

Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen
- c. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Gemeinde beabsichtigt die Neuordnung der Bebauung auf dem Eckgrundstück An der Chaussee / Dorfstraße. Die ehemaligen Nebengebäude sind größtenteils abgerissen, der Eigentümer möchte die Fläche für eine Wohnbebauung nutzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern geschaffen werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Braak im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Für den Planungsraum I stellen die Achsenzwischenräume ein wesentliches Grundelement des Achsenkonzeptes dar. Sie sind in ihrer bestehenden Struktur als Grünzonen für Landwirtschaft und Erholung und als ökologische Ausgleichsräume zu erhalten. Dabei kommt den Hamburg nahen Gebieten besondere Bedeutung zu. Die Siedlungsentwicklung soll sich danach grundsätzlich am örtlichen Bedarf orientieren.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, betreibt die Gemeinde im Parallelverfahren die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Änderung der Darstellungen Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt das Eckgrundstück An der Chaussee / Dorfstraße. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße An der Chaussee;
im Osten:	östliche Grenze des Flurstücks 9/18;
im Süden:	südliche Grenze des Flurstücks 9/18;
im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße.

Die Fläche des Plangebietes ist teilweise bebaut. Der östliche Teil wird als Pferdeweide genutzt. Das Plangebiet umfaßt ca. 0,78 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Ziel der Planung ist die Neuordnung der Bebauung auf dem Eckgrundstück bei Erhaltung des Gebäudes der Schank- und Speisewirtschaft. Zusätzlich zu dem vorhandenen Gebäude können nach Abriß der noch vorhandenen Nebengebäude je zwei Einzel- und Doppelhäuser sowie ein weiteres Einzelhaus an der Dorfstraße geschaffen werden. Der vorhandene Großbaumbestand kann vollständig erhalten werden.

Die Art der Nutzung wird entsprechend der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem angestrebten Gebietscharakter. Die vorhandene Schank- und Speisewirtschaft entspricht vom Grundsatz den Anforderungen des § 4 Abs. 2 BauNVO und erscheint in einem Allgemeinem Wohngebiet zulässig. Das Wohnen störende gewerbliche Nutzungen sollen nicht entstehen.

In der Nachbarschaft bestehen keine Intensivtierhaltungsbetriebe. Einer Entwicklung in Richtung Wohnbebauung stehen keine Emissionsbelastungen entgegen.

Das Maß der Nutzung beschreibt mit festgesetzten maximalen Grundflächen die Größe der Baukörper, die am Ortsrand entstehen sollen, um unabhängig von den Grundstücksgrößen einheitliche Baukörper im Übergang zur Landschaft zu erhalten. Das vorhandene Gebäude wird mit einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit an der straßenabgewandten Seite festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen stellen eine eindeutige Zuordnung der Baukörper unter Berücksichtigung zusammenhängender Freiflächen sicher.

Die Baugrenzen für die Neubebauung sind von den Straßen soweit zurückgesetzt, daß eine Blickbeziehung zu dem markanten vorhandenen Gastwirtschaftsgebäude möglich ist. Dementsprechend sind in einem 15 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie auch keine Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig.

Mit den Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen und zu nur zulässiger Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sollen für die Gemeinde Braak untypische und nicht gewollte verdichtete Bauformen wie Mehrfamilien- und Reihenhäuser vermieden werden. Die angestrebte lockere Bebauung wird außerdem durch Mindestgrundstücksgrößen analog zur umliegenden Bebauung sichergestellt.

Gestalterische Festsetzungen werden analog zur umgebenden Bebauung für die Dach- und Fassadengestaltung, aber auch für Einfriedungen getroffen, um am Ortsrand ein einheitliches Gesamtbild sicherzustellen und zur Durchgrünung beizutragen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen der Flächen durch Abstellen von Baumaschinen und der Zwischenlagerung von Bauschutt und Sanden ist von einer Altlastenrelevanz auszugehen. Deshalb wurde durch einen anerkannten Sachverständigen eine entsprechende Bewertung des Gefährdungspotentials vorgenommen. Die empfohlenen Maßnahmen sind bereits durchgeführt worden. Demnach besteht eine Gefährdung aufgrund der vorangegangenen Nutzung nicht.

b. Immissionen

Das B-Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße 92. Die zu erwartenden Immissionen wurden überschläglich anhand der DIN 18005 errechnet. Die Beurteilungspegel liegen oberhalb der im Beiblatt zur DIN genannten Orientierungswerte, so daß Schallschutzvorkehrungen notwendig werden. Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden scheidet aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Im Bebauungsplan sind passive Maßnahmen getroffen.

Im Westen des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb an der Dorfstraße. Dort wird jedoch keine Tierhaltung betrieben, so daß mit Geruchsimmissionen nicht zu rechnen ist.

c. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist teilweise durch die das Plangebiet umgebenden Straßen sichergestellt. Für die geplante Neubebauung erfolgt eine gemeinsame Zufahrt zur L 92 in etwa auf Höhe der derzeit vorhandenen Zufahrt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Weitere Zufahrten zur Landesstraße sind durch ein festgesetztes Verbot von Ein- und Ausfahrten unzulässig. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit wurden außerdem Sichtfelder ermittelt und im Bebauungsplan durch entsprechende von der Bebauung und von Bewuchs freizuhaltenen Flächen festgesetzt. Um am Beginn der freien Strecke der L92 die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird außerdem ein 1 m breiter Streifen als an der nördlichen Grundstücksgrenze als Verkehrsfläche festgesetzt, um einen von der Fahrbahn abgesetzten Geh- bzw. Geh- und Radweg führen zu können.

3. Ver- und Entsorgung

a. Abwasser

Die Gemeinde Braak ist dem Abwasserverband Siek angeschlossen. Die Entsorgung des Baugebietes ist durch ausreichende Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitungen sichergestellt.

b. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde.

c. Trinkwasser

Für den Bereich der Gemeinde Braak besteht eine zentrale Wasserversorgung durch den vorhandenen Anschluß an das Netz der Hamburger Wasserwerke. Vorhandene Rohrleitungen liegen innerhalb der Verkehrsflächen und sind zu erhalten.

d. Gas

Eine Versorgung des Baugebiets mit Gas ist seitens der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e. Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Bargtheide, Tel. 04532 - 25298 zu erfragen.

f. Müll

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Da das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von den Müllfahrzeugen nicht befahren wird, sind die Mülltonnen am Abfuhrtag an der nächstgelegenen Straße bereitzustellen. Ein Mülltonnenstandplatz ist im Einmündungsbereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in die L 92 ist festgesetzt.

g. Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Braak ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1995) hat für den Bereich des Plangebietes und seine nähere Umgebung keine landschaftsplanerischen Bestands- oder Zieldarstellungen. Etwa 800 m nordöstlich des Plangebietes sind drei Feuchtbereiche mit jeweils ca. 4 ha Größe dargestellt. Die Karte „Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz - Biotopverbundsystem-“ stellt diese Bereiche als Nebenverbundachse Richtung Westen dar.

Laut **Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg** (1994), das als Landschaftsplan anerkannt wird, liegt das Plangebiet in einem Bereich bereits bestehender dörflicher Mischnutzung. Nördlich grenzt jenseits der Straße eine Siedlungserweiterungsfläche (Nr. 202) an. Als grundsätzliches Ziel wird in dem Gutachten für Braak nur eine am örtlichen Bedarf orientierte Siedlungsentwicklung in Form von Arrondierungen empfohlen, das charakteristische Landschafts- und Ortsbild soll durch den Erhalt der dörflich-ländlichen Freiraum- und Bebauungsstruktur gesichert werden. Zu erbringender Ausgleich sollte vorrangig im Bereich der Biotopverbundachsen untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung übergeordneter Aussagen und der des Entwicklungsgutachtens widerspricht die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern den Zielen des Naturschutzes vom Grundsatz her nicht.

Von der formellen Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden, da das Plangebiet zum Teil bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist und keine unter naturschutzfachlicher Sicht besonders bedeutsame Situation vorliegt. Hinzu kommt die Größe des Plangebietes, die deutlich unter einem Hektar liegt. Der Eingriffsbereich selbst, der nicht nach § 34 BauGB beurteilt wird, weist eine Größe von etwa 5.200 qm, wobei rund 1.200 qm auf die geplante Ausgleichsfläche entfallen. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt einen mit einem Gasthof und Nebengebäude bebauten Bereich (ca. 2.600 qm), einer sich östlich anschließenden temporären Lagerfläche sowie Reste einer dazugehörigen Hofweide (knapp 5.000 qm). Der Versiegelungsgrad des bereits gastronomisch und als Hinterhofffläche genutzten Bereichs ist als hoch zu bezeichnen. Die östlich der Gaststätte befindlichen Nebengebäude befinden sich in einem abgängigen Zustand. Auf der Lagerfläche ist Baumaterial abgelagert, weiterhin stehen dort diverse Baumaschinen. Von einer Vegetationsbedeckung dieser Fläche kann kaum mehr gesprochen werden. Die verbleibende Weidefläche ist offensichtlich durch Viehüberbesatz vertreten, diese intensive Nutzung hat dazu geführt, daß die aus Wirtschaftsgräsern bestehende Vegetationsdecke stark gestört ist. Südlich der Gaststätte befindet sich ein kleiner Gartenbereich, in dem überwiegend Ziergehölze und eine Rasenfläche vorkommen. Bedeutende Gehölzstrukturen finden sich nur an der östlichen Plangebietsgrenze in Form eines durchgewachsenen Knicks, der fast ausschließlich aus Stieleichen in lockeren Abständen besteht (Stammdurchmesser 0,4-1,1 m). Drei weitere Einzelbäume kommen direkt am Gasthof vor, es handelt sich dabei um stark beschnittene Linden. Eine erhaltenswerte, junge Stieleiche steht an der westlichen Plangebietsgrenze innerhalb einer Zierstrauchhecke, südlich an der L 92 stehen zwei weitere Einzelbäume, es handelt sich dabei um eine Sandbirke und eine Kastanie (Stammdurchmesser jeweils 0,4 m).

Im Süden, Westen und Norden schließen sich an das Plangebiet gemischte Bauflächen an, im Nordosten hinter der Landesstraße 92 grenzt freie Landschaft an. Dort befindet sich die im Entwicklungsgutachten empfohlene Siedlungserweiterungsfläche Nr. 202. Im Osten schließt sich eine innerörtliche Grünlandnutzung jenseits des Knicks an, dahinter wiederum befindet sich die Bebauung am Fürstredder.

Darstellung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Braak wird im Plangeltungsbereich auf einer Teilfläche ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG wird für den Bereich vorgenommen, der baurechtlich nicht nach § 34 BauGB beurteilt wird. Der vom Eingriff betroffene Raum umfaßt rund 5.200 qm, wobei die geplante Ausgleichsfläche mit etwa 1.120 qm enthalten ist. Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf der für ein allgemeines Wohngebiet geplanten Fläche stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG beschränkt sich auf den im B-Plan Nr. 11 baurechtlich nicht nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich, dieser ist im Planwerk entsprechend gekennzeichnet. Der Eingriffsbereich weist ohne die Ausgleichsfläche ungefähr 4.080 qm auf.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen meistens bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist dem-

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998

nach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelte es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum ausschließlich um intensiv genutzte Flächen unter normalen Randbedingungen und somit nach den Hinweisen des MUNF um eine Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier demnach nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise vorhandene Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** vor.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind großteils unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, d. h., daß von einem Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ausgegangen werden muß und der Boden diesbezüglich vorbelastet ist. Im Bereich der Lager- und Hofflächen besteht eine Versiegelung, die z.T. als wasserdurchlässig bezeichnet werden kann. Das Bodengefüge ist durch Verdichtungen bereits beeinträchtigt. Der Bodenhaushalt ist aufgrund der mechanischen Beanspruchung als vorbelastet anzusprechen.

Die geplante Bebauung der Flächen mit Einzel- und Doppelhäusern führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet und die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung stark behindert. Außerdem verlieren diese Flächen ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde durch die Begrenzung der Erschließungsfläche beigetragen. Eine weitere Minimierung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien für zusätzliche Versiegelungen angestrebt.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so daß die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muß im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise des MUNF sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Entsiegelung einer gleich großen Fläche und Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf dieser Fläche vor. Eine mögliche Alternative ist die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergibt sich folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung durch Doppelhäuser	360	—	180
zusätzliche Versiege- lung	--	180	60
Überbauung durch Einzelhäuser	300	---	150
zusätzl. Versiegelung	--	150	50
GFL-Recht	--	120	40
SUMME	660	550	480

Durch die Ausweisung einer nach den Hinweisen des MUNF ausreichend großen Ausgleichsfläche auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche (mind. 480 qm) und die Festsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Biotops kann Ersatz geleistet werden.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffene Raum ist überwiegend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet, wenn auch nur aufgrund des anstehenden Geschiebelehms in einem bescheidenen Umfang. Es muß davon ausgegangen werden, daß das Grundwasser durch Schadstoffauswaschungen, die auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind, möglicherweise vorbelastet ist.

Durch die Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller ab und die Grundwasserneubildung verringert sich.

Durch die im B-Plan festgesetzten reduzierten überbaubaren Grundflächen von 150 bzw. 180 qm für Doppelhäuser wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei.

Eine naturnahe Regenrückhaltung bzw. eine Versickerungseinrichtung ist für das Oberflächenwasser des Eingriffsbereiches nicht vorhanden, ein Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Wasser ist also innerhalb des Gebietes nicht erbringbar.

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, daß eine ständige Absenkung des Grundwassers durch entsprechende Dränagen und Pumpen genehmigungspflichtig ist. Sofern aufgrund hoher Schichtenwasserstände das Eindringen von Wasser in die Keller zu befürchten ist, sollte die Kellerkonstruktion wasserdicht (ggf. z.B. weiße Wanne) ausgeführt werden.

Als Ersatzmaßnahme wird eine Verdoppelung des für die Bodenversiegelung berechneten Mindestausgleichs als angemessen erachtet, so kommen noch einmal rund 500 qm Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser hinzu.

Auch unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes anzunehmen, als Ersatzmaßnahme wird eine Verdoppelung der für die Bodenversiegelung errechneten Mindestausgleichsfläche als angemessen erachtet.

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt nur an der nordöstlichen Seite an den Außenbereich, die übrigen drei Seiten werden von bereits bestehender Bebauung und einer innerörtlichen Grünlandnutzung umgeben. Im Nordosten ist eine Siedlungserweiterungsfläche direkt nördlich der L 92 ausgewiesen, so daß der Eingriffsbereich ohnehin in absehbarer Zeit vollständig von Bebauung umgeben sein wird. Aufwendige Abschirmungsmaßnahmen zur freien Landschaft erscheinen daher entbehrlich.

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild entscheidend verändert, vor dem Hintergrund der bestehenden optischen Situation des Eingriffsbereiches und der geplanten Siedlungserweiterungsfläche im Nordosten ist nicht von einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen, obwohl es zunächst beeinträchtigt wird.

Die geplante Bebauung wird Richtung Osten zur innerörtlichen Grünlandnutzung bereits durch den sehr lückigen Knick zum Teil abgeschirmt. Die Anordnung der geplanten Ausgleichsfläche sowie die auf der Fläche geplante Maßnahme „Feldgehölz“ sorgt weiterhin für eine Eingrünung und Abschirmung nach Osten.

Minimierend werden im Rahmen der allgemeinen Grünordnung entlang der L 92 südlich Einzelbaumneupflanzungen vorgesehen, weiterhin sollen baugestalterische Festsetzungen minimierend wirken: neben der Festsetzung „eingeschossig“, mit der der ortsrandnahen Lage Rechnung getragen werden soll, wird die Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt. Weitere baugestalterische Festsetzungen sind symmetrisch geneigte Pfannendächer in rot oder anthrazit, rotes Verblendmauerwerk, Einfriedungen nur mit Laubgehölzen sowie ein Bauverbot für Garagen, Carports und Nebenanlagen in einem 15-m Abstandsbereich zur Straßenbegrenzungslinie der L 92.

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen kann der geringfügige Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Arten und Biotope

Wie schon eingangs erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum gem. der bereits erwähnten Hinweise des MUNF um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet befindlichen, schützenswerten Landschaftselemente, dies sind nur Einzelbäume, werden im B-Plan mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Der an der östlichen Plangebietsgrenze stockende Knick wird durch die Anordnung der bebaubaren Flächen und die Planung der Ausgleichsfläche zwischen Knick und Bauflächen nicht negativ beeinflusst, eine Erhöhung des für die Bodenversiegelung errechneten Mindestausgleichs gem. Nr. 3.4. der Runderlaß-Anlage ist daher, bezogen auf den angrenzenden Knick, nicht erforderlich.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung kommt es nicht zu Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Klima / Luft

In den Hinweisen des MUNF wird angenommen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Unabhängig davon kann aber durch geplante Vorhaben in einem B-Plan das Kleinklima beeinträchtigt werden. Wesentlicher Punkt dabei ist die Neuerschließung von Baugebieten und die damit verbundene, temporäre übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen.

Eine Erschließung des vom Eingriff betroffenen Raumes wird durch einen schmalen, wasserdurchlässig zu gestaltenden GFL-Weg vorgenommen. Die festgesetzten Bepflanzungen im südlichen Straßenbereich der L 92 beeinflussen das Mikroklima positiv, auch ist aufgrund der Gebietsgröße nicht von einem Eingriff in das Schutzgut Klima auszugehen.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Klima sind nicht notwendig.

Ausgleich:

Aufgrund der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für die Bodenversiegelung ein Mindestausgleich von 480 qm. Durch den Eingriff in das Schutzgut Wasser und die nicht vorhandenen Ausgleichsmöglichkeiten auf der Fläche selbst, z.B. durch Versickerungseinrichtungen, werden noch einmal 480 qm Ausgleichsfläche vorgesehen. Ein Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes an der östlichen Grenze in Gestalt eines etwa 16 m breiten Feldgehölzgürtels erbracht werden. Die Größe der geplanten Ausgleichsfläche beträgt rund 1.100 qm, der errechnete Mindestausgleich kann so vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Auf der Fläche soll ein dichtes Feldgehölz aus Arten des Eichen-Birken-Knicks entstehen. Dazu soll jeweils pro 10 qm Fläche ein heimischer Baum oder Strauch als Initialpflanzung vorgesehen werden.

Grünordnung

Die gestalterische Grünplanung des Gebiets wird hier weitestgehend durch die Maßnahmen, die schon in Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung gefordert werden, abgedeckt. Lediglich Erhaltungsgebote für schützenswerte Einzelbäume und Einzelbaumpflanzungen südlich der L 92 werden vorgesehen. Weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung des Plangebietes sind nicht notwendig, zumal Teile bereits mit Grünelementen ausgestaltet sind und das übrige Plangebiet eine sehr geringe Größe aufweist.

Für Bepflanzungen auf den Grundstücken selbst werden heimische Gehölze empfohlen, weiterhin wird empfohlen, auf sämtliche chemischen Pflanzenbehandlungsmittel, Tausalze und ähnliche Stoffe zu verzichten, da sie sich mittelfristig im Grundwasser anreichern können.

Kosten des Ausgleichs

Für die Erstellung der Ausgleichsfläche werden überschlägig ohne den Flächenerwerb folgende Kosten zu veranschlagen sein:

- Feldgehölz ca. 110 Bäume/Sträucher mit einer Mindesthöhe von 1,8 m
a 50,- DM (incl. Pflanzarbeit/Sicherung) 5.500,- DM
- Einzäunung 170 m gegen Wildverbiss a 7,- DM/m (incl. Erstellung) 1.190,- DM
- Ausmähen der Zwischenräume in den ersten fünf Jahren
(1x Jährlich) a 110,- DM 550,- DM

Zwischensumme: rd. 7.300,- DM
+ 16% MwSt: 1.170,- DM

Endpreis: rd. 8.500,- DM

Bei den Kosten für die Herrichtung der Ausgleichsfläche sind Arbeitsstunden eines Landschaftsgärtners mit 55,- DM/h gerechnet. Für das Pflanzmaterial sind die Preise von 1999 zugrunde gelegt, ein wahrscheinlicher Rabatt ist nicht aufgeführt, wahrscheinlich können die Kosten niedriger gehalten werden. Durch Eigenleistung beim Pflanzen oder bei der Einzäunung können ebenfalls erhebliche Kosten eingespart werden.

5. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.10.1999 gebilligt.

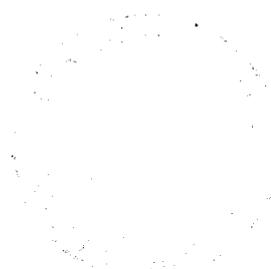
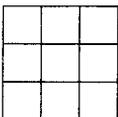
Braak,

15. Mai 2000

Bürgermeister

Ostwin Jahnke

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

Detlef Stolzenberg
DIPLOM-ING.
DETLEF STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT