. 52 erforderlich. Im Einmündungsbereich der inneren Erschließungsstraße in die „Dorfstraße“ (B 431) werden entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung Sichtfelder entsprechend den technischen Anforderungen der RAS-K-1 dargestellt, die jedoch nicht zu Einschränkungen der baulichen Nutzung auf den privaten Grundstücken führen werden. Innerhalb der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen usw. auf eine Höhe von 70 cm zu begrenzen.

Für die Einmündung der Erschließungsstraße in die B 431 sind entsprechende prüffähige Antragsunterlagen dem Straßenbauamt Itzehoe zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Beim Ausbau des Einmündungsbereiches ist besonders auf die Führung der Fußgänger und Radfahrer zu achten. Im Einmündungsbereich müssen die Verkehrsarten von einander getrennt werden. Daher ist der vorhandene Gehweg in der B 431 in das Plangebiet in einer Tiefe von ca. 20 m hinauszuziehen.

Der verkehrstechnische Nachweis wird in der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro geführt. Erste Abstimmungsergebnisse mit dem Straßenbauamt Itzehoe hierzu wurden in ihrer bodenrechtlichen Relevanz bereits in die gemeindlich beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 8 aufgenommen worden.

Vor Beginn der Bauarbeiten am Knotenpunkt ist zwischen der Gemeinde Brokdorf und dem Straßenbauamt Itzehoe eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen.

Aus ortsgestalterischen und verkehrstechnischen Gründen erfolgt die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 8 in Form einer Stichstraße mit einem ausreichend dimensionierten Wendepunkt mit $R = 10,0$ m zuzüglich 1,0 m Sicherheitsstreifen (Überhang), der auf den privaten Grundstücken frei gehalten wird, am nördlichen Plangebietsrand direkt an der Wetter. Vom Wendepunkt aus erfolgt eine kurze Stichstraßenerschließung ohne Wendemöglichkeit nach Nordwesten hin zur Erschließung der 3 Wohnbaugrundstücke südlich der Wetter. Die Befahrung dieses kurzen Abschnittes durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Abfallbehälter der vorgenannten Baugrundstücke werden am Tag der Abfuhr an den Wendepunkt herangebracht. Im Anschluss an den Wendepunkt ist für eine zukünftige Wegeverbindung Richtung Norden die Neuerrichtung einer Brücke vorgesehen, ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Bau der Brücke ist zu gegebener Zeit nach einem nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahren vorzubehalten.

Die rückwärtige Grundstücksfläche der Bebauung „Dorfstraße“ Haus-Nr. 55 erfolgt in Fortführung der heutigen Grundstückszufahrt als private Wohnwegerschließung (gfl-Recht) in einer Breite von 3,0 m unter Wahrung des vorhandenen Baumbestandes. Die „Baulücke“ an der „Dorfstraße“, Teilgebiet MI 2, erhält ihre Grundstückszufahrt aus der inneren Plangebietserschließung heraus. Die andere „Baulücke“ als Bestandteil des Teilgebietes MI 3 erhält eine Grundstückszufahrt von der „Dorfstraße“ aus.

Eine fußläufige Anbindung der vorhandenen Bebauung beiderseits der „Dorfstraße“ mit dem geplanten Neubaugebiet und einem eventuell späteren Wanderweg nördlich der Wetter wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche am nordwestlichen Plangebietsrand vorgesehen. Somit ist bereits jetzt eine „Durchwanderung“ des Wohngebietes möglich. Die Integration der Neubürger in die vorhandene Ortsstruktur wird damit erleichtert.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Ortsstruktur entsprechend werden die inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten werden die inneren Erschließungsflächen mit den Ausbaustandards einer „Spielstraße“ entsprechend den Anforderungen aus der EAE 85/95 festgesetzt. Die Ausgestaltung der „Spielstraßen“ obliegt der nachgeordneten Erschließungsplanung. Die festgesetzten Parkplatzzflächen und Baumstandorte innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen geben den Grundcharakter des Straßenausbaues und der planerischen Zielsetzungen wieder.

Der Straßenregelquerschnitt ist für die Haupteerschließungsstraße auf 6,00 m dimensioniert und soll als „Spielstraße“ im Mischprinzip ausgebaut werden, das heißt, alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und müssen ihre Fahrweise (7 km/h) aufeinander abstimmen. Innerhalb des höhengleichen Straßenausbaues sind Fahrbahnverschwenkungen und Parkplatzzflächen durch entsprechende Pflasterungen hervorzuheben.

Der Straßenregelquerschnitt beträgt für die Erschließung der drei Grundstücke im Nordwesten an der Wettern 6,50 m, wobei mit der Straße wechselseitig ein Abstand von 1,0 m bzw. 2,30 m zur Böschung der Wettern eingehalten wird und die gegenüber der „Spielstraße“ in geeigneter Form einzuzäunen ist.

Zur Unterstützung der angestrebten Geschwindigkeitsreduzierung wird der Straßenverlauf durch den platzartig zu gestaltenden Wendepunkt und durch eine versetzte Straßenführung in Verbindung mit Baumpflanzungen besonders betont. Zudem können bei der Oberflächengestaltung der Erschließungsstraßen durch eine durchdachte Material- und Farbauswahl besondere Verkehrsführungen, Platzbereiche und Verkehrsabläufe besonders betont werden. Eine besondere Gestaltung sollte der Wendepunkt erhalten, um neben den verkehrstechnischen Anforderungen auch die kommunikativen Gesichtspunkte der unterschiedlichen Altersgruppen fördern zu können.

Die in Aussicht genommenen privaten Grundstücke sollen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, erhalten. Hierzu erfolgt in der Bebauungsplanung bereits eine entsprechende textliche Festsetzung. Somit kann die Anzahl von Einzelzufahrten auf ein Minimum reduziert werden und steht in Verbindung mit den in den Verkehrsflächen festgesetzten öffentlichen Parkflächen und Baumpflanzungen. Die Baumstandorte und die Lage der Grundstückszufahrten werden, soweit notwendig, in der nachgeordneten Erschließungsplanung konkretisiert.

Innerhalb des Straßenprofils der inneren Haupteerschließungsstraße werden entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung Parkplätze nachgewiesen. Außerdem werden zusätzlich an zentraler Stelle am Wendepunkt Parkplätze festgesetzt. Die dargestellte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen reicht nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Amtsbereich durchaus auch zukünftig aus. Da mit dem Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Gemeindevertretung zu ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine öffentlichen Belange hierdurch berührt werden.

Da die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen eine lockere Wohnbebauung entstehen lassen werden, kann im Bedarfsfall zusätzlicher Parkverkehr temporär auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Dies erfolgt im Sinne der Eingriffsminimierung in Verbindung mit einer Reduzierung der Erschließungskosten und des Grundstückspreises.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese möglichst nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 120 m² bzw. von 145 m² für südlich oder westlich erschlossene Grundstücke, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Gebäude- bzw. Vorgartenzone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

Die Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Das geplante Wohngebiet „Weide Westphalen“ auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wird an das vorhandene Leitungsnetz in der „Dorfstraße“ (B 431) angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Gemeinde Brokdorf mit Abgabe an die Hauptsammelleitung in der „Dorfstraße“ zur gemeindeeigenen Kläranlage. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Ortsdurchfahrt mit einer Anschlusshöhe, die einen Anschluss ohne Pumpstation bei Verlegung eines Rohres mit DN 200 bei einem Gefälle von 1 : 250 zulässt.

Der Anschluss der vorhandenen Grundstücke und der „Baulücken“ an der „Dorfstraße“ erfolgt direkt an den Schmutzwasserkanal und ist in der jeweiligen Bauanzeige vom privaten Grundstückseigentümer nachzuweisen. Gleiches gilt für die rückwärtigen Grundstücksflächen Haus-Nr. 55.

Das Kanalnetz ist für den Anschluss des Plangebietes ausreichend bemessen. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt zentral durch den Wasserbeschaffungsverband „Unteres Störgebiet“ in Wilster.

Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung einer neuen, zusätzlichen Trinkwasserleitung erforderlich.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Die Gemeindevertretung kann nach Vorabstimmung mit dem Sielverband Brokdorf und der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg im Rahmen einer tiefbau-

technischen Begleitung davon ausgehen, dass der Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich sein wird. Auf den diesbezüglichen Ortstermin vom 17.04.2001 mit dem beauftragten Ingenieurbüro wird Bezug genommen. Diese Auffassung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die zuständigen Fachbehörden bestätigt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird aufgrund der Höhenlage der Kanäle in der „Dorfstraße“ nicht an dieses Kanalnetz angeschlossen, da dieser Kanal zu hoch liegt und zudem viel zu wenig Gefälle aufweist und dementsprechend nicht ausreichend leistungsfähig ist, um zusätzliche Wassermengen aufnehmen zu können.

Die Einleitung des gefassten Oberflächenwassers erfolgt demzufolge innerhalb des Plangebiets in die „Brokdorfer Wettern“ im Bereich der Wendeplatzanlage. Vor der Einleitung wird ein Schacht angeordnet, der als Sandfang und mit Tauchwand zur Leichtstoffrückhaltung ausgebildet wird.

Entsprechende Nachweise werden durch das beauftragte Ingenieurbüro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung erstellt und der unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Plangebiet, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet Brokdorf mit Strom.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG das Gemeindegebiet Brokdorf mit Gas.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der SCHLESWAG sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das allgemeine Wohngebiet und die vorhandenen Mischgebiete geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. Wertstoffsäcken zu sammeln und am Tage der Abfuhr an die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes bzw. an die „Dorfstraße“ zu stellen. Die Abfälle werden auf eine vom Kreis Steinburg genehmigte Deponie transportiert.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Brokdorf und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung und im Bedarfsfall aus der angrenzenden „Brokdorfer Wettern“ in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Dorfstraße“ (B 431) vorhanden.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Brokdorf entsprechend den tiefbautechnischen Angaben aus der nachgeordneten Erschließungsplanung hergestellt und aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert.

Die überschlägige Kostenschätzung ist entsprechend dem Planungsstand der nachgeordneten Erschließungsplanung zuzunehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen des Teilgebietes WA 1 wird über eine private Wohnwegerschließung an das örtliche Straßennetz („Dorfstraße“) angebunden. Die im Rahmen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen erforderlich werdenden Erschließungsmaßnahmen werden durch den Grundstückseigentümer entsprechend den tiefbautechnischen Anforderungen nach Abstimmung mit der Gemeinde Brokdorf entsprechend dem technischen Regelwerk hergestellt.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Geschütztes Biotop (§ 15a LNatSchG)

Im Rahmen der Biotopkartierung des Kreises Steinburg wurde innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Röhrichtbestand in einer ehemaligen Kleientnahmestelle als Biotop Nr. 3 kartiert. Die bestandsbildende Art ist das Schilf. Die Kuhl weist offene Wasserstellen auf.

Das dicht mit Röhricht bestandene Feuchtbiotop ist nach Angaben des Landschaftsplanes für sein lokales Amphibienvorkommen bekannt. Zu speziellen Arten trifft der festgestellte Landschaftsplan keine Aussagen. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurden daher ergänzende Ortsbesichtigungen und Kartierungen durchgeführt, um entsprechende fachliche Aussagen zur Schutzbedürftigkeit und Wertigkeit des Biotops treffen zu können.

Die faunistische Kartierung hat ergeben, dass das Gewässer zur Zeit für Amphibien wegen des dichten, großflächigen Schilfbewuchses, der damit nur kleinen, freien Wasserflächen und der wenigen Randstrukturen, nur von geringer Bedeutung ist.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird das geschützte Biotop flächenscharf als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Brokdorf, den 17. Mai 2002


Bürgermeister

