

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

DER GEMEINDE BRAAK

**GEBIET: ÖSTLICH DER GEMEINDEGRENZE STAPELFELD/ BRAAK,
NÖRDLICH DES MEIENDORFER AMTSWEGES UND DER MVA,
ÖSTLICH DES AHRENSBURGER WEGES
UND SÜDLICH DER WANDSE
(UMWANDLUNG WALDFLÄCHE IN GE-GEBIET).**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung des Bebauungsplanes	4
3.1	Bebauung	4
3.2	Ergänzung der baugestalterischen Festsetzungen	4
3.3	Erschließung	5
3.4	Grünplanung	5
4	Immissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	7
6	Hinweise	7
7	Kosten	7
8	Beschluss der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 10** der Gemeinde Braak. Gebiet: östlich der Gemeindegrenze Stapelfeld/ Braak, nördlich des Meiendorfer Amtsweges und der MVA, östlich des Ahrensburger Weges und südlich der Wandse (Umwandlung Waldfläche in GE-Gebiet).

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Die Gemeinde Braak stellt die 1. B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch auf.

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist seit 1997 rechtsverbindlich. Auf dieser Grundlage wurden umfangreiche Investitionen im Gebiet getätigt und Arbeitsplätze geschaffen.

Die Planung entspricht den landesplanerischen Vorgaben und ist bereits hinsichtlich der Belange des Natur- und Waldschutzes im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden.

In der 10. F-Plan-Änderung in das vorhandene, rd. 400 qm große Wäldchen als Fläche für Wald dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Gewerbeflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Braak wird zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung angepasst. Auch im Flächennutzungsplan wird dann von der Darstellung des Wäldchens abgesehen und stattdessen eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung der Bauleitplanung fügt sich sehr gut in die gesamte städtebauliche Konzeption der Gemeinde Braak ein. Eine gute städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Plangebiet allseitig von Gewerbegebieten umgrenzt wird und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Innerhalb und am Rande des Plangebietes der 1. Bebauungsplanänderung sind zwei Speditions- und Logistikbetriebe vorhanden, die sich erweitern müssen. Flächen dafür stehen nur im begrenzten Umfang zur Verfügung. Einer der betroffenen Betriebe müsste bei nicht ausreichender Erweiterungsfläche den Standort bzw. die Gemeinde Braak/ den Kreis Stormarn verlassen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Braak dazu entschieden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Betriebe zu schaffen.

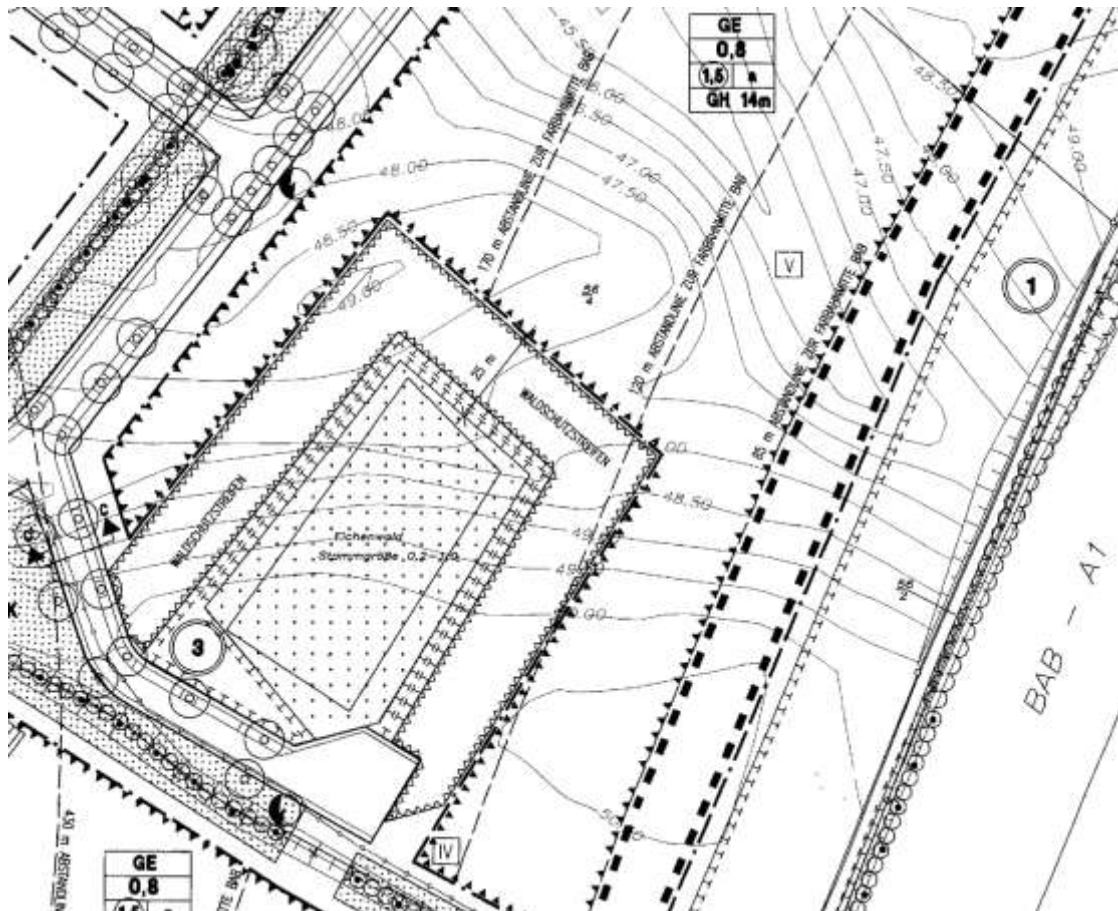
2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet bestehen bereits nördlich des Waldweges zwei Betriebe. Mittig im Plangebiet liegt ein Eichenwald, der von einem 25 m breiten Waldschutzstreifen umgrenzt wird.

Nächste Seite:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10:



3 Begründung des Bebauungsplanes

3.1 Bebauung

Das Gewerbegebiet wird dahingehend erweitert, dass der Eichenwald in ein Gewerbegebiet umgewidmet wird. Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie auch die Bauweise werden analog zum vorhandenen Gewerbegebiet festgesetzt.

Alle Festsetzungen werden vollständig aus dem Bebauungsplan Nr. 10 übernommen.

3.2 Ergänzung der baugestalterischen Festsetzungen

Im B-Plan Nr. 10 ist derzeit eine maximale Höhe von 0,60 Meter für Einfriedungen festgesetzt. Hierzu wurden in der Vergangenheit aus Sicherheitsgründen zahlreiche Befreiungen erteilt. Daher hält die Gemeinde es für geboten, die Festsetzung dahingehend zu verändern, dass Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig sind.

3.3 Erschließung

Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Parkplätze bestehen im öffentlichen Straßenraum.

3.4 Grünplanung

Gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Verfasser der folgendes Teiles der Begründung: Büro Bielfeld + Berg Landschaftsplanung, Hamburg, Juni 2007

Naturräumliche Grunddaten

Die Gemeinde Braak liegt innerhalb des Naturraumes der Schleswig-Holsteinischen Geest und hier im Bereich des Hamburger Rings. Der Raum des Gewerbegebietes ist durch die Ablagerungen der Weichseleiszeit geprägt. Es dominieren lehmige bis sandig-lehmige Ablagerungen. Das Relief im Bereich der Änderung des B-Plans fällt nach Norden hin ab.

Oberflächengewässer existieren nicht. Das Grundwasser liegt vermutlich 2 - 5 m unter Gelände. Durch die überdeckenden, vorwiegend bindigen Böden kann die Grundwasserschutzfunktion als hoch bezeichnet werden. Aus den vorgenannten Faktoren ergeben sich keine für die Bauleitplanung besonders zu berücksichtigende Aspekte.

Das z.Z. noch vorhandene Wäldchen bewirkt durch die Evapotranspiration der Gehölze eine Abkühlung der Luft, die in einem gewissen Umfang positive Wirkungen auf die umgebenden Nutzungen mit überwiegend versiegelten Flächen hat. Die Bäume bewirken gleichzeitig eine Staubfilterung der Luft.

Das Wäldchen hat des Weiteren positive Wirkungen auf das Ortsbild.

Das rd. 4.000 m² große Wäldchen wird geprägt durch rd. 55 Eichen mit Stammdurchmessern von etwa 40 bis etwa 70 cm. In der Strauchschicht dominieren Holundersträucher.

Eingriffs- / Ausgleichssituation

Im Auftrag der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH, WAS, wurde ein Antrag auf Waldumwandlung für den gesamten Wald von rd. 4.000 m² einschl. eines Antrags auf Abholzung für rd. zwei Drittel des Waldes gestellt. Die zuständige Forstdienststelle, das Forstamt Trittau, hat den Anträgen mit Schreiben v. 7.5.2007 entsprochen mit der Auflage der Aufforstung einer Ersatzfläche im dreifachen Umfang der umzuwandelnden Fläche.

Für die Entnahme der Bäume auf dem restlichen Drittel der Fläche (im Westteil) wurde mit der unteren Naturschutzbehörde eine Vereinbarung über den erforderlichen Ausgleich / Ersatz getroffen. ...

Somit sind die Belange der Forstwirtschaft sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits im Vorfeld der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im ausreichenden Umfang abgearbeitet worden.

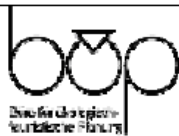
Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt:

Geplante Entfernung eines Gehölzbestands im gemeinsamen Gewerbegebiet Stapelfeld/ Braak

Faunistische Potenzialabschätzung mit Stellungnahme zum Artenschutz

Gutachten im Auftrag von
Bielfeldt + Berg
Landschaftsplanung

Stand: 27.7.2007



Andreas Haack

Diekhof 23
25370 Seester

Tel.: (04125) 95 88 50

Fax: (04125) 95 88 51

Email: A.Haack.boep@t-online.de

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

6.6. Fazit

Es ist damit zu rechnen, dass die vollständige oder weitgehende Beseitigung des Gehölzbestands Auswirkungen u.a. auf streng geschützte Fledermäuse sowie auf besonders geschützte Vogelarten, sonstige Säugetiere, Amphibien und Reptilien sowie auf Wildbienenarten haben wird.

In einer Anzahl von Fällen ist eine artenschutzrechtliche Befreiung einzuholen

- artbezogene Befreiung für die Blindschleiche (zu Tötung, Zerstörung)
- generalisierte Befreiung zu gehölzgebundenen Vogelarten (Zerstörung)
- generalisierte Befreiung zu besonders geschützten Säugetierarten (außer Fledermäusen), Amphibien und Reptilien, Wildbienen und sonstigen geschützten Wirbellosen (Tötung, Zerstörung).

Die Befreiung kann nach den vorliegenden Bewertungsergebnissen bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands erteilt werden, da die Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen lokalen Populationen gewährleistet ist. Die Voraussetzungen zur Befreiung nach § 62 BNatSchG und Art. 16 FFH-RL sind erfüllt. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des Artenschutzes vereinbar.

Eine Überprüfung der Wirksamkeit der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen ist zur Absicherung der Kontinuität der ökologischen Funktionen erforderlich.

4 Immissionen

Die Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 10 gelten unverändert fort.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen zum Ursprungsplan. Der Löschwasserbedarf sowie die erforderlichen Hydrantenabstände sind nach den DVGW-Richtlinien W 405 und W 331 vorzusehen.

6 Hinweise

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Braak aufgrund der Planung keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Braak am 08.10.2007 gebilligt.

Braak,

Siegel

(Ortwin Jahnke)
- Bürgermeister –

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 ist am in Kraft getreten.