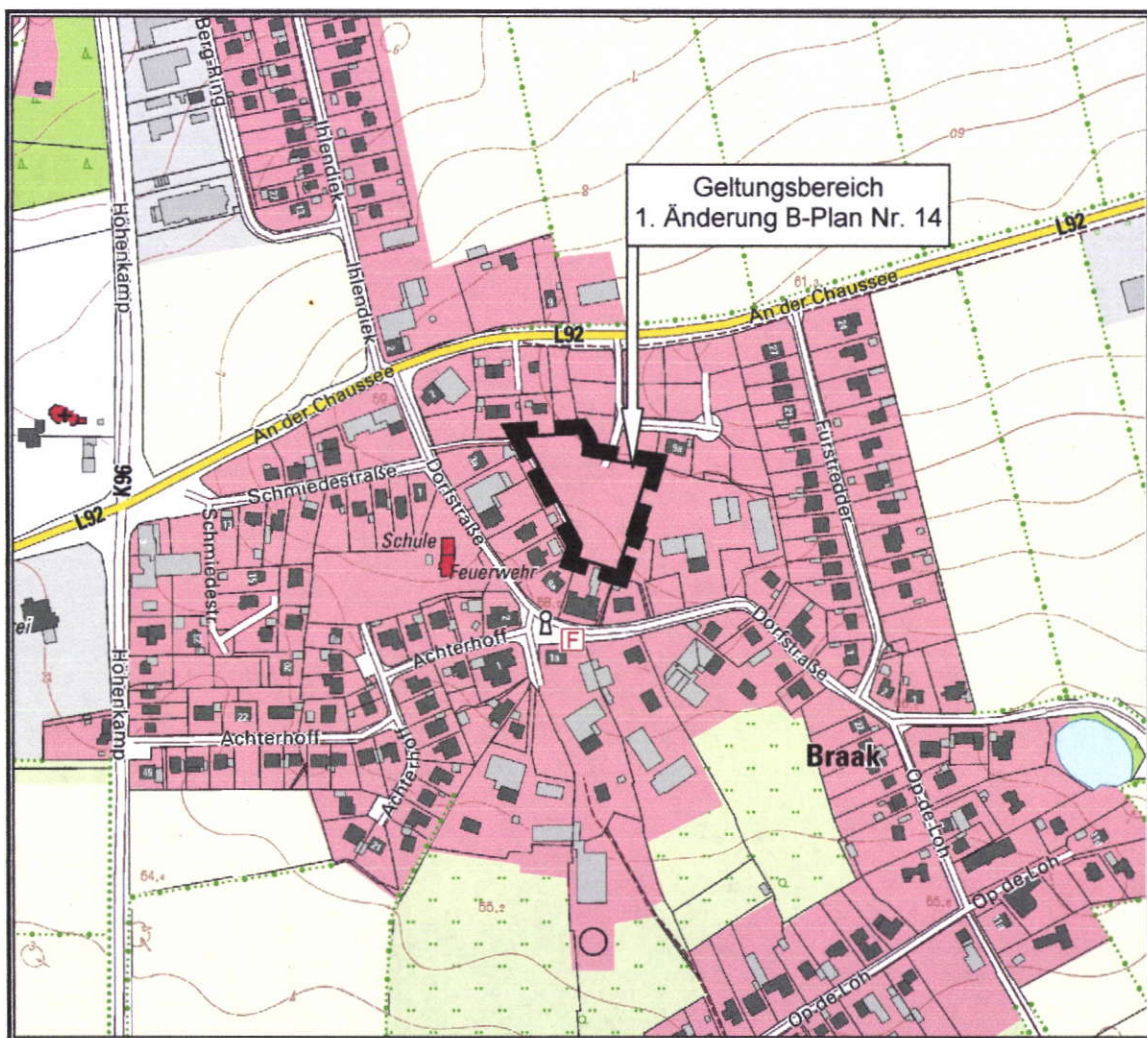


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

für das Gebiet nördlich 'Dorfstraße', südwestlich der
Bebauung 'Heerdestieg'

Begründung



GEMEINDE Braak
Kreis Stormarn

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	7
3.1	Änderungsinhalte	7
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	9
3.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	10
3.4	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	10
3.5	Hinweise.....	11
4.	Flächen und Kosten	11

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), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes vom 11.06.2013, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (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 ein bereits vollständig überplantes Gebiet, das sich als innerörtliche Baulücke darstellt, die durch bestehende Bebauung eingefasst wird.

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

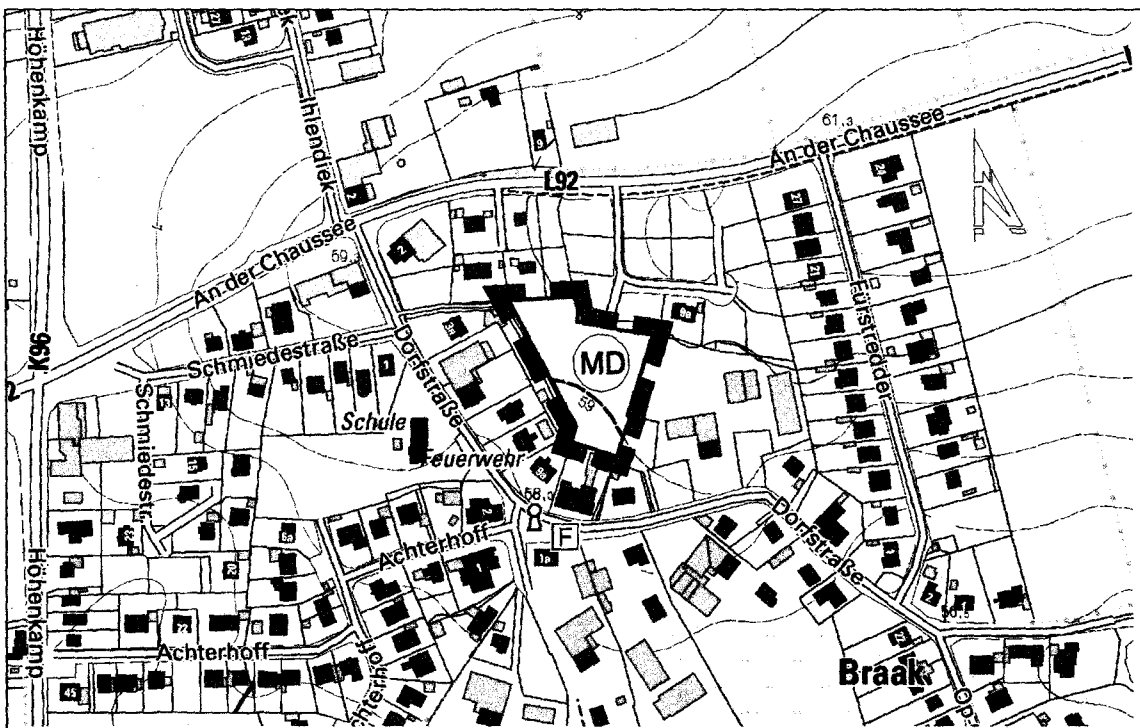
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Braak ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt.

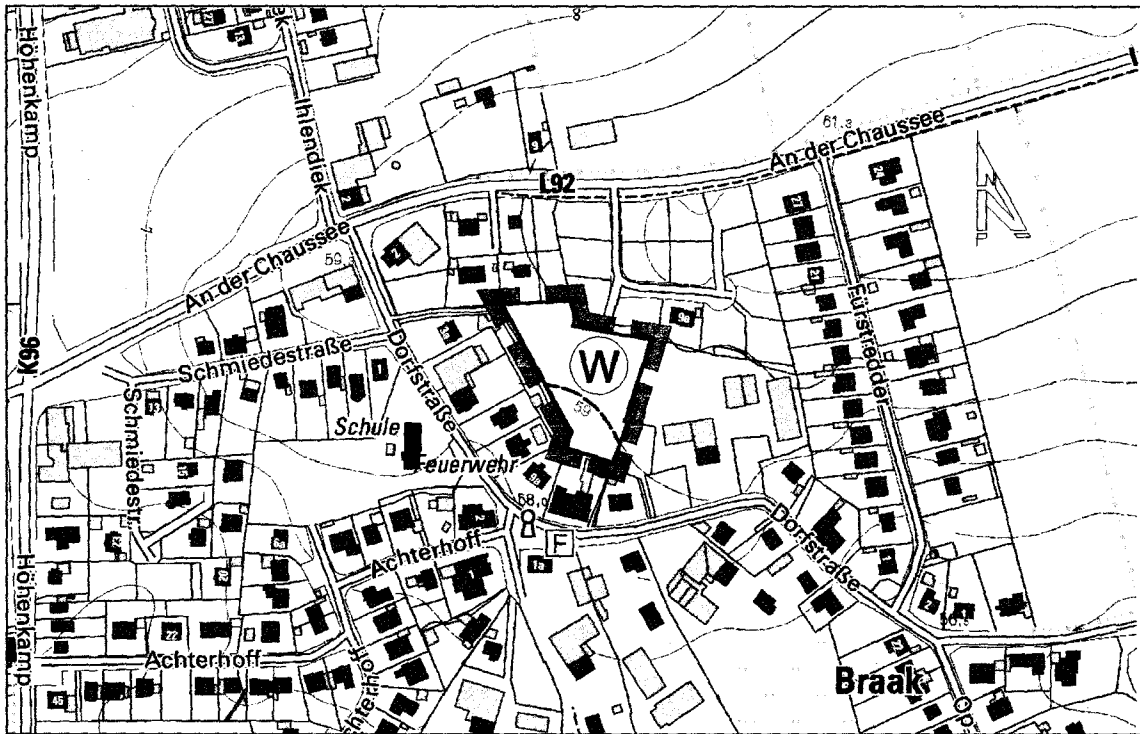
Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Braak gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) in dem Ordnungsraum liegt, der um die Hansestadt Hamburg festgelegt ist. Daher gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent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

Der Flächennutzungsplan stellte das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 in seiner Ursprungsfassung als Dorfgebiet (MD) dar. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden dann die bereits umgesetzten 1. und 2. Bauabschnitte des Bebauungsplanes Nr. 14 als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt, nicht aber der jetzt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 neu überplante 3. Bauabschnitt. Da im Bebauungsplan nach wie vor 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, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung des betroffenen Gebietes im F-Plan



Zukünftige Darstellung des betroffenen Gebietes im F-Plan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,57 ha große räumliche Geltungsbereich liegt südlich und südwestlich der Bebauung 'Heerdestieg', die mit dem Bebauungsplan Nr. 14, in Kraft getreten am 10. März 2007, ihre planungsrechtliche Zulässigkeit erhalten hat. Ferner liegt das Änderungsgebiet nördlich und nordöstlich der Bebauung 'Dorfstraße' im Norden des besiedelten Gemeindegebietes.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemaliges Intensivgrünland, das bis zur Umsetzung der beiden ersten Bauabschnitte des Bebauungsplanes Nr. 14 beweidet worden ist. Das Grundstück weist nach wie vor einen hohen Anteil an Rasenflächen auf. Im Norden und Osten grenzen in Teilbereichen Knicks an das neu zu überplanende Gebiet, das zu allen Seiten von vorhandener Bebauung umgeben ist. Die Knicks haben eine geringe bis mittlere Wertigkeit und sind bereits stark anthropogen geprägt. Als Bodenart stehen Geschiebelehm und Geschiebemergel an. Über ein Wegeflurstück nördlich der Liegenschaft 'Dorfstraße 3 a' besteht leicht versetzt zur gegenüberliegenden 'Schmiedestraße' eine Anbindung zur 'Dorfstraße'.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es fällt von Norden nach Süden um ca. 1,00 m. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 59,50 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 im Jahr 2007 hatte sich die Gemeinde Braak verpflichtet, eine Realisierung der Bebauung in Abschnitten bis zum Jahr 2015 vorzunehmen, da das damals bis zum Jahr 2010 verbindliche Entwicklungspotential für zusätzliche Wohneinheiten bereits ausgeschöpft war. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Braak nachgekommen und hat bislang nur die beiden ersten Bauabschnitte umgesetzt. Der dritte, noch fehlende Bauabschnitt, ist Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und soll nun in den Jahren 2014/15 realisiert werden.

Eine Erschließungsgesellschaft hat das Grundstück im Dezember 2013 erworben und kümmert sich nicht nur um die Vermarktung, sondern insbesondere auch um die erschließungstechnischen und hochbaulichen Belange. Bei der Prüfung der Festsetzungen des Ursprungsplans zeigte sich dann, dass insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen ein Optimierungsbedarf besteht, um größere Teile der Grundstücksflächen für die Aufenthalts- und Gartennutzung nutzbar machen zu können. Es fanden Gespräche mit der Gemeinde statt, in denen weitere Gesichtspunkte sowohl seitens der Erschließungsgesellschaft, als auch seitens der Gemeinde geäußert wurden, die die Planinhalte betrafen. Der Gemeinde ging es dabei insbesondere darum, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten zu reduzieren, bei gleichzeitiger Beibehaltung festgesetzter Mindestgrößen für die Baugrundstücke. Auch wurde deutlich gemacht, dass es sich bei der Planstraße nicht um eine öffentliche, sondern um eine private Erschließungsstraße handeln sollte.

Die zu Tage getretenen Gesichtspunkte bildeten den Anlass dafür, sämtliche das Plangebiet betreffende Festsetzungen zu überprüfen und diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 vorzunehmen.

2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde Braak beabsichtigt, ein planerisch als allgemeines Wohngebiet bereits vorbereitetes Areal durch geänderte, aktualisierte bzw. ergänzte Festsetzungen attraktiver zu gestalten, um 5 Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfs in den Jahren 2014/15 bereitstellen zu können.

Hierfür wird eine 'Baulücke' inmitten des besiedelten Gemeindegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung in Anspruch genommen. Dem § 1 Abs. 5 BauGB wird 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 von Baulandreserven im Innenbereich.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

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

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

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (ca. 0,57 ha) im Verhältnis zur Ursprungssatzung (ca. 1,80 ha) vergleichsweise überschaubar ist und sich die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur auf diesen Bereich erstrecken. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht die Änderungssatzung parallel mit der Ursprungssatzung gelesen werden muss, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Änderungsinhalte

Die am 10. März 2007 in Kraft getretene Fassung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Geltungsbereich wie folgt geändert:

- Die Baugrenzen werden an der Himmelsrichtung orientiert weiter nach Norden, Nordosten und Osten verschoben, um für die Gärten und Außenwohnbereiche größere Bereiche für Süd-, Südwest- und Westausrichtung zu erlangen.

- Der Knick an der Ostgrenze des Baugrundstückes 5 wird aufgrund des Befreiungsbescheides des Landrates des Kreises Stormarn vom 06. März 2014 nicht mehr festgesetzt.
- Anstelle einer Maßnahmenfläche im Norden der Baugrundstücke 2 und 3 wird das Anpflanzen einer 2 m breiten Hecke festgesetzt. Das Anpflanzen der Hecke tritt anstelle der bisherigen Maßgabe zum Anpflanzen von 2 Bäumen bzw. Sträuchern je Grundstück, um den Charakter einer natürlichen Einfriedung zu gewährleisten.
- Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist nicht mehr die fertige Erschließungsstraße (nur zulässig, wenn es eine solche gibt), sondern NN. Die das Plangebiet betreffenden Höhenschichtlinien werden in der Planzeichnung dargestellt.
- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind somit nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.
- Bäume in den außerhalb des Plangebietes gelegenen Knicks werden nicht gesondert dargestellt. Es gilt der gesetzliche Knickschutz nach der Naturschutzgesetzgebung.
- Es wird zusätzlich textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche (GRZ 0,2) für ebenerdige Terrassen direkt am Wohngebäude pro Grundstück um maximal 25 m² überschritten werden darf. Hintergrund ist die Tatsache, dass einige Bauaufsichtsbehörden Terrassen als Hauptnutzung beurteilen, andere nicht. Es sollen Härtefälle für Bauherren infolge von Terrassen hinsichtlich der max. zulässigen Grundflächenzahl vermieden werden.
- Es wird zusätzlich textlich festgesetzt, dass Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung in den seitlichen Abstandsflächen von 3 m unzulässig sind. Aufgrund der liberalisierten Abstandsflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO), z. B. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandsflächen mehr. Sie sind damit, soweit andere Regelungen nicht entgegen stehen, auch innerhalb der Grenzabstände zulässig. Dies würde im vorliegenden Fall auch Teile der Hauptanlagen betreffen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention für ein ländliches Wohngebiet widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten und eine lockere Bebauung zu gewährleisten, werden Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 LBO gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 a BauGB in den seitlichen Grenzabständen von 3 m ausgeschlossen.
- Es wird zusätzlich textlich aufgenommen, dass für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m² für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen sind. Dies entspricht zwei Stellplätzen. Aufgrund eines

zu erwartenden hohen Motorisierungsgrades der zukünftigen Haushalte, des hohen Pendleranteils in der Gemeinde Braak, der geringen Anzahl an öffentlichen Parkplatzflächen in den Straßen um das Plangebiet und infolge des Wunsches nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stell- bzw. Parkplatzflächen wird von einem die Richtzahlen der Stellplatzverordnung überschreitenden Bedarf für den ruhenden Verkehr ausgegangen.

- Die bisherige Unzulässigkeit zur Errichtung von Garagen innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie wird auf Nebenanlagen erweitert, da von diesen eine optisch gleichermaßen kompakte Wirkung ausgehen kann. Stellplätze (überdacht und nicht-überdacht) bleiben zulässig.
- Die bisherige Festsetzung, wonach 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, wird dahingehend geändert, dass pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche max. eine Wohnung zulässig ist. Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen wird somit von bisher 10 auf 7 reduziert, um einer für das Plangebiet unerwünschten Nutzungsdichte entgegen zu wirken.
- Die Satzung wird mit Hinweisen ergänzt, die das potentielle Auftreten von Bodendenkmalen und Altlasten betreffen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner 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. Vorliegend kommt hinzu, dass die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 im Verhältnis zur Ursprungssatzung unverändert bleibt und damit keine zusätzlichen Flächenversiegelungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 vorbereitet 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 für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

Nach dem Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg aus dem Jahr 1994, das für die Gemeinde Braak als Landschaftsplan herangezogen wird, liegt das Plangebiet in einem Bereich bereits bestehender dörflicher Mischnutzung.

Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG vorhanden, wohl aber direkt angrenzende Knicks in einem kleinen Teilbereich im Norden und einem etwas größeren Teilbereich im Osten.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den angrenzenden Knicks verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten der bestehenden Siedlung, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den angrenzenden Gebüsch nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gebüsch beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 14. März erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in erschließungstechnischer Hinsicht zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 14 ergeben sich nicht.

Der östliche - nur für Fußgänger begehbare - Teil der Verkehrsfläche im Plangebiet wird durch eine Schrankenanlage abgegrenzt. Um die ordnungsgemäße Abfallentsorgung im Plangebiet zu gewährleisten, erhält die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH hierfür einen Öffner (Schlüssel, Transponder o. Ä.). Die befestigte Durchfahrtsbreite hat mindestens 3,55 m zu betragen.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der L 92 ('An der Chaussee'). Von Montag bis Freitag besteht zu den Hauptverkehrszeiten in Richtung Rahlstedt und in Richtung Trittau ein Angebot im 30-Minuten-Takt, in der übrigen Zeit im 60-Minuten-Takt (Linien 264/364).

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

3.5 Hinweise

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. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.098	78,4
Verkehrsflächen	775	14,8
Anpflanz- und Maßnahmenflächen	353	6,8
Gesamtfläche	5.226	100,0

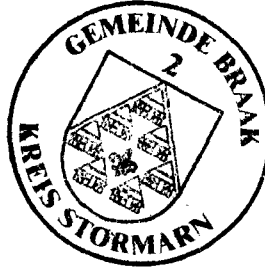
Zwischen der Gemeinde Braak und der Erschließungsgesellschaft als Grundstückseigentümerin ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach trägt diese die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis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

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 14
DER GEMEINDE BRAAK

Die Gemeindevertretung Braak hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in ihrer Sitzung am 11. August 2014 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Braak, den 19. Aug. 2014




Hans-Ulrich Schmitz
(Bürgermeister)