

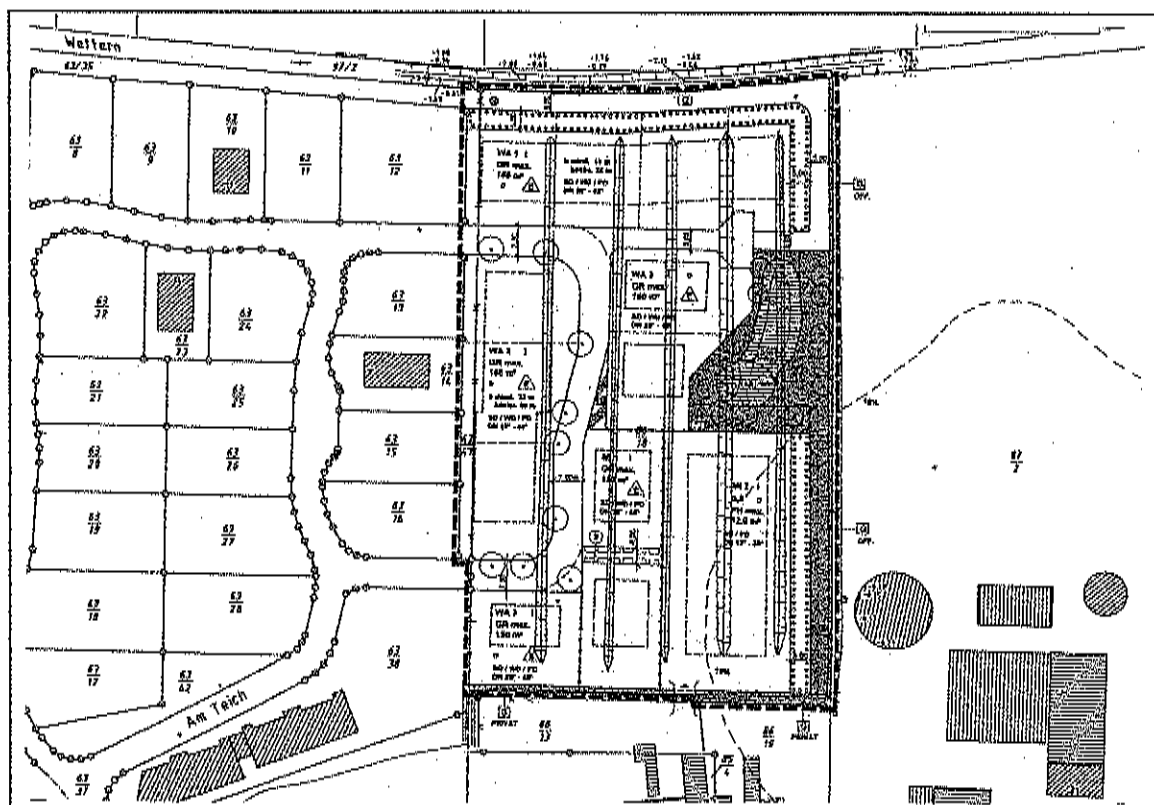
# GEMEINDE BROKDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 7, „DAMMANNSCHE WEIDE“



## 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

FÜR DAS GEBIET :

NÖRDLICH DER RANDBEBAUUNG DER DORFSTRASSE (B 431), ÖSTLICH DES  
GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7, SÜDLICH DER  
WETTERN UND WESTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN UND DER  
HOFSTELLE DORFSTRASSE NR. 21



## BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung vom 22.02.2000 / Satzungsbeschluss

Planverfasser :  
BIS - Scharlibbe, 24613 Aukrug

Datum : 12.09.1998,  
redaktionell ergänzt : 10.02.2000

## Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
4. Planungserfordernis
5. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

## Anlagen

- Bestand und Planungsannahmen; Gestaltungskonzeption, Variante 1 - 3, vom Januar/Februar 1998
- Gestaltungskonzeption - Variante 3B - zum Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung und Ergänzung vom 18.06.1998, Maßstab 1:1.000
- Gutachten zur Frage der Geruchsimmissionen für eine Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes Ott in 25576 Brokdorf vom 01.07.1999
- Grünordnungsplan zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Brokdorf vom 10.08.1999, ergänzt am 09.02.2000
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Brokdorf und dem Amt Wilstermarsch bezüglich der Bereitstellung von Ausgleichsflächen vom 27.12.1999

## 0. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Brokdorf beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammansche Weide“ östlich anschließend an das bereits erschlossene und nunmehr überwiegend bebaute Wohngebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und eines Mischgebietes zu schaffen. Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung soll in inhaltlicher Abstimmung zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan nach § 6 LNatSchG aufgestellt werden. Beide Fachplanungsebenen werden zudem durch eine frühzeitige tiefbautechnische Begleitung zu den Fragen der Regenwasserrückhaltung und -behandlung im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB'98 ergänzt.

Aufgrund wesentlicher Bedenken des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe im Rahmen der TÖB - Beteiligung und aufgrund der besonderen Situation der geplanten Wohngebietserweiterung zum direkt benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Ott wurde als weitere Planungsgrundlage und Verträglichkeitsnachweis für die Bebauungsplan - Änderung ein Geruchsgutachten erstellt. Die Erstellung des Gutachtens (vom 01.07.1999) erfolgte in Abstimmung und Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden und des Landwirtes Ott.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung nach § 6 Abs. 2 LNatSchG vorgebrachten Bedenken der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu dem Landschaftsplan - Vorentwurf, konnten seinerzeit (TÖB - Beteiligung) die grundsätzlichen Entscheidungen zu den Möglichkeiten einer Kompensation der mit der Bebauungsplan - Änderung vorbereiteten Eingriffe außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht getroffen werden. Nach intensiver Beratung in den gemeindlichen Gremien und Gesprächen mit den Landeigentümern hat sich die Gemeindevertretung nunmehr in der Lage gesehen, in dem zwischenzeitlich von der Gemeindevertretung festgestellten Landschaftsplan - Entwurf eine Eignungsfläche für Maßnahmen des Naturschutzes ausweisen zu können. Somit konnte das Verfahren zum Grünordnungsplan gemäß § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG und das Bebauungsplanänderungsverfahren fortgeführt und mit dem Satzungsbeschluss nunmehr abgeschlossen werden.

Die nunmehr als Satzung beschlossene Bebauungsplan - Änderung beinhaltet somit nunmehr die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Grundlage der Aussagen der Grünordnungsplanes vom 09.02.2000. Die Festsetzung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB'98 im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages (siehe Anlage der Begründung) entsprechend den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes.

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte 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 in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird begrenzt im Norden durch die Wetterm, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und durch die Hofstelle Dorfstraße Nr. 21, im Süden durch die nördliche Randbebauung der Dorfstraße (B 431) und im Westen durch das in Realisierung befindliche Wohnbaugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (siehe Übersichtsplan Abb. 1, Seite 4).

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt auch einen sehr kleinen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 7, der bisher an der östlichen Plangebietsgrenze als Wanderweg festgesetzt ist. Der räumliche Plangeltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha, davon

6.640	m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete (WA)
3.850	m <sup>2</sup>	Mischgebiete (MI)
2.075	m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen
425	m <sup>2</sup>	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
1.710	m <sup>2</sup>	Grünflächen, privat und öffentlich

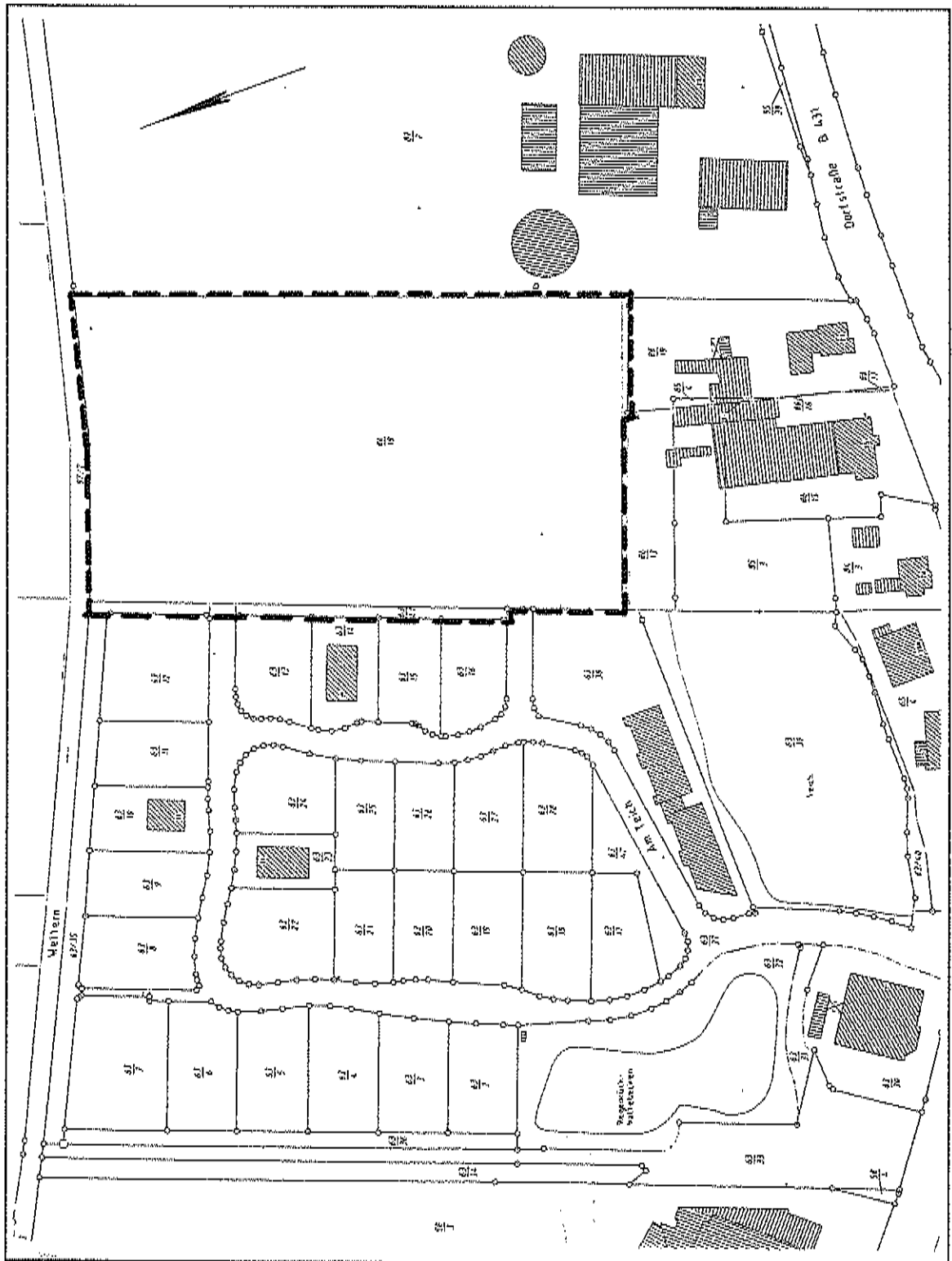


Abb.1: Plangebiet und räumliche Gebietsabgrenzung auf Grundlage eines Lage- und Höhenplanes vom 19.08.1998, unmaßstäblich

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben**

#### **3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammansche Weide“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB '98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, auf Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes auch dann eingehalten werden, obwohl kleinere Bereiche am nordöstlichen Planbereich von den Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes abweichen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seinerzeit parallel zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 aufgestellt und zwischenzeitlich genehmigt worden ist, stellt die Flächen für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Wohnbauflächen und im Südosten als Mischgebiet dar. Eine weitere Differenzierung wurde mit der o.g. Flächennutzungsplanänderung seinerzeit nicht vorgenommen.

Der u.a. durch die wohnbauliche und gemischte Nutzung resultierende Bedarf an Flächen für die Regenwasserrückhaltung und -behandlung wurde in der vorbereitenden Bauleitplanung flächenmäßig nicht berücksichtigt. Da sich jedoch dieser Flächenbedarf überwiegend aus den dargestellten Bauflächen ergibt und die Flächen für die Abwasserbeseitigung in die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit dem offenen Grabensystem an den Plangebietsrändern eingebunden werden, kann von einer Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisung ausgegangen werden.

Der Begriff „Entwickeln“ bedeutet nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge“ in diesem Sinne halten muss. Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB'98 gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Konzeption erfolgt jedoch nicht. Die Flächenfestsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 konkretisieren die städtebauliche Konzeption der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und schaffen zugleich einen Ausgleich zwischen den Nutzungsansprüchen und Erfordernissen, die sich aus den dargestellten Nutzungsarten innerhalb und außerhalb des Planbereichs (landwirtschaftlicher Betrieb) ergeben.

Von einer im Parallelverfahren durchzuführenden Flächennutzungsplan - Änderung für diese sehr kleinen Teilbereiche sieht die Gemeindevertretung aus Gründen der Geringfügigkeit im o.g. Sinne ab.

### 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Entsprechend den Darstellungen des zwischenzeitlich in Kraft gesetzten Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Brokdorf bei ihren künftigen Planungen von folgenden rahmensetzenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die auch durch eine Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum IV im Grundsatz nicht verändert werden.

Die Planungsabsichten und -ziele der Gemeinde Brokdorf, den 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Dammansche Weide“ mit einer 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 planungsrechtlich zu sichern, waren bereits auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Gegenstand der landesplanerischen Stellungnahme.

Aufgrund der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes kann die Gemeindevertretung davon ausgehen, dass gegen die gemeindlichen Planungsziele aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Um den landesplanerisch vertretbaren Rahmen der Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Brokdorf von bis zu 20% des Wohnungsbestandes von 1995 für den Zeitraum bis zum Jahre 2010 nicht bereits durch das Baugebiet „Dammansche Weide“ weitestgehend auszuschöpfen, wird die Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit folgender Maßgabe eingeschränkt :

- Einfamilienhausbebauung als Einzelhausbebauung generell nur mit **einer Wohneinheit**. Ausnahmsweise ist eine **Einlieger- oder Ferienwohnung** mit einer **maximalen Größe von 70 m<sup>2</sup>** zulässig.

Die Gemeindevertretung geht davon aus, dass mit dieser planungsrechtlichen Festsetzung eine Anpassung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach § 1 Abs. 4 BauGB'98 erreicht und somit auch das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB'98 eingehalten werden kann.

### 3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Für die in Aufstellung befindliche 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 bestand die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig zu dem vorgenannten Bauleitplan einen Landschaftsplan aufzustellen, da erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet wurden.

Die Gemeindevertretung hat bereits vor Beginn dieses Bauleitplanverfahrens die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet in Auftrag gegeben. Somit war die Gemeinde Brokdorf frühzeitig in der Lage, die aus landschaftplanerischer Sicht potentiellen Bauflächen im Gemeindegebiet darzustellen. Diese Ergebnisse haben unter anderem auch Eingang gefunden in der nunmehr rechtskräftigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Verfahren zum Landschaftsplan nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im wesentlichen frühzeitig vorlagen bzw. die zu erwartenden Bedenken zum Landschaftsplan - Vorentwurf durch die untere Naturschutzbehörde vorab geltend gemacht wurden. Die Gemeindevertretung kann nunmehr davon ausgehen, dass ein Abschluss des Verfahrens nach § 6 Abs. 3 LNatSchG zeitnah zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplan - Änderung mit der abschließenden Stellungnahme der UNB erfolgen wird. Somit wird es nicht mehr erforderlich sein, für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 einen Ausnahmeantrag nach § 6 LNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen, zumal die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits genehmigt ist.

Eine positive Stellungnahme zum Landschaftsplan durch die UNB konnte jedoch erst dann in Aussicht gestellt werden, sobald auch im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes Flächen für den Naturschutz dargestellt wurden, mit denen die Eingriffe der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen kompensiert werden könnten. Dies hatte nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde zur Folge, dass bereits im Landschaftsplan sogenannte Eignungsflächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98 dargestellt werden müssten, wenn anzunehmen ist, dass der erforderliche Ausgleich der jeweiligen Baugebiete, wie in diesem Bebauungsplanverfahren auch, nicht innerhalb des Plangebiets erfolgen könnte.

Angesichts der vorgebrachten Bedenken der unteren Naturschutzbehörde haben sich die gemeindlichen Gremien der Gemeinde Brokdorf nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit der vorgenannten Problematik im Rahmen einer Überarbeitung des Landschaftsplan - Vorentwurfs intensiv beschäftigt und klärende Gespräche mit den Landeigentümern geführt. Mit der nunmehr in den Landschaftsplan - Entwurf aufzunehmende Eignungsfläche für Maßnahmen des Naturschutzes konnte die Aufstellung des Grünordnungsplanes fortgeführt und der Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 erstellt werden. Entsprechende Aussagen zur Ausgleichsbilanzierung und zur externen Kompensation baulicher Eingriffe ergeben sich aus den Ausführungen des Grünordnungsplanes, der dann parallel zum Bebauungsplanverfahren in das nach LNatSchG vorgeschriebene Beteiligungsverfahren gegeben worden ist und mit dem Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung ebenfalls abgeschlossen wurde. In die endgültige Fassung des Grünordnungsplanes sind die nunmehr abschließenden Regelungen zum externen Ausgleich aufgenommen.



Entsprechend § 4 LNatSchG sind die Ergebnisse und Darstellungen der Landschaftsplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, soweit sie zur Übernahme geeignet sind, im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 zu berücksichtigen.

Die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes auf örtlicher Planungsebene werden darüber hinaus im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 berücksichtigt. Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, so dass die Bebauungsplan - Änderung nach Darlegung der Ausgleichsflächen und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe grundsätzlich den Zielen des gemeindlich festgestellten Landschaftsplan - Entwurfs nicht entgegen stehen. Das Aufstellungsverfahren zum Landschaftsplan ist ebenfalls parallel zum Bebauungsplanverfahren nunmehr abgeschlossen und liegt der unteren Naturschutzbehörde nach § 6 Abs. 3 LNatSchG abschließend zur Stellungnahme vor.

#### **4. Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB'98)**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Dammansche Weide“ beschlossen, um zunächst vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des südlich direkt angrenzenden Gewerbebetriebes Reichmann Feinoptik GmbH, Dorfstraße Nr. 25, zu gewährleisten. Diese Erweiterungsfläche soll zugleich in ein städtebauliches Gesamtkonzept für den 2. Bauabschnitt des Wohngebiets „Dammansche Weide“ eingebunden werden, in dem ein Ausgleich zwischen den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und den Flächen für die Regenrückhaltung gefunden werden muss. Als Voraussetzung hierzu sind immissionsschutzrechtliche Schutz- und Erweiterungsbedürfnisse des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes Ott einzuhalten.

Grundlage der städtebaulichen Entwurfsidee sind neben der durch den Bebauungsplan Nr. 7 vorgegebenen Erschließungseinrichtungen die Ergebnisse aus dem Gutachten zu den Geruchsmissionen für eine Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes Ott vom 01.07.1999 in Verbindung mit der Variante 3B (siehe Anlagen der Begründung). Aufgrund der im Rahmen der TÖB - Beteiligung vorgebrachten Bedenken zum Konfliktpotential zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und angesichts der vom Landwirt Ott der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg vorgelegten Bauanträge zur Standortsicherung des Betriebes im Hinblick auf die nächsten 5 bis 10 Jahre wurde ein umfassendes Gutachten erarbeitet, das für die beantragte Betriebserweiterung unter Berücksichtigung emissionsmindernder Maßnahmen eine Standortsicherung bei gleichzeitiger Verbesserung der Geruchssituation für die vorhandene und geplante Wohnbebauung zum Ergebnis hat.

Die Erstellung und Erarbeitung erfolgte zwischen den zuständigen Fachbehörden, dem Landwirt und dem Gutachter in enger und einvernehmlicher Form. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden zwischenzeitlich als Grundlage für die Beurteilung der zur Genehmigung eingereichten Bauanträge des Landwirtes Ott und für die Flächenausweisungen sowie für die Festsetzungen in der Bebauungsplan - Satzung herangezogen, da die Gemeindevertretung aufgrund der vorgenannten Vorgehensweise zur Erstellung des Gutachtens davon ausgehen muss, dass private oder öffentliche Belange in einem ausgewogenen Maße berücksichtigt worden sind. Anregungen des Landwirtes sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung hierzu dann auch nicht eingegangen.

Vornehmliches Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammansche Weide“ ist es, die mit dem Bebauungsplan Nr. 7 begonnene Ortsstruktur auch für den zweiten Bauabschnitt fortzusetzen und die gewerbliche Erweiterung der Firma Reichmann Feinoptik hierin einzubinden, um insgesamt den heutigen Anforderungen an eine städtebaulich ansprechende und landschaftsbezogene Wohnbebauung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Einklang mit der Landwirtschaft gerecht werden zu können.

Um die städtebaulichen und auch landschaftsplanerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Brokdorf möglichst transparent und nachvollziehbar herausarbeiten und darlegen zu können, wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Sinne einer integrierten Bauleitplanung zusammen mit den begleitenden Fachplanungen erarbeitet und in den gemeindlichen Gremien sowie in der Öffentlichkeit gemeinsam vorgestellt.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde in den vorgeschriebenen Beteiligungsschritten des BauGB'98 nacheinander durchgeführt. So konnte gewährleistet werden, dass sowohl öffentliche als auch private Belange und planungsrelevante Informationen rechtzeitig erkannt und in den weiteren Planungsprozess ein gestellt werden konnten. Die Darlegung der Planungs- und Abwägungsschritte erfolgt nach § 8 Abs.8 BauGB'98 in der Begründung, soweit sie nicht Gegenstand eines eigenen Planverfahrens (LNatSchG) bzw. eines eigenen Genehmigungsverfahrens (WHG) sind oder durch die beigefügten Fachgutachten erläutert werden.

#### **5. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption (§ 1 Abs. 5 BauGB'98)**

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den zweiten Bauabschnitt des Wohngebiets „Dammansche Weide“ zusammen mit der Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes zu entwickeln, wurden in grundsätzlicher Abstimmung mit der Grünordnungsplanung und der tiefbautechnischen Begleitung drei mögliche Gestaltungskonzeptionen als Diskussionsgrundlage für das städtebauliche Konzept erarbeitet (siehe Anlage der Begründung).

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wurde bereits in der Konzeptphase mit den begleitenden Fachplanungen darauf hingearbeitet, die plangebietsbegrenzenden Gräben und die vorhandene bzw. zukünftig angrenzende Bebauung in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer örtlichen, plangebietsbezogenen Bedeutung als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden sowie die entwässerungstechnischen und immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse (seinerzeit Isolinien 3%, 5%, 8%) zu berücksichtigen.

Anhand der Gestaltungsvarianten 1 bis 3, die sich im wesentlichen in bezug auf die Oberflächenentwässerung und das offene Grabensystem unterscheiden, wurden die gemeindlichen Planungsziele konkretisiert und für eine Umsetzung in die Bebauungsplansatzung planungsrechtlich vorbereitet. In den Entwurfsideen sollten Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der Bebauung in die Ortsstruktur und ins Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen
- zur Grüngestaltung und Ortsrandeingrünung des Plangebiets
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung
- zur Oberflächenentwässerung und Rückhaltung innerhalb des Plangebiets
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Insgesamt wird mit der Ausweisung des Mischgebietes und der Wohngebietserweiterung an dieser Stelle eine Fortführung der vorhandenen und in Realisierung befindlichen Siedlungsstruktur östlich des Sportzentrums und nördlich der Dorfstraße beabsichtigt, die im Norden des Plangebiets zum Wettern hin zu einer Arrondierung der Gemeinde gemäß § 1 Abs.5 Nr.4 BauGB'98 führt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die siedlungsstrukturellen Erfordernisse und Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Naturschutzes und der Landwirtschaft zu entwickeln.

In den Gestaltungskonzeptionen wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, dem Gebot entsprechend, vermeidbare Eingriffe in die Natur 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'98), die geplante Wohngebietserweiterung mittels einer reduzierten Erschließung möglichst behutsam in die vorgegebene Ortsstruktur einzufügen.

Außerdem sollen die vorhandenen, marschtypischen Gräben in die Gestaltungskonzeption als ortsgestalterische und planerische Vorgabe einbezogen und die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Minimierung des Versiegelungsgrads bereits konzeptionell reduziert werden. Übergeordnetes Ziel bleibt es, eine sich aus der Ortsstruktur entwickelnde Bebauung an dieser ortsplannerisch und landschaftspflegerisch interessanten Lage planerisch vorzubereiten und mittels der verbindlichen Bauleitplanung einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen zu schaffen.

Ausgehend vom Erschließungskonzept, das als Ringerschließung mit einem kurzen Wohnwegstich im Nordosten des Plangebiets konzipiert ist, sieht die Gestaltungskonzeption eine gelockerte, dem gewachsenen Ortsbild angepaßte Einzelhausbebauung in Weiterentwicklung der linear gereihten Bebauung des benachbarten 1. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 7 vor. Mit der leicht geschwungenen Erschließung wird eine durchaus kleinräumige Ortsstruktur der Gemeinde Brokdorf nach heutigen Gesichtspunkten (⇨ § 1a Abs. 1 BauGB'98) entsprechende und für die Neubewohner überschaubare Bebauungsstruktur geschaffen, die eine differenzierte, auf die prägenden Landschaftselemente Rücksicht nehmende Bebauung ermöglicht.

Unter diesen gemeindlichen und planerischen Vorgaben wurde aufbauend auf der Variante 3 eine Variante 3B erarbeitet, mit der die uneingeschränkte Nutzung der Abwasseranlage durch die Gemeinde gesichert werden konnte (siehe Abb. 2, Seite 12). Die städtebauliche Entwurfsidee konnte auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Geruchsgutachten im wesentlichen beibehalten werden.

Der gemeindlichen Gremien sind am Ende der Erörterung und fachlichen Diskussion auch nach Vorlage der neuesten Ergebnisse zum Immissionsschutz und zur Verträglichkeit von Wohnen und Landwirtschaft zu der Auffassung gekommen, dass die als Variante 3B modifizierte Gestaltungskonzeption weiterhin ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept darstellt, das ein kleinräumiges, durchgrüntes und landschafts- sowie ortsbildverträgliches Wohn- und Mischgebiet zum Ziel hat, und dass die daraus erarbeitete Bebauungsplan - Satzung die ortsplannerischen Ziele insgesamt planungsrechtlich sichern kann.

#### **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB'98)**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) und als Mischgebiete (MI) festgesetzt.

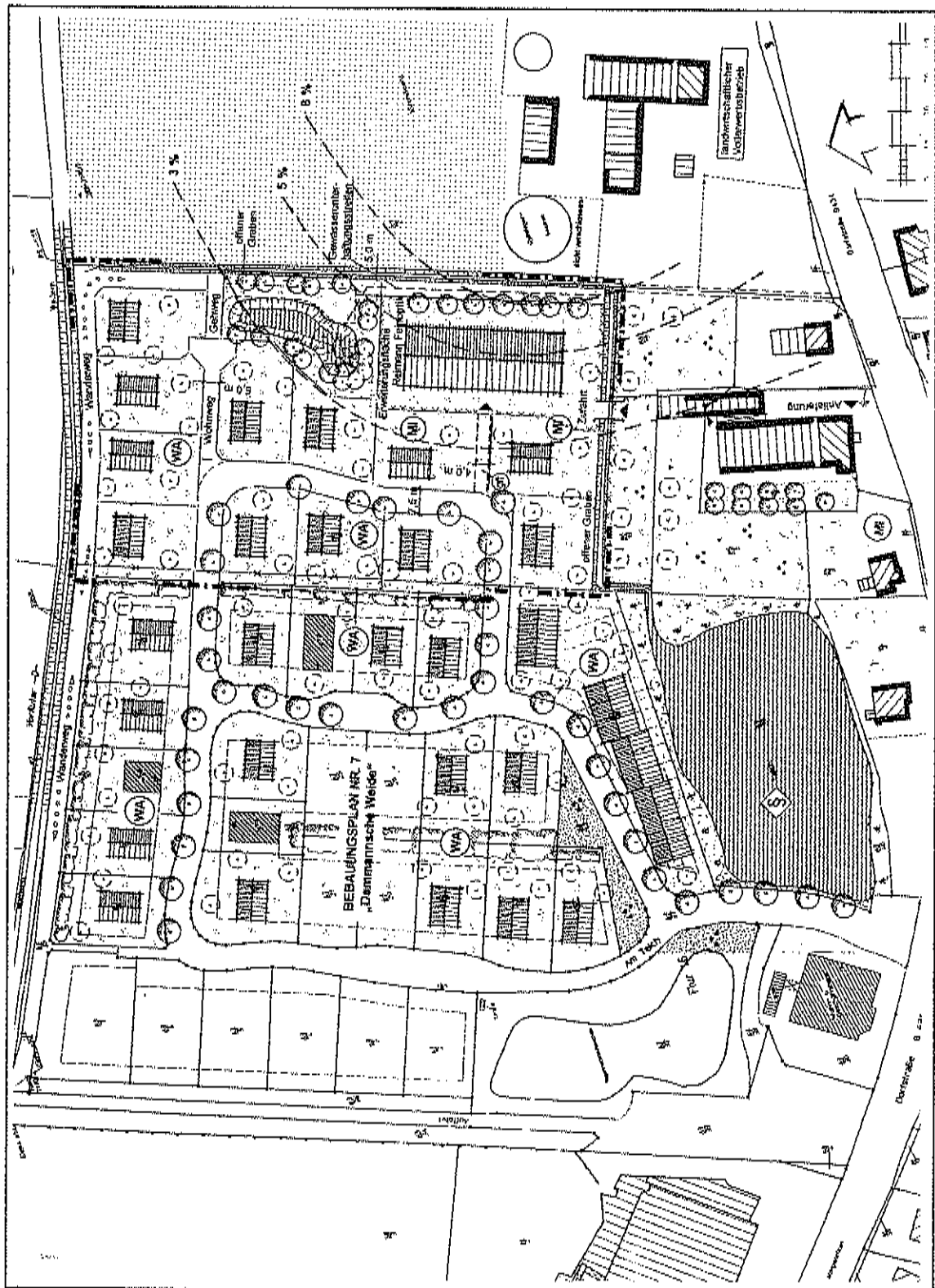


Abb.2 : Gestaltungskonzeption - Variante 3B - vom 18.06.1998, unmaßstäblich

Zur Wahrung des Wohngebietscharakters und zur Sicherung der ländlich strukturierten sozialen Infrastruktur in diesem Teil der Gemeinde sowie zur Sicherung der Ortsbildstruktur werden für die allgemeinen Wohngebiete und für die Mischgebiete Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen textlich ausgeschlossen. In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Bauteppich - Festsetzung“ und einer teilweisen „Einzelbaukörperfestsetzung“ wird hierdurch die städtebaulich und ortsplannerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und die Maßstäblichkeit zu der umgebenden ortstypischen Bebauung gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme der Erweiterungsfläche der Firma Reichmann Feinoptik, Teilgebiet MI 2, durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer teilgebietsbezogenen Festsetzung von Mindest- und Höchstbreiten der Baugrundstücke sowie durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt. Für das Mischgebiet, MI 2, wird eine Grundfläche (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundfläche als absolutes Maß der baulichen Nutzung zuzüglich einer höchstzulässigen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> für bauliche Nebenanlagen wird in Abhängigkeit zu der in Aussicht genommenen Grundstücksgröße und zur Lage des Grundstücks innerhalb des Baugebiets festgesetzt. Da die dargestellte Grundstücksteilung nicht rechtsverbindlich ist und bei einer anderen Grundstücksteilung zu einer massiveren Bebauung führen könnte, wird für die Teilgebiete, in denen sogenannte „Bauteppiche“ festgesetzt sind, ein Mindest- und Höchstmaß für die Grundstücksbreite planzeichnerisch festgesetzt.

Dem Ortsbild und der Bebauung in der Gemeinde Brokdorf am nördlichen Ortsrand entsprechend sowie in Anpassung an die landes- und raumplanerischen Ziele sind generell nur Einzelhäuser mit einer Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise ist eine Einlieger- oder Ferienwohnung bis zu einer Flächengröße von 70 m<sup>2</sup> pro Wohngebäude zulässig. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen zwar ein hohes Maß an planungsrechtlicher Regelung für eine zukünftige Bebauung dar. Sie sind jedoch notwendig und geeignet, um eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße höhere Verdichtung zu vermeiden und eine Umsetzung der Gestaltungskonzeption - Variante 3B - zu gewährleisten. Dies geschieht zum Schutz des ländlich strukturierten Ortsbildes, zur Wahrung der vorherrschenden Siedlungsstruktur und zur Verbesserung bzw. Beibehaltung der Wohn- und Aufenthaltsqualität unter den strukturerhaltenden Gesichtspunkten.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen

(z.B. Wege, Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Sicherung und städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind. Sie stimmen mit den im Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 getroffenen örtlichen Bauvorschriften überwiegend inhaltlich überein.

## **7. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich von ca. 12.990 m<sup>2</sup> verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen einschließlich der inneren Erschließung werden zur Zeit als Grünland genutzt. Die Plangebietsfläche ist an drei Seiten von Gräben umgeben. Im Nordosten ist es ein Verbandsgewässer, das intensiv unterhalten wird. Die anderen Gräben liegen in der Unterhaltungspflicht der Anlieger. Hier wird die Unterhaltung so durchgeführt, dass noch marschgewässertypische Vegetation vorhanden ist.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der parallelen Grünordnungsplanung wurden für das städtebauliche Gestaltungskonzept und für die verbindliche Bauleitplanung folgende Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die endgültige Fassung des Grünordnungsplanes zu den einzelnen Schutzgütern vertiefend dargelegt wurden:

- Einbindung des Wohngebiets in das Landschaftsbild und Bildung eines neuen Ortsrandes
- Sicherung, Erhalt und Entwicklung des vorhandenen Grabensystems
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser

Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG'98 ist bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a Abs.2 Nr.2 BauGB'98 auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs.6 BauGB'98 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt auch nach der Novellierung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Mit Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird gemäß § 6 Abs.1 LNatSchG zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs die Aufstellung eines Fachplanes, Grünordnungsplan, erforderlich.

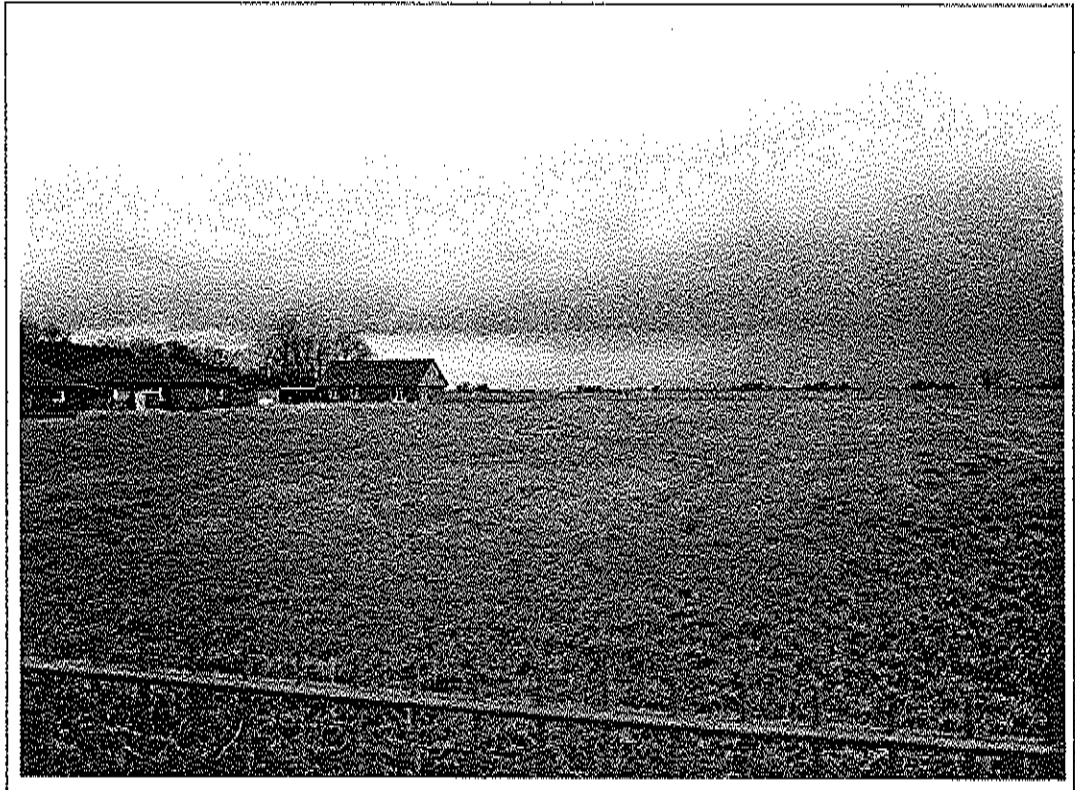


Abb. 3 : Blick auf die östliche Bebauung des 1. Bauabschnitts und auf das Plangebiet, Blickrichtung Nordosten, Januar 1998

Der parallel aufgestellte und endgültig von der Gemeindevertretung beschlossene Grünordnungsplan stellt die mit der Bebauungsplan - Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB'98). Wesentliche Elemente der Entwurfsplanung sind durch die gemeinsame Projektbearbeitung in Form einer integrierten Bauleitplanung als Gestaltungsideen bereits in ein möglichst landschaftsverträgliches Gestaltungskonzept eingeflossen.

Neben der planerischen und planungsrechtlichen Berücksichtigung der Inhalte und Darstellungen des Grünordnungsplanes unterliegt der Fachplan nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG einem eigenständigen Verfahren.



Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auch im innerörtlichen Siedlungsbereich sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG '98 i.V.m. § 1a Abs.2 BauGB'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

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 (⇒ Kompensationsmaßnahmen) an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder in der Region.

Maßnahmen der Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung 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 - Änderung nach § 9 Abs.1 BauGB'98 und § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Außerhalb des Plangebiets liegende Ausgleichsflächen, hierzu zählen auch die Kompensationsbedarfe aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 und aus der 2. vereinfachten Änderung, sind durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB'98 im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde für den Naturschutz grundbuchamtlich zu sichern.

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 geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. § 1a Abs.1 BauGB'98 zu verwirklichen.

Innerhalb der grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen aus der städtebaulichen Zielsetzung heraus notwendig:

- Erhalt und Schutz der offenen Gräben
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen sowie von Einzelbäumen entlang des nördlichen und östlichen Baugebietsrands auf den privaten Grundstücken als Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung
- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit Gehölzpflanzungen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche

- Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken durch Maßnahmen der Oberflächengestaltung
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- Festsetzung eines grundstücksbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume zur Aufwertung der innerörtlichen Siedlungsstruktur und zur Gliederung des Plangebiets
- Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und zur Gestaltung der privaten Grundstücke nach § 92 Abs. 4 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild

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

- Anlage von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen

#### **8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB'98)**

Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'98 für die innerhalb der Bebauungsplan - Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes vor Geruchsimmissionen des süd-östlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes Ott wurde unter betriebsstandorterhaltenden Gesichtspunkten ein „Gutachten zur Frage der Geruchsimmissionen für eine Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes Ott in 25576 Brokdorf vom 01.07.1999“ erstellt.

Die darin enthaltenden Ergebnisse zur Verträglichkeit von einer heranrückenden Wohnbebauung und dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Ott einschließlich seiner beantragten Erweiterungen sowie unter besonderer Würdigung der Geruchssituation für die an der Dorfstraße und an der Paul-Trede-Straße vorhandene Wohnbebauung ist nunmehr Grundlage für die Beurteilung des landwirtschaftlichen Betriebes und im Umkehrschluß für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes.

Das vorgenannte Gutachten wird als Anlage der Begründung zur näheren Erläuterung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse und der emissionsmindernden Maßnahmen an der Hofstelle Ott beigelegt. Auch sind die Ergebnisse des Gutachtens zur Bestandssituation für die Bebauungsplan - Änderung von wesentlicher Bedeutung, da der landwirtschaftliche Betrieb auch mit der heutigen

Betriebsbeschreibung ohne flankierende Maßnahmen verträglich (Isolinie 10%) mit der heranrückenden Wohn- und Mischbebauung ist.

Die im Gutachten von 1996 geforderte Maßnahme einer dicht schließenden (und mit Druckausgleichsöffnungen versehenen) Abdeckung des Güllehochbehälters ist nunmehr **nicht mehr** Grundvoraussetzung für die Erschließung und Realisierung des 2. Bauabschnittes. Dies gilt sowohl für den Teilbereich der Gewerbegebietserweiterung (MI) für die Firma Reichmann Feinoptik, als auch für die übrigen Mischgebiets- und allgemeinen Wohngebietsausweisungen innerhalb des Plangebungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7.

#### 9. Verkehr (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

Die Hapterschließung des 2. Bauabschnitts des Wohnbaugebiets „Dammannsche Weide“ erfolgt ausschließlich über die Anliegerstraße „Am Teich“ mit Anbindung über die Dorfstraße an das örtliche und überörtliche (B 431) Verkehrsnetz.

Für einzelne Baugrundstücke im Nordosten des Plangebiets ist die Erschließung über eine kurze Stichstraßenerschließung vorgesehen. Das Mischgebiet, Teilgebiet MI 2, als direkte Erweiterungsfläche des Gewerbebetriebes Reichmann Feinoptik erhält in Abstimmung mit der Betriebseigentümerin die Hauptzufahrt über das Betriebsgrundstück, Dorfstraße Nr. 25 selbst, sowie zusätzlich für die Ver- und Entsorgungs- und Notfallfahrzeuge im Bedarfsfall über einen privaten Wohnweg von der inneren Plangebietserschließung aus. Durch diese stark einschränkende Festsetzung ist es unter Würdigung der in der TÖB - Beteiligung vom Kreisbauamt vorgebrachten Bedenken nach Auffassung der Gemeindevertretung in ausreichendem Maße sichergestellt, dass z.B. störender Anlieferungsverkehr für den Gewerbebetrieb durch das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen werden kann. Eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets direkt an die Dorfstraße ist nicht vorgesehen.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der geplanten Wohnbaugebietserweiterung entsprechend, werden die inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten wird eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE '95 vorgenommen. Beim Ausbau der Erschließungsstraße, die im Mischprinzip hergestellt werden soll, ist bei der Oberflächengestaltung durch Material- und Farbauswahl darauf zu achten, dass im Bedarfsfall eine Mitbenutzung (Überfahrbarkeit) der Gehwegflächen möglich ist. Die Oberflächengestaltung und Bepflanzung ist wie im 1. Bauabschnitt zu wählen.

Zur Vermeidung von Besucherverkehren innerhalb des gesamten Baugebiets „Dammannsche Weide“ werden öffentliche Parkflächen in das Straßenprofil der Erschließungsstraße integriert. Das Erscheinungsbild der Straße soll durch Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum aufgewertet werden.

Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen insbesondere im 1. Bauabschnitt reichen nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Baugebieten im Amtsbereich durchaus aus. Da mit dem Stellplatzeraß vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Gemeindevertretung in ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine öffentlichen Belange hierdurch berührt sind.

Als Fortsetzung der fußläufigen Wegeverbindung aus dem 1. Bauabschnitt wird der Fußweg im Bereich der östlichen Stichstraße fortgeführt. Der bisher an der östlichen Plangebietsgrenze im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzte Wanderweg wird zugunsten der neuen westlichen Baugrundstücke aufgegeben. Der Gehweg ist planerisch so ausgelegt, dass er zugleich für die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen am östlichen Graben und am nördlich gelegenen Wettern genutzt werden kann. Unbefugtes Befahren ist durch verkehrsordnende Maßnahmen im Rahmen der Plangebieterschließung vorzusehen.

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

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

## **10. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)**

Die Erweiterungsflächen des allgemeinen Wohngebiets „Dammansche Weide“ werden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Am Teich“ angeschlossen.

### **10.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Gemeinde Brokdorf mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zur gemeindeeigenen Kläranlage. Das Kanalnetz ist für den Anschluß des Plangebiets ausreichend bemessen. Alle Grundstücke sind mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

### **10.2 Frischwasserversorgung**

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

### 10.3 Regenwasserbeseitigung

Die Gemeindevertretung geht aufgrund der überwiegend geringen Versiegelung davon aus, dass das anfallende Oberflächenwasser nach Durchlauf einer Behandlungsanlage und über eine Zwischenrückhaltung dem östlich gelegenen Graben zugeleitet und dann in den Wettern als Vorfluter eingeleitet werden kann. Für die Einleitung des Oberflächenwassers ist eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg zu beantragen.

Dem Regenbehandlungs- und -rückhaltebecken werden ebenfalls das anfallende Oberflächenwasser der B 431 über ein Rohrsystem direkt zugeleitet. Der offene Graben am östlichen Plangebietsrand wird hierzu nicht in Anspruch genommen.

### 10.4 Telekommunikation

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

### 10.5 Stromversorgung

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

### 10.6 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.

### 10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluß- und Benutzungszwang für das Wohngebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln. Die Abfälle werden auf die vom Kreis Steinburg genehmigte Deponie „Kanalstrich“ transportiert.

## 11. 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 mit der erforderlichen Leistung aus den beiden im Baugebiet „Dammansche Weide“ vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken entnommen. Der Nutzinhalt der Löschteiche muss auch bei Trockenheit jeweils mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.

## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist überwiegend nicht vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert.

Eine überschlägige Kostenermittlung wird auf Grundlage der Bebauungsplan - Satzung in der nachgeordneten Erschließungsplanung erarbeitet.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen des 2. Bauabschnitts im Erschließungsgebiet „Dammansche Weide“ ist eine Widmung erforderlich.

Brokdorf, den 29.02.2000

. Ausfertigung

  
Bürgermeister

