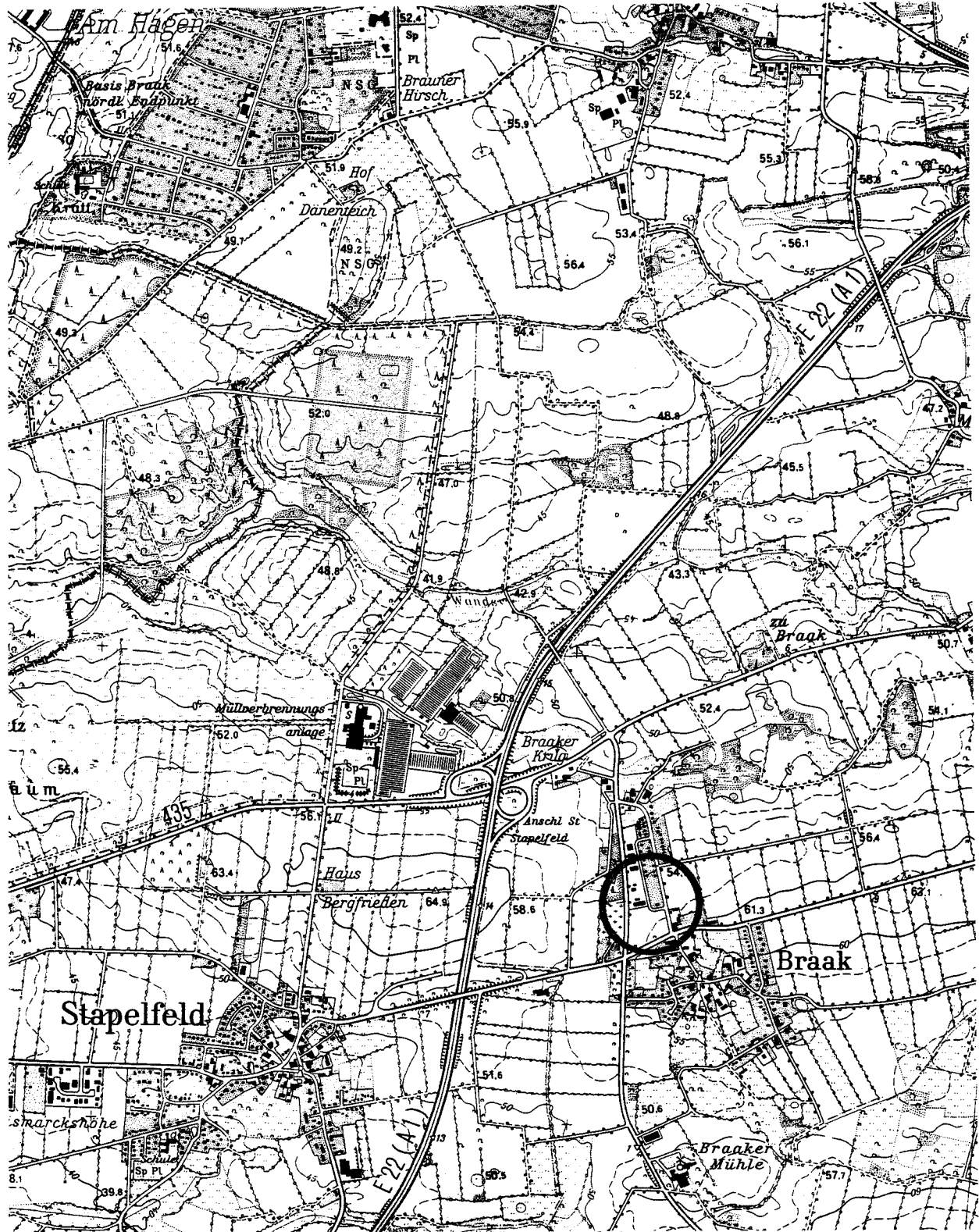


Gebiet: Westlich Ihlendiek/Matthäus-Berg-Ring / östlich K 96

## BEGRÜNDUNG

Planstand: 7. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

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

### 2. Planinhalt

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

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### 5. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 verfolgte die Gemeinde seinerzeit zwei hauptsächliche Ziele: zum einen die Absicht, die nach Abbruch des Mühlenbetriebes freiwerdenden Flächen städtebaulich zu ordnen und durch die Festsetzung ihrer Nutzungen der vorhandenen Bebauung am Ihlendiek anzugliedern, und zum anderen die Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen durch den Bau der Kreisstraße 96 zu untersuchen und erforderlichenfalls entsprechend zu mindern. Inzwischen sind fast alle Grundstücke bebaut, auch die K 96 ist fertiggestellt.

Planungsanlass für die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Geltungsbereichs in südlicher Richtung um eine bereits vom vorhandenen Betrieb für Ausstellungszwecke genutzte Fläche. Darüber hinaus besteht der Wunsch eines Eigentümers der vorhandenen Grundstücke mit der älteren Bebauung, zur Straße Ihlendiek einen Anbau vorzunehmen. Deshalb erfolgt eine Erweiterung der Baugrenze in östlicher Richtung.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Braak im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Die Räume zwischen den Achsen sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) hat für den Bereich des Plangebietes und seine nähere Umgebung keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Etwa 600 m nordöstlich des Plangebietes sind drei Feuchtbereiche mit jeweils ca. 4 ha Größe dargestellt. Die alte Karte "Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz -Biotopverbundsystem-" stellt diese Bereiche als Nebenverbundachse Richtung Westen dar.

Laut Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg (1994), das als Landschaftsplan anerkannt wird, liegt das Plangebiet in einem Bereich der angedachten Siedlungserweiterung (Fläche 201). Laut Gutachten liegt das städtebauliche Potenzial in der Lückenschließung und Abrundung der Ortslage. Eine Vereinbarkeit mit landschaftsplanerischen Zielsetzungen wird aufgezeigt. Empfohlen wird ein dörfliches Wohngebiet, der zu erbringende Ausgleich sollte vorrangig im Bereich der Biotopverbundachsen untergebracht werden.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Mischgebiet dar. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entsprochen.

## d. Plangebiet

Durch den Bebauungsplan wird der Rand der Ortslage östlich der Kreisstraße 96 erfasst. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

im Norden:                      südliche Grenze des Flurstücke 76/28, 72/42 und 72/41;

im Osten:                              westliche Straßenbegrenzungslinie des Ihlendiek;

im Süden: südliche Straßenbegrenzungslinie des  
Matthäus-Berg-Ringes und  
Teilfläche des Flurstücks 76/27;

im Westen: östliche Grenze der K 96.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend bebaut. Das Plangebiet umfasst ca. 1,4 ha.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 übernimmt für ihren Geltungsbereich im wesentlichen die Inhalte des Ursprungsplanes bzw. der 3. Änderung aus Planzeichnung, Text und Begründung. Geändert werden die Art der Nutzung im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung 1990, die überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer Erweiterung der Baugrenze für den Bereich der Altbebauung im Mischgebiet um 3 m in östlicher Richtung. Für den Ergänzungsbereich werden besondere Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde getroffen.

Für die im Ursprungsplan als Mischgebiet bzw. Mischgebiet mit der Einschränkungen E und E\* festgesetzten Gebiete verbleibt es bei den im Ursprungsplan definierten Nutzungen. Das bedeutet im Bereich E Ausschluss von Wohnnutzung, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese im wesentlichen aus Immissionsschutzgründen getroffene Gliederung lässt innerhalb des Plangebietes die erforderliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe durch die im Ostteil ausschließlich vorhandene Wohnnutzung zu. Im Mischgebiet mit der Einschränkung E\* sind nur nicht überdachte Freiflächen zu Ausstellungszwecken zulässig.

Die Ergänzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in südlicher Richtung erfolgt, um dem dort ansässigen Betrieb die Möglichkeit weiterer Ausstellungsflächen außerhalb des vorhandenen Gebäudes einzuräumen. Weitere gewerblich genutzte Gebäude sollen nicht entstehen, es soll vielmehr ein auch in Höhe und Bebauungsdichte gestaffelter Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Aus diesem Grund erfolgt eine Gliederung dahingehend, dass im nördlichen Teil im Bereich des vorhandenen Gebäudes der Zulässigkeitskatalog aus dem Ursprungsplan beibehalten wird, während im südlichen Teil nur Ausstellungsflächen für die Ausstellung der Wintergärten zulässig sind. Nicht zulässig ist die Errichtung einer Halle für die Ausstellungsobjekte oder eine Überdachung der Ausstellungsobjekte. Die Abschirmung des Mischgebiets zur Landschaft erfolgt wie im Ursprungsplan durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen.

Für den östlichen Teil des Plangebiets mit der vorhandenen Altbebauung wird bei Beibehaltung des Nutzungskatalogs aus dem Ursprungsplan die überbaubare Fläche um 3 m nach Osten erweitert. Analog zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das nördlich an diese Änderung angrenzende Gebiet wird eine textliche Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden aufgenommen. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten verhindert städtebaulich nicht gewünschte verdichtete Wohnformen wie z.B. Mehrfamilienhäuser.

Die Gestaltungsvorschriften wurden aus dem Ursprungsplan übernommen, um für benachbarte Grundstücke keine unterschiedlichen Festsetzungen zu erhalten. Geregelt sind Einfriedungen und die Dachgestaltung. Um einen geordneten Ortsrand zu schaffen, werden Werbeanlagen

auf den Vorgartenbereich und die überbaubare Fläche beschränkt. Insbesondere auf dem Lärmschutzwall ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

#### **b. Immissionen**

Das B-Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Kreisstraße 96 und ca. 500 m östlich der BAB A1 Hamburg-Lübeck. Die Gemeinde hat in Verbindung mit der Aufstellung des rechtsgültigen B-Planes Nr. 4 die Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen anhand eines TÜV-Gutachtens geprüft. Die Untersuchung ergab die Erforderlichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles von 4,0 m Höhe, der inzwischen realisiert wurde. Als weitere passive Schallschutzmaßnahmen wurden im Ursprungsplan textliche Festsetzungen zur Grundrissgestaltung für den Bereich mit eingeschränkter Nutzung E2 übernommen. Diese Festsetzungen wurden in dieser 5. Änderung und Ergänzung beibehalten.

#### **c. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Ihlendiek und Matthäus-Berg-Ring gesichert. Durch die Bebauungsplanänderung ist keine Ergänzung, Erweiterung oder Änderung von Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen oder Erschließungsanlagen erforderlich. Innerhalb eines 15 m breiten Streifens (Anbauverbotszone) entlang der K 96 sind hochbauliche Anlagen unzulässig. Für den Lärmschutzwall besteht eine Ausnahmegenehmigung.

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **a. Abwasser**

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

#### **b. Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Entwässerungssystem.

#### **c. Trinkwasser**

Für den Bereich der Gemeinde Braak besteht eine zentrale Wasserversorgung durch den vorhandenen Anschluss an das Netz der Hamburger Wasserwerke. Die Versorgung des Baugebietes ist durch die Anschlussmöglichkeiten in der Straße Ihlendiek sichergestellt.

#### **d. Gas**

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

#### **e. Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schlesweg. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk in Großensee zu erfragen.

#### **f. Müll**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

#### **g. Fernmeldeeinrichtungen**

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

### **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Unter Berücksichtigung übergeordneter Aussagen und der des Entwicklungsgutachtens (vgl. Punkt 1 b) widerspricht die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Braak den Zielen des Naturschutzes vom Grundsatz her nicht.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll eine unzulässigerweise entstandene bauliche Ausweitung in den Landschaftsraum nachträglich baurechtlich fundamentiert werden. Naturschutzrechtlich hat hier bereits ein Eingriff nach § 8 BNatSchG stattgefunden, eine planungsrechtliche Grundlage wurde dabei nicht geschaffen. Bei der Änderung und Ergänzung des B-Planes ist daher im nachhinein eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen. Aufgrund der Größe des Eingriffsbereiches von etwa 0,3 ha wird von der Erstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen, auch wird die im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages zu erbringende Eingriffsbilanzierung und allgemeine Beurteilung des Vorhabens auf ein der Situation angepaßtes Maß reduziert. Die Ausweisung im Entwicklungsgutachten als Siedlungserweiterungsfläche sowie die vorhergegangene intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bereiches rechtfertigen dies zudem.

#### **Bestand**

Das Plangebiet umfasst einen bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten Bereich (ca. 7.730 qm), einen Abschnitt eines Lärmschutzwalls (840 qm), eine Fläche für Versorgungsanlagen (25 qm), eine mit einem Gewerbebetrieb bebaute Fläche (ca. 1.990 qm), eine mit Ausstellungshäusern bestandene Rasenfläche (ca. 1.640 qm), einen Streifen lw. Nutzfläche (ca. 640 qm) sowie eine Straßenverkehrsfläche (etwa 1.060 qm). Der Änderungs- und Ergänzungsbereich des B-Plan Nr. 4 hat eine Größe von etwa 1,4 ha und wird bereits fast ausschließlich gewerblich oder wohnbaulich genutzt.

Im Norden schließt sich an das Plangebiet der verbleibende Teil des B-Plan Nr. 4 an, westlich des Matthäus-Berg-Ring gewerbliche Nutzung, östlich Mischgebietsnutzung. Im Osten grenzt freie Landschaft an, sie ist jedoch im Entwicklungsgutachten als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen. Im Süden grenzt intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche an, sie ist auch im Entwicklungsgutachten als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen. Westlich des Plangebietes verläuft die K 96, dahinter grenzt der Friedhof an.

#### **Darstellung des Eingriffs**

Durch den Bebauungsplan wird nur in einem Teil des Geltungsbereiches ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet bzw. baurechtlich fundamentiert. Betroffen sind die Flurstücke 76/29 sowie zum Teil 76/27. Auf erstgenanntem war im ursprünglichen B-Plan ein ca. 5 m breiter Streifen zum

Anpflanzen von heimischen Gehölzen geplant, zweitgenanntes war im "alten" Geltungsbereich nicht mit enthalten und ist somit Ergänzungsfläche (ca. 1.640 qm). Die Ergänzungsfläche ist vormals intensiv landwirtschaftlich genutzt worden, über beide Flächen erstreckt sich heute eine Ausstellungsfläche für Gartenhäuser. Unabhängig von der Tatsache, dass ein Eingriff real schon erfolgt ist, wird eine Eingriffsbilanzierung für diesen Änderungs- und Ergänzungsbereich erforderlich. Im übrigen Plangebiet findet kein Eingriff statt, da die Baugrenzen im MI-Gebiet nur geringfügig erweitert wurden, die GRZ dabei jedoch nicht verändert worden ist.

Die Eingriffsbilanzierung gem. § 8 bzw. 8a BNatSchG beschränkt sich also auf den im B-Plan Nr. 4 als Pflanzstreifen festgelegten Abschnitt des Flurstücks 76/27 (ehemals 76/11) und darüber hinaus auf einen vormals ackerbaulich genutzten Streifen südlich anschließend, der ursprünglich nicht im B-Plangebiet enthalten war. Der vom Eingriff betroffene Raum umfasst rund 2.300 qm. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für die Überstellung mit Gartenhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

#### **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:**

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (MUNF) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>1</sup> davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen meistens bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelte es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen unter normalen Randbedingungen und somit nach den Hinweisen des MUNF um eine Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier demnach nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise vorhandene Knicks durchzuführen. Der Eingriff berührt jedoch die im ursprünglichen B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, in diesem Bereich betrifft er das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften**. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt vor allem in den Bereichen **Arten und Lebensgemeinschaften, Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** vor.

#### **Boden**

Die vom Eingriff betroffenen Flächen waren durchgehend unversiegelt und wurden intensiv landwirtschaftlich genutzt, d. h., dass von einem Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ausgegangen werden musste und der Boden diesbezüglich vorbelastet ist. Auch ist davon auszugehen, dass das Bodengefüge durch Verdichtungen beeinträchtigt ist. Der Bodenhaushalt war also bereits gestört.

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

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

Zur Minimierung des Eingriffs wurde durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 60% beigetragen. Erschließungsflächen gibt es in dem vom Eingriff betroffenen Raum nicht. Wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien werden für diesen als Ausstellungsfläche genutzten Bereich für die zusätzlich mögliche Versiegelung (z.B. Wege) festgesetzt.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Da ein Ausgleich nur durch Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktion zu erzielen ist, ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Demzufolge muss der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Hinweise des MUNF sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Entsiegelung einer gleich großen Fläche und Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf dieser Fläche vor. Flächen für eine Entsiegelung finden sich zumeist nicht, so dass die mögliche Alternative der Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche gewählt werden muss. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Für die zusätzlich mögliche Versiegelung wird auch ein Verhältnis von 1:0,5 bilanziert, da die im Bestand befindlichen Pflasterungen nicht als wasserdurchlässig gelten können.

Entsprechend ergibt sich folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Überbauung	(2.300x0,4) 920	–	460
zusätzl. Versiegelung	460		230
<b>SUMME</b>	1.380		<b>690</b>

**Durch die Ausweisung einer nach den Hinweisen des MUNF ausreichend großen Ausgleichsfläche auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche (mind. 690 qm) und die Festsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Biotops kann Ersatz geleistet werden.**

#### **Wasser**

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum war durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser war demnach gewährleistet. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser durch Schadstoffauswaschungen, die auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind, belastet ist.

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

Durch die im B-Plan festgesetzte reduzierte GRZ von 0,4 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 20% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt. Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien tragen zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei.



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

Als Ersatzmaßnahme wird die Biotopschaffung auf gleich großer Fläche, wie eine Überbauung gem. GRZ innerhalb des Eingriffsbereichs zugelassen, angesehen. Bei einer möglichen Überstellung von 920 qm Fläche mit Gartenhäusern (vgl. Schutzgut Boden) wird entsprechend ein Ersatz in gleicher Höhe erforderlich, es besteht für den Eingriff in dieses Schutzgut folglich eine Ausgleichsforderung von 920 qm.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes anzunehmen, als Ersatzmaßnahme sind 920 qm Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes vorgesehen.**

### **Landschaftsbild**

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt nur an der südlichen Seite an den Außenbereich. Die übrigen drei Seiten werden von bereits bestehender Bebauung bzw. einem Abschnitt des Lärmschutzwalls umschlossen. Das Landschaftsbild prägende Elemente sind die Bereiche westlich der K 96 (Knicks, Friedhof, Gehölzfläche im Norden) sowie die Bepflanzungen des Lärmschutzwalls.

Durch die Ausstellungsfläche wird das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt. Neben dem Verlust an Landschaftsraum durch die Fläche an sich, wird der Landschaftsraum durch die Verlängerung des besiedelten Ausläufers Richtung Süden reduziert und der Ortsrand erheblich verändert, gerade vor dem Hintergrund der im "alten" B-Plan festgesetzten Abpflanzung an der südlichen Grenze des Flurstücks 76/27.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Gartenhäuser kann durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert werden. Der B-Plan trifft hierfür eine Begrenzung der Höhen auf ca. 4 m.

Auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wirkt sich der Eingriff in das Landschaftsbild nachhaltig aus. Für den Verlust an Landschaftsraum und die Änderung des Ortsrandes besteht Kompensationsbedarf. Da ein Ausgleich nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen notwendig.

Als Ersatz kann die Ausweisung einer sieben Meter breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen an der südlichen Grenze des Plangebietes herangezogen werden. Auf der Fläche sind Einzelbäume (Stieleichen) mit einer vorgegebenen Größe (Stammumfang) und einem Mindestabstand anzupflanzen. Der Mindestabstand soll eine lineare Bepflanzung gewährleisten, nur so kann eine Eingrünung des Ortsrandes unter Berücksichtigung der Blickbeziehung Kunde-Ausstellungsobjekt erreicht werden. Die Vorgabe der Pflanzqualität wird in diesem Fall für erforderlich gehalten, da sie nach § 1 (5) 4 BauGB erheblich zur Gestaltung des Ortsbildes beiträgt und eine sofortige Funktion erfüllen kann. Vor dem Hintergrund der Aussagen des Entwicklungsgutachtens, welches die südlich angrenzende Fläche als Siedlungserweiterungsfläche ausweist, erscheint diese vergleichsweise transparente Eingrünung vertretbar.

**Durch die Ausweisung eines 7 m breiten Pflanzstreifens mit den Pflanzgeboten zu den Einzelbäumen kann der Eingriff in das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.**

### **Arten und Biotope**

Wie schon eingangs erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum überwiegend um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Die Überplanung der im "alten" B-Plan an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Fläche zum Anpflanzen heimischer Gehölze ist jedoch ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Eine Vermeidung/Minimierung ist nicht möglich, da die Elemente zwar im "alten" B-Plan festgesetzt waren, jedoch noch nicht erstellt worden sind bzw. die Fläche bereits anderweitig genutzt worden ist.

In Anlehnung an den oben zitierten Erlass zur Ausgleichsregelung wird davon ausgegangen, dass ein Ausgleich erbracht werden kann, wenn die betroffenen Flächen im Verhältnis 1:1 bilanziert werden. Bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen wird dieses Verhältnis empfohlen.

Der im ursprünglichen B-Plan festgesetzte Pflanzstreifen an der südlichen Grenze des Flurstücks 76/27 hatte eine Größe von 310 qm (62 m x 5 m), die bei der Bilanzierung zu Grunde zu legen ist. Folglich wird ein Ausgleich von 310 qm erforderlich.

**Durch die Festsetzung von mindestens 310 qm Ausgleichsfläche und einer Biotopschaffung auf dieser Fläche kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kompensiert werden.**

### **Klima / Luft**

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

Eine Erschließung des vom Eingriff betroffenen Raumes ist bereits im B-Plan Nr. 4 abgehandelt. Die festgesetzten Bepflanzungen beeinflussen das Mikroklima positiv, auch ist aufgrund der Gebietsgröße nicht von einem Eingriff in das Schutzgut Klima auszugehen.

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

### **Ausgleich:**

Aufgrund der Bilanzierung ergibt sich ein Gesamtausgleich von mindestens **1.920 qm** (Boden: 690 qm, Arten u. Biotope: 310 qm, Wasser: 920 qm). Der Ausgleich ist dem Betrieb auf dem Flurstück 76/25 und 76/25 zuzuordnen.

Es wird empfohlen, den Ausgleich an den eingangs angesprochenen Feuchtbereichen ca. 600 m nördlich des Plangebietes in Form von Pufferstreifen bzw. biotopverbindenden Flächen zu

realisieren. Dies ist auch Empfehlung des Entwicklungsgutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass die Aktualisierung des Entwicklungsgutachtens hinsichtlich der landschaftsplanerischen Aussagen in dem Ausgleichsbereich identische Entwicklungsziele formuliert. Die Gemeinde prüft z.Zt. die Möglichkeiten eines externen Ausgleichs und wird diesen in Form eines Städtebaulichen Vertrages absichern. Der erforderliche Ausgleich ist im Textteil des Bebauungsplanes nach § 9 (1a) BauGB dem Eingriffsgrundstück zugeordnet.

Hinsichtlich der zu erwartenden Kosten für den Ausgleich lässt sich folgende überschlägige Kalkulation (ohne Grunderwerb) aufstellen:

Je nach Maßnahme auf den Ausgleichsflächen werden von 3,- bis 7,- DM/qm fällig. Die Ausgleichsflächenkonkretisierung findet z.Zt. statt, konkrete Maßnahmen sind noch nicht festlegbar. Die zu erwartenden Kosten werden sich bei 1.920 qm Ausgleichsflächenforderung in einem Bereich zwischen rd. 5.700,00 DM und 13.000,00 DM bewegen, hinzu kommt der Flächenerwerb.

### Grünordnung

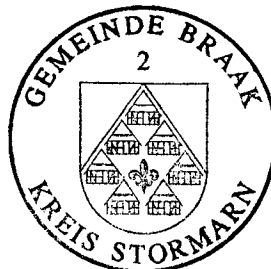
Die gestalterische Grünplanung des Gebiets wird hier weitestgehend durch die Maßnahmen, die schon in Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung gefordert werden, abgedeckt. Es wird lediglich ein Erhaltungsgebot für die Vegetationselemente auf dem Streifen zwischen Straße "Matthäus-Berg-Ring" und Wohnbebauung ausgesprochen, auch wenn diese z.T. aus Nadelgehölzen besteht (Flurstücke 72/57 und 76/31). Eine abschirmende Wirkung ist gegeben, bei Abgang der vorhandenen Vegetation sind heimische Laubgehölze anzupflanzen. Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls wird die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen aufgegriffen, da dieser Bereich noch nicht ausreichend bepflanzt worden ist. Weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung des Plangebietes sind nicht notwendig, zumal die Flächen weitestgehend bereits mit Grünelementen ausgestaltet sind.

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

## 5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.06.2001 gebilligt.

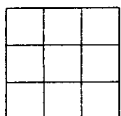
Braak, **07. Aug. 2001**



Bürgermeister

*Antony Jankke*

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT