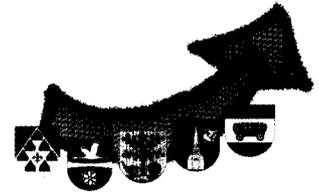


Originalausfertigung Gemeinde B r a a k



Bebauungsplan Nr. 14

Gebiet: „Dorfmitte“ - südl. An der Chaussee - L 92 - /
westl. Fürstredder

**Satzung ausgefertigt am v. 25.01.2007
Rechtsverbindlichkeit durch Bekanntmachung
ab**

03. Febr. 2007

**Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt abschnittsweise
(= 3 Bauabschnitte)**



metropolregion hamburg

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet	4
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Einleitung	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	7
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	7
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	10
2.3.	Zusammenfassung	11
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.	Planinhalt.....	12
4.1.	Städtebau	12
4.2.	Verkehrliche Erschließung	13
4.3.	Immissionen.....	14
5.	Ver- und Entsorgung	14
6.	Kosten.....	15
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
8.	Billigung der Begründung.....	23

Gemeinde Braak

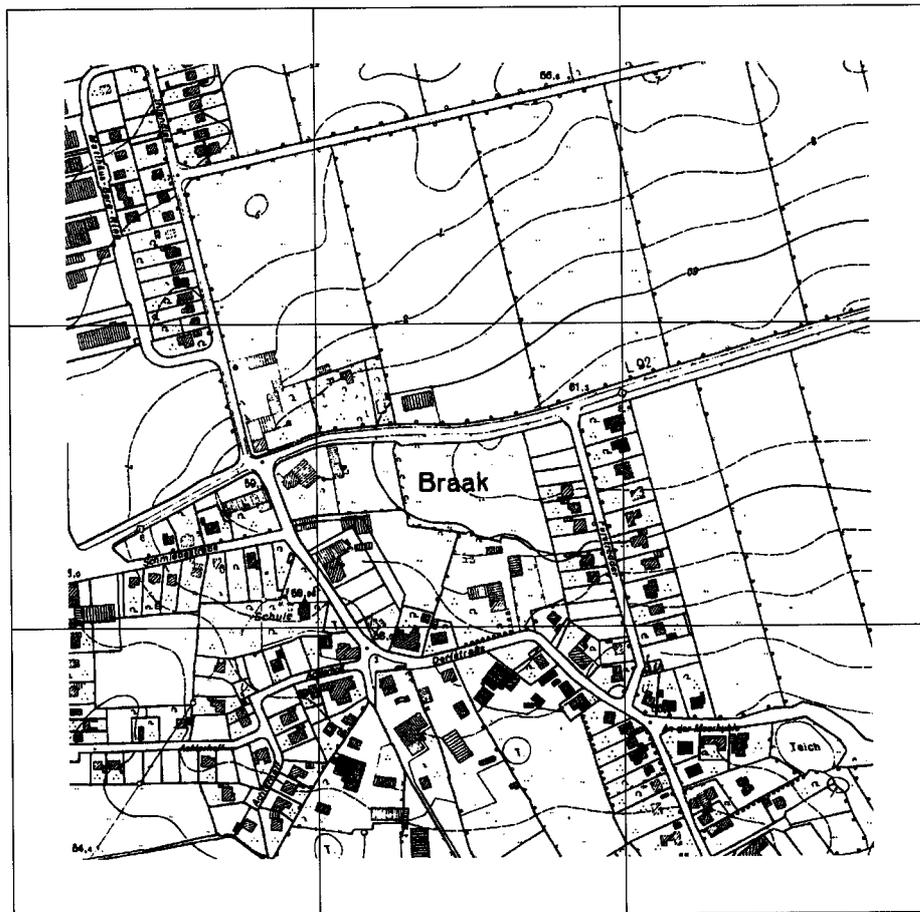
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 14

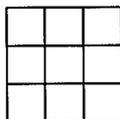
Gebiet: Dorfmitte / südl. An der Chaussee / westl. Fürstredder

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur *Petlev Stolzenberg*
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail planlabor@t-online.de
www.planlabor.de

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Braak beabsichtigt, in der zentralen Ortslage ein Baugebiet vorwiegend für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Insgesamt können ca. 19 Grundstücke entstehen. Das Plangebiet soll in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden und insbesondere dem örtlichen Baulandbedarf entsprechen.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan stellt Braak als im Ordnungsraum um Hamburg gelegen dar. Braak liegt innerhalb der Schnittmenge der 10-km-Radien um das Mittelzentrum Großhansdorf und um den Stadtrandkern 1. Ordnung Reinbek im Süden. Grundsätzlich sind in den Ordnungsräumen unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Ordnende Strukturelemente sind die zentralen Orte und Siedlungsachsen sowie die regionalen Grünzüge.

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Braak im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Die Gemeinde liegt im Nahbereich zu Großhansdorf und Ahrensburg. Allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich danach grundsätzlich am örtlichen Bedarf orientieren. Diese kann bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Das Entwicklungspotential der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits überschritten. Die Gemeinde verpflichtet sich, eine Realisierung der Bebauung in Abschnitten bis zum Jahr 2015 vorzunehmen. Mit den Eigentümern sind entsprechende Verträge abgeschlossen worden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) hat für den Bereich des Plangebietes und seine nähere Umgebung keine Eintragungen.

Laut Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg (1994), das als Landschaftsplan anerkannt wird, liegt das Plangebiet in einem Bereich bereits bestehender dörflicher Mischnutzung. 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. Anfallender Ausgleich sollte vorrangig im Bereich der Biotopverbundachsen untergebracht werden. Der städtebauliche Entwicklungsplan trifft für Braak die Aussage der Stärkung und Entwicklung des Ortskerns.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Braak gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Dort sind die Flächen als Wohnbauflächen und als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die Abgrenzung der Bauflächen ist nicht parzellenscharf. Die Gemeinde setzt die Baugebiete entsprechend den Grundstücksverhältnissen und der geplanten Entwicklung fest. In einer nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Abweichung angepasst.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt direkt südlich der Straße An der Chaussee (L 92) in der zentralen Ortslage. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen befinden sich lineare Gehölzstrukturen und einige Großbäume. Das Gelände ist weitgehend eben. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der L 92.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 93/10.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 93/10 und 9/16.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 93/10 und 9/16.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Landschaftspflege und zu Immissionen vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Braak beabsichtigt, in der zentralen Ortslage ein Baugebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Insgesamt können ca. 19 Grundstücke entstehen. Das Vorhaben soll in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 1,8 ha. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen von der L 92. Der direkt südlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb wird vor Realisierung des Baugebietes seine Tierhaltung einstellen. Von den übrigen Betrieben südlich der Dorfstraße gehen aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen aus.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentlich beeinflussende Wirkungsgefüge zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG ³ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Es handelt sich bei der betroffenen Fläche um ein Intensivgrünland, welches derzeit intensiv beweidet wird. Im Nordwesten und Südosten wird der Geltungsbereich von Knicks, welche dem Schutz nach § 15b LNatSchG unterliegen, begrenzt. Mehrere große Knickeichen stehen innerhalb der Knicks. Entlang der L 92 außerhalb des Plangebietes steht eine Baumreihe aus Eichen und Eschen.

Die Knicks haben eine geringe bis mittlere Wertigkeit und sind größtenteils bereits stark anthropogen geprägt. Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird allgemein als gering eingestuft.

Boden

Als Bodenart steht Geschiebelehm und Geschiebemergel an. Als Bodentyp sind Rosterden über Lehm ausgebildet.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Grundwasserflurabstände sind für das Gemeindegebiet nicht bekannt.

Luft, Klima

Das Klima im Gemeindegebiet ist ozeanisch geprägt. Hieraus resultieren feuchtkühle Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturschwankungen.

Das Plangebiet besitzt keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der vorhandenen Bebauung. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt beschränkt sich auf die üblicherweise anzutreffenden Pflanzen- und Tierarten im siedlungsnahen Randbereich landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen. Besondere Arten wurden während der Begehung nicht angetroffen. Die Knicks können in der ansonsten intensiv genutzten Umgebung als Rückzugsgebiet für die Tiere angesehen werden. Wirkungsgefüge bestehen in geringer Größe zu dem angrenzenden Grünland.

b) Prognose

Durch die Planung werden die bestehenden Freiflächen verkleinert und durch kleinstrukturierte Hausgartenflächen ersetzt. Der als negativ anzusehenden Überplanung einer Freifläche steht eine Strukturanreicherung hinsichtlich der Vegetationsbestände und physikalischen Formenvielfalt gegenüber. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt werden im Bebauungsplan Knickschutzstreifen zu den innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden angrenzenden Knicks eingeplant. Auf den Streifen sind bauliche Anlagen, Ablagerungen etc. ausgeschlossen. Weiterhin werden im Straßenraum Baumpflanzungen vorgesehen, die das Gebiet durchgrünen sollen. Jedes Grundstück hat zudem mind. zwei Laub- oder Obstbäume /-sträucher alter Kultursorte anzupflanzen.

Grundstückszufahrten und befestigte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig herzustellen.

Der Ausgleich wurde mit einem Umfang von 3.870 qm errechnet. Innergebietlich sind keine Maßnahmen geplant, die als Ausgleich anrechenbar sind. Die Gemeinde beabsichtigt den erforderlichen Ausgleich komplett in Ihrem Ausgleichsflächenpool unterzubringen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich für eine am örtlichen Bedarf orientierte Siedlungsentwicklung entschieden. Mit der Aufgabe der Rinderhaltung eines Betriebes werden in der Ortsmitte Flächen am Rande des alten Ortskern frei, die städtebaulich entwickelt werden. Aus ortsplanerischer Sicht ist die Fläche geeignet und steht kurzfristig zur Verfügung.

Zur Minimierung des Flächenverbrauchs könnten auch Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen festgesetzt werden. Diese Bauformen entsprechen nicht dem dörflichen Charakter Braaks und werden auch nicht nachgefragt. Die Gemeinde möchte ein Baugebiet entwickeln, das sich in das Dorfbild einfügt und auch den Wünschen der bereits vorhandenen ortsansässigen Interessenten entspricht.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen, da keine sensiblen Strukturen betroffen werden. Die Fläche wird von der vorhandenen Bebauung umgrenzt und weist hinsichtlich der Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere nur eine geringe Wertigkeit auf.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm berührt. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten (Lairm Consult) erarbeitet. Das Gutachten kommt zu folgender Einschätzung:

a) Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen der Straße An der Chaussee (L 92) sowie geringfügig durch die Straße Höhenkamp (K 96) und die BAB A1 belastet. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr führt innerhalb des gesamten Plangebiets zur Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete von 59 / 49 dB(A) tags / nachts werden am Tag bis zu einem Abstand von 41 m von der Straßenmitte An der Chaussee überschritten. Der nächtliche Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten.

b) Prognose

Bei Durchführung der Planung wird der nördliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes durch Immissionen aus Verkehrslärm berührt. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Zum Schutz der geplanten Bebauung werden passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tage sind Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 41 m südlich der Straße An der Chaussee im Bereich der nördlichen, östlichen und westlichen Fronten der geplanten Baugrenzen nicht zulässig. Innerhalb dieses Abstandes sind sie nur im Schutz von Baukörpern auf der Südseite zulässig. Des Weiteren ist generell die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes zulässig.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aktive Maßnahmen kommen aufgrund der vorhandenen Situation mit straßenbegleitenden Bäumen und Lage des Plangebietes zwischen zwei bereits vorhandenen Baugebieten aus ortsgestalterischer Sicht nicht in Betracht. Da die Straße nördlich der Grundstücke verläuft und die Außenwohnbereiche eher nach Süden orientiert werden, sind weitreichende Minderungen der Wohnqualität zudem nicht wahrscheinlich.

e) Bewertung

Bei Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005⁴, 16. BImSchV⁵) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde wird nahe des alten Ortskerns von Braak ein kleines Baugebiet für etwa 19 Einfamilienhäuser vorgesehen. Der Flächenumfang beträgt etwa 1,8 ha. Die Eingriffsfläche ist im Bestand Grünland. Nordwestlich und Südöstlich grenzen Knicks an. Der zu erbringende Ausgleich ist nach Landesrecht zu ermitteln. Von einer Ausgleichbarkeit ist auszugehen, da keine sensiblen Flächen betroffen werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in den Ausgleichsflächenpool des Amtes gelegt werden. Dieser liegt auf dem Höltigbaumgelände nördlich der Ortschaft.

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der L 92 berührt. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Nördlich des alten Ortskerns soll durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eine als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche entsprechend der Aussagen des Städtebaulichen Rahmenkonzeptes in Wohnbaufläche geändert werden. Der nach wie vor hohen Baulandnachfrage im Gemeindegebiet soll dadurch entsprochen werden. Der Gemeinde liegt eine Vielzahl von Anfragen (ca. 30 - 35) für Baugrundstücke vor. Interessenten sind Bürger aus der Gemeinde; aber auch Betriebsinhaber aus dem Gewerbegebiet Stapelfeld/Braak streben in Braak ihren Wohnsitz an. In der Gemeinde sind seit 1995 durch die Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 11 zusammen 16 Wohneinheiten ermöglicht worden. Auf der Grundlage der

⁴ Schallschutz im Städtebau

⁵ Verkehrslärmschutzverordnung

§§ 34 und 35 BauGB wurden durch Umbauten und Baulückenschließungen insgesamt 24 Wohneinheiten geschaffen. Die Gemeinde stellt die Vergabe der Grundstücke an örtliche Bewerber durch städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger sicher.

Zur Realisierung der städtebaulich gewünschten Wohnbebauung an dem Standort hat sich die Gemeinde für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entschieden. Die südlich der Dorfstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe werden von dieser Festsetzung aufgrund des Abstandes nicht berührt. Hierzu liegen entsprechende Untersuchungen mit Immissionsradien vor. Der dort von der Landwirtschaftskammer empfohlene Abstand von 100 m ist eingehalten. Der Betrieb nördlich der Dorfstraße wird die Tierhaltung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes einstellen.

Entsprechend der umliegenden Bebauung am Fürstredder soll eine kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern entstehen. Stärkere Verdichtungen mit Doppelhäusern oder Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern sollen nicht entstehen, um die Wohnruhe zu bewahren und das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu begrenzen. Maßstab ist hier bewusst nicht die Bebauungsstruktur auch mit Mehrfamilienhäusern entlang der Dorfstraße, sondern das Einfamilienhausgebiet am Fürstredder.

Die Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen. Die Knicks werden erhalten. Zur südlich angrenzenden Hofstelle wird eine lockere Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgesehen. Damit kann eine Trennung alter Dorfstrukturen zur Neubebauung erreicht werden.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde zur Errichtung eines Einfamilienhausgebietes erfolgt durch geeignete Festsetzungen, die die gewünschte Kleinteiligkeit sicherstellen und die Grünstrukturen erhalten und ergänzen. Die Realisierung des Bebauungsplanes ist in drei Abschnitten vorgesehen. Hierzu hat die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern detaillierte Verträge bereits abgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass die Vorgaben der Landesplanung zur Einwohnerentwicklung eingehalten werden. Bauabschnitt 2 darf danach erst nach 2010, Bauabschnitt 3 erst nach 2015 einer Bebauung zugeführt werden. Die Abgrenzung der Bauabschnitte ist als Darstellung ohne Normcharakter in das Planwerk aufgenommen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebau-

ungsplanes, um die beabsichtigte Förderung der Wohnnutzung zu unterstreichen und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung sichert mit einer GRZ von 0,2 und Mindestgrundstücksgößen die angestrebte lockere Bebauung. Die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild wird durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses in Verbindung mit der Beschränkung der Firsthöhe sichergestellt.

Die Festsetzung der Bauweise mit nur zulässigen Einzelhäusern unterstreicht den Planungswillen der Gemeinde, ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen nicht entstehen. Durch die in Gruppen zusammengezogen festgesetzten überbaubaren Flächen verbleibt ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken.

Der Umsetzung der Vorstellung der Gemeinde nach einem Einfamilienhausgebiet dient weiterhin eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im Neubaugebiet nicht gewünscht und für das Ortsbild Braaks auch nicht typisch sind. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes (Straßenquerschnitt, Parkplätze, Ver- und Entsorgung) auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt.

Festsetzungen zur Gestaltung werden nur in geringem Umfang vorgesehen, da die Gemeinde den Eigentümern einen großen Spielraum bei der Bauausführung einräumen möchte. Um einen harmonischen Bezug der Baukörper zueinander sicherzustellen, werden lediglich Regelungen zur Ausbildung der Dächer (Material und Farbe) getroffen. Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Ebenerdige Anlagen wie Stellplätze o. ä. sind zulässig.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt für den nördlichen Teil mit einer Anbindung an die Braaker Chaussee (L 92). Der südliche Teil wird über den vorhandenen Weg zur Dorfstraße erschlossen. Die Gemeinde Braak ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Grundstückszufahrten und Zugänge zur L 92 sind nicht vorgesehen. Nach Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger kann die Anbauverbotszone auf 15 m ab Fahr-

bahnrand zurückgenommen werden. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt für den nördlichen Teil über eine Stichstraße mit Wendeanlage, an die sich ein Wohnweg anschließt. Der südliche Teil wird über eine vorhandene Zufahrt an die Dorfstraße angebunden. Beide Teilgebiete werden über einen Fußweg verbunden, der für eine Durchfahrt für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ausgebaut wird. Im südlichen Teilbereich wird daher auf eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge verzichtet. Auf dem Planwerk ist eine mögliche Straßenraumaufteilung dargestellt. Die Detailplanung wird durch den Erschließungsplaner vorgenommen.

Öffentliche Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Straßenraum unter Berücksichtigung von Baumstandorten und Grundstückszufahrten vorgesehen. Auf eine detaillierte Festsetzung wird verzichtet, da der Ausbauplanung nicht vorgegriffen werden soll. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Im ländlichen Bereich zeigt sich, dass je Wohnung mind. zwei Fahrzeuge vorhanden sind. Die Gemeinde Braak erhebt deshalb die Forderung, mind. zwei Stellplätze je Wohnung auf dem Baugrundstück vorzusehen.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm berührt. Die Immissionssituation ist in einem Lärmgutachten betrachtet worden. Passive Schallschutzmaßnahmen sind festgesetzt. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

5. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Braak ist dem Abwasserverband Siek angeschlossen. Die Entsorgung des Baugebietes ist durch ausreichende Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitungen sicherzustellen. Die Fläche liegt außerhalb des mit dem Abwasserverband vertraglich festgelegten Gebietes.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser in den Bereich „Moorkuhle“ abzuleiten. Die Machbarkeit und Prüfung der Kapazität des Regenrückhaltebeckens werden durch einen Erschließungsplaner überprüft.

Für den Bereich der Gemeinde Braak besteht eine zentrale Wasserversorgung durch den vorhandenen Anschluss an das Netz der Hamburger Wasserwerke.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch EON/Hanse. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Bargtheide zu erfragen.

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

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Für Grundstücke an Wohnwegen, die nicht vom Müllfahrzeug befahren werden, sind die Mülltonnen am Abfuhrtag an der nächstgelegenen Straße bereitzustellen. Ein Mülltonnenstandplatz wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau:	wird noch ergänzt.
Ver- u. Entsorgung:	wird noch ergänzt.
Grünplanung:	6.900,- €
Ausgleichsfläche:	ca. 12.000,- €

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist bei vorliegender Planung der Fall, da erstmals Außenbereichsflächen einer Bebauung zugeführt werden. Eine entsprechende naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen. Die Bilanzierung von Knicks und Landschaftsbestim-

menden Bäumen erfolgt in Anlehnung an die Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen, Erlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom August 1996.

7.1. Systematik und Grundlagen

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, da die Eingriffsflächen überwiegend eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzen und lediglich eine Fläche von ca. 1,8 ha umfassen. Die Belange des Naturschutzes und der Grünordnung werden im Rahmen der Bauleitplanung durch einen Landschaftsplaner abgearbeitet. Die Aufstellung eines formalen Grünordnungsplanes wird aufgrund der geringen Größe des Eingriffsbereichs und der nur allgemeinen Flächenbedeutung für den Naturschutz als nicht erforderlich eingestuft. Die Ausführungen zum Naturschutz werden auf ein angemessenes Maß gekürzt.

7.2. Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Das Höhenprofil zeigt für den Plangebietsbereich eine Höhenlage von etwa 61 m ü.N.N. an. Das Gelände ist weitgehend eben.

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Als Bodenart stehen Rosterden über Lehm an, die hohe Sickerseigenschaften mit geringer Pufferfunktion besitzen.

Hinsichtlich der Ausstattung des Bebauungsplangebietes mit Biotopstrukturen bleibt festzustellen, dass die Fläche des Plangebietes intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und somit eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzen. Biotope nach § 15a LNatSchG kommen nicht vor. Nordwestlich liegt ein nach § 15b LNatSchG geschützter Knick im Plangebiet, südöstlich grenzt ein Knick an den Geltungsbereich an. Sie haben eine mittlere bis geringe Wertigkeit und sind teilweise stark degradiert. Außerhalb des Plangebietes entlang der Landesstraße steht eine Baumreihe aus Eichen und Eschen. Beeinträchtigungen der Knicks sollen durch die Ausweisung von Knickschutzstreifen im Bebauungsplan verhindert werden.

7.3. Eingriffsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird naturschutzfachlich ein Eingriff nach § 18 BNatSchG durch die Ausweisung von insgesamt 19 Baugrundstücken sowie einer Straßenverkehrsfläche mit einem Umfang von rd. 2.360 qm vorbereitet. Für das Gebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die Flächen werden weitgehend intensiv als Grünland genutzt. Knicks liegen am nordwestlichen Rand, bzw. grenzen südöstlich an das Plangebiet an. Entlang der Landesstraße stehen außerhalb des Geltungsbereichs Eschen und Eichen. Das Plangebiet umfasst rd. 1,8 ha.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt getrennt für die vertraglich vereinbarten Bauabschnitte. Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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 bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei dem Eingriffsbereich Überwiegende um intensiv genutzte Flächen innerhalb bebauter Gebiete, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Sie haben somit eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Höhere Wertigkeiten besitzen die Knicks und Einzelbäume, welche eine besondere Bedeutung aufweisen. Auf den Flächen mit allgemeiner Bedeutung sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie die Knicks und Einzelbäume durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten. Weitere Ausführungen erfolgen schutzgutbezogen.

Boden:

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und werden als Grünland genutzt. Der Bodenhaushalt ist diesbezüglich weitgehend unbelastet, so dass die Bodenfunktionen trotz der Nutzungen weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Gleiches gilt für die zu erwartende Vollversiegelung der Straßenverkehrsfläche. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht vorgesehen. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung einer geringen GRZ vermieden. Erschließungsflächen werden mit Mindestbreiten geplant und in einem Umfang von rd. 2.360 qm erforderlich. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien

erreicht, so sind Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

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. Entsiegelbare Flächen liegen nicht vor. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. 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 rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung für die einzelnen Bauabschnitte folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche.

Bauabschnitt 1:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende qm	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende qm	Benötigte Ausgleichsfläche qm
Überbauung in den WA-Gebieten:			
6.550 qm x 0,2 = 1.310 qm	1.310	-	rd. 660
Zusätzliche Versiegelung in den WA-Gebieten:			
1.310 qm x 0,5 (50%) = ~655 qm	-	655	rd. 200
Erschließung rd. 1.080	1.080	-	540
Summe	2.390	655	rd. 1.400 m²

Bauabschnitt 2:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende qm	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende qm	Benötigte Ausgleichsfläche qm
Überbauung in den WA-Gebieten:			
5.000 qm x 0,2 = 1.000 qm	1.000	-	500
Zusätzliche Versiegelung in den WA-Gebieten:			
1.000 qm x 0,5 (50%) = ~500 qm	-	500	150
Erschließung rd. 530	530	-	265
Summe	1.530	500	rd. 920 m²

Bauabschnitt 3:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende qm	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende qm	Benötigte Ausgleichsfläche qm
Überbauung in den WA-Gebieten:			
4.470 qm x 0,2 = ~ 890 qm	890	-	445
Zusätzliche Versiegelung in den WA-Gebieten:			
890 qm x 0,5 (50%) = 445 qm	-	445	rd. 130
Erschließung rd. 750	750	-	375
Summe	1.640	445	rd. 950 m²

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 3.270 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann insgesamt für die drei Bauabschnitte ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitestgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Als Bodenart steht Rosterde über Lehm an. Daraus ergibt sich allgemein eine hohe Sickerfähigkeit. Es kann grundsätzlich von einer hohen Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ausgegangen werden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung sowie die Versiegelungen durch die Straßenverkehrsfläche. Die potentiell versickerungsfähige Oberfläche wird durch die Planungen erheblich verringert.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2. Auch tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Wege zu einer Minimierung des Eingriffs bei. Vorgesehen ist des Weiteren das anfallende Oberflächenwasser im Regenrückhaltebecken im Gebiet „Moorkuhle“ zurückzuhalten.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser weitgehend kompensiert werden.

Landschaftsbild:

Der Plangeltungsbereich liegt nahe des vorhandenen Ortskerns. Im Süden, Osten und Westen grenzt direkt Bebauung an, nördlich liegt die L 92 mit einem parallelverlaufenden Knick. Das Plangebiet ist so zur freien Landschaft hin durch die vorhandene Bebauung und den bestehenden Knick an der L 92 abgeschirmt. Besondere Landschaftsbild prägende Elemente oder Strukturen grenzen nicht unmittelbar an.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der vorhandenen Abschirmung des Gebietes im Hinblick auf eine Wohnbebauung nicht zu erwarten. Zudem wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhen auf 10,5 m, zur Erstellung von ausschließlich Einzelhäusern, die Beschränkung der Gebäude auf ein Vollgeschoss sowie die Vorgabe von Farben für Dacheindeckungen eingriffsvermeidend.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Gebietssituation und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird nicht von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

Arten und Biotop:

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum 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. Schützenswerte Strukturen nach § 15 a LNatSchG oder andere erhaltenswerte Flächen finden sich nicht im Gebiet. An der westlichen Grenze liegt ein mittelwertiger Knick, im Südosten grenzt ein geringwertiger Knick an das Plangebiet an. Diese Knicks unterliegen dem Schutz nach § 15 b LNatSchG. Entlang der L 92 außerhalb des Geltungsbereiches steht parallel zur Straße eine Baumreihe aus Eichen und Eschen.

Durch die geplante Bebauung verlieren die Knicks ihren Bezug zur angrenzenden Freifläche. Künftig grenzen beidseitig Hausgartengrundstücke an. Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Strukturen durch die Festsetzung von Knick-

schutzstreifen von ~5 m Breite, auf denen bauliche Anlagen, Versiegelungen, Ablagerungen etc. unzulässig sind. Dieser Streifen soll zu einer artenreichen Gras- und Krautflur entwickelt werden. Damit wird dem Abschnitt 3.2 der Hinweise zum Ausgleichserlass Rechnung getragen, wonach Beeinträchtigungen auf für den Naturschutz besonders bedeutsamen Flächen vermeiden werden sollen.

Als erheblich und nachhaltig ist der Verlust einer Esche als Teil der Baumreihe entlang der L 92 außerhalb des Plangebietes anzusehen, die der Erschließung des Gebietes während des 1. Bauabschnittes weichen muss. In Anlehnung an den Knickerlass vom August 1996 gelten Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 0,6 m Durchmesser als landschaftsbestimmend und sind entsprechend auszugleichen. Für die zu fällende Esche mit einem Stammdurchmesser von 0,7 m sind demnach 9 Einzelbäume an geeigneter Stelle mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Siedlungserweiterung ist aufgrund der Festsetzung von Knickschutzstreifen nur im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 92 zu erwarten. Ein Ausgleich von umgerechnet 9 zu pflanzenden Einzelbäumen wird erforderlich.

Klima:

Die für eine Siedlungserweiterung vorgesehene Fläche ist hinsichtlich ihrer möglichen Bedeutung für das Lokalklima ebenfalls zu betrachten. Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nicht vor.

Auswirkungen sind gem. o. g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen. Durch die relativ geringen überbaubaren Flächen auf den großen Grundstücken werden die versiegelten Bereiche begrenzt.

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen:

Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind einzelne Baumneupflanzungen entlang der geplanten Erschließung vorgesehen. Des Weiteren sind Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden Strukturen nicht.

7.4. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen für die vertraglich vereinbarten Bauabschnitte folgende Ausgleichsflächenforderungen. Entsprechend den zeitlich getrennten Abschnitten des Eingriffs ist auch eine zeitlich getrennte Abfolge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglich. So ist der erforderliche Ausgleich erst mit der Erschließung der vereinbarten Bauabschnitte zu erbringen.

1. Bauabschnitt:	1.400 qm	9 Stück Einzelbaumpflanzungen
2. Bauabschnitt:	920 qm	
3. Bauabschnitt :	950 qm	
3.270 qm		9 St. Bäume = 600 qm Fläche (s.u.)

Da sich im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung keine sinnvollen Anknüpfungspunkte für Maßnahmen ergeben, beabsichtigt die Gemeinde, den erforderlichen Ausgleich komplett im Ausgleichsflächenpool des Amtes unterzubringen. Diese Fläche liegt auf dem Hölftigbaumgelände nördlich der Ortschaft.

Eine flächenhafte Umrechnung der geforderten Einzelbaumpflanzungen orientiert sich an den Herstellungskosten für Baumpflanzungen. Diese liegen bei ca. 200,- € pro Baum. Demnach errechnet sich unter den unten zu Grunde gelegten Kosten für Ausgleichsmaßnahmen eine Fläche zwischen 450 qm bis 690 qm. Durchschnittlich wird für die Einzelbaumpflanzungen eine Flächengröße von 600 qm festgelegt.

Auf eine Zuordnung des Ausgleichs im Bebauungsplan wird verzichtet, da die Gemeinde Eigentümerin ist und die erforderlichen Ausgleichskosten in die Grundstückspreise einfließen lässt.

Kosten:

Im Folgenden werden die Maßnahmenkosten überschlägig aufgeführt. Bei eventuellen Pflegemaßnahmen werden nur die ersten fünf Jahre als Pflege im Rahmen der Erstellungspflege gem. § 135c BauGB berücksichtigt.

Für den Ausgleichsflächenpool werden die aus der Vergangenheit üblicherweise entstandenen Kosten für gemischte Ausgleichsflächen zugrunde gelegt. Diese liegen in einem Bereich von ca. 2,60 – 4,00 €/qm fertiger Ausgleichsfläche inklusive.

Die Summe der Ausgleichskosten beträgt somit rd. 12.000,- €.

Allgemein grünordnerisch werden ca. 6 Bäume im Straßenraum einzuplanen sein. Bei einem Komplettpreis inkl. Pflanzbett, Material, Pflanzung und Anwuchspflege von rd. 200 €/Baum entstehen Kosten in Höhe von rd. 1.200 €. Weitere rd. 5.700 € sind für die

38 Einzelbäume auf den Privatgrundstücken zu erwarten (hier können auch jüngere Bäume in Eigenleistung gepflanzt werden). Die Summe der grünordnerischen Maßnahmen beträgt somit rd. 6.900 €.

7.5. Hinweise zur Landschaftspflege

Grundwasserabsenkungen durch Kellerdrainagen sind unzulässig. Mineralische Dünger, Tausalze und sämtliche chemische Pflanzenbehandlungsmittel (Biozide) sollten in den privaten Gärten nicht zur Anwendung gelangen, da eine Anreicherung mit schädlichen Substanzen in Boden und Grundwasser erfolgen kann. Außerdem existieren keine Untersuchungen und Erkenntnisse zu möglichen Umwandlungsprodukten und deren Gefährdungspotenzial.

Die Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Auch sollen keine Ablagerungen oder andere dauerhafte Nutzungen in den Bereichen erfolgen. Knickschutzstreifen sind durch optische Abgrenzungen (Findlinge, Zäune, o. ä.) zu sichern. Die Entwicklung einer artenreichen Gras und Krautflur kann durch einmaliges Mähen im Juli unterstützt werden. Brennnesseln und Disteln können vorher gezielt entfernt werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind großflächig verlegte Pflaster, Kiesflächen, Wabenplastik für Stellplätze, besondere Steine mit großem Porenanteil etc..

8. Billigung der Begründung

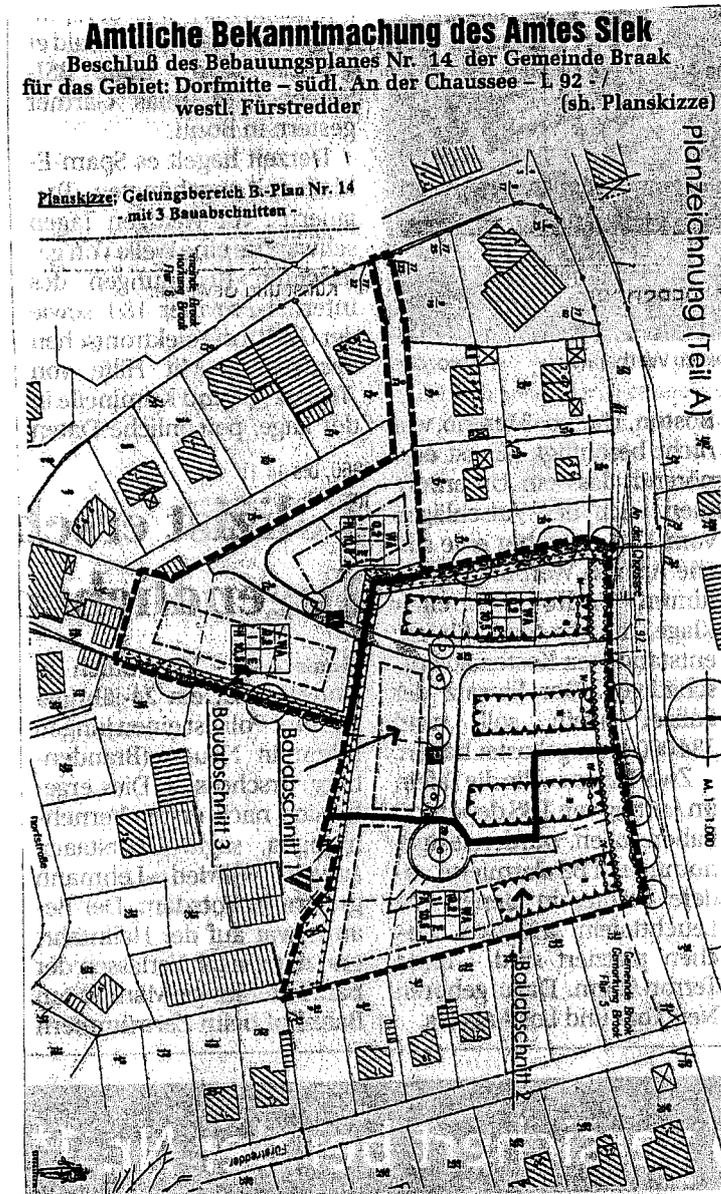
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.12.2006 gebilligt.

Braak, 25. JAN. 2007.



Ortwin Jahnke
Bürgermeister

Freitag, 2. Februar 2007



Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 11.12.2006 den **Bebauungsplan Nr. 14** – für das Gebiet – Geltungsbereich wie vorstehend –, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A – und dem Text – Teil B – als **Satzung** beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt abschnittsweise.

Der Bebauungsplan tritt mit **Bewirkung dieser Bekanntmachung** in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Siek, Hauptstr. 49, 22962 Siek, – Fachbereich Planung (1. Stock) sowie im Bürgerbüro – während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

T. Stormarner Tageblatt: Freitag, 2.2.2007

Amtliche Bekanntmachung des Amtes Siek

**Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Braak
für das Gebiet: „Dorfmitte“ - südl. An der Chaussee - L 92 - /
westl. Fürstredder (sh. Planskizze)**



Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 11.12.2006 den **Bebauungsplan Nr. 14** - für das Gebiet - Geltungsbereich wie vorstehend -, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text -Teil B-, als **S a t z u n g** beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.
Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt abschnittsweise.

Der Bebauungsplan tritt mit **Bewirkung dieser Bekanntmachung** in Kraft.
Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Siek, Hauptstr. 49, 22962 Siek, -Fachbereich Planung (1. Stock) sowie im Bürgerbüro - während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Siek, 29.1.2007

Amt Siek / Der Amtsvorsteher



metropolregion hamburg

Satzung der Gemeinde Braak

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1.000

Planskizze; Geltungsbereich B.-Plan Nr. 14
- mit 3 Bauabschnitten -

