

# Gemeinde Bröthen

Kreis Herzogtum Lauenburg

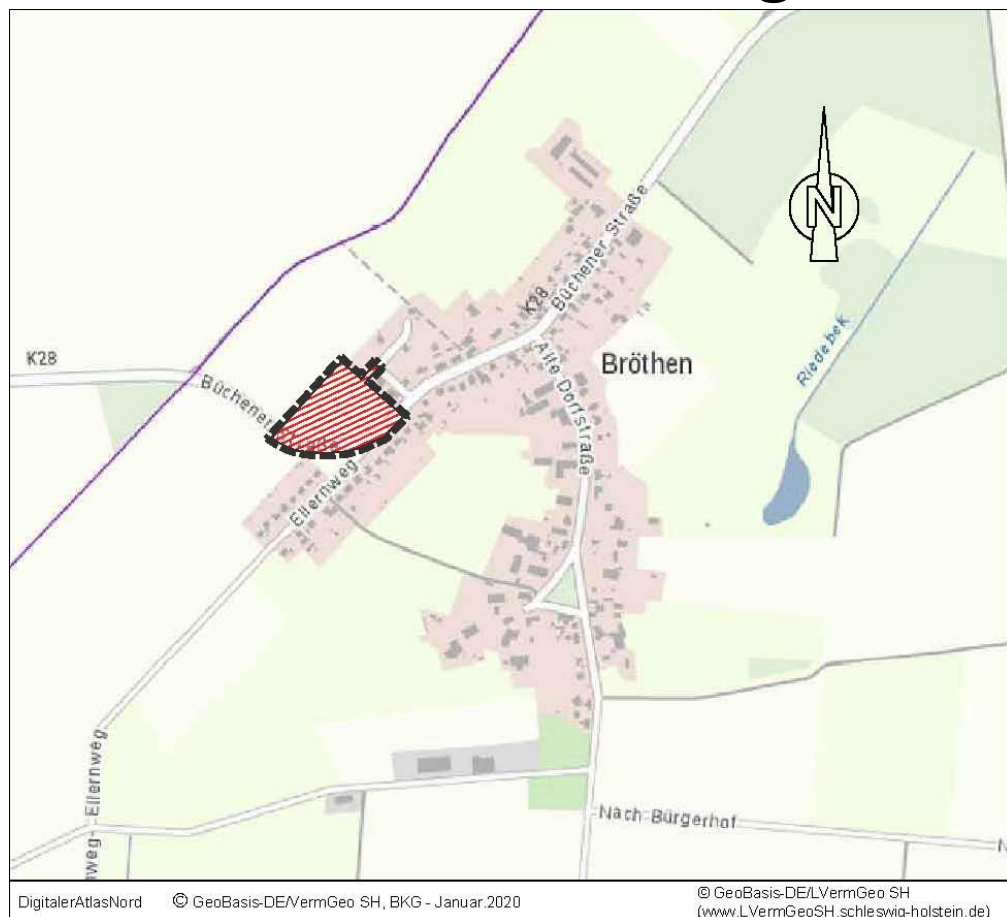
## Bebauungsplan Nr. 4

3. Änderung und Erweiterung

Gebiet:

Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen

## Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

21.07.2021

Bearbeitung:

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 4(2)

§ 4a(3)

§ 10



**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79  
eMail oldesloe@gsp-ig.de

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Allgemeines.....</b>                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>3 Anlass der Planung .....</b>                                                               | <b>6</b>  |
| <b>4 Allgemeines Planungsziel .....</b>                                                         | <b>6</b>  |
| <b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>                 | <b>6</b>  |
| 5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....                                                   | 7         |
| 5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 .....               | 9         |
| 5.3 Regionalplan für den Planungsraum I .....                                                   | 11        |
| 5.4 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg .....      | 12        |
| 5.5 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....                                                 | 14        |
| <b>6 Standortwahl .....</b>                                                                     | <b>15</b> |
| 6.1 Innenentwicklungspotenziale .....                                                           | 15        |
| 6.2 Alternativstandorte .....                                                                   | 16        |
| <b>7 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>                                                | <b>18</b> |
| 7.1 Art der baulichen Entwicklung .....                                                         | 18        |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                                             | 19        |
| 7.2.1 Bauweise, Baugrenzen .....                                                                | 19        |
| 7.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse .....                                      | 19        |
| 7.2.3 Mindestgrundstücksgröße .....                                                             | 20        |
| 7.2.4 Grundflächenzahl .....                                                                    | 20        |
| 7.2.5 Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....                                                  | 21        |
| 7.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....                                  | 21        |
| 7.3 Versickerung des Niederschlagswassers .....                                                 | 21        |
| <b>8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung .....</b>                                 | <b>22</b> |
| 1.1 Bestand und Betroffenheiten .....                                                           | 22        |
| 1.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan .....                                                       | 22        |
| 8.1.1 Störfallbetriebe .....                                                                    | 22        |
| 8.1.2 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild .....                        | 23        |
| 8.1.3 Schutzgut Boden und Wasser .....                                                          | 23        |
| 8.1.4 Schutzgut Pflanzen (Biotop) .....                                                         | 24        |

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.1.5     | Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt) ..... | 26        |
| 8.2       | Grünordnerische Festsetzungen .....                          | 27        |
| 8.3       | Minimierung und Ausgleich .....                              | 28        |
| 8.3.1     | Beeinträchtigung von Knick.....                              | 28        |
| 8.3.2     | Verlust von Knick.....                                       | 28        |
| 8.3.3     | Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung.....      | 29        |
| 8.3.4     | Artenschutzrechtliche Prüfung .....                          | 29        |
| <b>9</b>  | <b>Umweltbelange .....</b>                                   | <b>30</b> |
| <b>10</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften § 84 LBO .....</b>               | <b>33</b> |
| <b>11</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>                       | <b>34</b> |
| 11.1      | Gesetzlich geschützte Biotope .....                          | 34        |
| 11.2      | Anbauverbotszone .....                                       | 34        |
| 11.3      | Anbaubeschränkungszone .....                                 | 34        |
| <b>12</b> | <b>Verkehrerschließung .....</b>                             | <b>35</b> |
| 12.1      | Individualverkehr .....                                      | 35        |
| 12.2      | ÖPNV-Anbindung .....                                         | 35        |
| 12.3      | Mit Rechten zu belastende Flächen .....                      | 35        |
| <b>13</b> | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>                             | <b>35</b> |
| <b>14</b> | <b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....</b>              | <b>37</b> |
| <b>15</b> | <b>Billigung .....</b>                                       | <b>38</b> |

#### Anlagen

1. Bestand Biotoptypen, *erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 04.08.2020*
2. Maßnahmen und Grünordnung, *erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 26.07.2021*
3. Verkehrslärmuntersuchung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen (Erweiterung des an der K 28 gelegenen Wohngebietes am Ortsausgang Richtung Büchen nach Südwesten),  
*erstellt durch ibs Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 11.06.2020*
4. Ergebnisse Brunnenbauuntersuchung, *erstellt Dirk Lüneborg Brunnenbau, 11.03.2020*
5. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung im Verfahren gem. § 13b BauGB,  
*erstellt GSP Gosch & Priewe, 12.08.2020*
6. Artenschutzrechtliche Prüfung, Gemeinde Bröthen, 3. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 4,  
*erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 21.07.2021*
7. Untersuchungsbericht-Nr. AB00015 des HLG HasnaLab vom 19.05.2020 ermittelt und berücksichtigt.
8. Gemeinde Bröthen, Erweiterung Erschließung B-Plan 4, Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz,  
*erstellt 25.11.2020, Sass & Kollegen Ingenieurgesellschaft*

## Teil I: Begründung

### 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen hat in ihrer Sitzung am 06.11.2019 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Wohnbebauung entlang der Büchener Straße. Das künftige Wohngebiet kommt dem Angebot weiterer Wohnbauflächen in der Gemeinde Bröthen zu Gute.

Auf Grundlage des § 13b BauGB können Außenbereichsflächen zur wohnbaulichen Entwicklung in das beschleunigte Verfahren mit einbezogen werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen umfasst eine Fläche von ca. 15.600 m<sup>2</sup> und stellt die unmittelbare Erweiterung des östlich gelegenen Wohngebietes am Lerchenweg dar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB werden somit erfüllt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bröthen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, erfolgt im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13b eine Berichtigung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bröthen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

#### Stand des Verfahrens

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB kann im Verfahren gemäß § 13 b von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Am 26.02.2020 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.09.2020 ortsüblich sowie über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2020 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 abzugeben.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen haben zu Änderungen der Planinhalte geführt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen hat in ihrer Sitzung am ... den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für das Gebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst.

## **2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

Die Gemeinde Bröthen liegt östlich der Gemeinde Büchen und wird von der der Büchener Straße (K 28) gequert.

Aufgrund des besonderen Standortvorteils als wohnbauliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4, mit direkter Anbindung an bestehende Wohnnutzungen, stellt die Fläche des Geltungsbereiches eine geeignete Fläche für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Sinne einer stimmigen Ortsarrondierung der Gemeinde Bröthen dar.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie wird nord- sowie südöstlich durch Knickstrukturen eingefasst. Die Fläche unmittelbar östlich des Plangebietes umfasst das zuletzt entwickelte Wohngebiet der Gemeinde Bröthen, über welches die künftigen Wohnbauflächen erschlossen werden. Unmittelbar südlich verläuft die Büchener Straße (K 28).

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen umfasst eine Fläche von ca. 15.600 m<sup>2</sup>, welches sich künftig wie folgt zusammensetzt:

|                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| Wohnbaufläche                    | ca. 8.040 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche                   | ca. 4.200 m <sup>2</sup>  |
| Grünflächen                      | ca.. 1.130 m <sup>2</sup> |
| Flächen für Natur und Landschaft | ca. 2.230 m <sup>2</sup>  |

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

- nördlich sowie östlich der Büchener Straße,
- südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4
- südlichöstlich landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 4/1, Flur 7, Gemarkung Bröthen sowie eine Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der Büchener Straße.

### **3 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Bröthen stellt im Nahbereich des Unterzentrums Büchen und der damit verbundenen guten Anbindung an die überregionale Infrastruktur einen attraktiven Wohnstandort dar. Für Ortsansässige besteht durch die Schaffung des neuen Wohnraumangebotes die Möglichkeit in der Gemeinde zu verbleiben. Ein Wohnraumwechsel aus beruflichen Gründen ist durch die geringe Entfernung zur Mobilitätsdrehscheibe nicht erforderlich.

Durch die Entwicklung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 beabsichtigt die Gemeinde durch eine ortsarrondierende wohnbauliche Entwicklung ein Angebot von zusätzlichen Wohnraum in Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur der Gemeinde zu schaffen.

### **4 Allgemeines Planungsziel**

Die Planung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen sieht die wohnbauliche Entwicklung als Erweiterung des bestehenden Wohngebietes als Ortsrandarrondierung nördlich der Büchener Straße vor.

Die nordöstlich sowie zum Teil südlich des Plangebietes entlang der Büchener Straße bestehenden Knickstrukturen werden in die Planung der künftigen Wohnbauflächen einbezogen und in ihrem Bestand ergänzt. Zusätzliche Knickstrukturen bilden den nordwestlichen Abschluss des Plangebietes und gleichzeitig die Bildung eines stimmigen Ortsrandes. Zur Erschließung der künftigen Wohnbauflächen erfolgt ein Knickdurchbruch in östliche Richtung, um eine Anbindung an die bestehende Straßenverkehrsfläche des Lerchenweges zu schaffen.

### **5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 u. 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010, dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2018) und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

## 5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Bröthen die nachfolgenden Darstellungen:



Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan SH 2010.  
Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

Die Gemeinde Bröthen liegt im ländlichen Raum, innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung östlich des Unterzentrums Büchen.

Die Gemeinde Bröthen liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“ sowie das östliche Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft.

### Zur Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur des Landes

*Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).*

*Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (1.4, 4Z, LEP 2010).*

*Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (1.5, 5G, LEP 2010).*

Die Gemeinde Bröthen folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie durch das geplante Vorhaben eine Wohnbaufläche entwickelt, um auf einer an bestehende Wohnnutzungen angrenzende Fläche zusätzlichen Wohnraum zu entwickeln.

### Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

*Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden (2.5.2, 1G, LEP 2010).*

*Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (2.5.2, 3Z, LEP 2010).*

Der Gemeinde Bröthen wird raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sodass die wohnbauliche Entwicklung im Umfang des örtlichen Bedarfes zu erfolgen hat. Der bestehende Siedlungsraum der Gemeinde Bröthen weist keine Innenentwicklungspotenziale auf, welche für die weitere wohnbauliche Entwicklung herangezogen werden können. Insbesondere durch die gute Anbindung an das Unterzentrum Büchen sowie im Weiteren nach Hamburg, Lüneburg und Berlin stellt die Gemeinde Bröthen einen attraktiven Wohnstandort dar, sodass insbesondere jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden soll in der Gemeinde Bröthen wohnhaft zu bleiben. Der östlich an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 4 ist vollständig veräußert, sodass im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

#### Entwicklungsräume und -gebiete für Tourismus und Erholung

*Der Landesentwicklungsplan stellt in der Hauptkarte Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung dar. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen (3.7.2, 1 G, LEP 2010).*

Die Darstellung eines Entwicklungsraumes und -gebietes für Tourismus und Erholung in der Gemeinde Bröthen steht dem geplanten Vorhaben der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht entgegen.

#### Vorbehaltsräume und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft

*Der LEP stellt in der Hauptkarte großflächig Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft dar. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Biotopverbundachsen auf Landesebene. Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften. Dieses gilt auch für die schleswig-holsteinischen Küsten an Nord- und Ostsee sowie für die Uferbereiche der Unterelbe (5.2.2., 1G, LEP 2010).*

*In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Derartige Eingriffe sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden (5.2.2., 4 G, LEP 2010).*

Die Darstellung eines Vorbehaltsraumes und Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft in der Gemeinde Bröthen steht dem geplanten Vorhaben der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht entgegen.

## 5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

Die Landesplanungsbehörde schreibt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fort.

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest ([www.bolapla-sh.de](http://www.bolapla-sh.de)).

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein fand in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 statt.

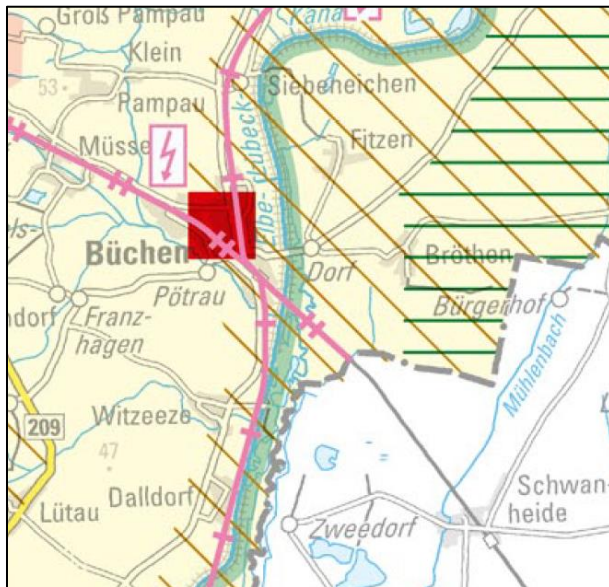


Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP (Entwurf 2018).  
Quelle: [www.bolapla.de](http://www.bolapla.de)

Die Hauptkarte des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein enthält keine ergänzenden und weiterführenden Darstellungen für die Gemeinde Bröthen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 erfolgt vor allem eine Aktualisierung vieler Kapitel. Struktur und Aufbau des Landesentwicklungsplans 2010 bleiben weitgehend erhalten.

*Nachfolgende neue und geänderte Inhalte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen von Belang.*

- Der **wohnbauliche Entwicklungsrahmen** ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs aktualisiert worden (neuer Geltungszeitraum, neuer Stichtag beim Wohnungsbestand). Außerdem wurden Ausnahmen definiert, um ihn flexibler zu gestalten.
- Erstmals enthält der Plan eine Vorgabe für die **Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme** im Land.
- Es gibt einen neuen Teil A mit **übergeordneten und strategischen Ansätzen** für eine zukunftsorientierte Landesentwicklung.
- Die raumordnerischen Ansätze zu **Klimaschutz und Klimaanpassung** wurden im Plan zusammengeführt.

(Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de))

### Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

*Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen im Umfang von*

*- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen und von*

*- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). (3.6.1, 3Z, Entwurf Fortschreibung LEP).*

Durch den Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein wird der Gemeinde Bröthen ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 10%, bezogen auf ihren Wohnungsbestand vom 31.12.2017, zugewiesen.

Die Gemeinde Bröthen weist am Stichtag des 31.12.2017 einen Wohnungsbestand von 139 Wohneinheiten auf. Für das Jahr 2018 und 2019 sind insgesamt 2 Baufertigstellungen verzeichnet.

Mit Schreiben vom 17.03.2021 wird seitens des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung bestätigt, dass der Gemeinde Bröthen ein verbleibender Entwicklungsrahmen von 13 Wohneinheiten zugewiesen wird und dieses somit durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 fast vollständig ausgeschöpft wird. Durch die im Jahr 2020 innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 weiter erfolgte Baufertigstellung erfolgt eine vollständige Inanspruchnahme des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Gemeinde Bröthen bis zum Jahr 2030.

Aufgrund der geplant kleinteiligen und aufgelockerten Bebauungsstruktur, welche durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit sichergestellt wird, entspricht der Umfang der künftigen wohnbaulichen Entwicklung dem zulässigen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Bröthen.

Da es sich bei den Flächen des Plangebietes um eine gemeindeeigene Fläche handelt obliegt der Gemeinde Bröthen die zeitliche Umsetzung und Vermarktung der künftigen Wohnbauflächen. Aufgrund der Möglichkeit einer kontrollierenden Steuerungsfunktion beansprucht die Gemeinde Bröthen im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung bewusst ihren vollständigen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2030, um dem bestehenden örtlichen Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde nachzukommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Jahr 2015 (2. Änderung 2019) hat die Gemeinde Bröthen ihr letztes Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet. Die Umsetzung ist zwischenzeitlich vollständig erfolgt, sodass weitere Wohnbauflächen für eine Siedlungsentwicklung vorbereitet werden müssen. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 (inklusive der 1. und 2. Änderung) wurden in einem Zeitraum von 5 Jahren 12 Wohneinheiten baulich umgesetzt. Die nun beabsichtigte Entwicklung im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen sieht ebenso eine wohnbauliche Entwicklung von bis zu 12 Wohneinheiten vor, welche das Wohnraumangebot in den nächsten 10 Jahren darstellen wird.

Die entsprechende örtliche Wohnraumnachfrage ergibt sich in den kommenden Jahren aus der Altersstruktur in der Gemeinde Bröthen.

In der Gemeinde Bröthen leben gegenwärtig 335 Personen. Die Gemeinde Bröthen sieht bei der Bevölkerungsstruktur der potenziellen Bauinteressenten insbesondere 2 Altersgruppen, die hinsichtlich ihrer Lebenssituation Interesse an dem Erwerb eines Baugrundstückes haben.

Die Gruppe der potenziellen Bauinteressenten umfasst zum einen die Altersgruppe zwischen 15 – 30 Jahre. In der Gemeinde Bröthen leben 49 Personen dieser Altersgruppe. In diesem Lebensabschnitt besteht zum einen der Eintritt in das Berufsleben und oftmals in diesem Zusammenhang der Auszug aus dem Elternhaus, sodass zusätzliche Wohneinheiten in der Gemeinde benötigt werden. Gleichzeitig umfasst diese Altersgruppe junge Familien mit Kindern, die das erste Eigenheim beziehen wollen und sich somit dem Erwerb eines entsprechenden Grundstückes gegenübersehen.

Die zweite Gruppe künftiger Bauinteressenten umfasst die Altersgruppe zwischen 55 – 70 Jahren. In der Gemeinde Bröthen leben 65 Personen dieser Altersgruppe. In dem entsprechenden Alter besteht oftmals das Interesse die bisherige Wohnsituation zu verändern. Seitens der Gemeinde Bröthen ist es bekannt, dass sich Bauinteressenten dieser Altersgruppe räumlich verkleinern möchten. Insbesondere in ländlichen Regionen weisen Bestandsgrundstücke gewachsener Strukturen Größen auf, die ab einem gewissen Lebensalter einen zu großen Unterhaltungsaufwand benötigen. Entsprechend wird das ursprüngliche Elternhaus zum Teil an die Kinder übergeben, welche somit zurück in die Gemeinde kommen können. Die ältere Generation hat somit Interesse an einer neuen Wohneinheit in kleinerem Umfang, sodass ein potenzieller Erwerb eines Grundstückes innerhalb des Vorhabengebietes besteht. Der Gemeinde Bröthen liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits eine Interessentenliste mit potenziellen Bewerbern für 7 Bauplätze vor, sodass die Entwicklung von 12 Bauplätzen in den kommenden 10 Jahren hinsichtlich der bestehenden Altersstrukturen und dem sich hieraus ergebenden Wohnraumbedarf städtebaulich begründbar ist.

Durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie geeignete Festsetzungen als Voraussetzung für eine technische Anwendung erneuerbarer Energien erfolgt die Berücksichtigung des Klimaschutzes.

Das Vorhaben der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen steht den Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Entwurf 2018) nicht entgegen.

### **5.3 Regionalplan für den Planungsraum I**

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Bröthen die nachfolgenden Darstellungen:

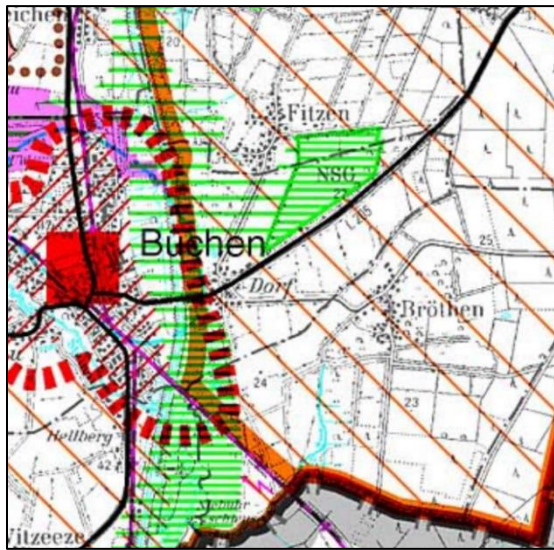


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan 1, Quelle: [www.schleswig-Holstein.de](http://www.schleswig-Holstein.de)

Die Gemeinde Bröthen:

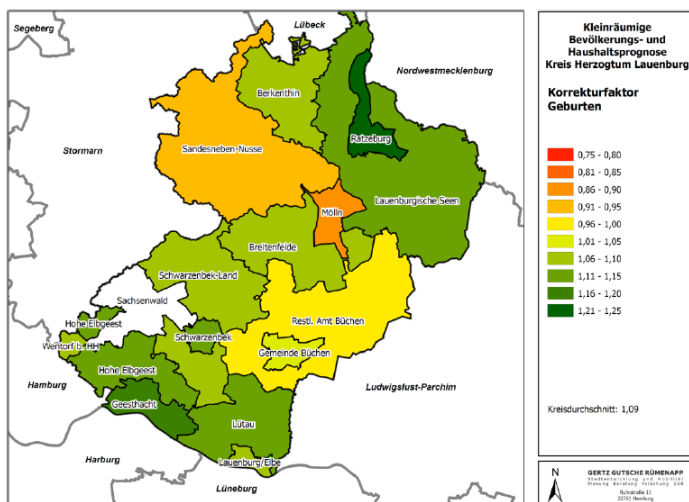
- liegt im ländlichen Raum
- liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Entsprechend des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein stellt der Regionalplan I die Gemeinde Bröthen im ländlichen Raum sowie innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

Der Regionalplan I trifft für die Gemeinde Bröthen keine weitergehenden raumordnerischen Vorgaben.

#### 5.4 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg

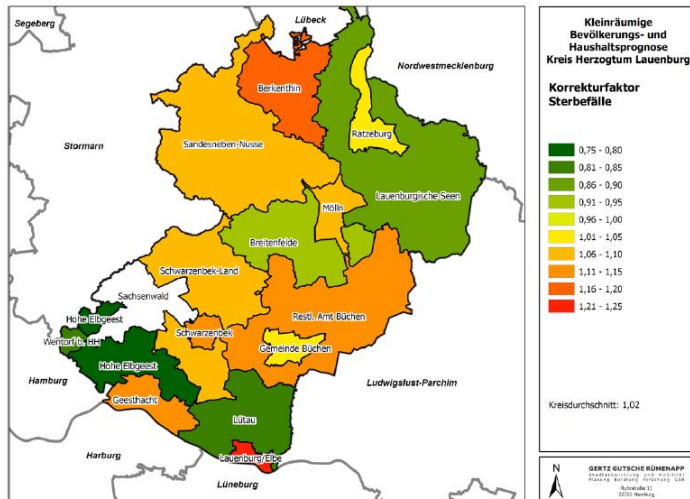
Im Zuge der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg bis 2030 werden weitergehende Aussagen als Grundlage für die erforderliche Wohnraumentwicklung der Gemeinden innerhalb des Kreises Herzogtum Lauenburg getroffen. Die Gemeinde Bröthen ist hierbei unter den Angaben des restlichen Amtes Büchen aufgeführt.



Bezüglich der dargestellten Korrekturfaktoren der Geburten und Sterbefälle sind diese nach Erläuterung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wie folgt zu interpretieren:

Abbildung 4: Korrekturfaktoren Geburten auf der 2. Raubebene, Quelle: kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

Teilbereiche mit einem Korrekturfaktor kleiner 1 weisen in der Vergangenheit – im Vergleich zum Landesdurchschnitt – nur unterdurchschnittliche Geburten-/Sterbe-/Fortzugs-Häufigkeiten auf; Teilbereiche mit einem Faktor größer 1 waren hingegen durch überdurchschnittliche Geburten-/Sterbe-/Fortzugs-Häufigkeiten in der Vergangenheit gekennzeichnet.



Mit einem Korrekturfaktor von 1,06 – 1,10 liegt die Häufigkeitsrate der Sterbefälle innerhalb des Amtes Büchen geringfügig oberhalb des Landesdurchschnittes.

Somit ist das Verhältnis zwischen Geburten- und Sterberate nahezu ausgeglichen, sodass in diesem Zusammenhang keine diesbezüglich besonderen Entwicklungserfordernisse in Betracht gezogen werden können.

Abbildung 5: Korrekturfaktoren Sterbefälle auf der 2. Raumbene.

Quelle: kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

Die vorangegangene Darstellung verdeutlicht somit, dass die Geburtenrate im restlichen Amt Büchen nahezu dem Landesdurchschnitt entspricht.

Bei einer ergänzenden Betrachtung des Korrekturfaktors der Fortzugshäufigkeiten im restlichen Amt Büchen wird deutlich, dass dieser Kennwert nahezu in allen Altersgruppen oberhalb des Landesdurchschnittes liegt. Im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist insbesondere der hohe Korrekturfaktor in den jüngeren Altersgruppen anzuführen.

Im Alter >18 bis 25-30 Jahre liegt der Korrekturfaktor unabhängig vom Geschlecht deutlich über dem Korrekturfaktor von 1,0 und somit oberhalb des Landesdurchschnittes. Dieses lässt zu einem Rückschluss auf das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot sowie auf das Angebot von Bauland zu.

|                             | Korrekturfaktoren für Fortzugshäufigkeiten (Mittelwert 2009-2014) |         |         |         |         |       |       |         |         |         |         |       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|-------|
|                             | m -18                                                             | m 18-25 | m 25-30 | m 30-50 | m 50-65 | m 65+ | w -18 | w 18-25 | w 25-30 | w 30-50 | w 50-65 | w 65+ |
| Gemeinde Büchen             | 0,82                                                              | 0,97    | 1,22    | 1,01    | 0,87    | 0,98  | 0,92  | 0,91    | 1,09    | 0,90    | 0,80    | 1,06  |
| Geesthacht                  | 0,81                                                              | 0,82    | 0,85    | 0,88    | 0,86    | 0,74  | 0,80  | 0,83    | 0,84    | 0,85    | 0,75    | 0,68  |
| Lauenburg/Elbe              | 0,88                                                              | 0,96    | 0,96    | 0,98    | 0,98    | 0,92  | 1,03  | 0,86    | 0,90    | 0,89    | 0,83    | 1,01  |
| Mölln                       | 0,80                                                              | 0,87    | 0,79    | 0,83    | 0,81    | 0,73  | 0,73  | 0,86    | 0,82    | 0,74    | 0,68    | 0,82  |
| Ratzeburg                   | 0,95                                                              | 0,98    | 1,00    | 1,00    | 0,87    | 0,77  | 0,94  | 1,02    | 0,93    | 0,88    | 0,86    | 0,98  |
| Schwarzenbek                | 0,85                                                              | 0,82    | 0,90    | 0,91    | 0,90    | 1,01  | 0,84  | 0,89    | 0,81    | 0,87    | 0,90    | 0,79  |
| Wentorf bei Hamburg         | 1,04                                                              | 1,09    | 1,10    | 1,08    | 1,16    | 1,04  | 1,17  | 1,06    | 1,02    | 1,11    | 1,10    | 1,04  |
| Berkenthin                  | 1,01                                                              | 0,96    | 1,01    | 0,84    | 0,99    | 1,29  | 1,02  | 1,14    | 1,03    | 1,04    | 0,97    | 1,39  |
| Breitenfelde                | 1,16                                                              | 1,00    | 1,14    | 1,10    | 1,17    | 1,15  | 1,16  | 1,28    | 1,07    | 1,14    | 1,19    | 1,26  |
| Restl. Amt Büchen           | 1,68                                                              | 1,29    | 1,23    | 1,11    | 1,06    | 1,31  | 1,62  | 1,25    | 1,36    | 1,17    | 1,33    | 1,28  |
| Hohe Elbgeest               | 1,13                                                              | 1,24    | 1,17    | 1,19    | 1,28    | 1,24  | 1,08  | 1,10    | 1,17    | 1,22    | 1,22    | 1,35  |
| Lüttau                      | 1,12                                                              | 1,24    | 1,08    | 0,95    | 1,03    | 1,16  | 0,95  | 1,16    | 1,04    | 1,02    | 1,06    | 1,00  |
| Lauenburgische Seen         | 0,93                                                              | 1,25    | 1,16    | 1,03    | 1,07    | 1,29  | 0,91  | 1,12    | 1,18    | 1,12    | 1,15    | 1,45  |
| Schwarzenbek-Land           | 1,06                                                              | 1,12    | 1,12    | 1,02    | 1,09    | 1,12  | 0,98  | 1,13    | 1,07    | 1,11    | 1,16    | 1,33  |
| Sandesneben-Nusse           | 1,23                                                              | 1,10    | 1,03    | 1,03    | 1,18    | 1,27  | 1,30  | 1,16    | 1,13    | 1,16    | 1,39    | 1,32  |
| Sachsenwald (Forstgutsbez.) | -                                                                 | -       | -       | -       | -       | -     | -     | -       | -       | -       | -       | -     |

Abbildung 6: Geschlechts- und altersgruppenspezifische Korrekturfaktoren Fortzüge auf der 2. Raumebene, Quelle: kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

Eine grundsätzliche Übertragung der Kennwerte der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030 ist nicht auf alle Gemeinden innerhalb des Amtes Büchen vollständig möglich. In Bezug auf das Wohnraumangebot innerhalb der Gemeinde Bröthen sind die entsprechenden Korrekturfaktoren aber durchaus heranziehbar. Insbesondere für die jüngere Altersgruppe in der Gemeinde Bröthen besteht gegenwärtig kein Angebot, um neue Bauflächen zur Wohnraumentwicklung zu erschließen. Somit besteht besonders für junge Familien, die in der Gemeinde Bröthen ansässig bleiben wollen, die entsprechende Möglichkeit nicht.

Die Gemeinde Bröthen verfolgt im Zuge ihrer Wohnraumentwicklung eine verantwortungsvolle Vorgehensweise. Da sich die Fläche des Plangebietes der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 in der Gemeinde Bröthen befindet, kann bei einem entsprechenden Abverkauf gewährleistet werden, dass die künftigen Baugrundstücke dem örtlichen Wohnraumbedarf zu Gute kommen und somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprochen wird.

## 5.5 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

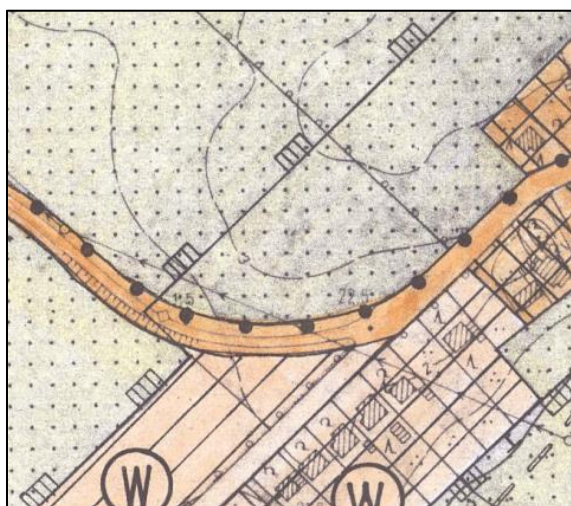


Abbildung 7: Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2001) Gemeinde Bröthen, Quelle: Amt Büchen

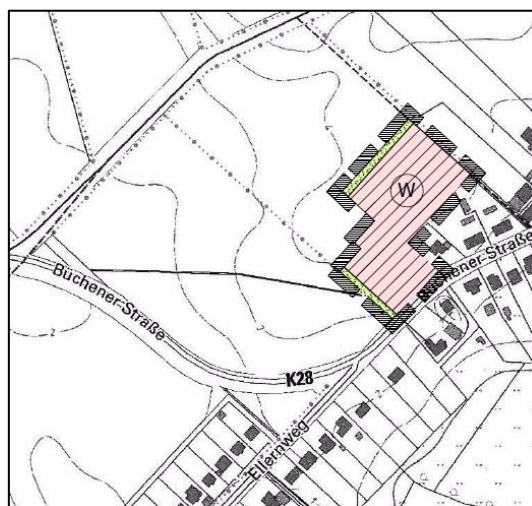


Abbildung 8: Ausschnitt 2. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Bröthen (2014), Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bröthen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Östlich des Plangebietes grenzen die Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO der 2. sowie 3. Änderung des Flächennutzungsplanes an, welche bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen umgesetzt worden sind. Die südwestlich der Büchener Straße dargestellten wohnbaulichen Entwicklungsflächen sind ebenfalls bereits vollständig entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bröthen wird im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 als 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berichtigt. Um einen unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen zu ermöglichen, erfolgt eine geringfügige Überlagerung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bröthen.

## **6 Standortwahl**

---

Die Gemeinde Bröthen stellt in unmittelbarer Nähe zum Unterzentrum Büchen einen attraktiven Wohnstandort dar. Die sehr gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur durch die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen bietet den Bewohnern der Gemeinde Bröthen die Möglichkeit in der Gemeinde sesshaft zu bleiben, auch wenn sich der Beschäftigungsort in größerer Entfernung befindet. Dies ist insbesondere für die Altersgruppe zwischen 15-30 Jahre von Belang, da sowohl bei dem erstmaligen Eintritt ins Berufsleben als auch bei der erstmaligen Errichtung eines Eigenheimes die Möglichkeit der Arbeitsplatzreichbarkeit ein entscheidender Belang ist.

### **6.1 Innenentwicklungspotenziale**

Im Zuge einer Ortsbereisung mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg im Jahr 2015 wurden die möglichen Potenzialflächen der Innenentwicklung der Gemeinde Bröthen abgestimmt.

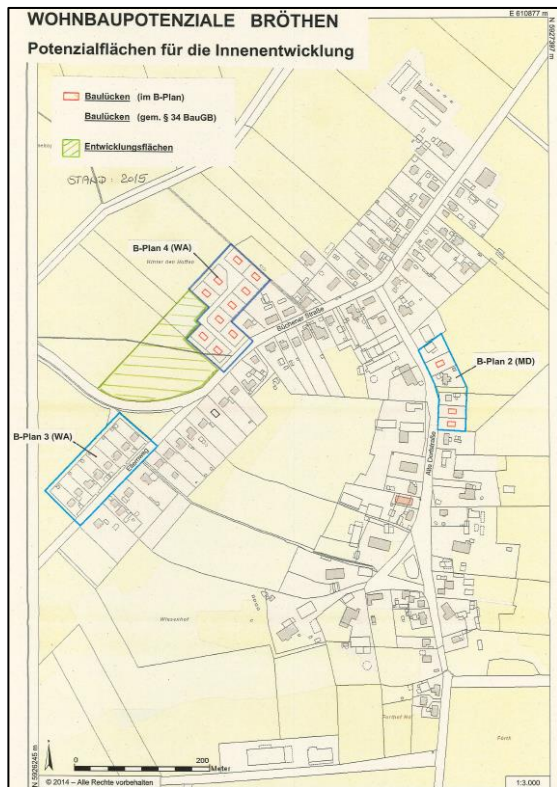


Abbildung 9: Wohnbaupotenziale Bröthen.

Quelle: Amt Büchen

Die dargestellten Baulücken sind mittlerweile bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 4 unmittelbar östlich des Plangebietes ist ebenfalls vollständig bebaut. Die Grundstücke der 2. Änd. B-Plan 4 sind mittlerweile verkauft. In der Gemeinde Bröthen bestehen keine Innenbereichspotenziale, die für eine wohnbauliche Entwicklung herangezogen werden können.

Neue Baulücken haben sich durch die zwischenzeitlich erfolgte Siedlungsentwicklung nicht ergeben und können somit nicht für die erforderliche Wohnraumbeschaffung herangezogen werden.

Für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bröthen ist somit die Aufstellung einer gemeindlichen Bauleitplanung auf an den Siedlungsraum angrenzende Außenbereichsflächen erforderlich.

## 6.2 Alternativstandorte

Die geplante bauliche Entwicklung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde bereits in der städtebaulichen Struktur des Ursprungsbebauungsplanes als nächster gemeindlicher Siedlungsschritt berücksichtigt. Dennoch hat sich die Gemeinde im Zuge des bestehenden Bauleitplanverfahrens mit der Möglichkeit von alternativen Entwicklungsflächen in der Gemeinde auseinandergesetzt.

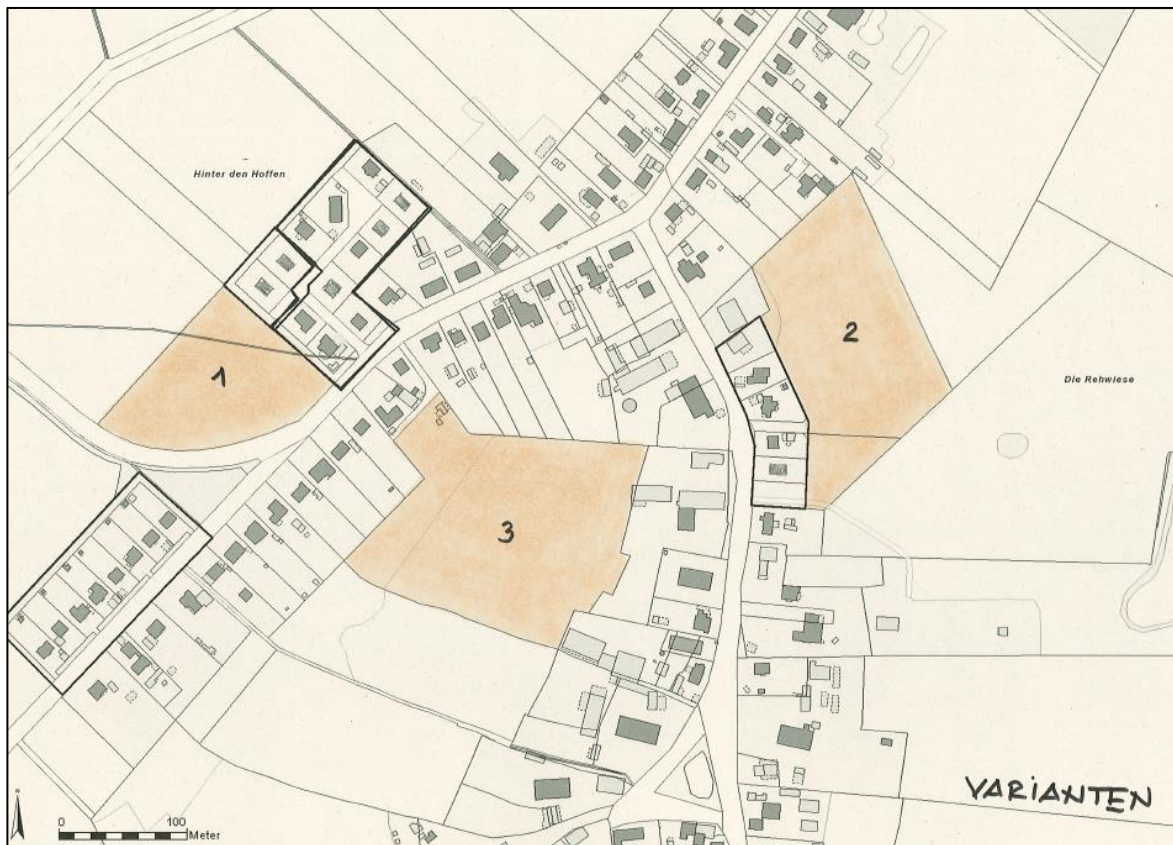


Abbildung 10: Potenzielle wohnbauliche Entwicklungsflächen, Quelle: Amt Büchen

**Die Fläche 1** umfasst die Fläche des Vorhabengebietes der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bröthen stellt den geplanten Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. In der Entwicklungskarte des gemeindlichen Landschaftsplanes ist bereits eine entsprechende Fläche für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

Die günstige Lage des Vorhabengebietes mit unmittelbarem Anschluss an die Verkehrsfläche des Lerchenweges reduziert den erforderlichen Ausbau der Infrastruktur. Die Planstraße des Vorhabengebietes wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, was wiederum zu einem verringerten Straßenquerschnitt und somit zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme führt.

**Die Fläche 2** stellt eine Erweiterung des östlichen Siedlungsraumes der Gemeinde Bröthen dar.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bröthen stellt den entsprechenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. In der Entwicklungskarte des gemeindlichen Landschaftsplanes ist die potenzielle Entwicklungsfläche 3 ebenfalls als Fläche für die Siedlungsentwicklung aufgenommen. Da sich der entsprechende Bereich in der Örtlichkeit allerdings als Grünfläche in einer Niederung darstellt, ist eine entsprechende Erschließung mit erhöhtem Aufwand verbunden. Dem Erhalt der naturräumlichen Situation wird seitens der Gemeinde Bröthen aus diesem Grund gegenwärtig eine höhere Bedeutung zugewiesen. Zudem befindet sich die Potenzialfläche 2 im

Privateigentum ohne entsprechende Verkaufsabsichten. Eine wohnbauliche Entwicklung auf der Potenzialfläche 2 wird seitens der Gemeinde Bröthen zu diesem Zeitpunkt nicht verfolgt.

**Die Fläche 3** stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des zentral gelegenen Siedlungsbereiches der Gemeinde Bröthen dar.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bröthen stellt den entsprechenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Innerhalb der Potenzialfläche wird ein gesetzlich geschütztes Biotop (Kleingewässer) dargestellt, über die Fläche verläuft ein verrohrter Graben. Die Fläche stellt sich in der Örtlichkeit als naturschutzrechtlich hochwertig entwickelte Grünfläche in einer Niederung dar. Dem Erhalt der naturräumlichen Situation wird seitens der Gemeinde Bröthen aus diesem Grund gegenwärtig eine höhere Bedeutung zugewiesen. Zudem befindet sich die Potenzialfläche 3 im Privateigentum ohne entsprechende Verkaufsabsichten. Eine wohnbauliche Entwicklung auf der Potenzialfläche 3 wird seitens der Gemeinde Bröthen zu diesem Zeitpunkt nicht verfolgt.

Die geplante bauliche Entwicklung im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 in unmittelbarer Nähe zum zuletzt entwickelten Neubaugebiet der Gemeinde machen dieses zum nächsten sinnvollen Schritt der Siedlungsentwicklung und führen zu einer Arrondierung des bestehenden Ortsbildes entlang der Büchener Straße.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

Die Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes an die bestehende Umgebung anpassen und durch die geplante Entwicklung ein stimmiges Ortsbild gewahrt bleibt.

### **7.1 Art der baulichen Entwicklung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Für die Fläche der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird im Anschluss an das unmittelbar östlich bestehende Wohngebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.*

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohngebäude und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden

und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) können in angemessenem Umfang zur Lebendigkeit sowie einer verträglichen Nutzungsmischung und damit zur Attraktivität des Gebiets beitragen. Sie müssen in ihrer konkreten Ausgestaltung jedoch stets dem Gebietscharakter entsprechen. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit erfolgt eine Genehmigung nach einer jeweiligen Einzelfallprüfung unter Wahrung der Gebietscharakteristik.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein ohne diese zu beeinträchtigen.

### **7.2.1 Bauweise, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Diese weisen zu den bestehenden Knickstrukturen ausreichende Abstände auf, um sie vor Beeinträchtigungen durch eine bauliche Entwicklung zu schützen.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird die Art der Bauweise auf Einzelhäuser in offener Bauweise [o] begrenzt. Die kleinteiligere Bebauung schafft ein geordnetes und locker bebautes Siedlungsbild innerhalb des künftigen Quartiers.

Östlich des Plangebietes ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen Wohnraum in Form von Einzelhäusern entstanden. Durch die entsprechende Zulässigkeit innerhalb des geplanten Gebietes passt sich die künftige Bebauung somit an die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen an.

### **7.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Firsthöhen (FH) durch Höhenangabe über bestehendem Gelände festgesetzt.

*Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.*

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) innerhalb des Plangebietes wird auf 9,00 m begrenzt.

Es wird die Oberkante des bestehenden Geländes als Bezugshöhe für die Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) gewählt. Die entsprechenden Geländehöhen sind in der Planzeichnung (Teil A) über Normalhöhennull nachrichtlich dargestellt. Die gewählte Form der Festsetzung entspricht der Bezugshöhe innerhalb des östlich angrenzenden Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 und stellt somit sicher, dass sich die künftigen Gebäude in ihrem Höhenverlauf an das bestehende Gelände und der umliegenden Bebauung anpassen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf eins [I] begrenzt. Eine über dieses Maß hinausgehende Zulässigkeit der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Firsthöhe würde keine stimmige bauliche Entwicklung als Arrondierung des Ortsrandes darstellen.

### **7.2.3 Mindestgrundstücksgröße**

(§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

*Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> je Wohneinheit festgesetzt.*

Das geplante Wohngebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde im Übergang zur freien Landschaft. Um den dörflichen Charakter der Gemeinde Bröthen sowie die besondere Lage zu stärken, werden für die geplanten Grundstücke innerhalb des Baugebietes Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Durch die einzuhaltenden Grundstücksgrößen, in Verbindung mit der Begrenzung der zu bebauenden Fläche und Zahl der Wohneinheiten, wird eine offene und lockere Struktur des künftigen Quartiers gewahrt. Gleichzeitig ist durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je zulässiger Wohneinheit gewährleistet, dass der landesplanerische Entwicklungsrahmen der Gemeinde nicht überschritten wird.

Auf die Festsetzung einer Obergrenze für Grundstücksgrößen wird verzichtet, um den dörflichen Charakter der Gemeinde Bröthen zu wahren. Da sich die Flächen des Vorhabengebietes im Eigentum der Gemeinde Bröthen befinden, obliegt der Gemeinde eine entsprechende Steuerungsfunktion und Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in einer ortsangemessenen Charakteristik. Hierbei soll den verschiedenen Anforderungen der einzelnen Bauherren nachgekommen werden. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Grundstücksfläche würde eine entsprechende Einschränkung für das künftige Quartier aufgenommen werden.

### **7.2.4 Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und stimmiges Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der bereits bestehenden Bebauung entlang des Lerchenwegs zu schaffen.

Die Festsetzung bleibt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO bestehenden Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (WA) und entspricht zudem

dem Grad der zulässigen Versiegelung des östlich angrenzenden Wohngebietes am Lerchenweg. Durch die einheitliche Wahl der zulässigen Grundflächenzahl wird ein stimmiges Ortsbild zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung sowie den künftigen privaten Grundstücken geschaffen.

#### **7.2.5 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

*Die zulässige Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.*

Um ein erhöhtes Parken im öffentlichen Raum zu reduzieren, sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) entspricht bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> in etwa der Größe eines Stellplatzes (ca. 12 m<sup>2</sup>). Somit ist es den künftigen Grundstückseigentümern möglich, den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Bröthen zur Errichtung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit auf den eigenen Grundstücksflächen nachzukommen.

#### **7.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.*

Die Zahl der Wohnungen innerhalb der künftigen Wohngebäude wird auf zwei (2) begrenzt. In Verbindung mit den festgesetzten grundstücksübergreifenden Baufenster wird somit sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung keine Unverhältnismäßigkeiten gegenüber dem östlich angrenzenden Wohngebiet entlang des Lerchenweg entstehen lässt.

### **7.3 Versickerung des Niederschlagswassers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

*Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.*

Im Zuge der Erstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen Brunnenbauuntersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes durch das Büro Dirk Lüneborg Brunnenbau erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die

Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Anhand der Baugrunderkundungen ist ersichtlich, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im B-Plangebiet möglich ist und somit entsprechend verbindlich für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt wird.

Auf die weiterführenden Erläuterungen zur Erschließungsplanung unter Ziff. 13 "Ver- und Entsorgung" wird ergänzend verwiesen.

## **8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung**

---

Die Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wurden durch das Büro BBS Greuner Pöncke, Russeer Weg 54, 24111 Kiel erstellt.

### **1.1 Bestand und Betroffenheiten**

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkungsbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden aufgezeigt.

#### **1.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand der Bebauung. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 600 m liegt am südlichen Ortsrand von Bröthen das EU-Vogelschutzgebiet 2530-421 „Langenlehsten“. Südlich des Ellernweges verläuft eine Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems (Entfernung ca. 200 m).

Sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als Grünland ausgewiesen. Im Landschaftsplan ist im Bereich der jetzt vorgesehenen nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Anlage eines Knicks vorgesehen.

In der Bedarfsanalyse zur Wohnflächenentwicklung (Neuaufstellung B-Plan Nr. 4) wurde die vorliegende Fläche jedoch als Erweiterungsfläche behandelt und dargestellt.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Nicht erheblich, jedoch Anpassung der Zielstellung F-Plan und Landschaftsplan erforderlich.

#### **8.1.1 Störfallbetriebe**

Besonders Störfall relevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen, die ein allgemeines Wohngebiet vorsehen, werden keine Störfallbetriebe zugelassen.

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine

#### **8.1.2 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich umfasst Ackerflächen. Unmittelbar angrenzend liegen bereits Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4, welcher durch die vorliegenden Planungen nach Südwesten entlang der K28 erweitert wird.

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Büchener Straße (K28) sowie durch den Lerchenweg im B-Plan Nr. 4. Die Büchener Straße verläuft unmittelbar südlich und fungiert als Haupteerschließungsstraße für Büchen. Trotzdem ist das Verkehrsaufkommen als eher gering zu beschreiben.

Bröthen selbst hat derzeit ca. 300 Einwohner und ist als dörflicher Ort mit Landwirtschaft und Einfamilienhausbebauung zu beschreiben. Infrastrukturell ist der Ort Büchen zuzuordnen, welcher über Nahversorgung, Schule und sonstige Dinge des täglichen Bedarfs verfügt (Entfernung ca. 2 km).

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben

---

Kleinräumig wird sich der Ortseingangsbereich verändern, beidseitig der Büchener Straße liegen aber bereits Neubaugebiete. Darüber hinaus orientiert sich die geplante Bebauung in Baudichte und Bauhöhe am Bestand und verfügt bereits teilweise über eine Eingrünung.

Die vorgesehene Eingrünung des Baugebietes erfolgt landschaftsbildtypisch und minimiert die Veränderung des Ortseingangsbereiches von Bröthen. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG wird somit vermieden.

Auch wenn lärmtechnisch gesehen die zulässigen Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet kleinräumig überschritten werden, werden aufgrund der geringen Verkehrsdichte keine besonderen Maßnahmen für den Lärmschutz erforderlich. Es kann von einem ruhigen Wohnquartier ausgegangen werden. Der B-Plan induzierte Zusatzverkehr führt ebenfalls nicht zu besonderen Belastungen in Bröthen. Erforderliche Stellplätze des ruhenden Verkehrs werden auf den Grundstücken geschaffen.

#### **8.1.3 Schutzgut Boden und Wasser**

Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Die Grundwasserflurabstände betragen i.d.R. mehr als 2 m. Aus der landesweiten Bodenbewertung werden folgende Kennwerte angegeben:

- Wasserrückhaltevermögen: sehr gering bis gering,
- Nährstoffverfügbarkeit: sehr gering bis gering,
- bodenkundliche Feuchtestufe: schwach trocken bis schwach frisch,
- Gesamtfilterwirkung: sehr gering,
- natürliche Ertragsfähigkeit: sehr gering,
- bodenfunktionale Gesamtleistung: sehr gering,
- Erosionsgefährdung: gering.

Als derzeitige Bodennutzung wird Ackerbau auf relativ ertragsarmen Böden betrieben.

Oberflächengewässer sind im Planungsraum und angrenzend nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und –gewinnungsgebieten. Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper El19, welcher zwar mengenmäßig als ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als qualitativ gefährdet eingestuft wird.

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Die bauliche Verdichtung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem wenig vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 20% des Grundstücks, zzgl. Nebenanlagen möglich (GRZ). Dieses entspricht inklusive der Flächen für Erschließung einer Netto-Neuversiegelung von ca. 2.800 m<sup>2</sup>. Dabei stellt die Begrenzung der GRZ auf 0,2 eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar, so dass die Planung als verträgliche Nutzung innerhalb der ländlichen Umgebung einzustufen ist. Aufgrund der baulichen Arrondierung nach § 13b BauGB wird kein Ausgleich für Versiegelung erforderlich.

Die Aufgabe der Ackernutzung führt langfristig voraussichtlich zu geringeren Grundwasserbeeinträchtigungen (Nährstoffe). Die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet stellt eine wirksame Maßnahme der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser dar.

Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht.

#### 8.1.4 Schutzgut Pflanzen (Biotope)



Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Ackerflächen (AAy), lediglich in den Randbereichen sind Knickstrukturen mit z.T. großen Bäumen vorhanden. Dabei handelt es sich um einen im Nordosten liegenden Knick im Übergang zur Wohnbebauung des B-Planes Nr. 4. Die Länge im Geltungsbereich beträgt ca. 110 m. Hier ist zwar ein Knickwall vorhanden, ansonsten ist der Bewuchs eher als lückig und ruderal zu beschreiben. Innerhalb des Knicks stehen jedoch mehrere, z.T. sehr große, Landschaftsbild prägende Eichen (Stammdurchmesser 0,2 bis 0,9 m). Nach Norden nimmt der Unterwuchs (Sträucher) deutlich zu (HWy). Der Knick reicht bis zum nördlich liegenden Feldweg.



Entlang der Büchener Straße ist ebenfalls auf einer Länge von ca. 145 m ein Knick auf der Böschung vorhanden, welcher mit Haselsträuchern sowie Eichenjungwuchs bewachsen ist (HWy). Hier stehen 3 weitere große Eichen (Stammdurchmesser 0,7 bis 0,9 m). Der Bewuchs läuft im Bereich der Straßenkurve aus und wird durch ruderale Grasstrukturen, ohne Gehölze abgelöst (RHg).



Darüber hinaus liegt innerhalb des Geltungsbereiches ein ca. 8 m breiter Rasen-/Wiesenstreifen (GYy/SGe), welcher die Überlagerung zum B-Plan Nr. 4 und damit den Anschluss zum Lerchenweg herstellt.

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Die Planungen führen zum Verlust von ca. 1 ha Ackerfläche sowie von 200 m<sup>2</sup> Grünland/Rasen bzw. Öffentlicher Grünfläche gemäß der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 4. Im Rahmen des § 13b BauGB ist für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks bleiben, bis auf einen Knickdurchbruch von 8 m im Bereich der Erschließung vollständig erhalten und werden festgesetzt. Knicks und Knickschutzstreifen werden in Öffentliches Eigentum überführt und durch einen Zaun von den Grundstücken getrennt. Die Bäume werden ergänzend ebenfalls festgesetzt. Es sind Knickschutzstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m bzw. in der Breite der Baumkronen vorgesehen, so dass der Erhalt der Knicks und Überhälter gewährleistet ist. Darüber hinaus ist an der Geltungsbereichsgrenze im Nordwesten sowie entlang der Büchener Straße die Neuherstellung von insgesamt ca. 200 m Gehölzstreifen und 16 m Ausgleichsknick vorgesehen. Eingriffe und Beeinträchtigungen von Knicks können daher als nicht erheblich bzw. ausgeglichen bewertet werden. Minimierung und Eingriff/Ausgleich werden separat beschrieben und sind im Lageplan „Grünordnung“ dargestellt.

### **8.1.5 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)**

Für den Bebauungsplan Nr. 4 liegt eine Artenschutzrechtliche Prüfung vor (LUTZ, 2014), die Ergebnisse können auf die nun vorliegende 3. Änderung und Erweiterung übertragen werden. Diese werden durch eine Kartierung (Feldlerchen) sowie eigene Einschätzungen ergänzt. Die Ergebnisse sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlage zur Begründung im Detail dargestellt. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung.

#### **Vögel:**

Sowohl im Bereich der Knicks als auch in den angrenzenden Gärten ist mit Tierarten der Siedlungs- und Siedlungsrandbiotop zu rechnen, hier insbesondere Vogelarten wie z.B. Amsel, Singdrossel, Grünfink, Ringeltaube, welche in den Gehölzen auch geeignete Bruthabitate finden. Auf der Ackerfläche selbst wurden potenziell anzunehmende Offenlandarten durch Kartierung nicht bestätigt. Ein Vorkommen wird daher ausgeschlossen.

#### **Fledermäuse:**

Für Fledermäuse dienen die vorhandenen Knicks als Leitlinien und Jagdhabitat. In den großen Eichen sind Quartiersvorkommen sowohl von Sommer- als auch von Winterquartieren möglich (LUTZ, 2014).

#### **Haselmaus:**

Das Vorkommen der Haselmaus wird nach LUTZ (2014) in den überwiegend lichten Knicks ausgeschlossen. Besonderer Regelungsbedarf besteht daher nicht.

#### **Zauneidechse:**

Zauneidechsen sind im Bereich des Büchener Sanders weit verbreitet und bevorzugen hier sonnige, offene Strukturen. Nach LUTZ (2014) waren diese Strukturen nicht betroffen. Im Bereich der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 4 sind südexponierte Knickböschungen vorhanden, die Zauneidechse wird daher als Potenzial angenommen.

#### **Sonstige Arten:**

Als weitere besonders geschützte Tierarten sind Maulwurf, Eichhörnchen, Igel sowie Erdkröte und Grasfrosch zu erwarten. Die linienhaften Knicks dienen Tieren der Siedlungs- und Siedlungsrandbereiche als Rückzugs- und Nahrungsraum sowie als Leitstrukturen. Blütenreiche Knicks und Randstrukturen haben eine besondere Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten.

#### **Biologische Vielfalt:**

Die biologische Vielfalt leitet sich in erster Linie aus dem oben beschriebenen floristischen und faunistischen Bestand ab, der sowohl durch die umgebende Bebauung als auch durch die Knicks in Verbindung mit Offenlandstrukturen des Büchener Sanders geprägt ist und als typisch für diesen Landschaftsraum zu beschreiben ist.

Der lokale Biotopverbund bildet sich im Geltungsbereich durch die Knicks ab, welche Vernetzungselemente zu den nördlich gelegenen Ausgleichsflächen (weitere Knicks und Trockenrasen-/Ruderalfluren am „Bröthener Weg“) herstellen.

Innerhalb Bröthens sind diese natürlichen Vernetzungsstrukturen weitgehend unterbrochen, die teilweise großen Gärten bilden jedoch Trittsteinbiotope die als Ersatzstrukturen für störungstolerante Arten fungieren können.

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Durch das Vorhaben gehen Knickstrukturen und Offenlandbereiche verloren bzw. werden durch Störung nachhaltig beeinträchtigt. Die Erheblichkeit dieser Konflikte und die Bewertung ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz erfolgt in einer separaten Artenschutzrechtlichen Prüfung zum aktuellen Vorhaben.

Erhalt und Entwicklung von Knick und Bäumen stellen wichtige Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz und im Biotopverbund dar. Für den Knickdurchbruch selbst wird eine Bauzeitenregelung erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen erfolgen nicht, da ihre Lebensräume erhalten bleiben.

Die Ackerfläche selbst ist durch Meidestrukturen und Störungen (Straßenlärm) beeinträchtigt, so dass Feldlerchen hier nicht vorkommen (Kartierung). Die detaillierten Erläuterungen erfolgen ebenfalls in der Artenschutzrechtlichen Prüfung.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Arrondierung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Durchgrünung umzusetzen.

## 8.2 Grünordnerische Festsetzungen

- Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch jährliche Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Knickschutzstreifen sind als öffentliche Grünfläche vorgesehen und durch einen wirksamen Zaun von den privaten Grundstücken zu trennen. Diese Abzäunung gilt auch während der Bauphase.
- Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich des Knicks, der Knickschutzstreifen und unterhalb der Baumkronen unzulässig.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig (*Quercus robur*) und gleichwertig (als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu ersetzen.
- Die Knickneuanlage dient als Ausgleichsknick. Es ist ein Knickwall mit einer Höhe von 1,0 m, einer Fußbreite von 2,5-3,0 m und einer Kronenbreite von ca. 1,0 m herzustellen. Die Bepflanzung auf dem Knick ist zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75x0,75 m vorzusehen, ggf. ist Wildverbiss in den ersten Jahren erforderlich. Für die Bepflanzung des Knicks sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: *Acer campestre* (Feldahorn), *Betula pendula* (Birke), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Corylus avellana* (Hasel), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus insititia*

(Kretel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere). Als Überhälter sind Carpinus betulus (Hainbuche) und Prunus avium (Vogelkirsche) als Hochstamm (Stammumfang 12/14 cm) zu verwenden.

- Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
- Im Straßenraum sind mindestens 3 Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und zu begrünen.
- Für die Flächen mit Pflanzgebot ist ein mind. zweireihiger Gehölzstreifen anzulegen, als geschlossene, freiwachsende Hecke zu entwickeln und zu erhalten. Es sind die o.g. Gehölze zu verwenden.

### 8.3 Minimierung und Ausgleich

#### 8.3.1 Beeinträchtigung von Knick

Die den Geltungsbereich nach Süden und Nordosten umschließenden Knicks (Gesamtlänge 255 m) mit Überhältern (z.T. Landschaftsbild prägende große Eichen) werden mit einem Erhaltungsgebot Knick versehen. Die vorgesehenen 5 m breiten Knickschutzstreifen werden in öffentliches Eigentum überführt und gegenüber den Grundstücken abgezaunt, so dass eine Beeinträchtigung und ggf. Veränderung durch die angrenzende Nutzung ausgeschlossen ist. Die Knicks können auf diese Weise in ihrer charakteristischen Artenzusammensetzung erhalten bleiben. Die besonders wertvollen Knickrandstreifen bleiben ebenfalls erhalten und werden extensiv gepflegt. Dieses stellt gegenüber der bisher dicht heranreichenden Ackernutzung eine Verbesserung dar. Insbesondere die südexponierten Knickböschungen erfahren dadurch eine deutliche Aufwertung, die auch dem Artenschutz (Vernetzung z.B. für Zauneidechsenlebensräume) zugutekommt.

Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen von Knicks in Baugebieten wird daher nicht erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) unterbleiben.

**Fazit:** erhebliche Beeinträchtigungen von Knick werden ausgeschlossen, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### 8.3.2 Verlust von Knick

Für die verkehrliche Anbindung an den Lerchenweg ist ein Knickdurchbruch in einer Breite von 8 m erforderlich, betroffen ist hier auch eine junge Eiche (Stammdurchmesser 20 cm). Der Knick wird auf diesem Abschnitt entfernt. Knicks sind als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG einzustufen, eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung verboten. Aus diesem Grund ist für den Knickdurchbruch eine Ausnahme von den Verboten erforderlich. Der Knickverlust muss ausgeglichen werden. Hierfür wird gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ein Ausgleich von 1:2 angesetzt.

**8 m Knickverlust x Faktor 2 = 16 m erforderlicher Knickausgleich**

Der Knickausgleich von 16 m wird im Geltungsbereich durch die Neuanlage von insgesamt 16 m Knick in Verbindung mit weiteren ca. 200 m Gehölzstreifen (mit Strauchbepflanzung und Überhältern) kompensiert. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Der Knickausgleich von 16 m wird im Geltungsbereich durch die Neuanlage von insgesamt ca. 210 m (mit Strauchbepflanzung und Überhältern) mehr als kompensiert. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

### **8.3.3 Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung**

Gemäß § 13b BauGB wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung (hier Arrondierung) im vereinfachten Verfahren kein Ausgleich für Eingriffe in Biotope allgemeiner Bedeutung erforderlich. Dieses ist hier der Fall. Mit Acker und kleinflächigen Grünland-/Rasenbiotopen sind ausschließlich wenig empfindliche Biotoptypen betroffen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer niedrigen GRZ minimiert. Bezüglich des Grundwasserschutzes ist Versickerung vorgesehen. Dem allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 13 BNatSchG wird somit Rechnung getragen.

Darüber hinaus erfolgt eine Eingrünung des Baugebietes durch die Neuanlage von Knicks. Diese landschaftstypischen Elemente dienen darüber hinaus dem Arten- und Biotopschutz und sind als wertvolle Strukturen des Landschaftsraumes zu beschreiben. Ort- und Landschaftsbild sowie die Zielsetzungen des Landschaftsplanes werden somit berücksichtigt.

Durch die Neuanlage von Knicks und Knickschutzstreifen wird gegenüber der bestehenden Ackernutzung eine Fläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> im Sinne des Naturschutzes angelegt und gepflegt bzw. extensiviert.

### **8.3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von Fledermäusen, Haselmäusen, Zauneidechsen und Vögeln zu prüfen. Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird nachfolgender Regelungsbedarf übernommen. Für alle weiteren Arten wird kein Regelungsbedarf erforderlich. Die Vermeidungsmaßnahmen werden als ergänzende Hinweise ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

#### Vermeidungsmaßnahme 1 Zauneidechse:

*Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern kann vermieden werden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Eiablage und Brut durchgeführt werden. Die Eiablage und Brut reichen von Mitte Mai bis Ende Juli. Weiterhin ist das Töten von Tieren möglich, wenn Eingriffe in der Winterruhezeit erfolgen, wenn Tiere im Knickwall überwintern. Dieser Zeitraum ist daher ebenso für Eingriffe unzulässig.*

*In der Zeit der Aktivität der Tiere kann der Eingriff (in den Knickwall) daher vor Mai und nach Juli außerhalb des Winters erfolgen. Um Tiere dann nicht zu gefährden, ist im vorangegangenen Winter der Knick auf den Stock zu setzen. Der Rodungsabschnitt ist dann im April oder September von Versteckstrukturen (Totholz, Steine) von Hand zu befreien, so dass Tiere sich nicht verstecken können und diesen Abschnitt verlassen (Vergrämung). Die Entfernung des Knickwalls ist dann mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen, die überprüft, ob ggf. Tiere aus dem Abschnitt noch zu entfernen sind.*

Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel:

*Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern kann vermieden werden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt werden. Die Brut und Jungenaufzucht reichen von Mitte März bis Ende September.*

*Um Vögel und Zauneidechse zu berücksichtigen, ist das auf den Stock setzen des Knicks im Winter im Bereich der Zufahrt erforderlich und ausreichend (1.10. bis 28.2.).*

*Sofern durch Kartierung nachgewiesen wird, dass in dem betroffenen Knickabschnitt keine Zauneidechse oder Brutvögel vorkommen (Negativnachweis), ist die Baufeldfreimachung oder vergleichbar ein Eingriff in Gehölz auch in dem Zeitraum 28.2 bis 1.10. möglich.*

Vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Zauneidechse (CEF):

*Als Ausgleich für den Verlust eines Knickabschnittes ist die Neuanlage von Knick mit Schutzstreifen im Nordwesten vorgesehen und ausreichend.*

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Gehölzvögel:

*Als Ausgleich für Verlust und Beeinträchtigung von Knicks ist die Neuentwicklung von Gehölzbeständen erforderlich. Es erfolgt daher die Pflanzung eines Gehölzstreifens als Eingrünung des Baugebietes.*

## **9 Umweltbelange**

---

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, ob Immissionen den Planungen entgegenstehen.

Zur Bewertung der Situation, besonders in Hinblick auf den Verkehrslärm der Büchener Straße, wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Mit der Erstellung dieser Untersuchung wurde das Büro ibs Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler beauftragt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Verkehrslärmgutachten

*Die Gemeinde Bröthen hat die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des an der K 28 gelegenen Wohngebietes am Ortsausgang nach Büchen in Richtung Südwesten zu schaffen.*

*[...]*

*Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einschließlich Baugrenzen für ca. 12*

*Baugrundstücke. Zulässig sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und ausbaubaren Dachgeschossen. Die Verkehrserschließung erfolgt über den Lerchenweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.*

[...]

*Die Berechnungen der von der Büchener Straße (K 28) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erfolgen auf der Grundlage einer Verkehrszählung im Februar 2020 zuzüglich 1 dB(A) für zukünftige Verkehrszunahmen sowie mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von  $v_{zul} = 50$  km/h östlich des Ortsschildes und 100 km/h westlich des Ortsschildes.*

*Im Einwirkungsbereich der K 28 innerhalb der geschlossenen Ortschaft mit  $v_{zul} = 50$  km/h wird der Orientierungswert tags in der Immissionshöhe 2,0 m für die ebenerdigen Außenwohnbereiche innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufelder eingehalten. Im Ober-/Dachgeschoss kommen die Berechnungen auf Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht, die um 2 dB(A) über den Orientierungswerten liegen.*

*Im Einwirkungsbereich der K 28 außerhalb der geschlossenen Ortschaft mit  $v_{zul} = 100$  km/h wird der Orientierungswert tags um bis zu 3 dB(A) in den ebenerdigen Außenwohnbereichen bzw. bis zu 4 dB(A) im Ober-/Dachgeschoss sowie der Orientierungswert nachts um bis zu 5 dB(A) im Ober-/Dachgeschoss überschritten.*



Abbildung 11: Anlage 6 Verkehrslärmgutachten, Lärmkarte 2,0 m Höhe, Quelle: ibs



Abbildung 12: Anlage 7 Verkehrslärmgutachten, Lärmkarte Höhe 5,6 m, Quelle: ibs

*Die gemäß den Ausführungen im Kapitel 2.2 (der Verkehrslärmuntersuchung) als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) werden am Tag vollständig und in der Nacht bis auf einen schmalen Randstreifen im Südwesten überwiegend eingehalten.*

*Nach fachlicher Einschätzung des Unterzeichners machen die berechneten Verkehrslärmimmissionen angesichts des relativ geringen Verkehrsaufkommens auf der K 28 und der damit verbundenen moderaten Lärmbelastungen keine Lärmschutzwände/-wälle erforderlich. Zur Lärminderung wird empfohlen, in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die zulässige Höchstgeschwindigkeit aus Richtung Büchen kommend ab dem Beginn der Kurve (die ohnehin aufgrund des relativ engen Radius im Sinne des § 3(1) der Straßenverkehrs-Ordnung eine Anpassung der Fahrgeschwindigkeit erforderlich macht) bis zum Ortsschild in beiden Fahrtrichtungen auf 70 km/h zu begrenzen mit Pegelminderungen*

*im Plangebiet westlich des Ortsschildes von 2 dB(A) am Tag und 3 dB(A) in der Nacht (oder Versetzung des Ortsschildes bis an den südwestlichen Rand des Plangebietes).*

*Auch bei einer etwaigen Beibehaltung der aktuellen Geschwindigkeitssituation westlich des Ortsschildes erfordern die Verkehrslärmimmissionen keine über das übliche Maß hinausgehenden baulichen Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden.*

*Bei Beurteilungspegeln von maximal 59 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht ergeben sich nach DIN 4109 (2018) erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile der tagsüber genutzten Räume von  $R'_{w,ges} = 59 + 3 - 30 = 32$  dB bzw. Der Schlaf- und Kinderzimmer von  $R'_{w,ges} = 50 + 10 + 3 - 30 = 33$  dB. Diese Schalldämm-Maße werden mit üblichen Bauweisen erreicht und bedürfen keiner Festsetzungen in der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 zum passiven Schallschutz.*

Seitens der Gemeinde Bröthen wird eine Verlegung des Ortsschildes zur Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Büchener Straße im weiteren Verfahren verfolgt, voraussichtlich wird die Durchführung allerdings erst nach Umsetzung des geplanten Wohngebietes möglich sein.

#### Biogasanlage

Für die Biogasanlage östlich der Ortschaft Büchen-Dorf liegt ein umfassendes Schallgutachten des Büros Lücking & Härtel GmbH vom 27.03.2017 vor, welches beim Amt Büchen eingesehen werden kann. Im Zuge des Gutachtens wird ermittelt, dass die Biogasanlage incl. BHKW-Motor in einem Gebäude an den nächstgelegenen Wohnhäusern am östlichen Rand der Ortschaft in Abständen von > 330 m Beurteilungspegel von maximal 48 dB(A) am Tag und 36 dB(A) in der Nacht erzeugt. Der westliche Rand des geplanten Wohngebietes in Bröthen weist einen Abstand von ca. 950 m zu dem die Lärmemissionen nachts bestimmenden BHKW im Mittelpunkt der Biogasanlage auf. Überschlüssig ist gegenüber den Werten in Büchen-Dorf mit um ca. 9 dB(A) geringeren Lärmimmissionen von maximal 39 dB(A) am Tag und 27 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden weit unterschritten. Auch bezüglich tieffrequenter Geräusche können bei dieser großen Entfernung schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich möglicher luftverunreinigender Emissionen und Immissionen liegt dem Amt Büchen ebenfalls ein entsprechendes Gutachten für die Ortschaft Büchen-Dorf vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass am östlichen Rand von Büchen-Dorf diesbezüglich keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen. Aufgrund der größeren Entfernung zu den Flächen des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die bestehende Biogasanlage somit ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die künftigen Wohnbauflächen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 ergeben.

Aufgrund der Entfernung von ca. 950 m zwischen der bestehenden Biogasanlage östlich der Ortschaft Büchen-Dorf und der Fläche des Plangebietes wird keine Erfordernis gesehen die entsprechenden Untersuchungen der Begründung als Anlage beizufügen.

## **10 Örtliche Bauvorschriften § 84 LBO**

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO orientieren sich an den Vorgaben des unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebietes entlang des Lerchengebietes. Somit ist sichergestellt, dass sich die künftigen Wohngebäude in das bestehende Ortsbild einfügen ohne dieses zu beeinträchtigen.

### Sockelhöhen

*Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes bzw. des betreffenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegen.*

Die zulässige Sockelhöhe in Bezug auf die künftige Planstraße stellt ein geordnetes und stimmiges Siedlungsbild im künftigen Quartier sicher, somit hat die entsprechende örtliche Bauvorschrift ausschließlich eine gestalterische Funktion.

Die geplanten Höhen der Planstraße werden auf Grundlage der Erschließungsplanung des Büros Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

### Dachneigungen

*Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Wintergärten, Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carports und Garagen sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen, auch Flachdächer zulässig.*

### Dacheindeckungen

*Dacheindeckungen sind nur mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbigen und schwarzen Dachpfannen sowie als Gründach mit lebenden Pflanzen zulässig. Für Dacheindeckungen von Nebenanlagen sind auch andere Materialien, wie Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.*

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO orientieren sich an den Vorgaben des unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebietes entlang des Lerchengebietes. Somit ist sichergestellt, dass sich die künftigen Wohngebäude in das bestehende Ortsbild einfügen ohne dieses zu beeinträchtigen.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Durch festgelegten Spielraum der zulässigen Dachneigung und Dacheindeckungen wird den künftigen Bauherren ein erweitertes Maß in der Freiheit der baulichen Gestaltung zugesprochen.

Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den Dachpfannen auch Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

### Stellplätze

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.*

Auf diese Weise wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Außerdem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offenbleibt.

#### Schottergärten

*Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.*

Der zusätzliche Ausschluss von Schotter-, Kies- oder Splittflächen außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten gewährleistet, dass die künftigen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch genutzt werden. Die Anlage von sogenannten „Kiesgärten“ führt zu einer erhöhten Versiegelung innerhalb des Plangebietes und hat somit negative Auswirkungen sowohl auf das Kleinklima als auch den Wasserhaushalt.

## **11 Nachrichtliche Übernahmen**

---

### **11.1 Gesetzlich geschützte Biotope**

#### Knickstrukturen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 21 LNatScG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Knicks, die das Plangebiet einfassen.

Die bestehenden Knickstrukturen am Rande des Plangebietes werden in die Planung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 integriert. Zur Erschließung des Vorhabengebietes ist ein Knickdurchbrück im östlichen Plangebiet zur Anbindung an den Lerchenweg erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks können gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 11.06.2013 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein 2013, Kapitel 4) u.a. durch einen ausreichenden Abstand zu der geplanten Bebauung (= Baugrenze) vermieden werden.

### **11.2 Anbauverbotszone**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

### **11.3 Anbaubeschränkungszone**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen und bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der

Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

## **12 Verkehrserschließung**

---

(§9 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

### **12.1 Individualverkehr**

Die Fläche des Plangebietes wird durch einen Anschluss an den Lerchenweg sowie im weiteren Verlauf über die Büchener Straße (K 73) erschlossen.

### **12.2 ÖPNV-Anbindung**

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 250 m) zur Bushaltestelle "Bröthen" und ist somit unter anderem an die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen sowie im weiteren an die überregionale Infrastruktur angebunden.

### **12.3 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen werden innerhalb des Plangebiets zwei Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, um die entsprechenden Wohnbauflächen ungehindert zu erschließen. Im Kreuzungsbereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt die Ausweisung einer Fläche zum temporären Abstellen von Müllsammelbehältern.

Zur öffentlich-rechtlichen Erschließung sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor einer Baugenehmigung einzutragen.

## **13 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Wasserwerk der Gemeinde Büchen.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Für die Fläche des Vorhabengebietes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung vorzusehen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle des Kreises Herzogtum Lauenburg wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuer-hemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Seitens des Büros Sass & Kollegen Ingenieurgesellschaft erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung des Vorhabengebietes die Anwendung des Erlasses "wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1". Für die Fläche des Vorhabengebietes der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde eine entsprechende Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Die vollständige Berechnung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Die geplante Regenentwässerung innerhalb des Erschließungsgebietes wird aus PP-Rohren DN 300 hergestellt. Gemäß hydraulischem Nachweis ist der Kanal mit einem Durchmesser DN 300 ausreichend dimensioniert. Als Schmutzwasserkanal, soll gemäß Vorgabe des Amt Büchen ein PP-Rohr DN 200 eingebaut werden.

Das Gefälle der Schmutzwasserhaltungen innerhalb des Bebauungsgebietes entspricht dem Mindestgefälle von 5 ‰, lediglich die SW-Haltung mit Anschluss an einen vorhandene Schacht in der Büchener Straße wird mit einem anderen Gefälle hergestellt, hier ist ein Gefälle von 25,48 ‰ vorgesehen.

Das Gefälle der Regenwasserhaltungen im B-Plan variiert zwischen dem Mindestgefälle für ein Rohr DN 300 in Höhe von 3,33 ‰ und 5 ‰. Das Regenwasser wird einer im Wendehammer angeordneten Versickerungsanlage zugeführt.

Die SW-Hausanschlussleitungen sowie die Anschlussleitungen der Straßenabläufe werden ebenfalls aus PP-Rohren hergestellt. Der Durchmesser beträgt jedoch DN 150.

Für den Regenwasserkanal und den Schmutzwasserkanal sind PP-Schächte mit einem Durchmesser DN 1.000 vorgesehen.

Es wird je Grundstück je 1 Anschluss für Schmutzwasser hergestellt, die entsprechenden Schächte werden im Zuge der 1. Bauphase hergestellt. Als Hausanschlussschächte sind ebenfalls PP-Schächte DN 1.000 vorgesehen.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA A 138) sind im Zuge der Herstellung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch den AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die Planstraße sowie im weiteren Verlauf über die Straßen Lerchenweg und

Büchener Straße. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Zur Entsorgung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen zum temporären Abstellen von Müllgefäßen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg" für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen".

## **14 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel**

---

### Archäologie

Im direkten Umfeld der überplanten Fläche befindet sich ein Objekt der Archäologischen Landesaufnahme. Es handelt sich hierbei um eine gerade entdeckte bronzezeitliche Siedlung (LA 33), die sich vermutlich auch über die überplante Fläche erstreckt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein wird dem geplanten Vorhaben zugestimmt.

Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Mit Schreiben vom 09.12.2020 wurde seitens des Archäologischen Landesamtes mitgeteilt, dass auf der überplanten Fläche am 07.12.2020 in Absprache mit dem Planungsträger vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Voruntersuchungen ohne Nachweis von relevanten archäologischen Befunden durchgeführt wurden. Es bestehen nunmehr keine Bedenken bezüglich der Planumsetzung. Die Fläche ist zur Bebauung freigegeben.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung

oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

#### Kampfmittel

Für das Gebiet erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde Bröthen liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## **15 Billigung**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Bröthen, den .....

Aufgestellt durch:



Paperbarg 4  
23843 Bad Oldesloe

Der Bürgermeister

Siegel



**BBS** Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel