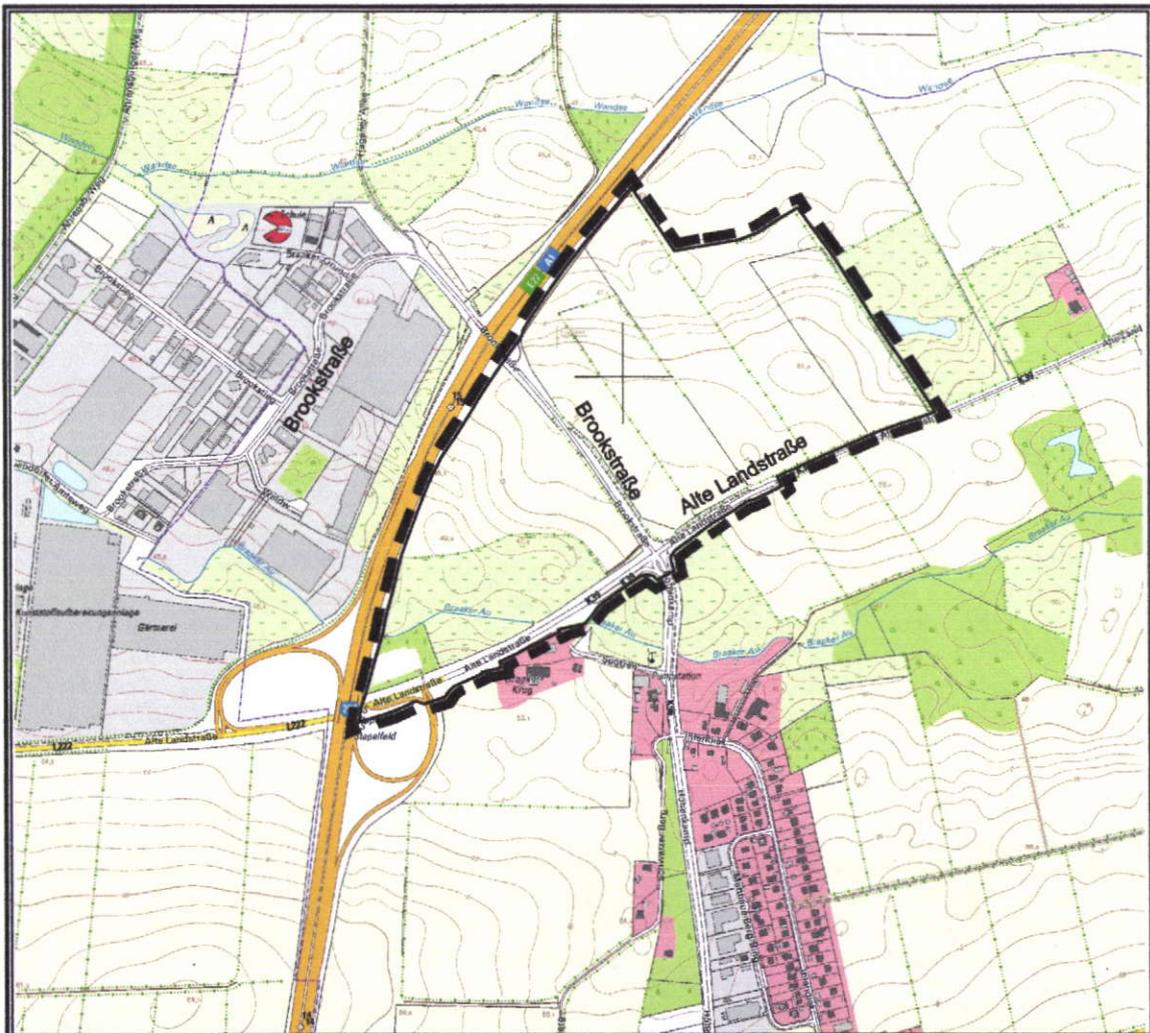


# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 B

für das Gebiet östlich der BAB 1, nördlich 'Alte Landstraße', östlich und westlich 'Brookstraße' für die Bebauung 'Mittelweg' und Braaker Bogen'

## Begründung



**GEMEINDE Braak**  
**Kreis Stormarn**

Stand: Sitzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Angaben zum Bestand.....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass der Planung .....	4
2.2	Ziele der Planung .....	5
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
3.1	Änderungsinhalte .....	6
3.1.1	Fremdwerbung .....	6
3.1.2	Werbeanlagen.....	6
3.2	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	8
3.3	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	8
<b>4.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>8</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes vom 11.06.2013, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein vollständig überplantes und zum großen Teil bebautes Gebiet, für das die Zulässigkeit von Werbeanlagen in Teilen neu geregelt werden soll.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da es lediglich um die Änderung einer örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen geht. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	14.04.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	23.04. - 09.05.2014
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.06.2014
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	23.06.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.06. - 29.07.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	11.08.2014

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Braak ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 keine

zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet seit seiner 7. Änderung, die durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein am 17. Februar 2010 genehmigt wurde, als 'Gewerbegebiet' (GE) dar. Der Genehmigung voraus gegangen war ein sog. Zielabweichungsverfahren, in dessen Ergebnis die Ergänzung des interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld / Braak stand, um weitere Gewerbeflächen östlich der BAB 1 zur Verfügung stellen zu können.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt östlich der Gemeindegrenze Stapelfeld / Braak im Norden des besiedelten Gemeindegebietes zwischen der Kreisstraße 39 und der BAB 1. Konkret geht es um das Gebiet östlich der BAB 1, nördlich 'Alte Landstraße', östlich und westlich 'Brookstraße' für die Bebauung 'Mittelweg' und Braaker Bogen'. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 34 ha.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 B liegt in der schleswig-holsteinischen Geest und ist naturräumlich der 'Untereibe-Niederung' zuzuordnen. In topographischer Hinsicht fällt das Gelände von einem mit ca. 52 m über NN höher gelegenen Bereich in der Mitte des Plangebietes sowohl nach Nordosten, als auch nach Südwesten um mehrere Meter ab. Der tiefste Punkt liegt im Bereich der Braaker Au bei ca. 48 m über NN. Das Plangebiet ist von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS) ab dem Jahr 2011 erschlossen worden und bereits zu einem großen Teil bebaut.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 10 B beschränkt die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Unter anderem sind danach Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude übersteigen, sowie Werbeanlagen auf Dächern unzulässig.

Zwischenzeitlich gab es Anfragen von Gewerbetreibenden, eine Lockerung dieser Regelung herbeizuführen. Zum Teil wurde der Wunsch geäußert, Werbeanlagen auf dem Dach errichten zu dürfen, zum Teil der Wunsch, Werbeanlagen an der Gebäudefront zu montieren, die die Höhe der Gebäude überragen. Eine Werbeanlage an einer Gebäudefront, die die Höhe des Gebäudes übersteigt, wurde bereits angebracht.

Die vorgetragenen Wünsche der Gewerbetreibenden bieten den Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 B.

## **2.2 Ziele der Planung**

Der Gemeinde ist daran gelegen, einen gerechten Interessenausgleich hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen herzustellen. Dabei geht es zum einen um die Interessen der Gewerbetreibenden, auf ihren Betrieb in angemessener Weise hinweisen zu dürfen und diesbezügliche Beschränkungen auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren. Zum anderen geht es darum, das Landschaftsbild nicht über Gebühr durch Werbeanlagen zu beeinträchtigen und weiter um den Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit, insbesondere in Bezug auf die stark frequentierte BAB 1, die direkt entlang des Plangebietes verläuft.

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Öffnung der Zulässigkeitskriterien für Werbeanlagen;
- Beachtung der Anforderungen an die landschaftsbildliche Verträglichkeit;
- Vermeidung von Blend- und Ablenkungseffekten auf die das Plangebiet passierenden Verkehrsteilnehmer.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die zweite Variante angewendet, da es sich nur um die Änderung einer baugestalterischen Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen handelt.

### **3.1 Änderungsinhalte**

Die bisherige Formulierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen befindet sich unter Ziffer 11.1 als baugestalterische Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 10 B und lautet:

*„Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude übersteigen sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Autobahn sind unzulässig.“*

#### **3.1.1 Fremdwerbung**

Da es sich bei Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, um eine selbständige Art der baulichen Nutzung handelt, wird unter 'Art der baulichen Nutzung' folgende Festsetzung unter Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen neu aufgenommen:

##### ***Fremdwerbung***

*Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)*

Es findet insofern eine Verschiebung von den 'örtlichen Bauvorschriften' zu den 'planungsrechtlichen Festsetzungen' statt, ohne dass inhaltlich eine Änderung an der bisherigen Regelung vorgenommen wird. Es handelt sich vielmehr um eine redaktionelle Klarstellung.

#### **3.1.2 Werbeanlagen**

Die baugestalterische Festsetzung unter Ziffer 11.1 wird ersetzt und erhält folgenden neuen Wortlaut:

##### ***Werbeanlagen***

*Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Autobahn sind gleichfalls unzulässig. Die Fläche von Werbeanlagen darf maximal 20 m<sup>2</sup> je Werbeanlage, insgesamt aber nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> je Grundstück, betragen.*

*An oder auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.*

*Werbung mit Fahnen ist bis zu einer Höhe der Fahnenmasten von maximal 6 m zulässig.*

*Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Gebäude, maximal bis zu einer Höhe von 10 m im Fall höherer Gebäude, zulässig.*

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 B enthält keine Ausführungen, warum die örtliche Bauvorschrift in der Ursprungsfassung gerade so formuliert worden ist, wie sie es ist. Nähere Erkenntnisse ergeben sich auch nicht aus der herangezogenen Verfahrensakte. Nach Auskunft des LBV S-H, Niederlassung Lübeck, beruht die bisherige Formulierung nicht auf einer Forderung des Landesbetriebes. Dem Landesbetrieb geht es regelmäßig nur darum, eine Blendwirkung und Ablenkung der Autofahrer, hier insbesondere die auf der BAB 1, zu vermeiden. Hinsichtlich der Höhe von Werbeanlagen gelte für den Landesbetrieb der Grundsatz, dass die Höhe nicht größer sein soll als der Abstand zur Fahrbahnkante. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht sollten allerdings nicht zugelassen werden, um Autofahrer nicht abzulenken.

Vor diesem Hintergrund bleibt es dabei, dass selbstleuchtende Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Autobahn unzulässig sind. Neu aufgenommen wird, dass reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht ebenfalls unzulässig sind und zwar unabhängig davon, ob sie zur Autobahn, zur Land- oder zur Kreisstraße ausgerichtet sind, um eine Ablenkung von Verkehrsteilnehmern zu minimieren. Neu wird im Rahmen der Regelungsbefugnis der Gemeinde die Größe von Werbeanlagen präzisiert. Danach wird die Fläche je Werbeanlage auf maximal 20 m<sup>2</sup>, die Fläche aller Werbeanlagen je Grundstück auf maximal 40 m<sup>2</sup> beschränkt. Die vorgenannten Regelungen betreffen sämtliche Werbeanlagen unabhängig davon, ob sie an oder auf einem Gebäude angebracht oder freistehend sind.

Für an oder auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen gilt neu, dass diese nicht mehr auf die Höhe der Gebäude begrenzt sind, sondern die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten dürfen. Im Zusammenhang mit den übrigen Regelungsinhalten zu Werbeanlagen ist dieser erweiterte Spielraum unter verkehrlichen Gesichtspunkten vertretbar. Auch wird das Landschaftsbild durch die Anhebung der Höhe für an oder auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, zumal bereits jetzt technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmerückgewinnung) die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3 m überschreiten dürfen.

Neu aufgenommen wird, dass Werbung mit Fahnen bis zu einer Höhe der Fahnenmasten von maximal 6 m zulässig ist. Auch diese Art der Werbung ist in die Gesamtaddition aller Werbeflächen eines Grundstücks (maximal 40 m<sup>2</sup>) einzurechnen.

Hinsichtlich freistehender Werbeanlagen (außer Fahnenmasten, s. o.) gilt wie bisher, dass diese nur bis zur Höhe der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Gebäude zulässig sind. Neu wird geregelt, dass diese freistehenden Werbeanlagen in ihrer Höhe auf maximal 10 m begrenzt werden. Diese Regelung entfaltet ihre Wirkung in den Fällen, in denen auf Grundstücken Gebäude mit mehr als 10 m Höhe errichtet werden; dann ist nicht mehr die Höhe der Gebäude, sondern die absolute Höhe von 10 m für freistehende Werbeanlagen maßgeblich. Hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass gemäß § 63 Abs. 1 Nr. 11 f LBO Werbeanlagen in Gewerbegebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei sind.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise der Ursprungssatzung (Bebauungsplan Nr. 10 B) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### 3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in erschließungstechnischer Hinsicht zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 10 B ergeben sich nicht.

### 3.3 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

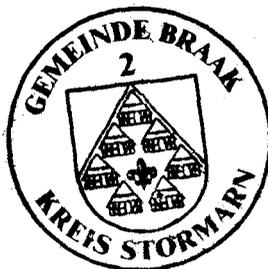
## 4. Kosten

Die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS) trägt die Kosten der Planung auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Weitere Kosten (z. B. Vermessung, Gutachten usw.) sind mit der Änderungsplanung nicht verbunden.

Die Gemeindevertretung Braak hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 B in ihrer Sitzung am 11. August 2014 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Braak, den 19. Aug. 2014



  
Hans-Ulrich Schmitz  
(Bürgermeister)