

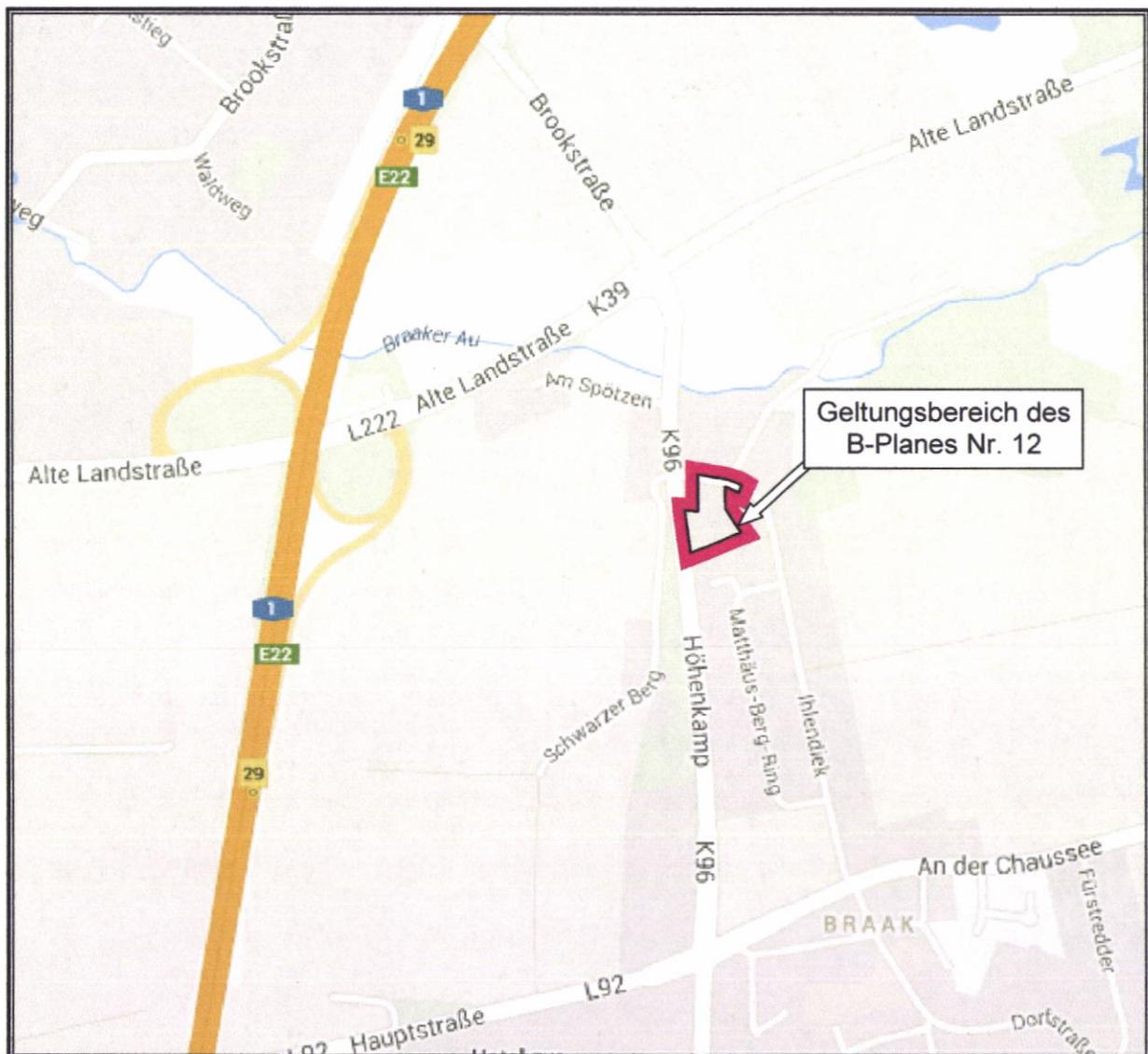
GEMEINDE BRAAK

(Kreis Stormarn)

Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet südlich 'Ihlendiek' in einer Tiefe von ca. 85 m, westlich 'Ihlendiek' und östlich 'Höhenkamp' (K 96)

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Angaben zum Bestand	5
2.	Anlass und Ziele der Planung	6
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziele der Planung	6
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	6
3.2	Immissionsschutz	9
3.3	Landschaftspflege und Artenschutz	10
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
3.5	Hinweise	13
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	13
4.	Flächen und Kosten	13

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des oben genannten Gesetzes vom 11.06.2013, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVObI. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Überplanung einer innerörtlichen Baulücke, die im Norden und Süden sowie teilweise im Osten durch eine bestehende Wohnbebauung eingefasst wird. Im Nordosten grenzt der dörfliche Feuerlöschteich an das Plangebiet an. An der Westseite des Plangebietes verläuft die Straße 'Höhenkamp' (Kreisstraße K 96), die das Siedlungsgebiet eingrenzt und eine Zäsur darstellt. Westlich der Straße 'Höhenkamp' schließt die Landschaft an. Das bebaute Grundstück 'Ihlendiek 49', das nördlich an die Baulücke grenzt, ist Bestandteil des Plangebietes.

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

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	07.11.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.11.2013
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	13.11.2013
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.11. - 20.12.2013
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.06.2014
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	15.07.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	21.07. - 20.08.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	29.09.2014

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Braak gehört zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt.

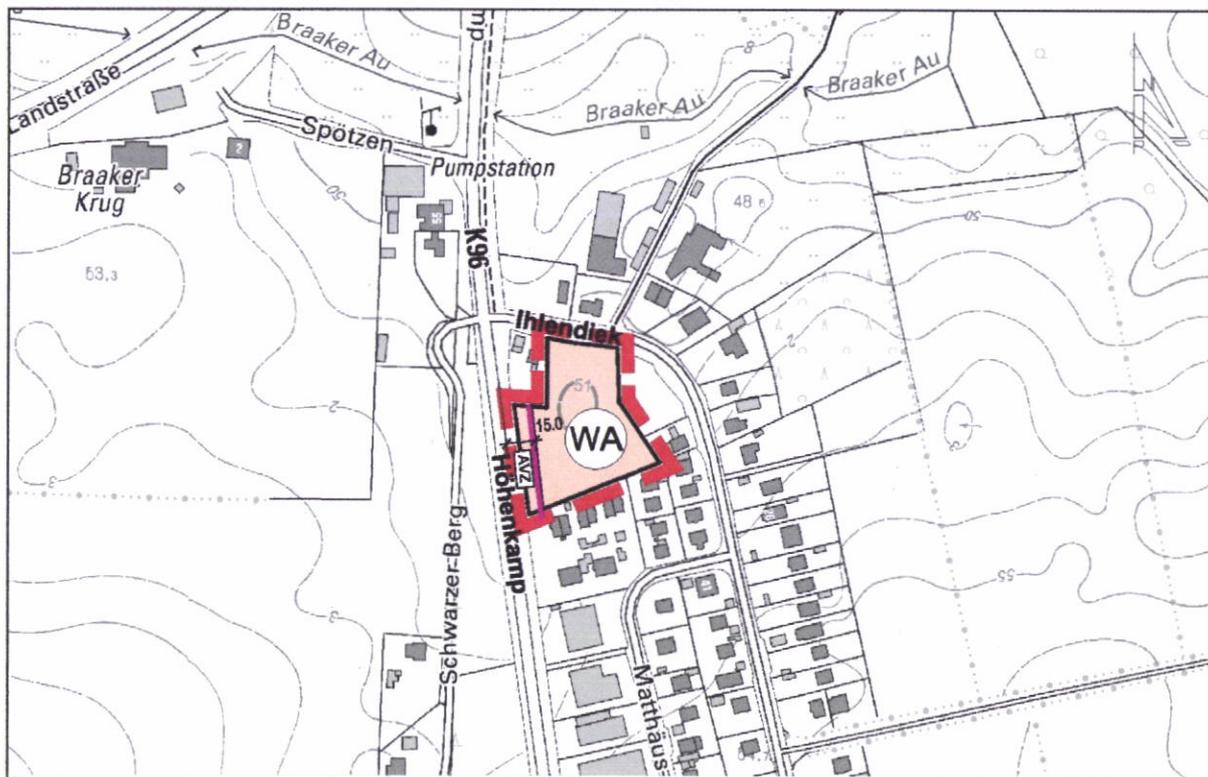
Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Braak gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) in dem Ordnungsraum liegt, der um die Hansestadt Hamburg festgelegt ist. Daher gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Dorfgebiet' (MD) dar. Da im Bebauungsplan ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden.

Derzeitige Darstellung des betroffenen Gebietes im F-Plan



**Zukünftige Darstellung des betroffenen Gebietes im F-Plan
(15. Änderung des FNP durch Berichtigung)**



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,659 ha große räumliche Geltungsbereich liegt an der Straße 'Ihlendiek'. Er umfasst das bebaute Grundstück 'Ihlendiek 49', die südlich angrenzende Baulücke, die im Osten durch den Feuerlöschteich (Flurstück 67/1) und das bebaute Grundstück 'Ihlendiek 47', im Süden durch die vorhandene Bebauung (Flurstücke 72/34 und 72/20) und im Westen durch die Straße 'Höhenkamp' (Kreisstraße K 96) begrenzt wird, sowie den parallel verlaufenden Abschnitt der Straße 'Ihlendiek'.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird zum einen durch das bebaute Grundstück 'Ihlendiek 49' und zum anderen durch die südlich daran angrenzende Wiese eingenommen. Das bebaute Grundstück weist einen hohen Anteil an Rasenflächen auf. Das Grundstück ist an mehreren Seiten durch Fichtenhecken eingefasst.

Die Grundstücke, die an der Südseite an die Wiese angrenzen, liegen ca. 1,40 m höher. Im östlichen Abschnitt der Südseite stehen im Randbereich dieser Grundstücke drei alte Bäume (2 Linden und eine Kastanie), deren Kronen in das Plangebiet hineinragen. Im westlichen Abschnitt der Südseite ist eine Böschung ausgebildet, die durchgängig mit einem Gehölzsaum bewachsen ist. Die Äste dieser Gehölze ragen ebenfalls in das Plangebiet hinein.

Die Straße 'Höhenkamp' liegt höher als das Plangebiet. Es ist eine Böschung ausgebildet. Am Böschungsfuß verläuft ein Graben. An der Böschungsoberkante stehen eine Eiche und ein Weißdorn-Strauch. Auf der Böschung und in der Grabensohle stocken insgesamt zwei mehrstämmige Sal-Weiden mit jeweils weit ausladender Krone.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Braak beabsichtigt, für den örtlichen Bedarf Wohnbaugrundstücke auszuweisen. Es soll ein untergenutztes Grundstück im Wege der Innenentwicklung für die Bereitstellung von fünf Baugrundstücken genutzt werden.

2.2 Ziele der Planung

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und an einer weiteren Seite durch die Kreisstraße 96 (K 96) begrenzt wird, städtebaulich zu entwickeln. Hiermit wird dem Grundsatz der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, wonach "die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll".

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Nutzung einer Baulandreserve im Innenbereich.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein '**Allgemeines Wohngebiet**' (WA) festgesetzt. Durch das 'Allgemeine Wohngebiet' soll die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde gedeckt werden. Da das 'Allgemeine Wohngebiet' nur eine geringe Größe aufweist und nur insgesamt fünf Baugrundstücke geschaffen werden können, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Bebauungsplan ausgeschlossen. Allein die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten 'sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe' können ausnahmsweise zugelassen werden.

Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht in Bezug auf die festgesetzten Grundstücksgrößen von mind. 650 m² je Doppelhaushälfte bzw. mind. 800 m² für Einzelhäuser, dass ausreichend große Häuser für Familien mit Kindern errichtet werden können. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Es wird zusätzlich festgesetzt, dass für ebenerdige Terrassen, die grundsätzlich einen Teil der Hauptanlage (= Gebäude) darstellen, die zulässige Grundfläche um max. 25 m² je Grundstück überschritten werden darf. Hierbei müssen die Voraussetzungen erfüllt sein, dass die Terrasse direkt an das Wohngebäude anschließt und sich auf dem Niveau des Erdgeschosses befindet. Die Rechtsgrundlage bildet § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass die Gebäude und Gärten nach Süden oder Westen ausgerichtet werden können.

Aufgrund der in der Landesbauordnung (LBO 2009) geänderten **Abstandsflächenregelung** benötigen bestimmte bauliche Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, z. B. Terrassen, keine eigenen Abstandsflächen mehr. Sie sind damit, soweit andere Regelungen nicht dagegen sprechen, auch innerhalb der Grenzabstände zulässig. Dies würde im vorliegenden Fall bedeuten, dass bei Baugrenzen, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken, die Terrassen bis an die Grundstücksgrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention des vorgelegten Entwurfs für ein ländliches Wohngebiet widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände im geplanten Wohngebiet einzuhalten und eine lockere Bebauung zu gewährleisten, werden die Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB in den seitlichen Grenzabständen, die jeweils 3,00 m betragen, ausgeschlossen. Die Festsetzung bezieht sich auf die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H., S. 3) geänderte Fassung der Landesbauordnung.

Die **Firsthöhe (FH)** ist auf maximal 62 m über NHN begrenzt, was angesichts der topographischen Ausgangslage einer Gebäudehöhe von 11,00 - 11,50 m entspricht. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe setzt eine Grenze dessen, was an baulicher Höhenentwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes möglich ist, um auf diese Art ein Einpassen in die bebaute Umgebung zu gewährleisten. Dem trägt auch die Tatsache Rechnung, dass die neu entstehenden Baukörper nur ein **Vollgeschoss** aufweisen dürfen. Als **Dachform** sind ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die festgesetzte Dachform orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die **Dachneigung** hat zwischen 25 und 42 Grad zu betragen. Die festgesetzte Bandbreite der zulässigen Dachneigungen ermöglicht eine Nutzbarkeit des Dachgeschosses.

Festgesetzt ist eine **offene Bauweise**, die die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht. Auf vier Grundstücken dürfen nur **Einzelhäuser** errichtet werden. Auf einem fünften Grundstück ist sowohl die Errichtung eines Einzelhauses als auch die Errichtung eines **Doppelhauses** zulässig.

Für die Grundstücke, auf denen nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen, wird eine **Mindestgröße von 800 m²** festgesetzt. Es ist der Wunsch der Gemeinde,

großzügige Grundstücke bereitzustellen, um den dörflichen Siedlungscharakter der Ortslage zu stärken und gleichzeitig den zukünftigen Grundstückseigentümern einen großen Freiraum hinsichtlich der Grundstücksgestaltung und -nutzung einzuräumen. Für das eine Grundstück, auf dem eine Doppelhaus-Bebauung zulässig ist, wird davon abweichend eine **Mindestgröße von 650 m²** je Doppelhaushälfte festgesetzt. Auf diese Weise sind auch für die zukünftigen Eigentümer der beiden Doppelhaushälften großzügige Gartennutzungen gewährleistet.

Aufgrund eines zu erwartenden hohen Motorisierungsgrades der zukünftigen Haushalte, des hohen Pendleranteils in der Gemeinde Braak, der geringen Anzahl an öffentlichen Parkplatzflächen im Plangebiet und dessen Umgebung und infolge des Wunsches nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze bzw. Parkplatzflächen wird von einem die Richtzahlen der Stellplatzverordnung überschreitenden Bedarf an Stellplätzen ausgegangen. Demzufolge ist festgesetzt, dass für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m² für **Stellplätze, Carports und/oder Garagen** herzustellen sind. Dies entspricht zwei Stellplätzen.

Für die Anordnung der Garagen, Carports und Stellplätze ist vorgegeben, dass diese nur zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der hinteren Baugrenze bzw. deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird die Bebauung auf einen Bereich des Grundstücks beschränkt, so dass der überwiegende Bereich des Gartens als unbebaute Fläche gesichert ist. Hierdurch werden Beeinträchtigungen, die von den vorgenannten baulichen Anlagen ausgehen können, im Sinne einer nachbarschaftlichen Rücksichtnahme auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die **Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude** wird dahingehend begrenzt, dass pro angefangene 900 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist. Damit wird eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung des dörflichen Siedlungscharakters vermieden. Für das Plangebiet dürfte sich somit eine maximale Anzahl von sieben Wohnungen ergeben.

Zur Wahrung des gewachsenen Erscheinungsbildes der angrenzenden Bebauung und um eine entsprechende Einbindung des Plangebietes in die gewachsene Struktur zu gewährleisten, sind Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Fassaden, Dächer, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Die **Außenwände (Fassaden)** sind mit einem Sichtmauerwerk aus Klinker zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) und Wintergärten. Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Fassaden jeweils einheitlich zu gestalten.

Für die **Dächer** von Hauptgebäuden ist nur eine einheitliche rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Eindeckung zulässig. Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Eindeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Für Gauben sind auch andere als die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

Innerhalb des Plangebietes sind **Nebenanlagen und Garagen** in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen, wenn ihre Grundfläche insgesamt mehr als 24 m² beträgt. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. **Überdachte Stellplätze (Carports)** können auch in Holzbauweise erstellt werden.

3.2 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, erarbeitet worden. Das Gutachten vom 21. Oktober 2013 betrachtete zum einen Gewerbe-, zum anderen Verkehrslärmimmissionen und kommt zusammengefasst zu nachfolgenden Ergebnissen:

Gewerbelärmimmissionen

Aufgrund der Art der Nutzungen und der Abstände zum geplanten Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass auf das Plangebiet keine relevanten Gewerbelärmimmissionen einwirken. Die Gewerbenutzungen im Süden sind durch die unmittelbar angrenzenden Mischgebiets-Wohnbebauungen (B-Plan Nr. 4) hinsichtlich der Geräuschemissionen limitiert. Die höhere Schutzbedürftigkeit allgemeiner Wohngebiete (B-Plan Nr. 12) wird durch die größeren Abstände kompensiert, so dass für die Betriebe keine weitergehenden Einschränkungen entstehen. Es sind somit keine Konflikte bezüglich Gewerbelärmimmissionen zu erwarten.

Verkehrslärmimmissionen

Die Verkehrslärmberechnungen berücksichtigen die das Plangebiet im Westen tangierende K 96 (Höhenkamp) und die weiter entfernt liegende Autobahn A 1. Ohne aktive Schallschutzmaßnahmen, also bei freier Schallausbreitung von der K 96 in das Plangebiet hinein, würden sich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte einstellen. Es wird daher die Errichtung eines Lärmschutzwalles (oder einer Wand bzw. einer Wall-Wand-Kombination) mit einer Höhe von 4,0 m über Oberkante K 96 mit Anschluss an den vorhandenen gleichhohen Lärmschutzwall im Süden erforderlich. Mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme ist hinsichtlich der Außenwohnbereiche festzustellen, dass in allen Baufenstern - bezogen auf die Verkehrsgeräusche durch die K 96 - der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sowie - bezogen auf den Gesamtverkehrslärm incl. A 1 bei einer die Schallausbreitung begünstigenden Mitwind- bzw. Inversionswetterlage - der zur Konkretisierung des Abwägungsspielraums heranziehbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) bis auf kleinflächige und somit vernachlässigbare Überschreitungen am Rand eingehalten werden. Es kann von einem ausreichenden Schutz der

Außenwohnbereiche ausgegangen werden. Lärmschutzwände müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² und eine geschlossene Oberfläche ohne offene Fugen oder Lücken aufweisen.

Hinsichtlich der Überschreitungen in den Immissionshöhen des Erdgeschosses und des Dachgeschosses empfiehlt der Gutachter die Verlängerung der Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 4,0 m über Oberkante K 96 über das Grundstück Ihlendiek 51 nach Norden bis zur Kreuzung, gfls. mit abgestuftem nördlichen Ende. Tatsächlich befindet sich auf dem Grundstück Ihlendiek 51 bereits eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 2,0 m, die bei den Schallausbreitungsberechnungen außer Acht gelassen worden ist. Zusammen mit dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Braak und dem Amt Siek konnte ermittelt werden, dass diese Wand im Zusammenhang mit dem Bau der K 96 zu Lasten des Straßenbaulastträgers errichtet worden ist. Der Grundstückseigentümer hat seine Bereitschaft signalisiert, die Ertüchtigung und Erhöhung der teilweise maroden Lärmschutzwand zu dulden. Diese Lösung wird parallel zum Aufstellungsverfahren dieses B-Planes Nr. 12 weiter verfolgt.

Zum Ausgleich der Orientierungs- bzw. Grenzwertüberschreitungen und zum Schutz der Menschen innerhalb der Gebäude wird die Festsetzung von passiven Maßnahmen in Anlehnung an die baurechtlich geschuldeten Anforderungen der DIN 4109 an die Schalldämmungen der Außenbauteile festgesetzt (Lärmpegelbereich III mit erf. R'_{w,res} = 35 dB, schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer). Sollte sich im Rahmen eines Nachweises ergeben, dass hinsichtlich der Lärmimmissionen eine geringere Belastung auf einem Grundstück vorliegt und sich somit geringere Anforderungen ergeben (z. B. bei Fortführung des aktiven Lärmschutzes über das Grundstück Ihlendiek 51 nach Norden), kann von den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz abgewichen werden.

3.3 Landschaftspflege und Artenschutz

Das Plangebiet unterteilt sich in den zugeordneten Abschnitt der Straße 'Ihlendiek', den Hausgarten des bebauten Grundstücks und die südlich angrenzende Wiese. Der Garten des bebauten Grundstücks wird von Rasenflächen und hoch gewachsenen Fichtenreihen bestimmt.

Die Wiese wird mehrmals im Jahr gemäht. Die dominierende Grasart ist das Honiggras. Weitere häufig vorkommende Arten sind Ampfer, Brennessel, Acker-Kratzdistel und Wiesen-Kerbel. Die Wiese ist über weite Strecken durch Gehölze eingefasst. Im östlichen Randbereich stehen entlang der Grenze zum Grundstück des Feuerlöschteiches Obstbäume (Pflaume). An der Nordseite der Wiese steht eine durchgängige Fichtenhecke. An der Südseite verläuft im Bereich des Flurstücks 72/34 eine ca. 1,60 m hohe Feldsteinmauer. Im Randbereich dieses Flurstücks stehen zwei große alte Linden (Kronendurchmesser: jeweils 16 m) sowie eine Kastanie (Kronendurchmesser: 10 m). Die Kronen der beiden Linden ragen 6,00 bis 7,00 m in das Plangebiet hinein. Entlang der Nordseite des Flurstücks 72/20 ist eine Böschung ausgebildet. In westlicher Fortsetzung ist die Böschung mit einem durchgängigen Gehölzsaum bewachsen. Vorkommende Gehölze sind Weißdorn, Hasel, Holunder, Brombeere, Kastanie, Silber-Weide und Sal-Weide. Der

Gehölzsaum hat eine Länge von ca. 40 m und liegt außerhalb des Plangebietes. Die Äste der Gehölze ragen in das Plangebiet hinein. Im Westen grenzt ein Graben an das Plangebiet, der parallel zur Straße verläuft. Die Straße und der parallel verlaufende Radweg liegen ca. 1,40 m höher als das Plangebiet. Zwischen dem Graben und dem Radweg ist eine Böschung ausgebildet. Auf der Böschungsoberkante stocken eine Eiche (35 cm Stammdurchmesser) und ein Weißdorn-Strauch. Auf der Böschung stockt eine mehrstämmige Sal-Weide mit ausladender Krone. Eine weitere mehrstämmige Sal-Weide mit einer ebenfalls ausladenden Krone stockt in der Grabensohle. Durch die Gehölze ergibt sich für das Plangebiet gegenüber der Straße eine lückige Eingrünung.

Im Plangebiet bestehen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

In der Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Es ist darauf hinzuwirken, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt werden. Die Gehölze stellen Bruthabitate für Vögel dar. Alle im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt. Im Plangebiet kommen ausschließlich Vogelarten vor, die an menschliche Siedlungen und deren Umfeld angepasst sind. Es handelt sich um Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Die Beseitigung der Gehölze, die zur Zeit im Plangebiet stocken, wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten haben. Um während der Brutzeit eine Tötung von einzelnen Individuen zu vermeiden, dürfen die Gehölze nur in der gemäß § 27 a LNatSchG zulässigen Frist vom 1. Oktober bis zum 14. März beseitigt werden.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Darstellungen.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das geplante Wohngebiet soll über eine private Straße mit Wendehammer erschlossen werden. Die Erschließungsstraße mündet in die Straße 'Ihlendiek', die an die Straße 'Höhenkamp' (Kreisstraße K 96) anbindet. Die Straße 'Höhenkamp' stellt eine Hauptverkehrsstraße innerhalb der Gemeinde dar und führt über die 'Alte Landstraße' (K 39, die in westlicher Richtung zur L 222 wird,) zur Autobahn-Anschlussstelle 'Stapelfeld'.

Um für die Kraftfahrzeuge, die aus dem geplanten Baugebiet kommen, ein sicheres Einmünden in die Straße 'Ihlendiek' zu ermöglichen, wird ein Sichtdreieck festgesetzt, das auf die bevorrechtigten Kraftfahrzeuge, die auf der Straße 'Ihlendiek' fahren, ausgerichtet ist. Innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks sind keine baulichen Anlagen, blickbehindernde Einfriedungen oder Bepflanzungen zulässig, die höher als 70 cm sind. Der Bezugspunkt (= Nullpunkt) für die Ermittlung der Höhe ist die Fahrbahndecke der Straße 'Ihlendiek'.

Wasserversorgung

Der Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.

Löschwasserversorgung

Auf dem Flurstück, das östlich an das Plangebiet angrenzt, befindet sich ein Feuerlöschteich, der über eine Löschwasser-Entnahmestelle verfügt. Von hier kann im Falle eines Feuers Löschwasser in ausreichender Menge, d. h. 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden, entnommen werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

In Teilen der Straße 'Ihlendiek' liegt ein Regenwasser-Kanal. Dies gilt jedoch nicht für den Bereich des Feuerlöschteiches und den östlichen Bereich des Grundstücks 'Ihlendiek 49'. Für das Plangebiet muss geprüft werden, ob eine Einleitung des Oberflächenwassers, das auf den Grundstücken (Dachflächen, befestigte Hofflächen), der Erschließungsstraße und den Stellplätzen anfällt, in den Feuerlöschteich ('Ihlenteich') möglich ist. Vom Feuerlöschteich führt ein Regenwasser-Kanal nach Norden in die von der Straße 'Ihlendiek' abzweigende Seitenstraße. Um beurteilen zu können, ob der Feuerlöschteich das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen kann, ist eine hydraulische Berechnung erforderlich.

b) Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des 'Abwasserverbandes Siek' angeschlossen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Braak ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Zuständig ist die Niederlassung Ahrensburg.

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Abfall

In der Gemeinde Braak sind für die Abfallentsorgung die Bestimmungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) zu beachten.

3.5 Hinweise

Bodendenkmale

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können im Amt Siek, Fachbereich II, Obergeschoss Zimmer 22, Hauptstr. 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.656	70,7
Öffentliche Verkehrsfläche ('Ihlendiek')	921	14,0
Private Verkehrsflächen	954	14,4
Straßenbegleitgrün	59	0,9
Gesamtfläche	6.590	100,0

Zwischen der Gemeinde Braak und dem Grundstückseigentümer ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach trägt dieser die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 in ihrer Sitzung am 29. September 2014 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Braak, den 04. Nov. 2014




Hans-Ulrich Schmitz
(Bürgermeister)