



GEMEINDE BROKDORF

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DIE GEBIETE:

1. „Brandt'sche Weide“

nördlich der B 431 nach Glückstadt, östlich der L 170 nach Wilster, südlich der Wettern

2. „Dammann'sche Weide“

nördlich der B 431, östlich des Sportzentrums, südlich der Wettern

3. Bauhof

südlich der B 431, östlich der Bebauung Mühlengrund

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER
Architekten BDA + Stadtplaner SRL

Burg 7A · 25524 Itzehoe
Tel.: 04821/682-0 Fax: 04821/682-10

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Isensee
Aufgestellt, Itzehoe, im Juni 1998

Gliederung

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsvoraussetzung, Planungserfordernis	3
3. Städtebauliche Zielsetzung	3
3.1 Brandt'sche Weide	3
3.2 Dammann'sche Weide	4
3.3 Bauhof	4
4. Planinhalte	5
4.1 Brandt'sche Weide	5
4.2 Dammann'sche Weide	5
4.3 Bauhof	5
5. Verkehr, Erschließung	6
5.1 Brandt'sche Weide	6
5.2 Dammann'sche Weide	6
5.3 Bauhof	6
6. Immissionsschutz	7
7. Grünordnung	8
8. Ver- und Entsorgung	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der Brandt'schen Weide liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Brokdorf, nördlich der Bundesstraße 431 nach Glückstadt, östlich der Landesstraße 170 nach Wilster, südlich der Wettern und umfaßt eine Fläche von 7,5 ha.

Der Geltungsbereich der Dammann'schen Weide umfaßt das Gebiet nördlich der B 431, östlich des Sportzentrums und südlich der Wettern. Die Fläche beträgt 4 ha. Eine Erweiterungsfläche von 1,78 ha schließt unmittelbar östlich daran an und umfaßt das Flurstück 86/14.

Die Fläche des Bauhofes befindet sich ebenfalls südöstlich des Ortszentrums, südlich der B 431 und östlich der Wohnbebauung Mühlengrund und hat eine Größe von 0,3 ha.

2. Planungsvoraussetzung, Planerfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brokdorf hat in ihrer Sitzung am 27. März 1991 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, künftig Gewerbeflächen, insbesondere für den örtlichen Bedarf, auszuweisen.

Die Fläche des schon errichteten Bauhofes ist derzeit noch als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet - ausgewiesen und soll nun entsprechend ihrer Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt werden.

Am 4. Februar 1994 beschloß die Gemeindevertretung eine Erweiterung der Flächennutzungsplanänderung auf das Gebiet Dammann'sche Weide mit dem Ziel, dort neue Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen.

3. Städtebauliche Zielsetzung

3.1 Brandt'sche Weide

Die Gemeinde Brokdorf verfügt zur Zeit über kein ausgewiesenes Gewerbegebiet. Sie möchte jedoch Betrieben, die sich zum Teil in Ortslage, zum Teil auf dem Gelände des Kernkraftwerkes Brokdorf befinden, die Möglichkeit zur Umsiedlung bzw. Erweiterung geben. Das Gebiet der Brandt'schen Weide ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ein Bebauungsplan (Nr. 6) befindet sich zur Zeit in einem Parallelverfahren in Aufstellung.

An das Gewerbegebiet sind aufgrund seiner Lage an einem wichtigen Ortseingang in der Nähe des Ortskerns besondere landschaftsplanerische und gestalterische Anforderungen zu stellen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es daher, das neu entstehende Gebiet vor allem durch die Behandlung seiner Ränder in das bestehende Ortsbild einzubinden und dabei das mögliche Ausmaß der Störung sowohl für die angrenzenden Gebiete als auch bezüglich des Landschaftsbildes zu minimieren.

Orientiert am Bedarf ist eine schrittweise Realisierung vorgesehen.

3.2 Dammann'sche Weide

Die Gemeinde Brokdorf will mit der Ausweisung von Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser vorzugsweise dem örtlichen Bedarf nachkommen.

Der Bebauungsplan (Nr. 7) befindet sich in der Umsetzung. Für die Übernahme einer festgestellten Biotopfläche (ehemaliges Teichareal) wird ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Das städtebauliche Ziel der Neuausweisungen besteht in der Herausbildung einer klar ablesbaren Ortskante mit der Wettern als nördliche Grenze.

Mit der entstehenden Wohnbebauung, ergänzt durch einen geplanten 2. Abschnitt in östlicher Richtung, wird eine bestehende Lücke im Siedlungsgefüge Brokdorfs weiter geschlossen.

Eine umfassende Eingrünung dient sowohl als Windschutz für die Bewohner als auch dem harmonischen Übergang der Bebauung zur Landschaft.

An der B 431 ist eine Teilfläche als Mischfläche ausgewiesen. Dort entstand inzwischen ein kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus mit einem Einzelhandelsmarkt für den täglichen Bedarf im Erdgeschoß.

3.3 Bauhof

Die Fläche des schon fertiggestellten Bauhofes ist derzeit als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet - ausgewiesen. Da eine Nachfrage nach Wochenendhäusern derzeit nicht erkennbar ist, erscheint diese geringfügige Verkleinerung des Wochenendhausgebietes vertretbar.

4. Planinhalte

4.1 Brandt'sche Weide

Die bebaubaren Flächen sind als Gewerbegebietsflächen dargestellt, wobei Grundstücksgrößen von ca. 1000 m² bis 2500 m² als Bedarf zugrunde gelegt wurden.

Durch die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe soll eine verträglichere Einfügung des Gebietes in das vorhandene Ortsbild und den umgebenden Landschaftsraum erreicht werden.

Das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche liegt unterhalb des für Gewerbegebiete maximal zulässigen Wertes, um eine erhebliche Verdichtung der Bebauung am Ortsrand zu vermeiden.

Um die Ansiedlung von kleineren Handwerksbetrieben zu ermöglichen, bei denen häufig Produktions- und Wohnfunktion in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen, sind ausnahmsweise Wohnungsnutzungen in begrenztem Umfang zulässig.

Aus ortsentwicklungsplanerischen Gründen ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stark eingeschränkt.

4.2 Dammann'sche Weide

Die Nutzung des Gebietes erfolgt in der Intensität stufenweise. Im direkten Anschluß an die vorhandene Bebauung an der B 431 wird eine Mischfläche dargestellt. Weiter nördlich, umgeben von Schutzgrüngürteln, schließen sich Wohnbauflächen für das allgemeine Wohngebiet an. Die Größe der Baugrundstücke ist mit 650 - 850 m² vorgesehen.

In der gemischten Baufläche sind zweigeschossige Gebäude zugelassen, im allgemeinen Wohngebiet eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern. Die Erweiterungsflächen werden im Norden zur Werten hin als Wohnbauflächen dargestellt. Der südliche Bereich ist aufgrund vorhandener Geruchsemissionen durch einen in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung in seiner Nutzung abzustufen. Als Erweiterungsfläche eines feinoptischen Betriebes stellt der Flächennutzungsplan hier Mischflächen dar. Eine differenzierte Festsetzung der Nutzung (z.B. Begrenzung der Wohnung in Teilbereichen, bauliche Abschirmung) erfolgt im Rahmen eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes. Das Geruchsimmissionsgutachten des TÜV Nord enthält hierfür entsprechende fachliche Bewertungshilfen sowie im Anhang einen konkreten Vorschlag für bauliche Maßnahmen (Abdeckung des Güllebehälters) auf Seiten des landwirtschaftlichen Betriebes. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen innerhalb des Gebietes nachgewiesen werden.

4.3 Bauhof

Die Fläche des fertiggestellten Bauhofes wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

5. Verkehr, Erschließung

5.1 Brandt'sche Weide

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Grenze der Ortsdurchfahrt. Eine direkte Erschließung der Grundstücke von der Landesstraße L 170 bzw. der Bundesstraße 431 ist daher ausgeschlossen.

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die B 431. Die Zufahrt befindet sich am östlichen Rand des Gebietes, um die Störung der gegenüberliegenden Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten. Die Erschließung durch eine Ringstraße ist verkehrstechnisch nicht optimal und bedingt eine Übererschließung von Teilbereichen, berücksichtigt aber die Möglichkeit einer Erweiterung Richtung Osten.

In einem ersten Realisierungsabschnitt ist zunächst die Fertigstellung der parallel zu der Landes- bzw. Bundesstraße liegenden Haupterschließungsstraße geplant.

Entlang der B 431 und der L 170 sind gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 (1) 1) bzw. Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein bauliche Anlagen in bestimmten Entfernungen unzulässig (20 m, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn für Bundesstraßen). Die daher notwendigen unbebauten Seitenstreifen werden als Maßnahmenflächen zum Eingriffsausgleich herangezogen.

Die Profile der Verkehrsflächen sind unter Maßgabe einer Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken wurden auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 92) getroffen.

Fußwege sorgen für die Durchlässigkeit des Gewerbegebietes und nehmen bestehende Wegebeziehungen aus den umliegenden Wohngebieten auf.

5.2 Dammann'sche Weide

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt direkt von der B 431 mit einer Zufahrt und einer verkehrsberuhigten Ringstraße. Ein zweiter Ring wird voraussichtlich die geplante Wohngebietserweiterung daran anbinden. Die notwendigen Anschlußpunkte sind im Bebauungsplan Nr. 7 schon dargestellt. Der zum Sportzentrum orientierte Parkplatz erhält eine zusätzliche Zufahrt, um störenden Verkehr vom Wohngebiet fernzuhalten. Deren Verlängerung wird überwiegend als Grünfläche gestaltet und dient zur Sicher-

stellung der Erschließung eines nördlich der Wattern gelegenen Hofstelle. Sie ist daher im Plan als Grünfläche mit dem Planzeichen Auffahrt versehen.

Entlang der Wattern sollen Wanderwege als 2. Fußwegeverbindung parallel der B 431 zur Verbindung der Wohngebiete angelegt werden.

5.3 Bauhof

Die Zufahrt zum Bauhof liegt an der Straße Osterende im Süden des Gebietes.

6. Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Für das Gebiet der Brandt'schen Weide bestehen erhebliche Lärmbelastungen aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens auf der B 431 und der L 170. Die Lärmimmissionen liegen jedoch unterhalb der für Gewerbegebiete zulässigen Orientierungswerte von 65 dB(A) (Beiblatt zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1). Für die bestehenden Wohngebiete an der L 170 und der B 431 entsteht insgesamt durch die Anliegerverkehre des geplanten Gewerbegebietes keine Verschlechterung der vorhandenen Verkehrslärmsituation.

Zum Schutz der Wohnbebauung an der L 170 und der B 431 werden die gegenüberliegenden Gewerbeflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Auf der Grundlage der lärmtechnischen Untersuchung sind hier festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel tags und nachts einzuhalten. Für die übrigen gewerblichen Flächen sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und festgesetzt.

Im Bereich der Dammann'schen Weide sorgt eine Abstufung der Nutzungen, verbunden mit Schutzgrünanpflanzungen, für eine von den angrenzenden Nutzungen unbeeinträchtigte Wohnfunktion.

Geruchsmissionen

Östlich der ausgewiesenen und der geplanten Wohnbauflächen der Dammann'schen Weide befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Für diesen Betrieb wurde mit Zustimmung des Betriebsinhabers durch den TÜV Nord e.V. ein Einzelgutachten zur Klärung der hervorgerufenen Geruchsmissionen und deren Ausbreitung erstellt.

Das Gutachten ergab, daß aufgrund der bestehenden Geruchsbelastung nur ein geringer Teil der vorgesehenen Erweiterungsflächen für eine künftige Wohngebietsentwicklung zu Verfügung stehen. Diese lassen sich durch eine Abdeckung eines Güllehochbehälters noch erweitern. Die verbleiben-

den Flächen werden als Mischflächen dargestellt. Südlich daran angrenzend befindet sich ein feinoptischer Betrieb, der an einer baulichen Erweiterung interessiert ist.

Die unmittelbar an der Grundstücksgrenze gelegenen Bereiche sollen durch Anpflanzungen in einer Breite von 10 m zum Eingriffsausgleich herangezogen werden.

7. Grünordnung

Gemäß den Zielen und den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, soweit vermeidbar, zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsgebot). Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Ersatzgebot).

Im gemeinsamen Erlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 08.11.1994 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht wird ein Ausgleich des Eingriffs zu hundert Prozent im unmittelbaren Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderungen gefordert.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird begleitend ein Grünordnungsplan erstellt, der die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele in den zum Ausgleich festgesetzten Maßnahmenflächen beschreibt.

Im Fall des Gebietes Dammann'sche Weide erklärte sich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg bereit, auf die Forderung nach einer gesonderten Aufstellung eines Grünordnungsplanes seitens der Gemeinde zu verzichten, wenn in der Darstellung im Bebauungsplan eine sachgerechte, qualifizierte Behandlung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege deutlich wird.

Die durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der gleichzeitigen Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 7 inanspruchgenommenen Flächen wurden bisher fast ausschließlich als Dauergrünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich also nicht um ökologisch hochwertige Grünflächen.

Das städtebauliche Konzept bemüht sich in Abwägung mit der geplanten Nutzung um eine Minimierung des Eingriffs und sieht daher eine starke Durchgrünung beider Gebiete vor. Im Gewerbegebiet liegt das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb des maximal zulässigen Wertes. Freihalteflächen auf den Grundstücksrückseiten dienen der Minimierung des Eingriffs.

Das Wohngebiet Dammann'sche Koppel ist eingebettet in Grüngürtel aus öffentlichen Grünzonen und privaten Anpflanzungsflächen auf den rückwärtigen Grundstückseiten. Die mit Pflanzgeboten belegten privaten Grundstücksflächen sind in den Ausgleich miteinberechnet, wurden jedoch gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert. Daher sind auf den östlichen Erweiterungsflächen auch Ausgleichsflächen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 im Zuge der verbindlichen Überplanung zu sichern.

Der ehemalige Dorfteich fällt unter den gesetzlichen Schutz des § 15 a LNatSchG und wird als Biotopfläche dargestellt.

Das schwach verschmutzte Regenwasser wird über ein Regenwasserrückhaltebecken den Vorflutern zugeleitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird ein nach Maßgabe des Erlasses vom 08.11.1994 bemessener Eingriffsausgleich im Verhältnis (1 : 0,4) mittels großzügig dimensionierter Maßnahmenflächen an den Rändern der jeweiligen Gebiete im Übergang zur freien Landschaft bzw. aufgrund von Freihalteflächen bei überörtlichen Straßen erreicht.

Das an der Aufstellung beteiligte Landschaftsplanungsbüro präzisiert die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für die Ausgleichsflächen im Rahmen des Grünordnungsplanes.

8. Ver- und Entsorgung

Frischwasser

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

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt für Schmutz- und Regenwasser getrennt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die örtliche zentrale Entwässerung in das Klärwerk Brokdorf.

Das Regenwasser wird über Regenrückhaltebecken unter Einschaltung eines Absetzbeckens dem Vorfluter zugeleitet. Die Bemessung erfolgt so, daß die Werte aus landwirtschaftlichem Abfluß eingehalten werden.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG Rendsburg. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Müll

Die Müllabfuhr wird durch den Kreis Steinburg durchgeführt, der sich privater Unternehmer bedient.

Brokdorf, den 17. Feb. 1999

