

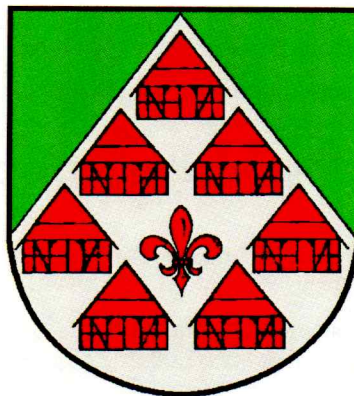
# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10B

der Gemeinde Braak

für das Gebiet „Nordwestlich der Straße "Mittelweg", nordöstlich  
des Gewerbegebiets "Braaker Bogen", südöstlich der BAB 1“



**GUNTRAM BLANK**

**ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

## **1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens**

### **1.1. Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeinde Braak hat mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 10B, der am 19.02.2011 Rechtskraft erlangte, für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches das Planungsrecht für die Erschließung eines Gewerbegebietes geschaffen. In Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH wurde das Gebiet in den Folgejahren erschlossen und die Grundstücke zu einem Großteil veräußert.

Noch unbebaut sind die Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang des Verlaufes der Bundesautobahn / BAB 1. Hier lässt der Ursprungsplan eine geringere Gebäudehöhe zu, als für den südöstlich davon gelegenen Teilbereich des Plangebietes.

Im Abverkauf der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die interessierten Betriebe eine größere Gebäudehöhe benötigen. Da es sich bei der Festsetzung der Gebäudehöhe um einen Grundzug der Planung handelt, ist dies mit einer Befreiung von der entsprechenden Festsetzung nicht zu lösen. Daher beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan an die heutigen Anforderungen anzupassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich nördlich der Planstraße B (Mittelweg) auf 70,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN) / früher Normal-Null / NN zu erhöhen.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- konkret die Schaffung erweiterter Nutzungsmöglichkeiten durch Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe sowie übergeordnet
- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

### **1.2. Ablauf des Verfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B wurde am 13.12.2021 von der Gemeindevertretung Braak gefasst.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.09.2022 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 16.09.2022.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak hat am 27.02.2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.03.2023 an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak hat in ihrer Sitzung am 24.04.2023 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B gefasst und die Begründung gebilligt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1. Beurteilungsgrundlagen**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung und wurde zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes wurden in Kapitel 7 der Begründung zusammengefasst.

Eine Eingriffsbewertung wurde im Umweltbericht abgehandelt. Der Umweltbericht bezieht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG.

Für das Gemeindegebiet von Braak wurde statt eines Landschaftsplanes ein „Entwicklungsgutachten“ erarbeitet, welches in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege veraltet ist. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwicklungsgutachtens waren die vorliegenden Gewerbeflächen noch nicht erfasst.

### **2.2. Berücksichtigung**

Mit dem Vorhaben sind keine Eingriffe gem. §§ 14f BNatSchG i. V. m. §§ 8f LNatSchG verbunden. Insofern entfällt sowohl die Eingriffsbilanzierung als auch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist ausgeschlossen.

Weitergehende, über die Ursprungsplanung hinausgehende Belange des Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

## **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu unterschiedlichen Aspekten der Planung Anregungen vorgetragen, die im Folgenden zusammengefasst sind. Sofern die Anregungen sich wiederholen oder sich auf in vorherigen Verfahrensschritten bereits inhaltlich geklärte Punkte beziehen, werden sie hier nicht explizit wiederholt.

### **3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Der Fachdienst / FD 51 Zentrale Gebäudewirtschaft und Denkmalpflege des Kreises Stormarn wies auf die Lage innerhalb eines archäologischen Interessengebietes und die Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt hin.

- Das Archäologische Landesamt SH wurde an der Planung beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Hinweise wurden in die Planung übernommen.

Das archäologische Landesamt wies auf § 15 DSchG und die Lage des Plangebietes in einem archäologischen Interessensgebiet hin.

- Auf die Planurkunde und in die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Untere Forstbehörde wies auf die Beachtung der Belange des Waldes und die Notwendigkeit der Beibehaltung eines dauerhaft waldfreien Zustandes der Anpflanzungsflächen innerhalb des Plangebietes hin.

- Die umgebenden Frei- und Grünflächen sowie das Areal des eingezäunten Regenrückhaltebeckens werden schon aus technischen Gründen kontinuierlich und langfristig unterhalten und gepflegt. Insofern ist die Gewährleistung eines dauerhaften, waldfreien Flächenzustandes gegeben und der erfolgte Hinweis beachtet.

Die Schleswig-Holstein Netz AG wies auf die Lage von Leitungsführungen innerhalb des Plangebietes hin.

- Der Sachverhalt war dem Grundstückseigentümer bereits bekannt und eine Abstimmung eingeleitet. Weitergehende Maßnahmen oder Hinweise waren nicht erforderlich.

Die Hamburger Wasserwerke GmbH haben für sich selbst und die Hamburger Stadtentwässerung Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung sowie zur Trink- und Löschwasserversorgung gegeben.

- Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Daher wurde in die Begründung lediglich ein Hinweis aufgenommen, dass es hinsichtlich der Anbindung privater Gewerbeflächen an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt, rechtzeitig Kontakt zu den Ver- und Entsorgungsträgern aufzunehmen und entsprechende Anträge auf Anschluss zu stellen.

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH wies darauf hin, dass die Begründung keine Aussagen zur Abfallentsorgung enthält.

- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Daher wurde in die Begründung lediglich ein Hinweis aufgenommen, dass es hinsichtlich der Anbindung privater Gewerbeflächen an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt, rechtzeitig Kontakt zu den Ver- und Entsorgungsträgern aufzunehmen und entsprechende Anträge auf Anschluss zu stellen, was auch für die Abfallentsorgung gilt.

Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verwiesen hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards.

- Die hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards wurden bei der Planung beachtet.

### 3.3. Öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

### 3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Der Fachdienst / FD 51 Zentrale Gebäudewirtschaft und Denkmalpflege des Kreises Stormarn gab Hinweise zur umfangreicheren Aufnahme von Rechtsgrundlagen in die Planunterlagen und zum Erfordernis, den Umweltbericht in die Begründung zu integrieren und dessen Aufbau.

- Mit dem Verweis darauf, dass die relevanten Rechtsgrundlagen in ausreichendem Umfang bereits benannt waren, wurde den Hinweisen nicht gefolgt.
- Der Umweltbericht ist als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung und insofern nicht als Anlage anzusehen. Er entspricht vom Aufbau her den rechtlichen Anforderungen. Insofern waren Ergänzungen oder Änderungen nicht erforderlich.

Der Fachdienst / FD 51 Zentrale Gebäudewirtschaft und Denkmalpflege des Kreises Stormarn wies erneut auf die Lage innerhalb eines archäologischen Interessengebietes und die Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt hin.

- Das Archäologische Landesamt SH wurde an der Planung beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Hinweise wurden in die Planung übernommen.

Die Untere Forstbehörde wies erneut ausdrücklich darauf hin, dass zur Gewährleistung eines dauerhaften, waldfreien Flächenzustandes die umgebenden Frei- und Grünflächen sowie insbesondere das Areal des eingezäunten Regenrückhaltebeckens kontinuierlich und langfristig zu unterhalten und zu pflegen sind.

- Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und der Hinweis beachtet.

**4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Planung ist an den Standort gebunden.

Bezogen auf den Inhalt der Planänderung besteht die Planungsalternative darin, auf die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe zu verzichten. Dies würde bedeuten, dass auf die weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten verzichtet wird.

Aufgestellt: Kiel, den 16.05.2023



**G U N T R A M   B L A N K**  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9 A,      24 105 K I E L  
TEL:0431 / 570 91 90,      FAX: 570 91 99  
E-Mail-Adresse:      info@gb-afs.de



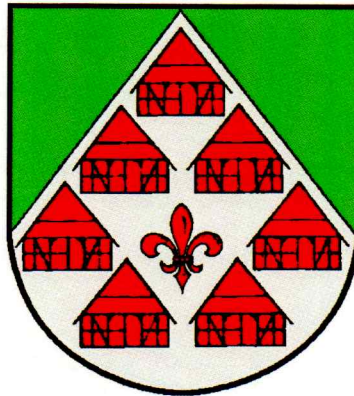
# BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10B

DER GEMEINDE BRAAK

FÜR DAS GEBIET

„NORDWESTLICH DER STRAÙE "MITTELWEG", NORDÖSTLICH  
DES GEWERBEGEBIETS "BRAAKER BOGEN",  
SÜDÖSTLICH DER BAB 1,,



Ausgearbeitet durch:

**Guntram Blank**  
Architekturbüro für Stadtplanung  
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel  
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9  
eMail: info@gb-afs.de  
Internet: www.gb-afs.de

**GFN – Gesellschaft für Freilandökologie  
und Naturschutzplanung mbH**  
Stuthagen 25, 24113 Molfsee  
Tel. 04347-99973-0 / Fax -79  
eMail: info@gfnmbh.de  
Internet: www.gfnmbh.de

## INHALTSÜBERSICHT

---

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	3
2.1. Rechtsgrundlagen .....	3
2.2. Verfahren.....	3
3. Angaben zur Lage und zum Bestand .....	4
3.1. Lage des Plangebietes .....	4
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	5
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	5
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2. Flächennutzungsplan .....	6
4.3. Landschaftsplan .....	6
4.4. Bebauungsplanung.....	6
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen .....	7
5. Planung.....	7
5.1. Ziele der Planung .....	7
5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	8
5.3. Alternativenprüfung .....	8
6. Planinhalte und Festsetzungen .....	8
7. Umweltplanung .....	9
8. Immissionsschutz.....	9
9. Erschliessung.....	10
9.1. Verkehrserschließung.....	10
9.2. Technische Infrastruktur .....	10
10. Sonstige Maßnahmen und Hinweise .....	10
11. Kosten.....	10
12. Umweltbericht (gesonderter Teil).....	10



## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Braak hat mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 10B, der am 19.02.2011 Rechtskraft erlangte, für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches das Planungsrecht für die Erschließung eines Gewerbegebietes geschaffen. In Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH wurde das Gebiet in den Folgejahren erschlossen und die Grundstücke zu einem Großteil veräußert.

Noch unbebaut sind die Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang des Verlaufes der Bundesautobahn / BAB 1. Hier lässt der Ursprungsplan eine geringere Gebäudehöhe zu, als für den südöstlich davon gelegenen Teilbereich des Plangebietes.

Im Abverkauf der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die interessierten Betriebe eine größere Gebäudehöhe benötigen. Da es sich bei der Festsetzung der Gebäudehöhe um einen Grundzug der Planung handelt, ist dies mit einer Befreiung von der entsprechenden Festsetzung nicht zu lösen. Daher beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan an die heutigen Anforderungen anzupassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich nördlich der Planstraße B (Mittelweg) auf 70,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN) / früher Normal-Null / NN zu erhöhen.

Bei der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B handelt es sich um eine unselbständige Änderung des B-Planes Nr. 10B als Ursprungsplan. Für den Planbereich der Änderung wird lediglich eine Anpassung hinsichtlich der Anhebung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke für die ausgewiesenen Teilflächen vorgenommen, jedoch keine geänderte städtebauliche Zielstellung verfolgt. Die Kernaussage eines Gewerbegebietes gemäß der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes bleibt bestehen. Daraus folgt, dass die Rechtskraft der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B vom rechtlichen Bestand des B-Planes Nr. 25 als Ursprungsplan abhängig ist.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung, da mit der Änderung der Gebäudehöhe ein Grundzug der Planung berührt wird. Damit ist die Planänderung einem vereinfachten Verfahren nicht zugänglich.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

### 2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 10B der Gemeinde Braak wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 12) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### 2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B wurde am 13.12.2021 von der Gemeindevertretung Braak gefasst.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.09.2022 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 16.09.2022.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak hat am 27.02.2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.03.2023 an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak hat in ihrer Sitzung am 24.04.2023 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B gefasst und die Begründung gebilligt.

### **3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND**

#### **3.1. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches der Ursprungsplanung südöstlich der Bundesautobahn 1 (BAB 1) und nördlich des Siedlungsgebietes im Gewerbegebiet „Braaker Bogen“. Die Flächen befinden sich nördlich der bereits hergestellten Erschließungsstraße (Planstraße B / Mittelweg) und umfassen die Teilgebiete GE1 und GE2 der Ursprungsplanung. Die ursprüngliche Nutzung dieser Fläche war landwirtschaftlich geprägt. Derzeit stellen sie sich als Grünlandflächen dar.

Nordöstlich schließen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen an, die durch eine knickähnliche Gehölzanzpflanzung von dem Gewerbegebiet abgegrenzt sind. Südlich und westlich befinden sich bebaute Gewerbegrundstücke.

Durch den Änderungsbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Wegefläche über die das nördlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken angefahren werden kann.

Die Entfernung vom südwestlichen Rand des Gebietes zur Ortsmitte beträgt ca. 1.200 m Luftlinie.



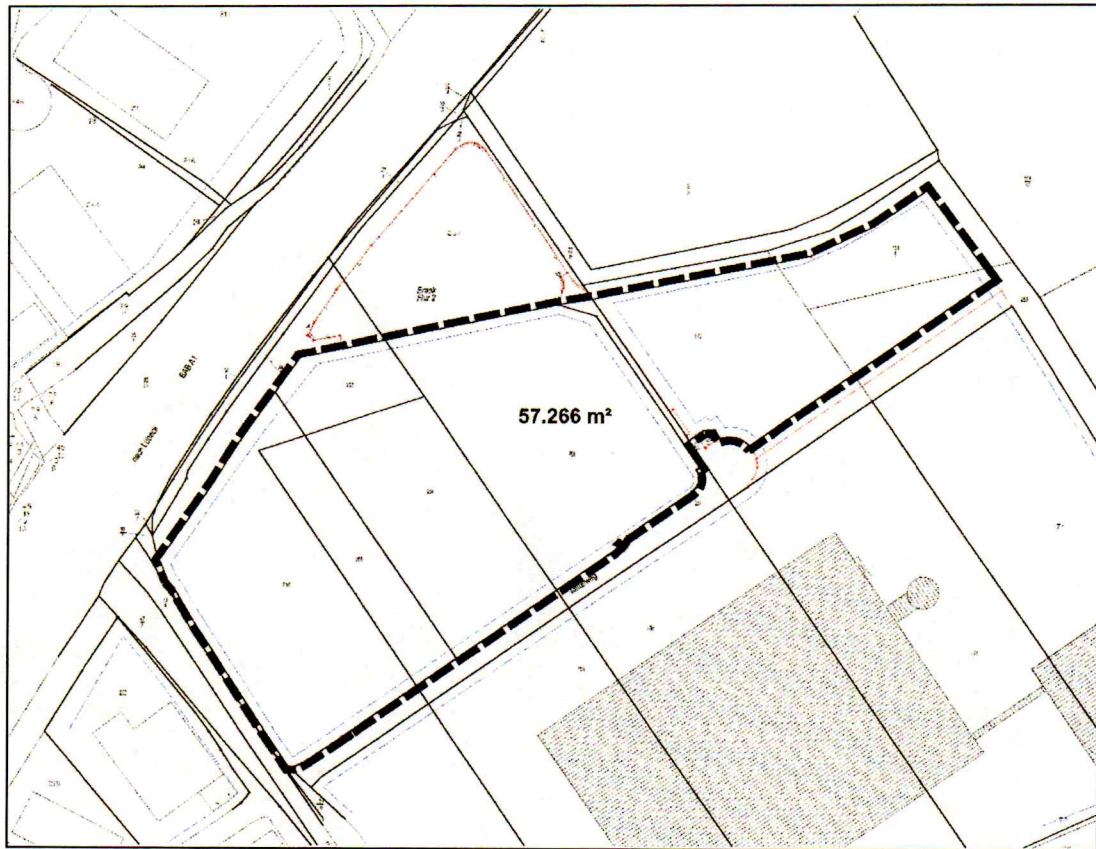
Luftbild des Planbereiches (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Verlauf der Bundesautobahn 1 (BAB 1),
- im Nordosten sowie Osten durch Knickstrukturen,

- im Süden durch das Grundstück des bereits bebauten Bereiches des Gewerbegebietes und
- im Westen durch den Verlauf des Ahrensburger Weges.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,73 ha. Er befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 47,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null) und ca. 51,00 m über NHN.



Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Planbereich umfasst zum größten Teil derzeit unbebautes Bauerwartungsland aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10B. Derzeit stellen sich die Flächen als Grünlandflächen dar.

## 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Braak maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998, bestehend aus den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Braak die folgenden Aussagen:

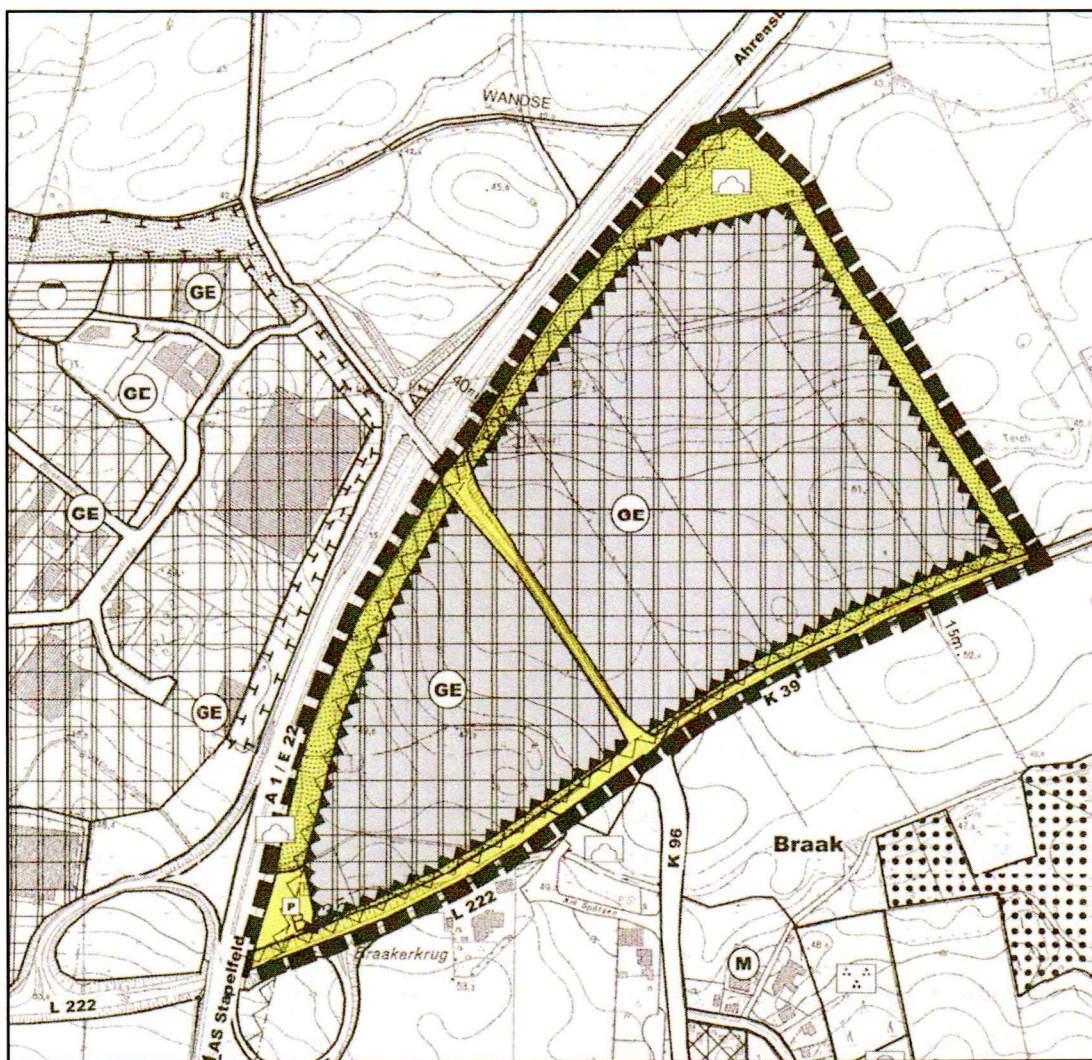
Die Gemeinde Braak befindet sich im Ordnungsraum der Stadt Hamburg. Die Gemeinde liegt auf der Landesentwicklungssachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 1 über Lübeck und Puttgarden Richtung Kopenhagen und Malmö. Braak befindet sich in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Weiterhin befindet sich Braak im 10km-Umkreis um Hamburg sowie im 10m-Umkreis um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Der Regionalplan für den Planungsraum I konkretisiert die Aussagen des LEP und trifft für Braak die nachfolgenden ergänzenden Aussagen:

Im nördlichen und südlichen Randbereich des Gemeindegebietes befindet sich die Gemeinde innerhalb eines Regionalen Grünzuges sowie im südlichen Randbereich innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan), die im Jahre 2010 in Kraft getreten ist, stellt die Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsgrün/ Abschirmungsgrün dar.



Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak

Westlich an das Plangebiet angrenzend werden ebenfalls Gewerbegebiete dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine Änderung des F-Planes ist daher nicht erforderlich.

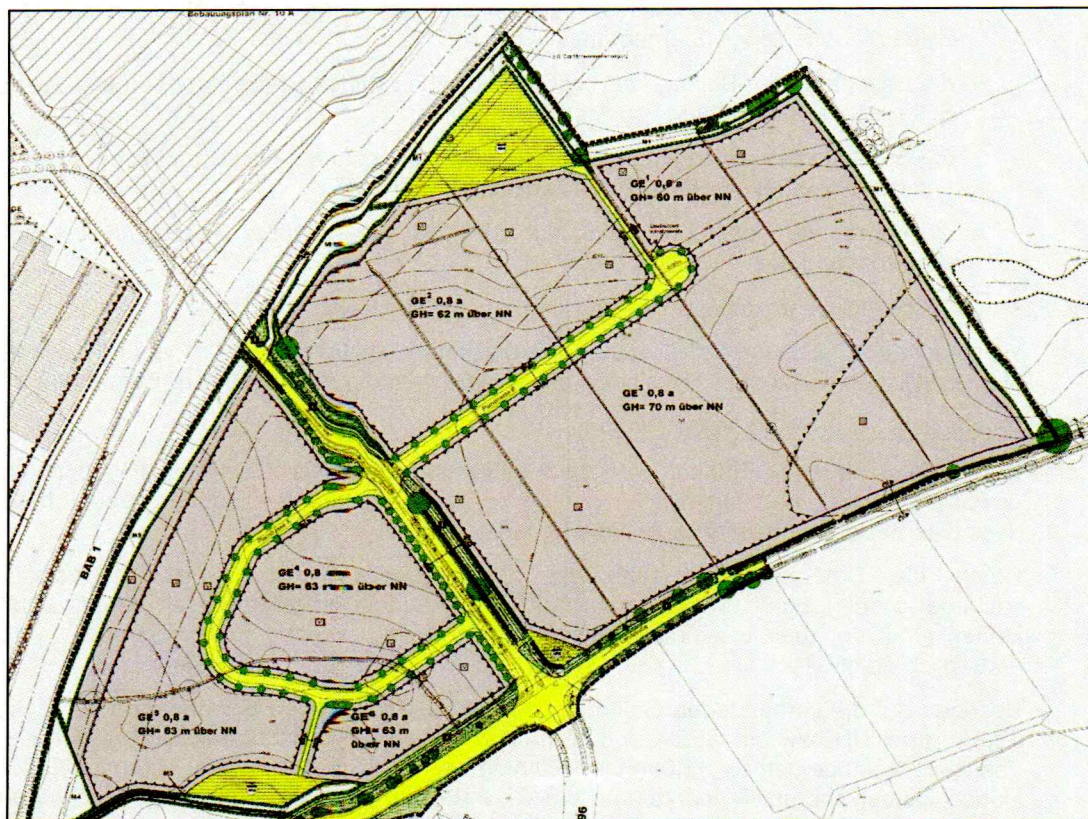
#### 4.3. Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet von Braak wurde statt eines Landschaftsplanes ein „Entwicklungsgutachten“ erarbeitet, welches in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege veraltet ist. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwicklungsgutachtens waren die vorliegenden Gewerbeflächen noch nicht erfasst.

#### 4.4. Bebauungsplanung

Für die Fläche des Plangebietes der vorliegenden Planung stellt der Bebauungsplan Nr. 10B sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10B derzeit geltendes Planungsrecht dar.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 10B, aus dem Jahr 2011, wurde für die hier vorliegende Änderung als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für die von der vorliegenden Planänderung betroffenen Teilgebiete GE1 und GE2 der Ursprungsplanung wurden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Teilfläche 1 ermöglicht derzeit eine maximale Gebäudehöhe von 60 m über NN und die Teilfläche 2 eine maximale Gebäudehöhe von 62 m über NN.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10B der Gemeinde Braak

Es wurden weitere Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie Lärmpegelbereiche) sowie der Ver- und Entsorgung (im nördlichen Randbereich wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und entlang der Planstraße B eine Löschwassereutnahmestelle) getroffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10B wurden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen für den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung konkretisiert.

#### 4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Sonstige gemeindliche Planungen, die über die bereits erwähnten Planungen hinausgehen, liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 5. PLANUNG

#### 5.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Braak hat mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 10B, der am 19.02.2011 Rechtskraft erlangte, für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches das Planungsrecht für die Erschließung eines Gewerbegebietes geschaffen. In Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH wurde das Gebiet in den Folgejahren erschlossen und die Grundstücke zu einem Großteil veräußert.

Noch unbebaut sind die Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang des Verlaufes der Bundesautobahn / BAB 1. Hier lässt der Ursprungsplan eine geringere Gebäudehöhe zu, als für den südöstlich davon gelegenen Teilbereich des Plangebietes.

Im Abverkauf der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die interessierten Betriebe eine größere Gebäudehöhe benötigen. Da es sich bei der Festsetzung der Gebäudehöhe um einen Grundzug der Planung handelt, ist dies mit einer Befreiung von der entsprechenden

Festsetzung nicht zu lösen. Daher beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan an die heutigen Anforderungen anzupassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich nördlich der Planstraße B (Mittelweg) auf 70,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN) / früher Normal-Null / NN zu erhöhen.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- konkret die Schaffung erweiterter Nutzungsmöglichkeiten durch Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe sowie übergeordnet
- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

#### 5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die künftige städtebauliche Gestalt des Plangebietes nur unwesentlich verändert. Das Planungsrecht für eine Bebauung der Flächen besteht bereits, so dass eine Bebauung bereits hätte erfolgen können.

Durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe entsteht insofern lediglich ein weitergehender Eingriff in das Landschaftsbild. Vor dem Hintergrund der bereits zulässigen Höhen und der bereits vorhandenen Bebauung wird dieser weitergehende Eingriff als verträglich erachtet.

Bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen und die zulässigen Gebäudehöhen im GE1 von 62,0 m über NN bzw. im GE2 von 60,0 m über NN ergeben sich tatsächliche Gebäudehöhen über dem Gelände von ca. 11,0 m bis 14,0 m im GE1 und ca. 13,0 m bis 14,0 m im GE2. Diese Höhen werden mit der Planänderung um ca. 8,0 m im GE1 und 10,0 m im GE2 angehoben, was insbesondere der Ansiedlung von Logistikbetrieben zugutekommen wird.

Weitergehende Auswirkungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht. Insbesondere wird sich der Grad der Versiegelung nicht erhöhen.

Positive Auswirkungen ergeben sich hinsichtlich der weitergehenden Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

#### 5.3. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Planung ist an den Standort gebunden.

Bezogen auf den Inhalt der Planänderung besteht die Planungsalternative darin, auf die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe zu verzichten. Dies würde bedeuten, dass auf die weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten verzichtet wird.

### 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die vorliegende Planänderung ermöglicht es, innerhalb der Teilgebiete GE1 und GE2 des Ursprungsplanes Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 70,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN) zu errichten.

Bisher betragen die zulässigen Gebäudehöhen 62,0 m über Normal Null im GE1 bzw. 60,0 m über NN im GE2. Bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen ergeben sich tatsächliche Gebäudehöhen über dem Gelände von ca. 11,0 m bis 14,0 m im GE1 und ca. 13,0 m bis 14,0 m im GE2.

Für das südlich angrenzende Teilgebiet GE3 wurden Gebäudehöhen bis 70,0 m zugelassen, was faktisch einer Gebäudehöhe bis zu 20,0 m entspricht. Für einen Teilbereiche des Teilgebietes wurden Höhen bis 76,0 m über NN zugelassen.

Die Festsetzungen wurden seinerzeit in Anlehnung an die Höhenentwicklung im B-Plan Nr. 10 getroffen, dessen Geltungsbereich sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Aus der Ursprungsplanung ist nicht erkennbar, ob weitere Gründe für eine Differenzierung der Höhenfestsetzungen ausschlaggebend waren.

Mit der vorliegenden Planänderung wird die Textziffer 2.1 „Höhen baulicher Anlagen“ der Ursprungsplanung wie folgt ergänzt:

„In den Teilgebieten GE1 und GE2 16 darf die Höhe der Hauptgebäude eine Höhe von 70,0 m über NHN (Normalhöhen Null) nicht überschreiten.“

Die ursprünglich festgesetzten Höhen werden mit der Planänderung um ca. 8,0 m im GE1 und 10,0 m im GE2 angehoben, was insbesondere der Ansiedlung von Logistikbetrieben zugutekommen wird.

Für die ergänzte Festsetzung wird die aktuelle Bezeichnung der Normalhöhe (NHN) verwendet. Diese weicht in der tatsächlichen Höhe nicht von der mit der ursprünglichen Bezeichnung (NN) beschriebenen Höhe ab.

Die Planänderung wird zur Verfahrensvereinfachung in textlicher Form vorgenommen auch wenn die Ursprungsfestsetzung der Gebäudehöhe zeichnerisch erfolgt ist.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 10B sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10B und die dort enthaltenen nachrichtlichen Übernahmen, örtlichen Bauvorschriften sowie zu beachtenden Hinweise sind von der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B nicht betroffen und behalten ihre Rechtsgültigkeit bzw. Wirksamkeit auch für die vorliegende Planänderung soweit durch die Textziffer 1 für die Teilgebiete GE1 und GE2 nicht abweichende Regelungen getroffen wurden.

## 7. UMWELTPLANUNG

Zu den Planungen ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro GFN aus Kiel / Molfsee aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und gemeinsam mit Aussagen zu einem möglichen Kompensationserfordernis für die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B dargestellt. Dieser ist als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung.

In diesem sind artenschutzrechtliche Belange geprüft und Aussagen zur Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen worden. Die ausführlichen Beschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind keine Eingriffe gem. §§ 14f BNatSchG i. V. m. §§ 8f LNatSchG verbunden. Insofern entfällt sowohl die Eingriffsbilanzierung als auch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist ausgeschlossen.

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen. Diese Belange sind im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 10B als Ursprungsplan abgearbeitet worden und in die Planung eingeflossen.

Weitergehende Auswirkungen durch die vorliegende Planänderung einhergehend mit einer möglichen Anhebung der Gebäudehöhe ergeben sich nach derzeitigem Planungsstand nicht.

## 9. ERSCHLIESSUNG

### 9.1. Verkehrerschließung

Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Mittelweg. Weitergehende Maßnahmen zur Erschließung sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

### 9.2. Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Weitergehende, durch die Gemeinde zu veranlassende Maßnahmen zur technischen Erschließung sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Anbindung privater Gewerbeflächen an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz liegt es in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer rechtzeitig Kontakt zu den Ver- und Entsorgungsträgern aufzunehmen und entsprechende Anträge auf Anschluss zu stellen.

## 10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Der überplante Bereich befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises weist hierzu auf folgendes hin:

„Gemäß § 12 (2) 6 DSchG bedürfen Erdarbeiten an Stellen (archäologische Interessensgebiete), von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung durch das Archäologische Landesamt.

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.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.“

## 11. KOSTEN

Der Gemeinde Braak entstehen kleine Kosten durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes. Die Übernahme der Planungskosten durch einen Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes innerhalb des Plangebietes wurde vertraglich geregelt.

## 12. UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)

Das Kapitel 12 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Kiel erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.



# **Gemeinde Braak**

## **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10b**

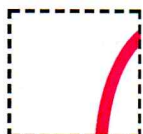
**für das Gebiet**

**„Nordwestlich der Straße „Mittelweg“, nordöstlich des  
Gewerbegebiets „Braaker Bogen“, südöstlich der BAB 1“**

## **Umweltbericht**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Stand 17.04.2023



**GFN**

**Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH**

Stuthagen 25

24113 Molfsee

04347 / 999 73 0 Tel.

04347 / 999 73 79 Fax

Email: [info@gfnmbh.de](mailto:info@gfnmbh.de)

Internet: [www.gfnmbh.de](http://www.gfnmbh.de)

Proj.-Nr. 21-117

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>1</b>
2.1	Geltungsbereich .....	1
2.2	Festsetzungen.....	2
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
3.1	Lage im Raum und bisherige Nutzung .....	2
3.2	Schutzgebiete und Biotopverbund.....	3
3.3	Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landschaftsplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....</b>	<b>7</b>
4.1	Mensch und Bevölkerung.....	7
4.2	Boden und Fläche .....	7
4.3	Wasser.....	7
4.4	Pflanzen (Biotoptypen).....	7
4.5	Fauna.....	10
4.6	Biologische Vielfalt .....	11
4.7	Klima und Luft .....	12
4.8	Landschaftsbild .....	12
4.9	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	12
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>13</b>
5.1	Wirkfaktoren.....	13
5.2	Mensch und menschliche Gesundheit.....	13
5.3	Boden, Fläche, Wasser .....	13
5.4	Pflanzen (Biotoptypen).....	13
5.5	Fauna.....	14
5.6	Biologische Vielfalt .....	14
5.7	Klima und Luft .....	14
5.8	Ortsbild.....	14
5.9	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	15
<b>6</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung .....</b>	<b>15</b>
7.1	Relevanzprüfung .....	15
7.1.1	Europäische Vogelarten.....	15
7.1.2	Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL.....	15
7.1.3	Tierarten des Anhangs IV FFH-RL .....	15
7.1.4	Ergebnis Relevanzprüfung .....	16
7.2	Verbotstatbestände .....	16
7.2.1	Schädigung/Tötung von Individuen gem. § 44 (1) BNatSchG.....	16
7.2.2	Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG .....	16
7.2.3	Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG .....	16
7.3	Fazit.....	16
<b>8</b>	<b>Alternativenprüfung.....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Prognose über die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung.....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Ergänzende Angaben.....</b>	<b>17</b>
10.1	Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	17
10.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung .....	17

11	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	17
12	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	18

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung (Guntram Blank, Stand 08.08.2022).....	2
Abbildung 2: Lage der Geltungsbereiche im Raum .....	3
Abbildung 3: Lage zu Schutzgebieten und Biotopverbundflächen.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan (IM-SH 1998).....	5
Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan (MELUND-SH 2020).....	6
Abbildung 6: Rohböden im mittleren Teil des Geltungsbereichs .....	8
Abbildung 7: Ruderalflur im westlichen Teil des Geltungsbereichs .....	8
Abbildung 8: mäßig artenreiches Grünland im östlichen Teil des Geltungsbereichs.....	9
Abbildung 9: Biotoptypen im Planungsraum .....	10

**Abkürzungsverzeichnis**

<b>AFK</b>	Arten- und Fundpunktkatasters des Landes Schleswig-Holstein
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz
<b>FFH-Gebiet</b>	europäisches Schutzgebiet gem. FFH-RL
<b>FFH-RL</b>	Fauna - Flora - Habitat-Richtlinie der EU
<b>LNatSchG</b>	Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein
<b>LRP</b>	Landschaftsrahmenplan
<b>NSG</b>	Naturschutzgebiet
<b>VRL</b>	Vogelschutz-Richtlinie
<b>VSch-Gebiet</b>	europäisches Vogelschutzgebiet gem. VRL

Projektleitung: J. Rasmus

Bearbeitung: H. Fietzek

## 1 Einleitung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans (BPlan) Nr. 10B hat die Gemeinde Braak 2011 Flächen für die Erschließung eines Gewerbegebietes geschaffen. Die Grundstücke wurden bereits zum Großteil veräußert, lediglich die Flächen entlang der BAB 1 konnten bislang nicht verkauft werden. Auf diesen Flächen wurden im BPlan Nr. 10B geringere Gebäudehöhen festgelegt. Dies hindert interessierte Betriebe an einem Kauf der Grundstücke.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10B soll daher die Gebäudehöhe von 60 m bzw. 62 m auf 70,0 m über NHN angepasst werden, um damit den heutigen Anforderungen gerecht zu werden.

Die durch Eingriffe in den Naturhaushalt entstandenen bzw. entstehenden Beeinträchtigungen sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10B geprüft, bewertet und der Ausgleich abgegolten. Mit der Planung sind daher keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gem. § 14 (1) BNatSchG die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Da die Änderung jedoch die Grundzüge des aufgestellten BPlans Nr. 10 B betrifft, ist die Durchführung im Vollverfahren mit Umweltprüfung erforderlich. Die voraussichtlich zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen sind nach §§ 2, 2a BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Zudem behalten im Rahmen der Abwägung die in § 1 BNatSchG aufgeführten grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ihre Gültigkeit. Dies sind der Schutz bzw. die Pflege

- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Die GFN mbH wurde mit der Erstellung des Umweltberichts beauftragt, der alle naturschutzrechtlich erforderlichen Inhalte umfasst.

## 2 Planinhalte

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des BPlans Nr. 10B hat eine Größe von ca. 5,7 ha und liegt südöstlich der Bundesautobahn 1 (BAB 1) und nördlich des Siedlungsgebietes im Gewerbegebiet „Braaker Bogen“. Die Flächen befinden sich nördlich der bereits hergestellten Erschließungsstraße (Planstraße B / Mittelweg). Die Flächen sind ungenutzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Verlauf der Bundesautobahn 1 (BAB 1),
- im Nordosten sowie Osten durch Knickstrukturen,
- im Süden durch das Grundstücke des bereits bebauten Bereiches des Gewerbegebietes und

- im Westen durch den Verlauf des Ahrensburger Weges.

Er befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 47,00 m über NHN und ca. 51,00 m über NHN.

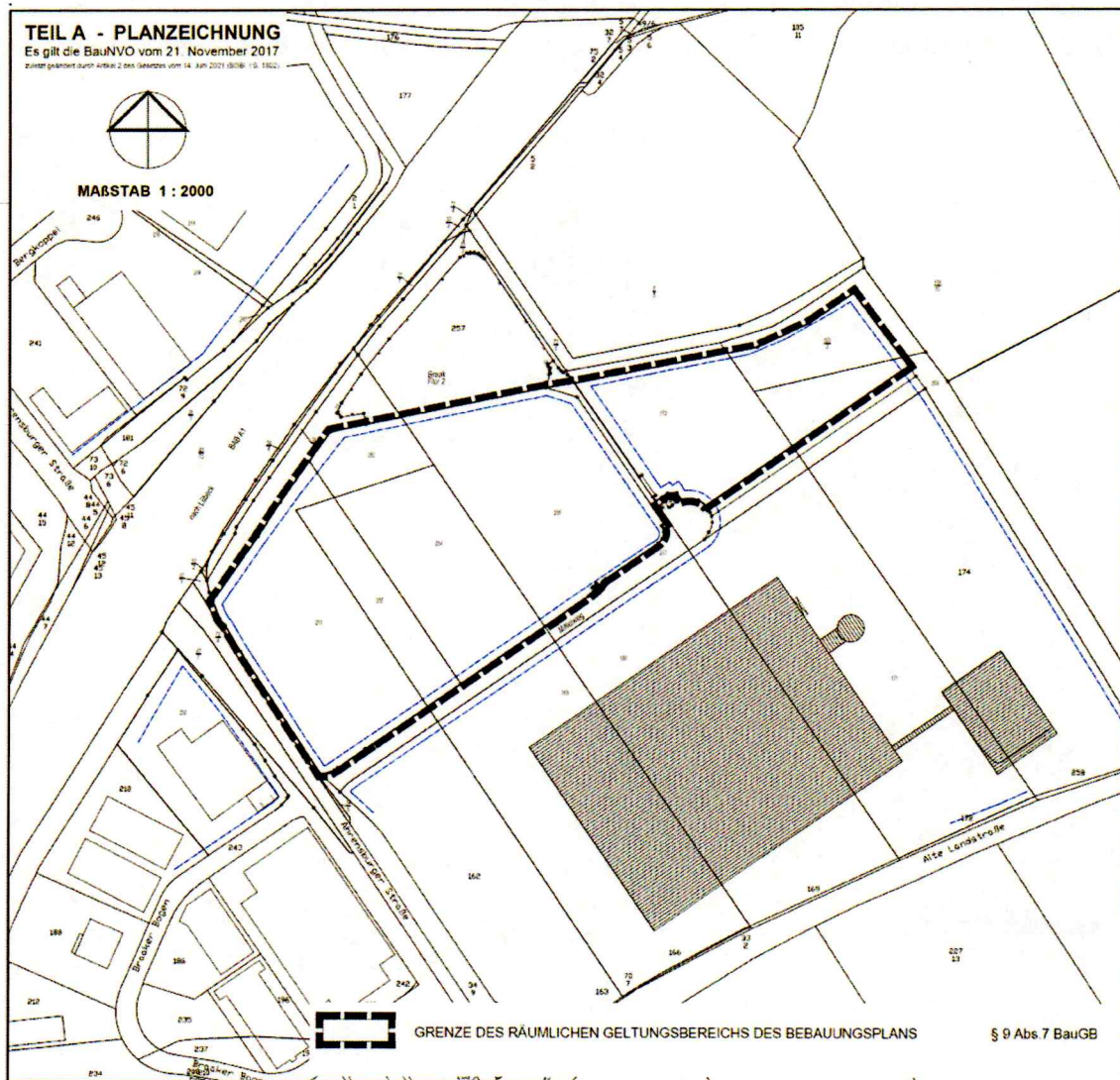


Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung (Guntram Blank, Stand 08.08.2022)

## 2.2 Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des BPlans Nr. 10B darf die Höhe der Hauptgebäude 70 m über NHN nicht überschreiten.

## 3 Planungsgrundlagen

### 3.1 Lage im Raum und bisherige Nutzung

Die Gemeinde Braak befindet sich im Landkreis Stormarn und liegt im Naturraum Östliches Hügelland. Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der BAB 1. Die Wohnbebauung von

Braak beginnt rund 450 m südlich des Geltungsbereichs. Zum Stadtgebiet Hamburg liegt das Plangebiet rund 3,2 km entfernt.

Die Fläche des Geltungsbereichs wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Mit der Aufstellung des BPlans Nr. 10 B wurde die Nutzung aufgegeben, seither liegen die Flächen brach.



Abbildung 2: Lage der Geltungsbereiche im Raum

### 3.2 Schutzgebiete und Biotopverbund

Die Abbildung 3 zeigt die Lage von Schutzgebieten und Biotopverbundflächen im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von nationalen und europäischen Schutzgebieten sowie außerhalb von Verbundachsen und Schwerpunktbereichen des Biotopverbundsystems. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2327-301 Kammmoorgebiet Höltigbaum/Stellmoor) liegt rd. 710 m westlich. Dieses ist deckungsgleich mit einem Naturschutzgebiet und ist zudem als Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems dargestellt. Entlang des Baches „Wandse“, rd. 110 m nördlich des Geltungsbereichs, verläuft eine Verbundachse des Biotopverbundsystems.

Aufgrund der Entfernung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen mit der Planung verbunden. Eine Prüfung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Schutzgebiete gem. § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

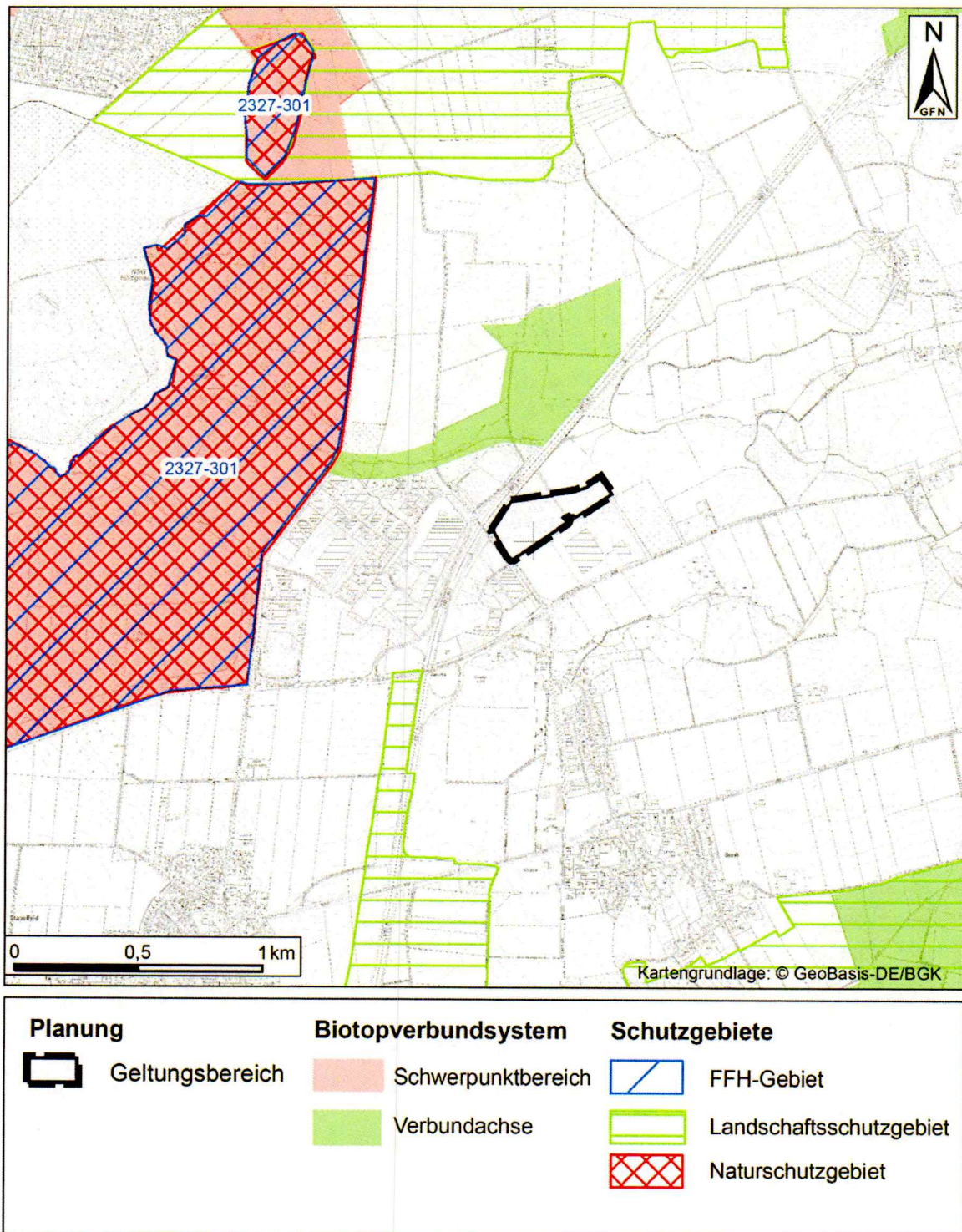


Abbildung 3: Lage zu Schutzgebieten und Biotopverbundflächen

### 3.3 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landschaftsplanung

Gemäß Regionalplan (IM-SH 1998) liegt der Geltungsbereich südlich eines regionalen Grünzuges. Zudem ist das 710 m westlich gelegene Naturschutzgebiet bei Höltigbaum

dargestellt. Nördlich bzw. westlich verläuft die Bundesautobahn 1. Es wird auf eine Abfallbeseitigungsanlage westlich der A1 hingewiesen. Stapelfeld, rund 1,8 km südwestlich, ist aufgrund seiner planerischen Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion von Bedeutung.

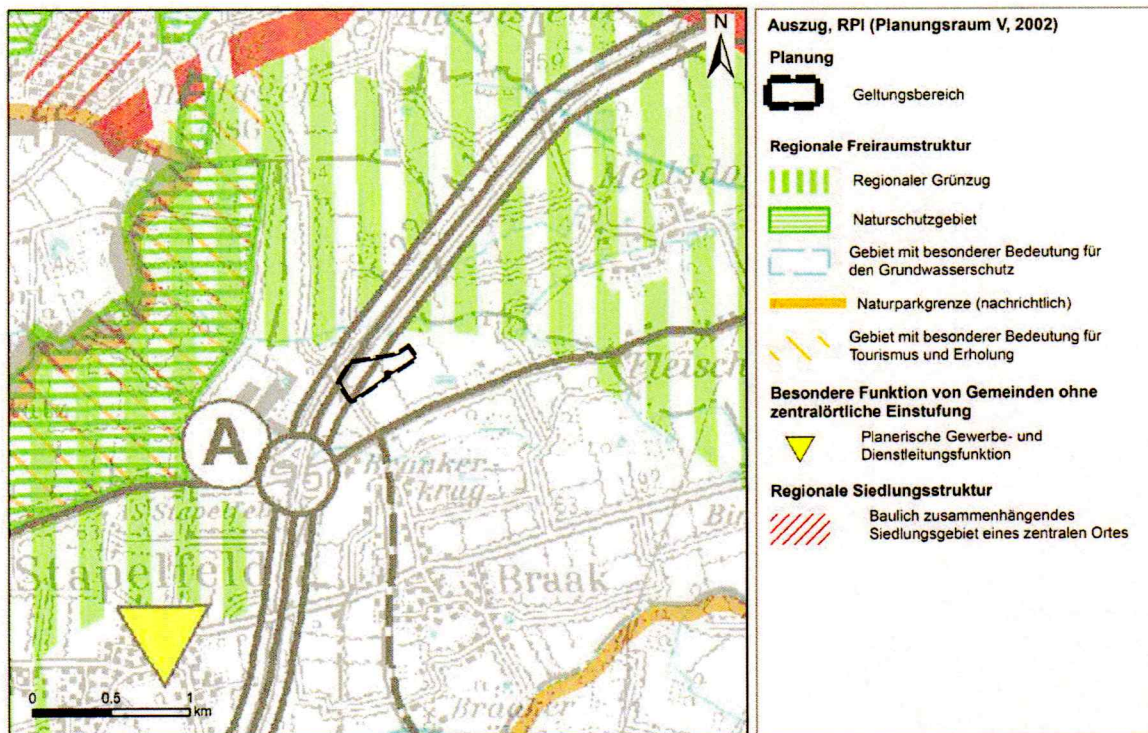


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan (IM-SH 1998)

Im Landschaftsrahmenplan (MELUND-SH 2020) sind bereits genannte Schutzgebiete und Flächen des Biotopverbundes aufgeführt. Darüber hinaus befindet sich rund 850m nordwestlich ein Trinkwassergewinnungsgebiet. Nördlich schließt ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung an. Südlich der K 39 (Alte Landstraße) ist der Raum aufgrund vorhandener Knickstrukturen als historische Kulturlandschaft ausgewiesen.



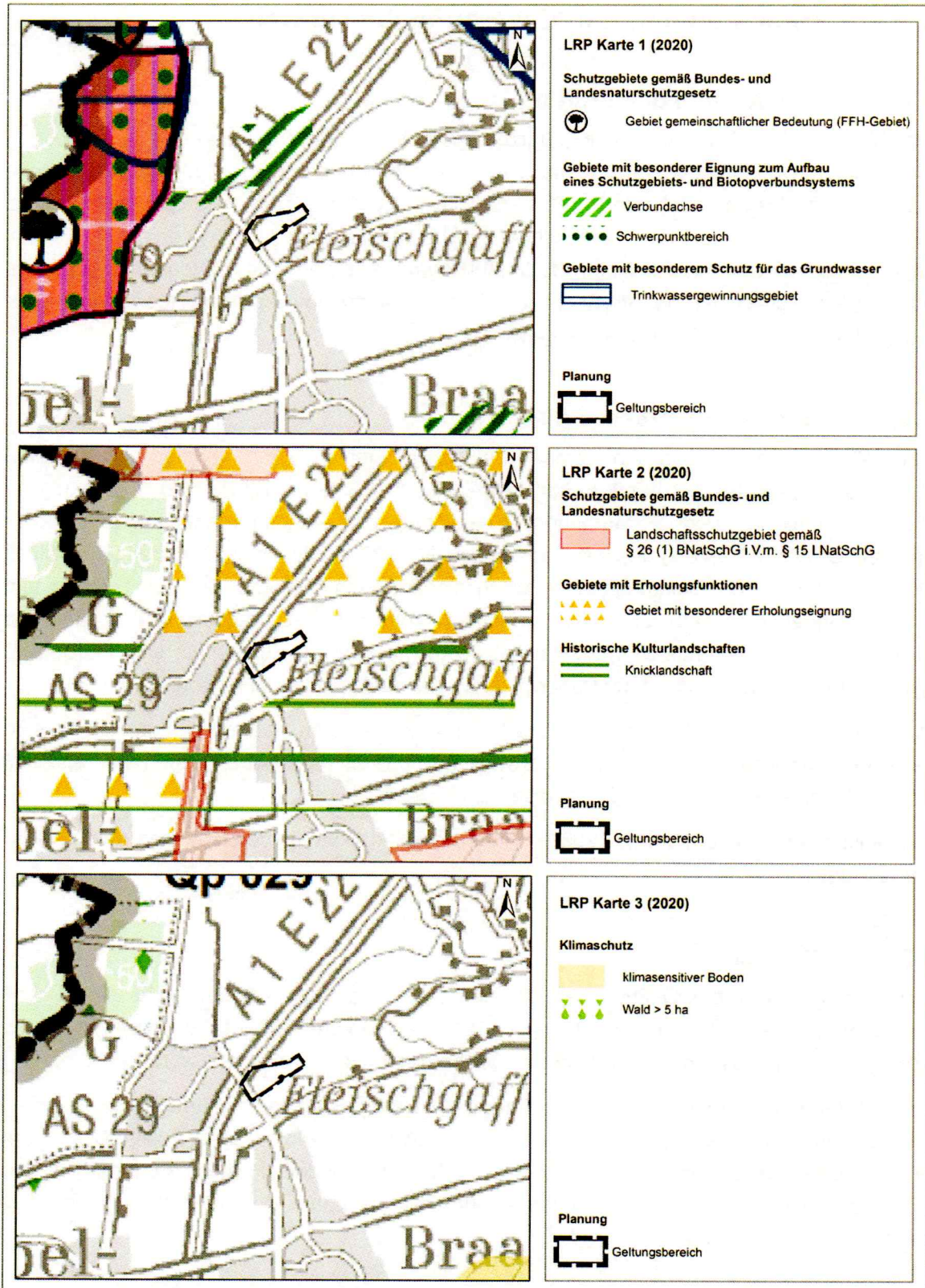


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan (MELUND-SH 2020)

Einen Landschaftsplan hat die Gemeinde nicht aufgestellt.

## 4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 4.1 Mensch und Bevölkerung

Der Geltungsbereich ist derzeit ungenutzt, liegt aber im Gewerbegebiet „Braaker Bogen“. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Wohnbebauung. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich rund 380 m südlich und 390 m östlich des Geltungsbereichs. Darüber hinaus ist die Fläche nicht für die Erholungsnutzung erschlossen. Rund 700 m westlich verläuft entlang der Naturschutzgebietsgrenze ein regional bedeutender Radweg, rund 850 m südlich ist die Straße Ihlendiek mit Verbindungsweg zum Heermoorweg als regional bedeutender Wanderweg ausgewiesen.

### 4.2 Boden und Fläche

Der Planungsraum liegt in einem Altmoränengebiet. Es haben sich gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Schleswig-Holstein 1:250.000 (LLUR 2017) Pseudogley-Braunerden mit Braunerde-Parabraunerden gebildet. Daneben sind Pseudogleye entstanden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10B wurde ein Bodengutachten erstellt. Demnach wurden im Geltungsbereich wechselnde Bodenschichten, die aus Sanden und bindigen Böden (Geschiebelehm, Geschiebemergel und Schluffe) festgestellt. Die Böden sind je nach Kornzusammensetzung schwach bis gut durchlässig. Es handelt sich hierbei um typische Böden, die aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet sind.

Nach der für die Aufstellung des BPlans Nr. 10B vorgelegten Baugrunduntersuchung sind keine oberflächennahen Rohstoffe zu erwarten. Schutzwürdige Bodenformen wurden nicht entdeckt. Es liegen zudem keine Hinweise auf Altlasten vor.

Der Geltungsbereich umfasst 57.266 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Geltungsbereichs sind rund 530 m<sup>2</sup> vollversiegelt.

### 4.3 Wasser

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein naturfernes Gewässer, welches im Rahmen der Aufstellung des BPlans Nr. 10B als Regenrückhaltebecken angelegt wurde. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Braaker Au in einem Abstand von rund 300 m.

Gemäß den übergeordneten Planwerken liegt der Geltungsbereich außerhalb von Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Aufgrund der erhöhten Bindigkeit des Bodens ist die Niederschlagsversickerung verlangsamt und die Gefahr der Verschmutzung des Grundwassers verringert.

### 4.4 Pflanzen (Biotoptypen)

Die Biotoptypen im Geltungsbereich wurden am 16.01.2023 entsprechend der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (Stand Juli 2022) erfasst (vgl. Abbildung 9).

Bei den in den Geltungsbereichen vorkommenden Biotoptypen handelt es sich vorwiegend um Rohböden auf nährstoffreichen, frischen Standorten, Ruderalflächen und mäßig artenreichem Grünland. In Nord-Süd-Richtung quert ein vollversiegelter Verkehrsweg den Geltungsbereich.

Randlich außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Knicks und eine Sumpffläche die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt sind. Diese Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Abbildung 6: Rohböden im mittleren Teil des Geltungsbereichs



Abbildung 7: Ruderalflur im westlichen Teil des Geltungsbereichs



Abbildung 8: mäßig artenreiches Grünland im östlichen Teil des Geltungsbereichs

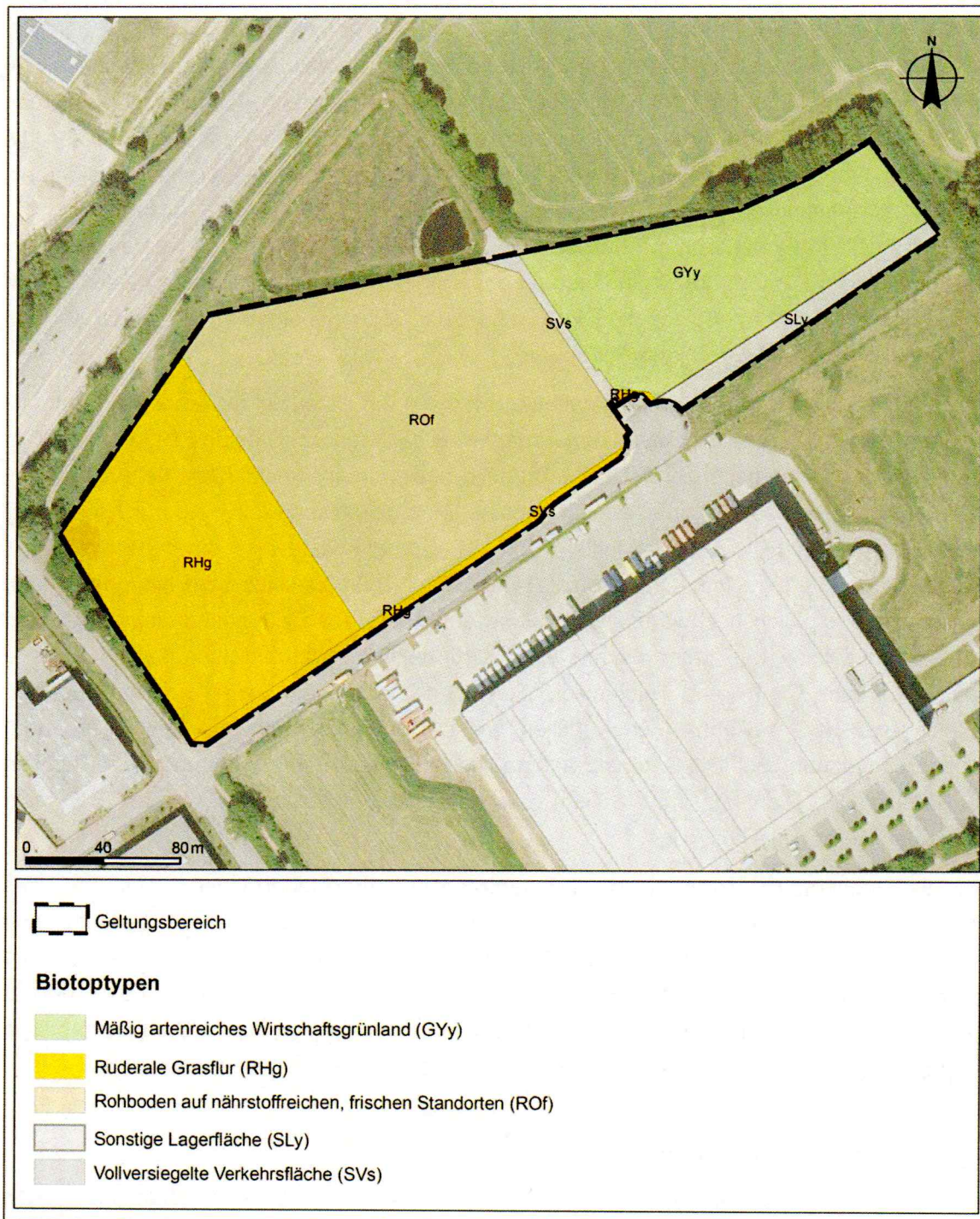


Abbildung 9: Biotoptypen im Planungsraum

#### 4.5 Fauna

Das faunistische Artenspektrum wird anhand einer Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotoptypenkartierung (siehe Kapitel 4.4) und einer am 16.01.2023 durchgeführten Übersichtsbegehung abgeschätzt. Zusätzlich wurden die Daten des Arten- und Fundpunktkatasters des Landes Schleswig-Holstein (AFK, Stand Juni 2022) abgefragt.

Die Flächen sind relativ offen, weshalb grundsätzlich ein Potenzial für Offenlandarten gegeben ist. Dieses Potenzial wird jedoch durch die Lage zur BAB 1, angrenzender Knicks und v.a. aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzung und den bereits stark eingeschränkt. Hinzu kommt, dass auf einem Teil der Fläche bereits Bauvorbereitungen erfolgten (vgl. Abbildung 6). Es ist daher v.a. mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Darüber hinaus bieten die randlichen Gehölzstrukturen Brutpotenzial für Gehölzbrüter. Gehölzbrüter sind allgemein weniger störungsempfindlich, dennoch ist auch hier aufgrund der Lage und Nutzung nicht mit seltenen oder störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Im Umfeld der Planung wurde rund 1 km nordwestlich der Planung 2020 ein Uhubrutpaar festgestellt, darüber hinaus brütete 2022 in Braak der Weißstorch erfolgreich. Die Fläche des Geltungsbereichs hat für Groß- und Greifvögel keine hervorgehobene Bedeutung.

Die Sumpffläche mit dem Regenrückhaltebecken weist ein Potenzial für Amphibien auf. Die Datenabfrage ergab allerdings nur einen Altnachweis des Moorfrosches aus 1999 rund 500 m südöstlich des Geltungsbereichs. Der Moorfrosch bewohnt eine Vielzahl an Lebensräumen, darunter Kleingewässer, Sümpfe, Feuchtgrünland, Moorgewässer, Klein- und Flachseen oder lichte Bruchwälder (Klinge und Winkler 2005). Die Landhabitats sind oft in der Nähe der Laichhabitats. Mit dem Naturschutzgebiet „Höltigbaum“ 700m westlich der Planung befinden sich qualitativ deutlich hochwertigere Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs. Hier sind aktuelle Nachweise des Moorfrosches aus 2015 bekannt. Darüber hinaus sind aktuelle Nachweise vom Kamm- und Teichmolch, Teich- und Grasfrosch sowie Erdkröte aus dem Bereich des NSG bekannt. Für Reptilien weist der Geltungsbereich keine besondere Lebensraumeignung auf. Die Datenabfrage gab keine Hinweise auf Vorkommen von Reptilien im Bereich der Planung. Im westlich gelegenen Naturschutzgebiet wurde 2017 eine Zauneidechse nachgewiesen.

Der Geltungsbereich bietet kein Quartierpotenzial für Fledermäuse. Aufgrund des umliegenden Gehölzbestandes sowie der umliegenden Gebäude ist jedoch eine Quartiernutzung im Umfeld der Planung anzunehmen. Die Flächen des Geltungsbereichs sind durch Störwirkungen (v.a. Lichtmissionen umliegender Gebäude und der BAB 1) bereits belastet, weshalb eine Nutzung als Jagdhabitat eingeschränkt sein dürfte. Die Datenabfrage für Fledermäuse ergab im Umfeld bis 2,4 km keine Nachweise von Fledermäusen.

### **4.6 Biologische Vielfalt**

Die Darstellung und Bewertung erfolgt jeweils für die Teilkomponenten des Schutzgutes in den Schutzgutkapiteln Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere.

Die Biodiversität oder biologische Vielfalt eines Raumes umfasst vier verschiedene Aspekte der Vielfalt:

1. Genetische Diversität - einerseits die genetische Variation (Diversität) aller Gene innerhalb einer Art, andererseits die Vielfalt nur sehr entfernt miteinander verwandter Taxa in einer Biozönose;
2. Artendiversität (Anzahl Arten);

3. Ökosystem-Diversität (= Vielfalt an Lebensräumen);
4. Vielfalt biologischer Interaktionen, auch funktionale Biodiversität genannt (z.B. Nahrungsnetze, Symbiosen).

Eine Abschätzung der Biodiversität sollte alle vier Ebenen einbeziehen; am leichtesten zugänglich sind jedoch die Anzahl und die Verteilung der Arten, also die Artenvielfalt sowie die Vielfalt von Lebensräumen.

Die biologische Vielfalt der Flächen der Geltungsbereiche ist insgesamt nur gering. Dies gilt sowohl für die genetische Diversität als auch für die Arten- und Ökosystem-Diversität. Die Flächen verfügen über eine geringe Anzahl verschiedener Arten und über eine geringe Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen. Die Vielfalt biologischer Interaktionen zwischen den Arten und Lebensräumen (Nahrungsnetze, Symbiosen) wird dementsprechend als unterdurchschnittlich bewertet.

### **4.7 Klima und Luft**

Schleswig-Holstein weist aufgrund der Lage zwischen Nord- und Ostsee ein gemäßigtes, feucht-temperiertes ozeanisches Klima auf. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt rund 800 mm. Die mittlere Jahrestemperatur der Region Ahrensburg liegt bei 9,6 °C.

Mit der Lage des Geltungsbereichs innerhalb eines Gewerbegebiets und in Nähe zur BAB 1 kann von einer lufthygienischen Belastung des Gebiets ausgegangen werden.

### **4.8 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Planungsraums ist durch die offenen Flächen geprägt. Der Geltungsbereich ist stellenweise eingegrünt, weshalb die Flächen von der Brookstraße teilweise sichtverschattet sind.

Das Umfeld wird im Süden, Westen und Norden durch Gewerbeflächen geprägt, im Osten schließt sich die offene Landschaft an.

### **4.9 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Die Braaker Mühle ist als Denkmal in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen. Sie befindet sich 2,1 km südlich des Geltungsbereichs. Zwischen dem Geltungsbereich und der Mühle befindet sich Gewerbeflächen sowie die Wohnbebauung Braaks, sodass Sichtbeziehungen nicht bestehen.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Erdarbeiten in archäologischen Interessensgebieten bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes (ALSH). Grundsätzlich ist an Planungen von Maßnahmen mit Erdeingriffen das ALSH zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. 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.

Darüber 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.

Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## **5 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **5.1 Wirkfaktoren**

Die durch Eingriffe in den Naturhaushalt entstandenen Beeinträchtigungen sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10B geprüft und bewertet. In diesem Änderungsverfahren werden daher nur die Auswirkungen geprüft, die sich durch die Gebäudeerhöhung ergeben können.

### **5.2 Mensch und menschliche Gesundheit**

Mit der Planung ist eine Gebäudeerhöhung von 60 m bzw. 62 m auf 70 m verbunden. Damit geht eine stärkere visuelle Wirkung der geplanten Gebäude einher. Angesichts der Anpassung der Gebäudehöhe an umliegende Gebäude sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erkennen.

### **5.3 Boden, Fläche, Wasser**

Die Erweiterung der Gebäudehöhe wirkt sich nicht auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser aus.

### **5.4 Pflanzen (Biotoptypen)**

Die Erweiterung der Gebäudehöhe wirkt sich nicht auf das Schutzgut Pflanzen (Biotoptypen) aus.



## 5.5 Fauna

Durch die Gebäudeerhöhung von 60 m bzw. 62 m auf 70 m wird die Sichtbarkeit der Gebäude erhöht, wodurch sich Meideabstände von Brutvogelarten des Offenlandes vergrößern könnten (Silhouetteneffekt). Der Geltungsbereich ist im Osten zur offenen Landschaft hin durch Knicks eingegrünt. Die Gehölze bewirken bei Offenlandarten bereits das Einhalten von Meideabständen. Zudem befinden sich im Umfeld vergleichbare oder besser ausgestattete Habitate, sodass auf andere Flächen als Bruthabitat ausgewichen werden kann. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen durch die Erhöhung der Gebäude sind daher ausgeschlossen.

Gehölzbrüter sind im Allgemeinen wenig störeffindlich, die Gebäudeerhöhung wirkt sich daher auf Gehölzbrüter nicht wesentlich aus.

In den Bäumen im Umfeld der Planung sind Fledermausquartiere nicht auszuschließen. Durch die Gebäudeerhöhung könnten Lichtemissionen erhöht werden, sollten z.B. Büros in den oberen Etagen errichtet werden. Sofern nachts Licht auf Quartiere lichtempfindlicher Arten trifft, hindert sie dies möglicherweise am Ausflug und hemmt die Jagdaktivität. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Nutzung nur tagsüber erfolgt und damit erhebliche Lichtimmissionen auf z.B. Fledermausquartiere in der Umgebung ausgeschlossen sind.

Auswirkungen auf andere Artengruppen, wie Amphibien, sind nicht erkennbar.

## 5.6 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Untersuchungsraumes und die Vielfalt biologischer Interaktionen zwischen den Arten und Lebensräumen im Raum besitzt eine unterdurchschnittliche Bedeutung. Beeinträchtigungen, welche die einzelnen Schutzgüter betreffen, betreffen auch die biologische Vielfalt und die Interaktionen innerhalb des Untersuchungsraumes als Ganzes. Eine Darstellung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch die Planung erfolgt in den Kapiteln der relevanten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, welche die Komponenten der biologischen Vielfalt bilden.

## 5.7 Klima und Luft

Die Flächen des Geltungsbereichs übernehmen allenfalls in geringem Maße eine klimatische Ausgleichsfunktion. Eine mögliche Gebäudeerhöhung wird sich nicht erheblich auf das Kleinklima auswirken.

## 5.8 Ortsbild

Durch die vorliegende Planung werden die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild des Plangebiets nicht wesentlich verändert. Mit der Anpassung der Gebäudehöhe an umliegende Gebäude wird womöglich sogar eine Homogenisierung des Ortsbildes geschaffen.

## 5.9 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Geltungsbereiche liegen in einem archäologischen Interessensgebiet. Die Erweiterung der Gebäudehöhe wirkt sich nicht auf das Schutzgut aus.

## 6 Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind keine Eingriffe gem. §§ 14f BNatSchG i. V. m. §§ 8f LNatSchG verbunden. Insofern entfällt sowohl die Eingriffsbilanzierung als auch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

## 7 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Zugriffsverbote des § 44(1) BNatSchG gelten gem. § 44 (5) BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für europäische Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Andere geschützte Arten werden durch die Vorgaben der Eingriffsregelung hinreichend berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Daher ist vorliegend nur die Gebäudeerhöhung Gegenstand der Artenschutzprüfung.

### 7.1 Relevanzprüfung

#### 7.1.1 Europäische Vogelarten

Im Rahmen der Bestandsbewertung wurde das Potenzial für Vogelarten abgeschätzt (siehe Kap. 4.5). Demnach ist auf den Flächen ein Brutvorkommen von Offenlandbrütern und in den umliegenden Gehölzen von einem Potenzial für Gehölzbrüter auszugehen. Rastvögel sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Vorbelastung auszuschließen. Die Gebäudeerhöhung ist jedoch für Rastvögel und Gehölzbrüter ohne Relevanz.

#### 7.1.2 Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL

Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der Verbreitung der Arten sowie der Nutzung des Gebiets ausgeschlossen werden.

#### 7.1.3 Tierarten des Anhangs IV FFH-RL

Der Geltungsbereich bietet grundsätzlich ein Potenzial für Amphibien. Die Gebäudeerhöhung ist für Amphibien jedoch nicht von Relevanz, weshalb die Art in der Artenschutzprüfung nicht betrachtet wird.

Für Reptilien oder Arten wie Biber, Fischotter, Hasel- oder Birkenmaus kommt das Gebiet aufgrund fehlender Habitateignung und der Verbreitung der Arten im Land nicht in Frage. In den Bäumen im Nahbereich der Planung können Fledermausquartiere vorhanden sein. Fledermäuse werden daher in der Artenschutzprüfung berücksichtigt.

#### 7.1.4 Ergebnis Relevanzprüfung

Im Ergebnis der Relevanzprüfung ist lediglich die Betroffenheit von Offenlandarten und Fledermäuse zu prüfen.

### 7.2 Verbotstatbestände

#### 7.2.1 Schädigung/Tötung von Individuen gem. § 44 (1) BNatSchG

Die Gebäudeerhöhung ist für diesen Wirkpfad ohne Relevanz.

#### 7.2.2 Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG

Durch die Gebäudeerhöhung wird die Sichtbarkeit der Gebäude erhöht, wodurch sich Meideabstände von Brutvogelarten des Offenlandes vergrößern könnten (Silhouetteneffekt). Der Geltungsbereich ist im Osten zur offenen Landschaft hin durch Knicks eingegrünt. Die Gehölze bewirken bei Offenlandarten bereits das Einhalten von Meideabständen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen durch die Erhöhung der Gebäude sind daher ausgeschlossen.

Durch die Gebäudeerhöhung könnten Lichtemissionen erhöht werden, sollten z.B. Büros in den oberen Etagen errichtet werden. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Nutzung vorwiegend nur tagsüber erfolgt und damit erhebliche Lichtimmissionen auf z.B. Fledermausquartiere in der Umgebung ausgeschlossen sind.

#### 7.2.3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG

Die Gebäudeerhöhung ist für diesen Wirkpfad ohne Relevanz.

### 7.3 Fazit

Ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist ausgeschlossen.

## 8 Alternativenprüfung

Die Planung ist an den Standort gebunden, eine räumliche Alternative ergibt sich daher nicht.

Die Höhe der geplanten Gebäude entspricht der umliegenden Gebäudehöhe. Grundstücke, auf denen nur geringere Gebäudehöhen zulässig sind, ließen sich bislang nicht veräußern. Geringere zulässige Gebäudehöhen würde daher auf einen Verzicht der künftigen Nutzung der Grundstücke hinauslaufen.

## 9 Prognose über die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nicht-Durchführung der Planung die Flächen weiterhin ungenutzt bleiben und ggf. an anderer Stelle Gewerbeflächen erschlossen werden müssten.

Die Nicht- Durchführung würde daher dem Gebot des sparsamen Umgangs von Boden und Fläche und der vorrangigen Nutzung von nicht genutzten Flächen im Innenbereich widersprechen.

## **10 Ergänzende Angaben**

### **10.1 Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Datenbasis zur Beurteilung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens kann im Hinblick auf die generell geringe Bedeutung des Geltungsbereichs für den Arten- und Biotopschutz als ausreichend betrachtet werden. Entscheidungserhebliche Kenntnislücken bestehen insoweit nicht. Die Errichtung eines Bauzaunes hat die Zugängigkeit der Flächen in Teilen erschwert, alle relevanten Bereiche waren jedoch hinreichend einsehbar.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

### **10.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um vor allem auf unvorhergesehene Auswirkungen möglichst früh reagieren zu können.

Die Gemeinde überwacht die Umsetzung der textlichen Festsetzungen.

## **11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Norden des Gemeindegebiets befindet sich angrenzend zur BAB 1 das Gewerbegebiet „Braaker Bogen“. 2011 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10B das Gewerbegebiet erweitert. In einem Teil des Geltungsbereichs war damals die zulässige Gebäudehöhe nur auf 60 m bzw. 62 m begrenzt, auf den übrigen Teilgebieten wurde eine Gebäudehöhe von 70 m zugelassen. Die Grundstücke mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 70 m sind inzwischen alle veräußert, für die Flächen mit den geringeren Gebäudehöhen fand sich bislang kein Käufer. Daher will die Gemeinde mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10B die Gebäudehöhe auf 70 m erhöhen.

Bei den in den Geltungsbereichen vorkommenden Biotoptypen handelt es sich vorwiegend um Rohböden auf nährstoffreichen, frischen Standorten, Ruderalflächen und mäßig artenreichem Grünland. Gesetzlich geschützte Biotope finden sich mit Knicks und einer Sumpffläche außerhalb des Geltungsbereichs.

Gegenstand der Planung ist nur die Gebäudeerhöhung. Eingriffe, die mit der Errichtung und dem Betrieb der Gebäude verbunden sind, wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10B ermittelt und bewertet. Daher entfällt die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung.

Störwirkungen sind durch die Gebäudeerhöhung nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, daher sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.

## 12 Quellenverzeichnis

IM-SH (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Kreise Herzogtum-Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn.

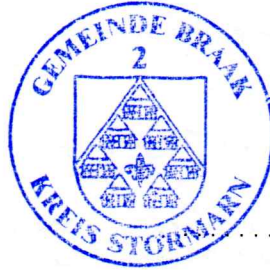
Klinge, A. und C. Winkler (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. In: Landesamt f. Naturschutz u. Landschaftspflege Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste. Flintbek: 196–203.

LLUR (2017): Bodenübersichtskarte SH M 1:250.000 (BÜK 250).

MELUND-SH (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn.

23. Mai 2023

Braak, den .....



*[Handwritten signature]*  
.....  
- Der Bürgermeister -