

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**7. ÄNDERUNG DES**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**DER GEMEINDE BRAAK**

**GEBIET: ÖSTLICH DER GEMEINDEGRENZE STAPELFELD/BRAAK,  
NÖRDLICH VON BRAAK ZWISCHEN DER KREISSTRASSE 39 UND DER BAB 1**

---

**VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):**

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ANTRAG AUF EINLEITUNG EINES ZIELABWEICHUNGSVERFAHRENS  
GEMÄß § 4 LANDESPLANUNGSGESETZ
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)
- ERFÜLLUNG DER AUFLAGEN GEMÄß GENEHMIGUNG VOM 17.02.2010
- BESTÄTIGUNG DER AUFLAGENERFÜLLUNG

**AUSGEARBEITET:**

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung / Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.1.1	Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	7
1.2.1	Interkommunale Konzeptstudie	7
1.2.2	Variantenprüfung	8
1.2.3	CIMA-Expertise	9
1.2.4	Zusammenfassung	20
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>21</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>21</b>
3.1	Interkommunale Kooperation	22
3.2	Kooperation mit der Müllverbrennungsanlage Stapelfeld	22
3.3	Bauliche Nutzung	22
3.4	Erschließung	23
3.5	Landschaftsplanung	26
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>32</b>
5.1	Wärmeversorgung	32
5.2	Stromversorgung	32
5.3	Wasserver-/ und -entsorgung	32
5.4	Müllentsorgung	32
5.5	Löschwasserversorgung	33
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>34</b>
6.1	Einleitung	34
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
6.3	Zusätzliche Angaben	44
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>45</b>
7.1	Bodenschutz	45
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>46</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>46</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>46</b>

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Vorbemerkung / Planungserfordernis**

Die Gemeindevertretung Braak hat in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2008 die Aufstellungsbeschlüsse zur Aufstellung der 7. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 10B gefasst.

Ziel der Planung ist die Ergänzung des interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld/ Braak um weitere Gewerbeflächen östlich der BAB 1. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes auf Braaker Gebiet östlich der BAB 1 ist allerdings aufgrund landesplanerischer Vorgaben nur durch ein Zielabweichungsverfahren nach § 4 Landesplanungsgesetz möglich.

Auch der Kreistag Stormarn hat zu einer Gewerbegebietserweiterung am Standort Stapelfeld / Braak bereits am 26. September 2008 beraten und folgenden Beschluss gefasst:

*„Um die starke Nachfrage nach Gewerbeflächen im Hamburger Umland schneller bedienen zu können, unterstützt der Kreis ein Zielabweichungsverfahren nach § 4 Landesplanungsgesetz zur Ausweisung von Gewerbeflächen an dem in der Expertise priorisierten Standort an der Autobahnabfahrt Stapelfeld/Braak bereits im Vorwege einer Regionalplanaufstellung.*

*Entsprechend den Darlegungen in der Expertise<sup>1</sup> wird der Standort Stapelfeld/Braak jedoch nicht als Standort für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gesehen. Eine Chance auf Realisierung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird eher am Standort Barsbüttel gesehen.“*

### **1.1 Rechtliche Bindungen**

#### **1.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

Die Gemeinden Stapelfeld und Braak werden nach dem neuen Landesentwicklungsplan 2009 in Zukunft an der Landesentwicklungsachse (BAB 1) liegen. Nach dem derzeit gültigen Landesraumordnungsplan liegen sie jedoch nicht an einer Siedlungsachse. Über eine zentralörtliche Ausweisung verfügen beide Gemeinden nicht.

Der Gemeinde Braak ist im Regionalplan weder eine zentralörtliche Funktion noch eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen worden. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Braak im Grundsatz gewerbliche Flächen nur für ortsan-

---

<sup>1</sup> siehe Ziffer 1.2.3 dieser Begründung

gemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ausweisen darf. Allerdings stehen die Flächen auf Braaker Gemeindegebiet in einem direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen interkommunalen Gewerbegebiet Stapelfeld/Braak. Nach dem Entwurf des LEP 2009 kann der Regionalplan gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte in Zukunft nicht nur in Zentralen Orten oder auf den Siedlungsachsen ausweisen, sondern auch an den Landesentwicklungsachsen, zum Beispiel an besonders geeigneten Autobahnstandorten. Bei der Festlegung von Standorten für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung an Landesentwicklungsachsen ist der Einzelhandel jedoch auszuschließen. Aufgrund seiner Lage ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes Stapelfeld/ Braak als Gewerbestandort von überregionaler Bedeutung besonders gut geeignet. Zudem kann durch eine Erweiterung des Gebietes der Prozeßwärmeüberschuss der Müllverbrennungsanlage (MVA) besser ausgenutzt werden.

Da die Flächen weder im Flächennutzungsplan der Gemeinde Braak noch im Entwicklungsgutachten Stormarn/ Hamburg, welches als Landschaftsplan anerkannt ist,<sup>2</sup> ausgewiesen sind, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Im Entwicklungsgutachten/ Landschaftsplan ist die Planung nicht berücksichtigt. Gründe, die gegen die Planung sprechen ergeben sich aus dem Entwicklungsgutachten/ Landschaftsplan jedoch nicht. Landschaftsplanerische Belange, die gegen eine Planung

---

<sup>2</sup> Das Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg enthält für die Gemeinden Stapelfeld und Braak einen sog. integrierten Landschaftsplan. Mit Schreiben vom 23.01.1996 hat die Untere Naturschutzbehörde entsprechend § 6 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz keine Änderungs- und Ergänzungsvorschläge für die Landschaftspläne der Gemeinden Braak und Stapelfeld im Rahmen des Entwicklungsgutachtens Stormarn geltend gemacht. Beide Landschaftspläne gelten somit als festgestellt. Eine Gesprächsrunde am 13.09.1995 im Ministerium für Natur und Umwelt ergab folgendes Ergebnis:

Da das Entwicklungsgutachten Südstormarn während der Übergangszeit mit Ablauf des Landschaftspflegegesetzes erstellt worden ist, sollte das Landesnaturschutzgesetz noch nicht voll angewendet werden. Die Inhalte des Gutachtens für die integriert erarbeiteten Landschaftspläne Braak und Stapelfeld sind unter diesem Gesichtspunkt als ausreichend anzusehen. Das betrifft auch die fehlende Darstellung von nach § 15a Landesnaturschutzgesetz geschützten Flächen. Die im Zielplan für den Bereich Höltigbaum vorgesehene gewerbliche Entwicklung ist jedoch aufzugeben.

Teilnehmer an diesem Gespräch waren lt. Besprechungsprotokoll vom 20.09.1995 die Herren Scharrell und Stellet vom Umweltministerium sowie die Abteilungen 61/2, 61/22 des Kreises Stormarn.

an diesem Standort sprechen sind - nach derzeitigem Planungsstand - nicht bekannt.  
Auf Ziffer 3.3 - Landschaftsplanung – wird verwiesen.

Denkmalgeschützte Kreisstraße 39: Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10B berücksichtigt.

<sup>3</sup>Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Datum vom 17.02.2010 den Abschluss des Zielabweichungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) mitgeteilt (Az. IV 531-512.12). Das Zielabweichungsverfahren hat zu folgenden Ergebnissen geführt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu detailliert zu berücksichtigen sind (verkürzte Darstellung):

Tenor:

1. Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist unter Abweichung von den Zielen der Raumordnung ausnahmsweise vertretbar, wenn die Vorgaben und Maßnahmen des Zielabweichungsverfahrens erfüllt und entsprechende Nachweise der Landesplanungsbehörde vor den Satzungsbeschlüssen der verbindlichen Bauleitpläne vorgelegt werden.
2. Von den Zielen des Regionalplans kann dahingehend abgewichen werden, dass die planerische Gewerbefunktion der Gemeinde Stapelfeld im Rahmen der Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld/Braak auch das Plangebiet der Gemeinde Braak östlich der BAB 1. In diesem Zusammenhang ist die interkommunale Zusammenarbeit fortzusetzen.
3. Die Nutzung der Abwärme der MVA Stapelfeld ist eine wesentliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes und Bedingung für die anzusiedelnden Betriebe.
4. Die 7. Flächennutzungsplanänderung wird im Vorwege der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I als Standort für ein Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung gemäß Ziffer 6.6 (5) bis (7) des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans (LEP 2009, Entwurf) festgelegt. Das Gewerbegebiet ist dabei insbesondere auf verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen, die auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen, auszurichten. Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben, die

<sup>3</sup> Ergänzt gemäß Auflage in der Genehmigung durch das Innenministerium vom 17.02.2010 (Az. IV 647-512.111-62.11 (7.Änd))

siedlungsnah und in guter Zuordnung zum ÖPNV untergebracht werden sollen wie z. B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit den Zielsetzungen eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutung nicht in Einklang zu bringen und sind insofern auszuschließen.

5. Die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen aller Art und Größe ist auszuschließen.
6. Das geplante Gewerbegebiet ist so zu entwickeln, dass die Niederungsbereiche der Wandse und der Braaker Au in ihrer Funktion als Nebenverbundachsen des Biotopverbundsystems erhalten bleiben und als solche, ebenso wie das FFH- Gebiet Höltigbaum, nicht beeinträchtigt werden. Die Erholungsfunktion des umgebenden Landschaftsraumes darf nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Maßgaben:

7. Die Nutzung der Abwärme als eine wesentliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.
8. Im Ansiedlungs- und Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Braak und der Vorhabenträgerin sind die o.g. Zielsetzungen umzusetzen.
9. Die Entwicklung des Gewerbegebietes soll abschnittsweise erfolgen. Das ist sowohl im Rahmen des Ansiedlungs- und Erschließungsvertrages zu berücksichtigen als auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.
10. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen zu treffen.
11. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i.S. des § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO auszuschließen.
12. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Einzelhandel auszuschließen.
13. Die Funktionsfähigkeit der Wandse als Nebenverbundachse und als Teil des Biotopverbundsystems ist in ihrer Bedeutung für das FFH-Gebiet Höltigbaum ist durch Festsetzungen in den verbindlichen Bauleitplänen und durch entsprechende Umsetzungsmaßnahmen sicherzustellen.
14. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist anhand von Planalternativen

zu prüfen, ob die Braaker Au als offenes Fließgewässer erhalten werden bzw. eine Aufwertung erfahren kann. Eine gute Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschafts- und Siedlungsraum ist durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und entsprechende Umsetzungsmaßnahmen anzustreben.

## **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Vor dem Hintergrund einer von den amtsangehörigen Gemeinden und der Wirtschaftsförderung erkannten Gewerbeflächenknappheit wurden im Vorfeld dieser Planung umfangreiche Voruntersuchungen vorgenommen:

### **1.2.1 Interkommunale Konzeptstudie**

Die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH, das Planungsbüro Ostholstein und der LVB des Amtes Siek haben in Zusammenarbeit mit den amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Siek in den Jahren 2007/ 2008 eine

#### **„Interkommunale Konzeptstudie zur langfristigen Siedlungsentwicklung des Amtes Siek“**

erarbeitet (Verfasser: Planungsbüro Ostholstein). Ziel dieser amtsinternen und noch nicht mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Konzeptstudie war es, Grundlagen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zu erarbeiten. Für die vorliegende Planung ist von besonderer Bedeutung, dass in diesem Rahmen Gewerbeflächen untersucht und fachlich bewertet wurden. Auch fand dazu in den politischen Gremien der Gemeinden eine Willensbildung statt.

## 1.2.2 Variantenprüfung

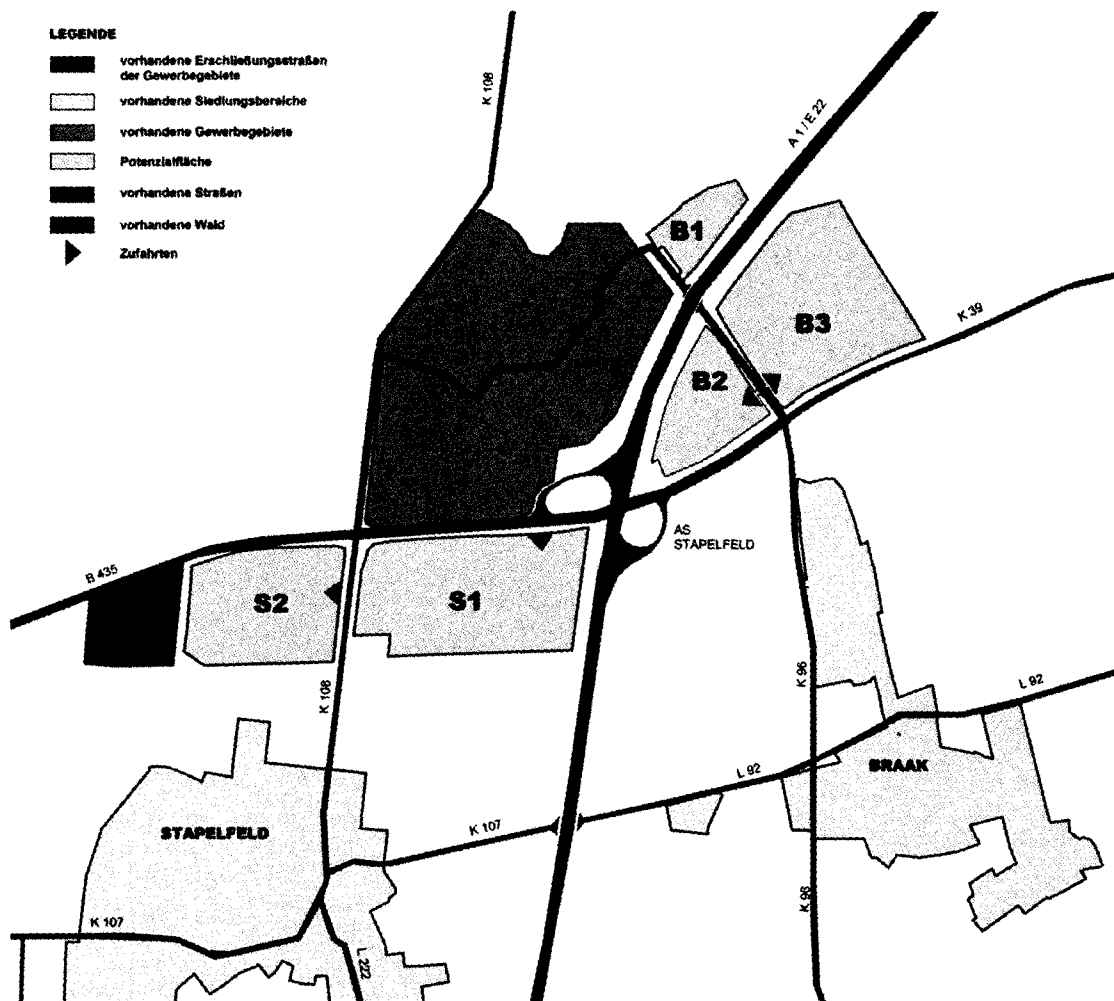


Abbildung 1: Lage der Potenzialflächen im Raum Stapelfeld / Braak (Verfasser Planungsbüro Ostholstein, August 2008)

Neben der vorliegenden Planung für die Flächen „B2“ und „B3“ wurden im Rahmen der vorgenannten Voruntersuchungen weitere Alternativflächen untersucht. Dazu gehören:

Gemeinde Braak: Fläche „B1“, westlich der BAB 1,  
nördlich der „Brookstraße“

Bei dieser rund 3,5 ha großen Erweiterung und Ergänzung des interkommunalen Gewerbegebietes handelt es sich um eine Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes, die im Rahmen der regionalen Bewertung zu kleinteilig ist, um der Aufgabenstellung gerecht zu werden. Es ist jedoch sinnvoll diese Arrondierung vorzunehmen. Daher stellt die Gemeinde Braak im Jahr 2009 dazu den Bebauungsplan Nr. 10A auf und führt die 12. Flächennutzungsplanänderung durch. Die Fläche ist auch in der Planzeichnung zur 7. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.



Gemeinde Stapelfeld: Flächen „S1“ und „S2“ südlich der B 435, südlich der MVA-Stapelfeld sowie westlich der Kreisstraße 108

Bei diesem rund 33 Hektar großen Gebiet handelt es sich um ackerbaulich genutzte Flächen, die eine sehr gute Verkehrsanbindung haben und den Anforderungen der Wirtschaft voll entsprechen.

Allerdings unterliegen auch diese Flächen regionalplanerischen Restriktionen, da sie nach dem Regionalplan I in einem Regionalen Grünzug liegen. Um die Möglichkeit zur Bebauung der Flächen zu eröffnen, wäre vorher ebenfalls ein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Bei der Bewertung der Gesamtsituation ist besonders zu beachten, dass auch auf Hamburger Gebiet weitere umfangreiche Gewerbeflächenausweisungen geplant sind. Die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Stapelfeld soll daher nur nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt Hamburg bzw. mit dem Bezirk Wandsbek erfolgen.

Deren Planungen zu Gewerbegebietsausweisungen westlich der Landesgrenze sollen aus Stapelfelder Sicht abgewartet werden. Daher beabsichtigt die Gemeinde Stapelfeld derzeit keine weiteren Gewerbegebietsplanungen betreiben.

Die Gemeinde Stapelfeld unterstützt jedoch ausdrücklich die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes auf Braaker Gebiet.

### **1.2.3 CIMA-Expertise**

Im Rahmen dieser Expertise wurde die regionalwirtschaftliche Situation zur Gewerbeflächenentwicklung entlang der BAB 1 geprüft und bewertet. Da diese Expertise eine wichtige Grundlage für die vorliegende Planung und das damit verbundene Zielabweichungsverfahren ist, werden im Folgenden die wesentlichen Aussagen der Expertise zitiert. Auf eine Beifügung der gesamten Unterlagen kann so verzichtet werden.

**„CIMA-Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn entlang der BAB 1, CIMA Projekt + Entwicklung mbH, Lübeck, 26. August 2008**

#### **1 Ausgangslage und Auftrag**

Im Kreis Stormarn ist eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen an der BAB 1 insbesondere in der Nähe Hamburgs festzustellen, die derzeit aufgrund fehlender freier Flächen nicht befriedigt werden kann. Gleichzeitig sieht der derzeit (noch) gültige Landesraumordnungsplan von Schleswig-Holstein aus dem Jahr 1998 (LROPI 1998) vor, die wirtschaftliche Entwicklung

an Siedlungsachsen, die sich nicht an Autobahnen, sondern an Eisenbahnstrecken orientieren, zu konzentrieren, um eine Zersiedlung des Raumes zu verhindern. Um sowohl ökologischen als auch ökonomischen Ansprüchen an die Raumnutzung gerecht zu werden, öffnet der Entwurf des von 2010-2025 gültigen, den LROPI 1998 ablösenden Landesentwicklungsplans 2009 (LEP 2009) künftig die Möglichkeit, für überörtlich bedeutende Gewerbebetriebe auch Flächen an den Landesentwicklungsachsen, die sich an Autobahnen orientieren, neu bereit zu stellen und der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes weitere Impulse zu verleihen.

Der dargestellte Sachverhalt hat konkrete Auswirkungen auf die Gewerbeflächenplanung der Kommunen in Schleswig-Holstein, da der LEP 2009 Vorgabe für die Fortschreibung der Regionalpläne ist, im Falle des Kreises Stormarn des Regionalplans für den Planungsraum I.

Vor dem geschilderten Hintergrund wurde die CIMA Projekt + Entwicklung GmbH (CIMA) am 26. Mai 2008 von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS) beauftragt, eine Expertise zur autobahnnahen Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn an der BAB 1 anzufertigen. Ziel der Expertise ist es aufzuzeigen, wie der Bedarf an Gewerbeflächen im Kreis Stormarn an der BAB 1 in den kommenden Jahren aus fachlicher Sicht einzuschätzen ist und welche Weiterentwicklungsmöglichkeiten unter Einbeziehung des neuen LEP 2009 für diese Gewerbestandorte bestehen.

Für die Expertise wurden sechs autobahnahe Gewerbestandorte und zwei Potenzialstandorte hinsichtlich ihrer Rolle für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn untersucht. Aufbauend auf der Analyse wurden standortspezifische Maßnahmenvorschläge entwickelt. Folgende Gebiete lagen im Fokus der Betrachtungen (von Norden nach Süden):

- Reinfeld / Stubbendorf
- Bad Oldesloe Südost
- Bargteheide Langenhorst
- Hammoor (Potenzialstandort)
- Siek Jacobsrade
- Stapelfeld / Braak
- Brunsbek (Potenzialstandort)
- Barsbüttel (neu)

Die Expertise wurde aufbauend auf bereits durchgeführten Arbeiten der CIMA in der Metropolregion Hamburg erstellt und basiert in Teilen auf Ergebnissen dieser Arbeiten. Diese waren u.a. die Beschäftigung mit der Gewerbeflächenentwicklung für den Regionalplan I im Rahmen eines Workshops mit den entsprechenden Wirtschaftsförderungseinrichtungen sowie die inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema im Rahmen der Vorbereitung eines Workshops für die gesamte Metropolregion Hamburg.

## **2 Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn**

### **2.1 Wirtschaftsentwicklung**

Der Kreis Stormarn ist Teil der Metropolregion Hamburg und liegt nordöstlich der Stadtgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg. ...

Die Metropolregion Hamburg ist eine der sich besonders dynamisch entwickelnden Wirtschaftsregionen Deutschlands und Europas, die insbesondere in den letzten Jahren ihre nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit ausgebaut hat. Sie ist das wirtschaftliche Kraftzentrum Norddeutschlands mit sehr starker Bedeutung für wirtschaftliches Wachstum, Arbeitsplätze und überregionale Infrastruktur sowohl für die Freie und Hansestadt Hamburg selbst als auch für die norddeutschen Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein.

Wichtige Leitbranchen der Metropolregion Hamburg sind u. a.

- Chemische Industrie
- Finanzdienstleistungen
- Hafen / Logistik
- Life Science / Gesundheitswesen
- Luftfahrt
- Maschinenbau
- Medien und IT
- Schifffahrt

Nicht nur die Metropole Hamburg, auch der Kreis Stormarn weist in der Betrachtung der letzten fünf Dekaden eine sehr starke Wirtschaftsentwicklung auf. Bis Anfang der 1950er-Jahre noch maßgeblich durch die Landwirtschaft und eine überproportional hohe Arbeitslosenquote geprägt, vollzog sich in Stormarn in den folgenden Jahren und Jahrzehnten eine sehr starke Entwicklung auch aufgrund der vorhandenen Arbeitskräftepotenziale und dem Ausbau des Straßennetzes (BAB 1, BAB 24, B 404). ...

### **2.2 Gewerbeflächenentwicklung**

Stormarn ist aufgrund der direkten Nachbarschaft in besonderer Weise mit dem Kern der Metropolregion, der Freien und Hansestadt Hamburg, verbunden. Das belegen bspw. Pendlerbeziehungen und die Bedeutung des Kreises und seiner Städte und Gemeinden als Wohnstandort, aber auch die im Kreis angesiedelten Gewerbebetriebe. Insbesondere in den Gewerbegebieten entlang der BAB 1, die innerhalb einer Entfernung von ca. zehn Kilometern von der Hamburger Stadtgrenze liegen, haben sich in den vergangenen Jahren Betriebe angesiedelt, die in Hamburg selbst kein adäquates Gewerbeflächeangebot vorgefunden haben,

oder aus anderen betrieblichen Gründen einen Standort in Stormarn bevorzugt haben. Diese Entwicklung war trotz der im Leitbild der Freien und Hansestadt formulierten Bemühungen, das Gewerbeflächenpotenzial pro Jahr um bis zu 55 ha zu erhöhen, festzustellen.

Des Weiteren ist eine starke Nachfrage an diesen Standorten aus dem Kreis Stormarn selbst zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund veränderter Produktionsbedingungen für Betriebe, insbesondere der fertigungs-/ bedarfssynchronen Produktion (Stichworte: Lean Production, Just-in-Time-Produktion, etc.), spielen insbesondere die zeitliche Flexibilität im Betrieb und die Mobilität und Verfügbarkeit von Waren und Gütern zu einem bestimmten Zeitpunkt eine immer größere Rolle. Die Attraktivität der Flächen an den Hamburg nahen Gewerbestandorten entlang der BAB 1 liegt also insbesondere in der hervorragenden straßenverkehrlichen Erschließung dieser Standorte und der zügigen Erreichbarkeit Hamburgs begründet.

Exemplarisch für die hohe Nachfrage steht das interkommunale Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak, für das nach Auskunft der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH derzeit Anfragen für 20 ha Gewerbefläche und die damit einhergehende Schaffung bzw. Erhaltung von ca. 1.100 Arbeitsplätzen in diesem Gebiet vorliegen. Diese Nachfrage kann derzeit aufgrund fehlender Gewerbeflächen in diesem Bereich nicht befriedigt werden (siehe auch Kap. 3.1.4, Kap. 3.1.5 und Kap. 3.1.6). Diese Situation stellt sich insbesondere als unbefriedigend dar, da die anfragenden Unternehmen sich gezielt für die Ansiedlung in Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak interessieren und auf diesen Standort angewiesen sind. Als Hauptgründe werden hierfür insbesondere die Nähe zu bereits ansässigen Unternehmen (bspw. Zulieferbetriebe des Luftfahrzeugbaus), aber auch die hervorragenden Verkehrsanbindungen und die unmittelbare Nähe zu Hamburg genannt.

Die positiv zu bewertende, aber derzeit nicht zu befriedigende Nachfrage, die für die Attraktivität der Hamburg-nahen Gewerbestandorte im Kreis Stormarn an der BAB 1 besteht, macht bereits an dieser Stelle der Expertise deutlich, dass die Ausweisung weiterer Flächen an diesen Standorten erforderlich ist, um die Nachfrage zu bedienen und den Kreis Stormarn und den Wirtschaftsraum Hamburg weiter zu stärken und in der Entwicklung nicht einzuschränken. Diese Aussage wird auch durch die Betrachtung der sehr geringen Gewerbeflächenpotenziale, die der Kreis Stormarn insgesamt hat, unterstützt: Das gemeinsame Datenprofil der Hamburger Randkreise für das Jahr 2007 weist aus, dass im gesamten Kreis Stormarn kurzfristig derzeit nur ca. 50 ha Gewerbefläche im F-Plan ausgewiesen sind. Damit verfügt der Kreis Stormarn im direkten Vergleich der vier Randkreise über deutlich geringere Potenziale, als seine Nachbarkreise: Kreis Pinneberg: ca. 150 ha, Kreis Segeberg: ca. 240 ha, Kreis Hzgt. Lauenburg: ca. 100 ha.

### 2.3 Rahmenbedingungen zur Erweiterung bestehender und Planung weiterer Gewerbestandorte

Die genannten Aspekte zeigen auf, dass angesichts der dynamischen Entwicklung in den vergangenen Jahren insbesondere in der Nähe der Autobahnen, auch außerhalb von Siedlungsachsen und Zentralen Orten, Gewerbeflächennachfrage vorhanden ist, die derzeit nicht bedient werden kann. Insbesondere besteht Nachfrage nach Flächen, die

- uneingeschränkt genutzt werden können (u.a. keine Lärm-/ Emissionsbeschränkungen, keine zeitlichen Restriktionen),
- verkehrlich besonders gut zu erreichen sind und
- in der Nähe zu Hamburg liegen.

Vorhandene Engpässe an Standorten, die diese Bedingungen erfüllen, führen im Übrigen nach Auswertung entsprechender Projekte im Bundesgebiet durch die CIMA regelmäßig nicht zu einer Verstärkung der Nachfrage an anderen Standorten, welche die essentiellen (Standort-) Bedingungen nicht in gleicher Weise erfüllen. Wenn relevante Standortanforderungen aus dem Blickwinkel der Unternehmen nicht erfüllt werden können, ist eine „Lenkung“ der Nachfrage auf andere Standortangebote nicht Erfolg versprechend.

Bevor auf die Entwicklung der Gewerbestandorte an der BAB 1 im Kreis Stormarn in Kap. 3 noch differenzierter eingegangen wird, erfolgt ein kurzer Blick auf die Rahmenbedingungen für die Erweiterung bestehender Gewerbegebiete bzw. die Ausweisung zusätzlicher Gebiete.

Die rahmensetzende Planungsgrundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um die Freie und Hansestadt Hamburg ist das Achsenkonzept. Das Achsenkonzept, das Bestandteil des LROPI 1998 ist, sieht u.a. vor, dass sich Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im Wesentlichen auf den Siedlungsachsen und in den Zentralen Orten auf den Achsen vollziehen soll. Das betrifft auch die Planung und Erweiterung neuer Gewerbegebiete. Die Siedlungsachsen verlaufen im Wesentlichen entlang der Bahnlinien, im Fall des Kreises Stormarn entlang der Bahntrasse Hamburg-Lübeck, und nicht entlang von Straßenachsen, bspw. der BAB 1.

Der derzeit im Entwurf vorliegende LEP 2009, der den LROPI 1998 voraussichtlich ab Ende 2009 ersetzen wird und die räumliche Entwicklung des Landes bis 2025 vorgibt, öffnet diese Richtlinie, indem Landesentwicklungsachsen entlang von Autobahnen neu eingeführt werden. Mit dieser Neueinführung zentraler, landesweiter Entwicklungsstränge orientiert sich der LEP 2009 insoweit an den Bedürfnissen der Wirtschaft, als der Beobachtung Rechnung getragen wird, dass sich gewerbliche Entwicklung insbesondere entlang von Autobahnen und – zumindest für viele überregional bedeutende Unternehmen, die auf verkehrlichen An-

schluss und uneingeschränkte Produktionsbedingungen angewiesen sind – weniger in integrierten Siedlungsbereichen oder an Bahntrassen vollzieht.

Folgende Rahmenbedingungen werden im Entwurf des LEP 2009 für die Ausweisung von Gewerbegebieten mit überörtlicher Bedeutung formuliert: Größere Gewerbegebiete für über den örtlichen Bedarf hinausgehende Ausweisung sind vorrangig

- in zentralen Orten, sonst nur
- an Standorten mit überregionaler gewerblicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen,
- in Gemeinden auf den Siedlungsachsen in den Ordnungsräumen und
- in Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion in den ländlichen Räumen auszuweisen.

Mit dieser Öffnung des Prinzips, die wirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein auf die Siedlungsachsen zu konzentrieren, besteht nun grundsätzlich die Möglichkeit, Standorte für Gewerbebetriebe mit überörtlicher Bedeutung an der BAB 1 zu entwickeln. Zur Deckung des örtlichen Bedarfs sollen sich Betriebe, bspw. auch Einzelhandelsbetriebe, nach wie vor an Standorten ansiedeln, die Wohnbauflächen räumlich und funktional zugeordnet sind (integrierte Standorte).

### **3            Entwicklungen und Potenziale von Gewerbeflächen an der BAB 1**

#### **3.1.5        Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak (B-Plan 10)**

##### **Bewertung des Gewerbegebiets Stapelfeld / Braak**

- Das fast vollständig belegte ca. 23 ha große interkommunale Gewerbegebiet der Gemeinden Stapelfeld und Braak liegt unmittelbar an der Anschlussstelle Stapelfeld der BAB 1. Derzeit sind in dem Gewerbegebiet nur noch Restflächen verfügbar.
- Am Standort Stapelfeld / Braak haben sich zahlreiche größere, aber auch kleinere mittelständische Betriebe aus den Bereichen Produktion, Handwerk und Dienstleistung angesiedelt. Stapelfeld / Braak liegt direkt östlich der Grenze zur Freien und Hansestadt Hamburg und überzeugt aufgrund besserer Standortbedingungen (Autobahnnähe, Bodenpreise) als „Ersatzstandort“ für Unternehmen, die einen Standort in Hamburg suchen. Größere Unternehmen am Standort sind die Lekkerland GmbH & Co.KG (Lebensmittelgroßhandel und -logistik), SM Electronic GmbH (Großhandel/Logistik mit Elektronikzubehör), die Alaska Fisch GmbH & Co.KG (Kaviarproduktion) und die Ritter Pharma-Technik GmbH (Maschinen- und Werkzeugbau). Am Standort haben sich insbesondere überregional agierende Unternehmen, insbesondere aus Hamburg, aber auch von außerhalb angesiedelt.

- Im Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak hat eine Prozesswärme erzeugende Müllverbrennungsanlage (MVA) ihren Sitz. Die Prozesswärme wird bereits heute im Gewerbegebiet eingesetzt. Der Standort ist deshalb auch für die Ansiedlung von Unternehmen, die Prozesswärme im Rahmen ihres Betriebs bspw. für Kochen/Backen, Sterilisierungs- oder Trocknungsprozesse, zum Schweißen oder für die Dampferzeugung benötigen können besonders interessant.
- Die Belegung des interkommunalen Gewerbegebiets erfolgte ab 1997 und verlief insbesondere in den Anfangsjahren bis 2000 sehr dynamisch. In den Jahren 1997-2000 konnten fast 2/3 der verfügbaren Flächen verkauft werden. Mit einem durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatz p.a. von ca. 16.900 m<sup>2</sup> und einem durchschnittlichen Investitionsvolumen p.a. von ca. 4 Mio. € belegt das Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak im Vergleich zu den in dieser Expertise untersuchten Standorten einen der ersten Plätze (siehe auch Kap. 4). Derzeit liegen für den Standort konkrete Anfragen von mehreren Unternehmen vor, die dort ca. 20 ha Fläche nachfragen und ca. 1.100 Arbeitsplätze schaffen (Betriebe von außerhalb) bzw. erhalten (Betriebe, die schon am Standort sitzen) wollen. Diese Nachfrage kann heute aufgrund fehlender Flächen nicht befriedigt werden.
- Das interkommunale Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak kann grundsätzlich für Gewerbebetriebe praktisch aller Branchen, die sich nach BauNVO in GE ausgewiesenen Gebieten ansiedeln können, als sehr attraktiv eingestuft werden. Mit der MVA kommt eine zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben besonders in Betracht, wenn diese Prozesswärme aus der MVA abnehmen oder auf die Zusammenarbeit angewiesen sind. Um dies zu untermauern und dem besonderen Charakter des Standortes Rechnung zu tragen, werden im entsprechenden Bebauungsplan auch weitere, in der Regel zulässige Nutzungen ausgeschlossen (bspw. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten) bzw. für unzulässig erklärt (bspw. Einzelhandelsbetriebe, Ausnahme: Versandhandel sowie Produkte, die in dem GE-Gebiet hergestellt werden).
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet kann darüber hinaus nicht empfohlen werden, da weder Braak noch Stapelfeld entsprechende Gemeindefunktionen zugeordnet sind und auch derzeit keine erkennbare Bedeutung für den Einzelhandel vorliegt. Außerdem schließen nach Einschätzung der CIMA die besondere Funktion und die Qualität des interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld / Braak als überregional bedeutender Gewerbestandort die Ansiedlung von Einzelhan-

delsbetrieben ohnehin aus, um Flächen gezielt für Gewerbebetriebe aus den Bereichen Produktion, Handwerk und Dienstleistung anbieten zu können.

- Insbesondere im Vergleich mit den auf den vorherigen Seiten dargestellten Standorten stellt sich Stapelfeld / Braak als wichtiger Perspektivstandort an der BAB 1 für den Kreis Stormarn dar. Stapelfeld / Braak wird von Unternehmen insbesondere aufgrund des Unternehmensbesatzes und der Lage unmittelbar an der BAB 1 und direkt vor den Toren Hamburgs als strategisch wichtiger Gewerbebestandort im Hamburger Norden angesehen. Die zügige Vermarktung der Flächen belegt dies. Deshalb ist hier vor dem Hintergrund nicht vorhandener Flächenpotenziale kurzfristig eine Erweiterung notwendig. Hierfür gibt es mehrere Potenzialflächen sowohl auf dem Gebiet der Gemeinde Braak als auch auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld.
- Aus planerischer Sicht sollte der weiteren Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets Stapelfeld / Braak für Gewerbebetriebe mit überörtlicher Bedeutung nach dem Entwurf des LEP 2009 stattgegeben werden. Der Standort liegt direkt an der Landesentwicklungsachse BAB 1 und ist im Sinne von Ziffer 5.3, Abs. 1 des Regionalplans I bereits ein „Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung“. Er stellt sich gemäß des Entwurfs des LEP 2009, Ziffer 6.6, Abs. 5, als raumordnerisch herausragend geeigneter Autobahnstandort für die Ansiedlung von überregional bedeutenden Betrieben dar, indem aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen wie Lage, Erreichbarkeit, Vermarktbarkeit und Branchenstruktur auch zukünftig erhebliche wirtschaftliche Struktureffekte von dem Standort erwartet werden können.
- Nach fachlicher Beurteilung durch die CIMA sind alle in Frage kommenden Potenzialflächen grundsätzlich für die Erweiterung des Standorts für den beabsichtigten Zweck gut geeignet.

Auch die Beurteilung aus stadt-, verkehrs-, und landschaftsplanerischer Sicht fällt grundsätzlich positiv aus:

- Stadtplanung: „Grundsätzlich eignet sich der Standort Stapelfeld / Braak aus stadtplanerischer Sicht sehr gut für eine Erweiterung des autobahnnahen Gewerbegebietes. Stapelfeld hat zwar keine zentralörtliche Funktion, aber eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion. Zudem wird Stapelfeld in Zukunft an der Landesentwicklungsachse liegen. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen würde sich zudem in die Siedlungsstruktur und in das Ortsbild einfügen. Kommunale Grenzen sollten bei der weiteren Betrachtung und Bewertung ver-



nachlässigt werden, da alle untersuchten Potenzialflächen in einem direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zum vorhandenen Gewerbegebiet, zu vorhandenen Straßen und zur MVA stehen. Durch die Erweiterung kann weitere Prozesswärme genutzt werden.“ (Zitat aus der Stellungnahme des Planungsbüros Ostholstein (S. 6), siehe Anhang)

- Verkehrsplanung: „Die Gewerbegebietserweiterung auf der Ostseite der Autobahn fügt sich in das vorhandene Erschließungssystem mit den übergeordneten Straßen ein. Da die Hauptverkehrsbeziehungen von/ zur Autobahn zu erwarten sind, ist die leistungsgerechte Abwicklung mit kleinräumigen Ausbaumaßnahmen möglich, die ohnehin zu einem erheblichen Teil bereits gegenwärtig überfällig sind. Eine zusätzliche Belastung von Ortsdurchfahrten – insbesondere aus/ in Richtung Südosten – ist nicht zu erwarten. Der durch den Anschluss der K 80 an die BAB 1 in Barsbüttel erzielte Entlastungseffekt der Ortsdurchfahrten wird durch die Gebietserweiterung daher nicht beeinträchtigt. Aus verkehrlicher Sicht ist das Angebot zusätzlicher Gewerbeflächen daher als nicht problematisch zu bezeichnen.“ (Zitat aus der Stellungnahme des Büros Masuch + Olbrisch (S. 2), siehe Anhang)
- Landschaftsplanung: „Im Bereich der Wandse westlich der Autobahn ergeben sich Restriktionen durch die Darstellungen eines regionalen Grünzugs, eines Gebiets mit besonderer Erholungseignung, einer Nebenverbundachse sowie als potenzielles Landschaftsschutzgebiet. Gegen eine Entwicklung östlich der Autobahn mit Überspringen dieser bisherigen Zäsur für einen gewerbebauliche Prozess liegen keine „harten“ Kriterien vor (Ausnahme: Achsenzwischenraum). Der Bereich südlich B 435 wird bestimmt durch ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Eine Entwicklung westlich der K 108, südlich des Naturschutzgebietes Höltigbaum entfernt sich von den Bereichen, die durch die BAB A1 dominiert werden. Bei Berücksichtigung der benannten Kriterien erscheint grundsätzlich eine weitere Entwicklung des Gewerbebestandes möglich.“ (Zitat aus der Stellungnahme des Büros Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung (S. 3), siehe Anhang)

#### 4 Fazit und Handlungsempfehlungen – Potenziale gewerblicher Entwicklungsflächen an der BAB 1 im Kreis Stormarn

Die Analyse der Gewerbestandorte zeigt, dass mit abnehmender Entfernung zur Freien und Hansestadt Hamburg die Nachfrage nach Gewerbeflächen an der BAB 1 signifikant steigt. Entwicklungen, wie sie in Siek und insbesondere in Stapelfeld / Braak und Barsbüttel stattgefunden haben, belegen diese Feststellung. Hinsichtlich des durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes p.a. und des durchschnittlichen Investitionsvolumens p.a. erreicht jeder der drei Standorte in den vergangenen Jahren für sich betrachtet annähernd Werte, wie sie die weiter entfernt liegenden Standorte Reinfeld / Stubbendorf, Bad Oldesloe Südost und Bargteheide-Langenhorst kaum zusammengenommen erreichen ...

Aus Sicht der CIMA begründen der Vergleich mit anderen Standortuntersuchungen in Metropolregionen und die Ergebnisse der vorliegenden Gewerbegebietsbewertung die Notwendigkeit der Erweiterung der bestehenden, unternehmerisch nachgefragten Gewerbestandorte an der BAB 1 im Kreis Stormarn. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund nicht mehr zu befriedigender Flächennachfrage an sehr gefragten Standorten wie Barsbüttel (neu), Stapelfeld / Braak und Siek-Jacobsrade nicht mit einer Verlagerung der Nachfrage auf die weniger stark nachgefragten Gebiete wie Bargteheide-Langenhorst, Bad Oldesloe Südost, Reinfeld / Stubbendorf oder die untersuchten Potenzialflächen zu rechnen ist. **Unternehmerische Standortentscheidungen orientieren sich nicht an administrativen Grenzen, in diesem Fall der Kreisgrenze. Sie orientieren sich an klaren unternehmerischen Standortbedingungen, die erfüllt sein müssen.** Bei Nichtvorhandensein entsprechender Flächen droht die Entscheidung für einen komplett anderen Standort (der nur in den seltensten Fällen in einem der sich weniger gut entwickelnden Standorte liegen dürfte). Dies gilt im Übrigen nicht nur für Neuansiedlungen von Unternehmen und Betrieben, sondern in besonderem Maße auch für die Erweiterung bereits ansässiger Firmen.

Der noch im Entwurf vorliegende neue LEP 2009 trägt diesen Feststellungen Rechnung und wird die Möglichkeit eröffnen, die Gewerbeflächenentwicklung als aktive Maßnahme der Wirtschaftsförderung besser auf die Belange und Anforderungen der Wirtschaft auszurichten, indem neben den Siedlungsachsen und Zentralen Orten auch die Autobahnen als wesentliche Entwicklungsstränge des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen werden. Die erweiterten Möglichkeiten der Gewerbeflächenausweisung an den Autobahnen darf allerdings aus Sicht der CIMA nicht dazu führen, die grundsätzlich richtige Orientierung wirtschaftlicher Entwicklung an Siedlungsschwerpunkten aufzugeben. Wichtiges Ziel auf allen Planungsebe-

nen muss es nach wie vor sein, Zersiedlung und Suburbanisierung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und unter Berücksichtigung der vielfältigen Ansprüche an den Raum gerecht zu werden.

Vielmehr kommt es aus Sicht der CIMA darauf an, gezielt – d.h. nachfrageorientiert und unter Abwägung aller relevanten Belange – an bestimmten Standorten Flächen für gerade die Betriebe verfügbar zu machen, die eben diese Standorte nachfragen. Das sind Betriebe mit überörtlicher Bedeutung und überregionalen Verknüpfungen, die eine unmittelbare Nähe zu Hamburg, einen direkten Autobahnzugang sowie flexible und uneingeschränkte Produktionsmöglichkeiten in besonderem Maß benötigen. Aus der Reihe der in dieser Expertise untersuchten Gewerbegebiete kommen für diese Betriebe insbesondere die Standorte Stapelfeld / Braak, Barsbüttel und Siek aufgrund der weiter vorne genannten Standort- und Lagevorteile in Betracht.

Insbesondere für Stapelfeld / Braak und Barsbüttel kommen die neuen Regelungen im LEP 2009, der voraussichtlich Ende 2009 verabschiedet wird und dem dann noch die zeitaufwändige Fortschreibung der Regionalpläne folgt, allerdings zu spät. An diesen Standorten kann bereits heute bestehende Gewerbeflächennachfrage in erheblichem Umfang nicht befriedigt werden und es droht die Abwanderung bzw. Nichtansiedlung von Unternehmen.

Entsprechend der Öffnungsklausel des Landesentwicklungsplanes spricht sich die CIMA dafür aus, bereits im Vorwege der Regionalplanaufstellung diese Gewerbebestandorte weiterzuentwickeln.“

### **1.2.4 Zusammenfassung**

Im Folgenden werden zusammenfassend in einer Kurzform die Argumente aufgeführt, die ein Abweichen von den bisherigen regionalplanerischen Zielen des Regionalplanes I rechtfertigen:

1. Es besteht eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen im Kreis Stormarn. Kurzfristig stehen im Kreis lediglich rund 50 Hektar zur Verfügung. Allein für den Standort Stapelfeld/ Braak besteht aktuell eine Nachfrage von 20 ha für bis zu 1.100 Arbeitsplätze.
2. Am Standort Stapelfeld/ Braak stehen keine Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung
3. Die große Nachfrage besteht nur in einer Entfernung von bis zu zehn Kilometern Entfernung von der Hamburger Stadtgrenze.
4. In Stapelfeld/ Braak besteht mit dem interkommunalen Gewerbegebiet bereits ein deutlicher Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung.
5. Die Gemeinde Stapelfeld unterstützt die Erweiterung auf Braaker Gebiet.
6. Der Landesraumordnungsplan 1998 ist kein zeitgemäßes Planungsinstrument mehr. Daher eröffnet der Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2009 die Möglichkeit an den Landesentwicklungsachsen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung vorzusehen.
7. Die MVA-Stapelfeld hat weiterhin einen Prozeßwärmeüberschuss, der derzeit ungenutzt bleibt. Im Rahmen der Erschließung weiterer Gewerbeflächen wird über einen Anschluss- und Benutzungszwang sichergestellt, dass dieser Wärmeüberschuss sinnvoll genutzt wird.
8. Im Plangebiet bestehen aufgrund ausreichender Abstände zu geschützten Nutzungen (Wohnen) keine Restriktionen bei der gewerblichen Nutzung. Die Verkehrsanbindung ist optimal.
9. Die Gemeinde Braak wie auch der Kreis Stormarn wünschen keine Einzelhandelsansiedlungen im Gebiet. Im Bebauungsplan Nr. 10B erfolgt ein entsprechender Einzelhandelsausschluss.
10. Die Bewertung des Plangebietes ist auch aus verkehrs- und landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich positiv. Bedenken bestehen hier nicht (vgl. Ziffer 3.2 und 3.3 dieser Begründung).

## 2 Bestandsaufnahme

Abgesehen von den Verkehrsflächen werden alle übrigen Flächen des Plangebietes derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Wandse. Im Bereich des BAB-Knotenpunktes verläuft die Braaker Au. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch Knicks unterschiedlicher Wertigkeit untergliedert. (Anmerkung zur amtlichen Planunterlage DGK 1:5.000: Der im nördlichen Plangebiet dargestellte Weg mit Knicks ist tatsächlich nicht vorhanden. Die Flächen werden ackerbaulich genutzt.) Zwischen Braaker Au und der L 222 besteht heute Grünland.

Gegenüber der Autobahnabfahrt befindet sich ein Park & Ride-Parkplatz.

Durch die Nähe zur Autobahn, zur L 222 und zum Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak ist das Plangebiet starken Lärmimmissionen ausgesetzt. Im vorhandenen (interkommunalen) Gewerbegebiet befindet sich eine Müllverbrennungsanlage. Um die überschüssige Prozesswärme der Müllverbrennungsanlage zu nutzen, entstand daher in der Vergangenheit das Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak. Neben dem Plangebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Flächen. Durch die Entfernung zu schützenswerten Nutzungen (Wohnen) und der optimalen Anbindung an die BAB 1 ist eine uneingeschränkte (Tag/ Nacht) Nutzung voraussichtlich möglich. Damit eignet sich der Standort Stapelfeld/ Braak sehr gut für verkehrsintensives Gewerbe von überregionaler Bedeutung entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2009.

## 3 Planung

Das Plangebiet (7. Flächennutzungsplanänderung) setzt sich, wie folgt, zusammen:

Gewerbeflächen	28,20 ha
Gewerbeflächen westlich Brookstraße	8,70 ha
Gewerbeflächen östlich Brookstraße	19,50 ha
Verkehrsflächen	2,50 ha
Grünflächen	5,00 ha
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>35,70 ha</b>

### **3.1 Interkommunale Kooperation**

Bei der vorliegenden Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Stapelfeld/Braak handelt es sich nicht um die Planung eines neuen Standortes, sondern um eine Erweiterung an einem vorgeprägten Ort, der bereits in der Vergangenheit als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung anerkannt worden ist. Im Regionalplan für den Planungsraum I, 1998, ist der Standort des gemeinsamen Gewerbegebietes (außerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Bad Oldesloe) dargestellt. Bereits seit vielen Jahren gibt es auch bei der gewerblichen Entwicklung beider Gemeinden eine enge Zusammenarbeit. Diese Zusammenarbeit soll auch im Rahmen dieses Vorhabens in gleicher Weise kontinuierlich fortgesetzt werden. Eigenständige vertragliche Regelungen zwischen den Gemeinden Braak und Stapelfeld bestanden jedoch bislang nicht. Daher werden diese auch zukünftig nicht für erforderlich gehalten.

### **3.2 Kooperation mit der Müllverbrennungsanlage Stapelfeld**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist insbesondere in Verbindung mit der Müllverbrennungsanlage Stapelfeld als Wärmeversorger zu sehen. Die Nutzung der Abwärme ist eine wesentliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes und als Bedingung für die anzusiedelnden Betriebe zu sehen.

Im Rahmen der Vermarktung des Gebietes wird sichergestellt, dass ein Anschluss der Gewerbegrundstücke an das Nahwärmenetz erfolgt. Es erfolgen vertragliche Regelungen zwischen Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS) und den Käufern auf Grundlage des Ansiedlungs- und Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und WAS.

### **3.3 Bauliche Nutzung**

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

In Anerkennung der landesplanerischen Vorgaben (LEP, Ziffer 6.6 (7), Seite 65) wird die Gemeinde Braak, zur grundsätzlichen Einhaltung der landesplanerischen Ziele, den Einzelhandel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 10 B) ausschließen, soweit es zur Einhaltung der landesplanerischen Ziele erforderlich ist.

In Anerkennung der landesplanerischen Vorgaben (LEP, Ziffer 6.6 (6), Seite 64) wird die Gemeinde Braak, zur grundsätzlichen Einhaltung der landesplanerischen Ziele,

eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude grundsätzlich ausschließen, soweit es zur Erreichung der Ziele erforderlich ist. Zulässig bleiben weiterhin Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt zudem eine Festsetzung von Mindestgrundstücken, soweit es zur Einhaltung der landesplanerischen Ziele erforderlich ist.

Vorhaben- und Erschließungspläne sollen zur Einhaltung der landesplanerischen Ziele (LEP, Ziffer 6.6 (6+7), Seiten 64+65) jedoch nicht aufgestellt werden. Die landesplanerischen Ziele werden auch mit den anderen Regelungen eingehalten.

Besondere Bedeutung bei der Realisierung des Projektes wird der zwischen Gemeinde Braak und Vorhabenträgerin abzuschließende „Erschließungs –und Ansiedlungsvertrag“ haben. Auch sind Regelungen über eine bedarfsgerechte, gegebenenfalls abschnittsweise Erschließung nur vertraglich regelbar.

Der Bebauungsplan Nr. 10 B soll zunächst für das gesamte Vorhabengebiet entworfen werden, um hier ein abgestimmtes Konzept zu erhalten. Die Erschließung bzw. auch die Rechtskraft des Bebauungsplanes kann dann in Abschnitten herbeigeführt werden.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen grundsätzlich als sehr gut zu bewerten. Es wird dazu auch auf die *„Gutachterliche Stellungnahme aus verkehrsplanerischer Sicht“*, Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 11. August 2008, zur CIMA-Expertise verwiesen (Auszüge daraus siehe oben, Ziffer 1.2.3).

Nach den darüber hinaus gehenden Voruntersuchungen werden im Rahmen der Bebauungsplanung weitere Maßnahmen geprüft, wie z. B.:

- Ausbau der Autobahnrampe West (doppelte Linksabbieger)
- Verbreiterung des Straßenquerschnittes zwischen den Autobahnrampen in zwei Fahrstreifen je Richtung
- Ausbau des Knotenpunktes K 39 / K 96

Im Frühjahr/ Sommer 2009 wurden zwischen Erschließungs-/ Verkehrsplanern umfangreiche Vorplanungen und Abstimmungen mit der Straßenbauverwaltung durchgeführt. Die Ergebnisse werden Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung sein.

4Abbildung 2: Darstellung der bestehenden Verkehrssituation, Stand 5.5.2009

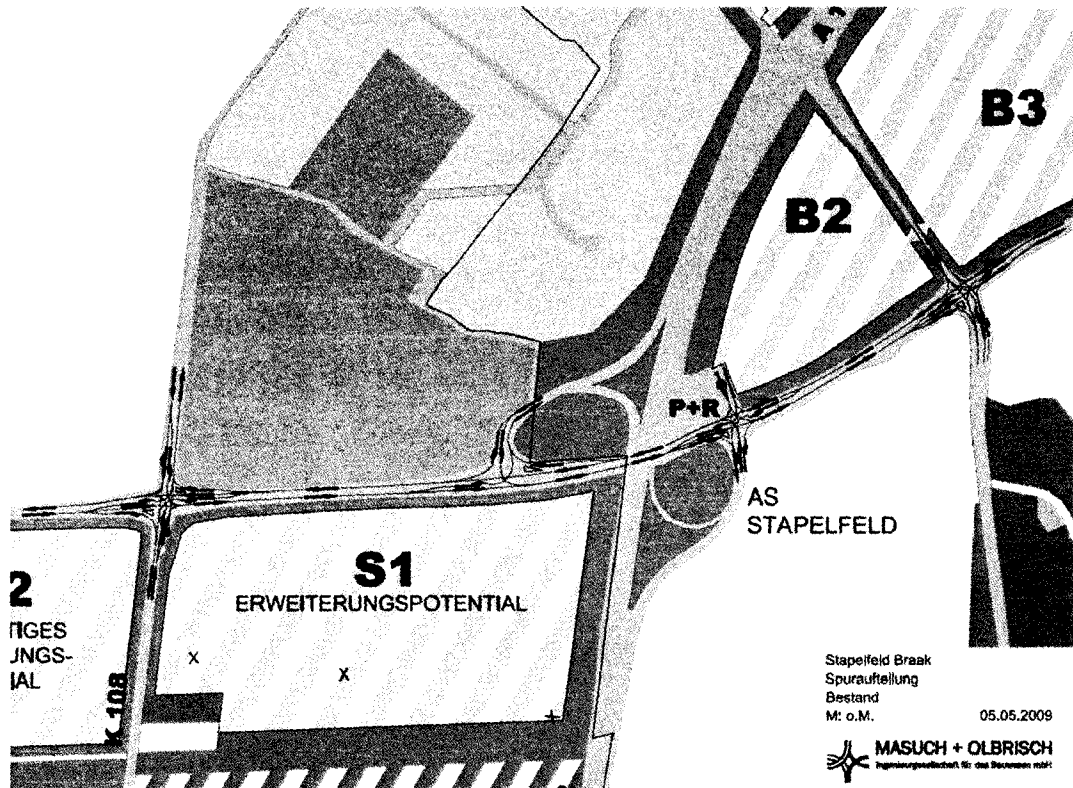


Abbildung 3: Zusammenstellung der verkehrlichen unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrszuwachses und der Planungen im Raum Stapelfeld/ Braak, Stand 01.07.2010.

Gewerbeflächenausweisung Braak/ Stapelfeld  
Zusammenstellung Verkehrsqualität/ Ausbaubedarf pro Lastfall

Lastrahl / Knoten/ rechnerischer Zeitbedarf bei $t_{90}$ =90 sec (sec) rechnerisch erforderlicher Ausbau	Analyse	Nullprognose 2025		Prognose 2025 mit B1+B2+B3			
		MS	NS	MS	NS	MG	NS
Alte Landstr / Ahrensburger Weg/ Grootredder	ohne Ausbau	84 sec	83 sec	88 sec	88 sec	88 sec	93 sec
	Verkehrsqualität	D	D	E	E	E	F
A 1, AS Stapelfeld West/ L 222	Ausbau	-	-	separate L/G/R - Spur Ahrensburger Weg und Grootredder			
	mit Ausbau	-	-	81 sec	81 sec	81 sec	85 sec
A 1, AS Stapelfeld Ost/ L 222/ P+R bzw. B2	ohne Ausbau	86 sec	82 sec	91 sec	88 sec	94 sec	91 sec
	Verkehrsqualität	E	D	F	E	F	F
L 96, Alte Landstr / Brookstr / Höhenkamp	Ausbau	doppelter LE von BAB-Rampe					
	mit Ausbau	78 sec	74 sec	82 sec	81 sec	82 sec	82 sec
L 96, Alte Landstr / Brookstr / Höhenkamp	ohne Ausbau	70 sec	80 sec	74 sec	80 sec	88 sec	97 sec
	Verkehrsqualität	C	D	C	E	E	F
L 96, Alte Landstr / Brookstr / Höhenkamp	Ausbau	-	-	-	doppelt Geradeaus in Rtg. Ost/ Ausbau P+R/B2		
	mit Ausbau	-	-	-	69 sec	71 sec	79 sec
L 96, Alte Landstr / Brookstr / Höhenkamp	ohne Ausbau	59 sec	74 sec	63 sec	78 sec	93 sec	98 sec
	Verkehrsqualität	C	C	C	D	F	F
L 96, Alte Landstr / Brookstr / Höhenkamp	Ausbau	-	-	-	-	Ausbau Brookstr. (7/ g)	
	mit Ausbau	-	-	-	-	84 sec	83 sec
L 96, Alte Landstr / Brookstr / Höhenkamp	ohne Ausbau	-	-	-	-	-	-
	Verkehrsqualität	-	-	-	-	-	-

Qualitätsstufen gem. HBS 2001/2005	
Qualitätsstufe A	sehr geringe Wartezeiten
Qualitätsstufe B	geringe Wartezeiten
Qualitätsstufe C	spürbare Wartezeiten, stabiler Verkehrszustand
Qualitätsstufe D	Verkehrszustand ist noch stabil
Qualitätsstufe E	Kapazität wird erreicht
Qualitätsstufe F	Knotenpunkt ist überlastet

Ergebniszusammenstellung:  
s. Abbildungen auf den folgenden Seiten

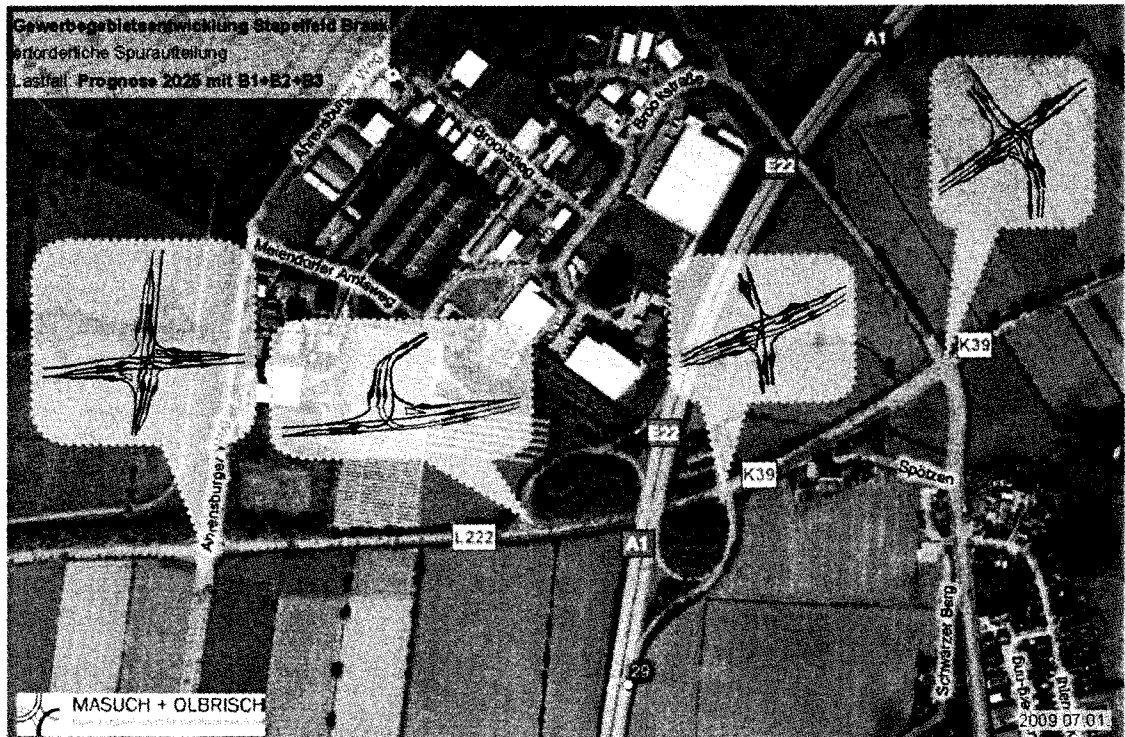
M:\NOE\ZEPTE\110102\04-230\AU\_0-E\Stapel-Braak\Bau-Bedingung\_1.tbl/Ergebnis/01.07.2010

MASUCH + OLBRISCH  
Planungsarchitektur für das Nordsee-Raum

4 Ergänzt gemäß Auflage in der Genehmigung durch das Innenministerium vom 17.02.2010 (Az. IV 647-512.111-62.11 (7.Änd))



<sup>5</sup>Abbildung 4: Darstellung des erforderlichen Straßen- und Knotenpunktausbaus unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrszuwachses und der Planungen im Raum Stapelfeld/ Braak, Stand 01.07.2010.



Gemäß den Vorgaben der Landesplanung soll eine ausgewogene Gewerbeentwicklung im Hamburg nahen Bereich entlang der Entwicklungsachse BAB 1 dem tatsächlichen Bedarf Rechnung tragen. Dabei kommt der Entwicklung auch vorhandener Gewerbegebiete auf der Siedlungsachse Hamburg - Bargteheide - Bad Oldesloe besondere Bedeutung zu. Aus der 7. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 10 B der Gemeinde Braak entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 10B wird zunächst für das gesamte Vorhabengebiet entworfen, um hier ein abgestimmtes Konzept zu erhalten. Die Erschließung bzw. auch die Rechtskraft des Bebauungsplanes kann dann in Abschnitten herbeigeführt werden.

Hinweise der Straßenbauverwaltung: Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. S.286) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn A 1, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVObI. Seite 237)1. d. F. vom 25.11.2003 (GVObI. Seite

<sup>5</sup> Ergänzt gemäß Auflage in der Genehmigung durch das Innenministerium vom 17.02.2010 (Az. IV 647-512.111-62.11 (7.Änd))

631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 222 (L 222), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVObI. Seite 237)1. d. F. vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 39 (K 39), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

#### Öffentlicher Personen-Nahverkehr:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erweiterung der im vorhandenen Gewerbegebiet bestehenden Busbedienung (Linie 462 Bf. Rahlstedt - Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak) zugunsten des Plangebiets zu klären. Dazu soll eine Abstimmung zwischen dem Kreis als Aufgabenträger für den ÖPNV, dem HVV und den Verkehrsbetrieben Hamburg-Holstein herbeigeführt werden.

### **3.5 Landschaftsplanung**

Zur CIMA-Expertise liegt eine „Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Gewerbeflächenentwicklung in den Bereichen Stapelfeld / Braak und Barsbüttel“ von Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung, Hamburg, vom 13. August 2008, vor. Grundsätzliche Bedenken zur Planung bestehen danach nicht. (Auszüge daraus siehe oben, Ziffer 1.2.3).

Das Bauleitplanverfahren hat zudem gezeigt, dass keine grundsätzlichen landschaftsplanerischen oder naturschutzfachlichen Bedenken zu der Planung bestehen. Der Standort ist für ein großflächiges Gewerbegebiet an der Landesentwicklungsachse sehr gut geeignet. Zudem werden im Rahmen der Bebauungsplanung umfangreiche Untersuchungen vorgenommen, die über den Detaillierungsgrad der Landschaftsplanung deutlich hinausgehen. Folgende landschaftsplanerischen Leistungen werden im Rahmen der Bebauungsplanung erbracht:

1. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu jedem B-Plan
  - a. Bestandserfassung in Text und Karte (Biotop- und Nutzungstypen) für die Geltungsbereiche einschl. der Randbereiche in Bezug auf das Landschaftsbild und Biotopvernetzung.
  - b. Bestandsbewertung in Text und Karte.
  - c. Definition von Kompensationsmaßnahmen innerhalb und / oder außerhalb des Gel-

tungsbereiches unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Aspekten.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeiträge bzw. Faunistische Potenzialanalysen
  - a. Evtl. Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Habitatstrukturen.
  - b. Genauere Betrachtung von Leitarten z. B Amphibien und von sonstige Wasserlebewesen / Indikatorarten.
  - c. Abarbeitung aller Tiergruppen bzw. Artenlisten.
3. FFH-Vorprüfungen zum FFH-Gebiet DE 2327-301
4. Erarbeitung einer Allgemeinen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG Nr. 18.7
5. Erarbeitung eines qualifizierten Umweltberichtes zu jedem B-Plan
  - a. Zur Übernahme in die Begründung des Bebauungsplanes.
  - b. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bilanzierungen und Prüfungen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden erbracht. Alle artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass angesichts der Vorbelastung des Plangebietes durch die Lage an der BAB-Anschlussstelle, an mehreren klassifizierten Straßen, neben dem interkommunalen Gewerbegebiet und der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Details werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Durch eine Anpassung der konkreteren Planung können gegebenenfalls Konflikten begegnet werden.

Vom Kieler Institut für Landschaftsökologie Dr. Ulrich Mierwald liegt mit Datum vom 31.08.2009 eine „*Erste Einschätzung zur Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Braak*“ vor. Diese kommt in einer „*Zusammenfassenden Einschätzung*“ zu folgendem Ergebnis:

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Braak weisen nur wenige Habitatstrukturen auf, die artenschutzrechtlich relevanten Arten Lebensraum bieten. Zudem unterliegen die Erweiterungsflächen z. T. intensiven Störungen durch die angrenzende BAB A1 sowie durch die intensive Landwirtschaft.

Nicht ausgeschlossen werden können Vorkommen von Tagesverstecken und Wochenstuben von Fledermäusen in älteren Bäumen in allen drei Teilflächen des Erweiterungsgebiets. Zudem ist davon auszugehen, dass die Wandse ein bevorzugtes Jagdgebiet und die Baumreihe entlang der Wandse eine Flugstraße für Fledermäuse zum als Lebensraum und Nahrungsgebiet deutlich besser geeigneten Hölftigbaum darstellen. Eine Nutzung bestehender Gebäude als Fledermausquartier kann hingegen mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Soweit die Bäume nicht erhalten werden können, müssen sie vor dem Fällen auf Besatz mit Fledermäusen geprüft werden. Eine Fällung von Bäumen ist nur zulässig außerhalb der Besatzzeiten, da anderenfalls ein Töten der Tiere nicht auszuschließen ist. Sollten Wochenstubenquartiere betroffen sein, so ist zu prüfen, ob diese vorgezogen durch Ersatzquartiere (Aufhängen artgerechter Nistkästen) im Umfeld des Vorhabens ersetzt werden müssen oder ob Ausweichquartiere vorhanden sind.

Grundsätzlich kann eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der europäischen Vogelarten erfolgen (i.d.R. als außerhalb des Zeitraums vom Anfang März bis Ende August), da anderenfalls ein vermeidbares Töten von Individuen nicht ausgeschlossen werden kann.

Als planungsrelevante Brutvogelart konnte der Neuntöter nachgewiesen werden, der wahrscheinlich zwei Brutplätze verlieren wird. Neuntöter sind sehr flexibel hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl und nehmen neue Habitate sehr kurzfristig an. Ob diese Brutpaare ausweichen können oder ob ihnen durch Anpflanzung von Dornensträuchern neue Brutplätze geschaffen werden müssen, wird im Laufe der weiteren Bearbeitung zu klären sein (mit Vorlage konkreter Planungen).

Weitere planungsrelevante Vogelarten konnten nur als Nahrungsgäste im Gebiet nachgewiesen werden (Kranich, Mäusebussard, Rauch- und Mehlschwalbe sowie Graureiher). Aufgrund der ähnlich strukturierten Ausstattung des Umfeldes sind diese Arten aller Wahrscheinlichkeit nach nicht auf die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets angewiesen und können in die Umgebung ausweichen.

Nach den bisherigen Erkenntnissen stehen der Erweiterung des Gewerbegebiets Braak keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Zur Wandse ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung bereits ein rund 100 breiter Entwicklungsraum als Pufferzone zwischen Gewerbeflächen und Fließgewässer dargestellt. Hier sind u.a. Ausgleichs- oder Retentionsflächen für das Oberflächenwasser möglich. Im Bereich der Braaker Au ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Planung von entsprechenden Entwicklungsräumen jedoch noch nicht sinnvoll, da hier eine andere Situation besteht. Es sind eine P+R-Anlage und Ablagerungen von Erdaushub vorhanden. Auch ist der Gewässerausbauzustand eher als naturfern zu bewerten. Hier müssen Optionen für Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhalten bleiben.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Bebauungsplanung auf den Ökopoollflächen im Gebiet Höltigbaum nachgewiesen. Auf den Umweltbericht unter Ziffer 6. dieser Begründung wird verwiesen.

<sup>6</sup>Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein hat im Rahmen der Mitzeichnung des Genehmigungserlasses darum gebeten, folgende Hinweise das nachfolgende verbindliche Bauleitplanverfahren aufzunehmen:

- Es ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der Wandse als Neben-

---

<sup>6</sup> Ergänzt gemäß Auflage in der Genehmigung durch das Innenministerium vom 17.02.2010 (Az. IV 647-512.111-62.11 (7.Änd))

verbundachse (u. a. Fledermäuse, Kammmolch) des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems erhalten bleibt.

- Darüber hinaus sollte die Braaker Au als offenes Fließgewässer mit einem beidseitigen Uferstreifen (Ufergehölz) und wenn möglich mit ihrem Niederungscharakter erhalten werden. Sie gehört gemäß Landschaftsplan als örtliche Verbundachse zum Biotopverbundsystem.
- Zur Einbindung des Gewerbegebietes sind in dem Landschafts- und Siedlungsraum gestalterische (z.B. Gebäudehöhen, Fassadengestaltung) und umfangreiche grünordnerische Maßnahmen erforderlich.
- Die Ableitung des Oberflächenwassers ist vorzugsweise im Gewerbegebiet selbst vorzunehmen. Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass es sowohl von der Wassermenge als auch von der Güte her zu keinen Beeinträchtigungen der Wandse kommen darf, die sich vor allem auf das Naturschutz- und FFH-Gebiet Höltigbaum auswirken könnten.
- Darüber hinaus sind Einzelheiten zum Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.

#### 4 Immissionen und Emissionen

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, um alle schalltechnischen Belange zu beachten. In diesem Zusammenhang werden möglicherweise zulässige betriebsgebundene Wohnungen mit in die Untersuchungen einbezogen. Auch die Auswirkungen der BAB 1 und der bereits vorhandenen Gewerbegebiete auf das Plangebiet werden untersucht. Die nächsten baulichen Nutzungen mit höherem Schutzanspruch als Gewerbeflächen befinden sich südlich des Plangebietes: Braaker Krug und Braak. Hier handelt es sich um nicht überplante Flächen im Außenbereich mit Mischgebietscharakter bzw. um gemischte Bauflächen. Die Entfernungen betragen 70 bzw. 200 m. Angesichts der planungsrechtlichen Situation und der ausreichenden Abstände sind grundsätzliche Konflikte aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Aufgrund der Gewerbegebiete westlich der BAB 1 liegen Erkenntnisse vor, dass eine gewerbliche Nutzung in Autobahnnähe zulässig und möglich ist. Über Art und Umfang von Nutzungseinschränkungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entschieden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird auch durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf den Menschen ausgeschlossen sind.

<sup>7</sup>Zu den aktuellen Lärmimmissionen von der BAB 1 liegt ein aktuelles Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 10A der Gemeinde Braak westlich der BAB 1 vor (Lärmtechnische Untersuchung vom 26.02.2010, Projektnummer 29-072, M+O Immissionschutz GmbH, Oststeinbek).

Darin werden die aktuellen Lärmpegelbereiche ermittelt und Empfehlungen für Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan gegeben. Ein entsprechendes Gutachten befindet sich derzeit auf für den Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 10B in Bearbeitung. Dieses wird voraussichtlich im April 2010 vorliegen. Angesichts der sehr vergleichbaren Lage lassen sich die Erkenntnisse des oben zitierten Gutachtens auf den Bebauungsplan Nr. 10 B übertragen.

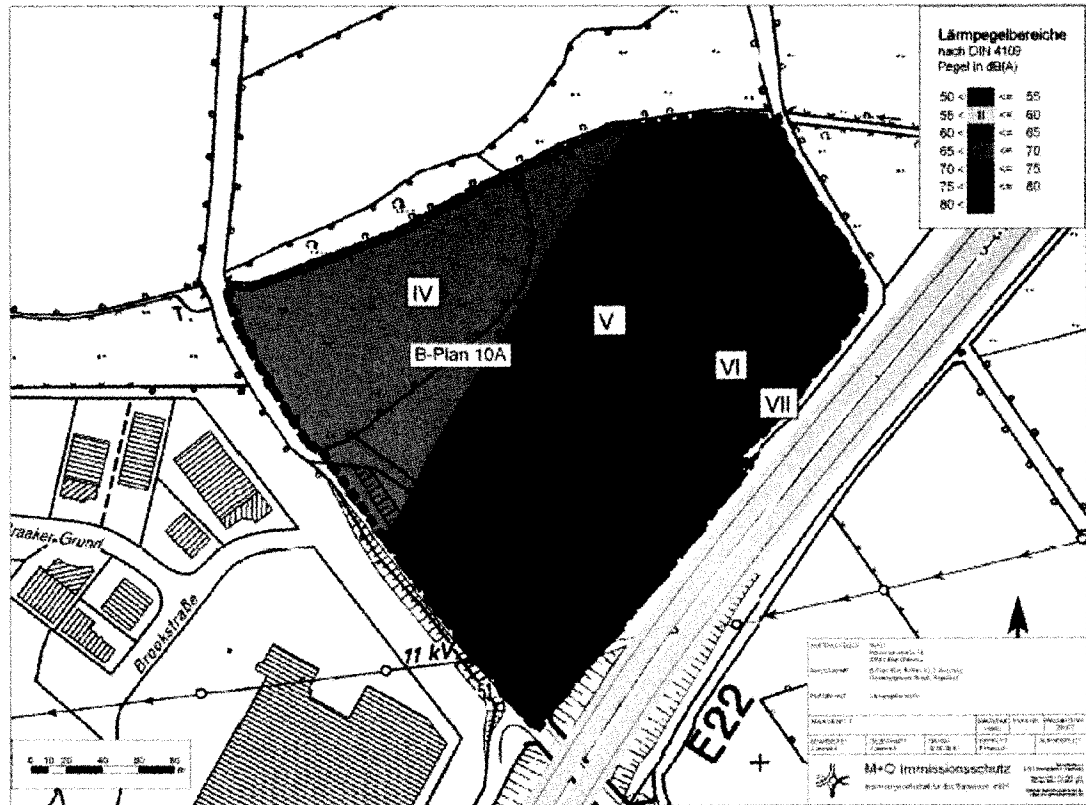
Zusätzlich ist die Festsetzung von Lärmkontingenten erforderlich, um sicherzustellen,

---

<sup>7</sup> Ergänzt gemäß Auflage in der Genehmigung durch das Innenministerium vom 17.02.2010 (Az. IV 647-512.111-62.11 (7.Änd))

dass angrenzende Nutzungen (siehe oben) nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden.

Abbildung 4: Darstellung der Außenlärmpegel der BAB 1:



Daher werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Emissionskontingente in dB(A)/ m<sup>2</sup> sowie Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden ist hier nicht sinnvoll, da die vorrangig gewerbliche Nutzung dieses nicht erfordert sowie Wälle und Wände gestalterisch in der Regel eine unbefriedigende Lösung darstellen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt durch Ergänzung des vorhandenen Nahwärmenetzes, ausgehend von der MVA-Stapelfeld. Durch einen Anschluss- und Benutzungszwang wird sichergestellt, dass dieses Nahwärmeangebot auch von allen Betrieben genutzt wird.

### **5.2 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON-Hanse AG.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Ergänzung des Trinkwassernetzes.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene und zu ergänzende Trennsystem. Im weiteren Planverfahren werden erschließungsplanerische Voruntersuchungen durchgeführt. In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10B werden detaillierte Angaben zum Ver- und Entsorgungskonzept aufgenommen.

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt durch Vorklärung, Rückhaltung und gepuferte Ableitung voraussichtlich in Wandse und Braaker Au. Die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse an der Braaker Au und an der Wandse machen es erforderlich umfangreiche Rückhaltung zu betreiben. Die Erschließung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur gesichert werden, wenn für die betroffenen Gewässer ein umfassendes Konzept erstellt wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein detailliertes Entwässerungskonzept entwickelt und frühzeitig mit UNB und UWB abgestimmt. Der Umfang des wasserwirtschaftlichen Planungskonzeptes ist bereits frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden (Planungsgespräch am 11. März 2009).

### **5.4 Müllentsorgung**

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



## 5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Bei der Prüfung, ob eine ausreichende Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung zur Verfügung steht, sind die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), hier: Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978, zu Grunde zu legen. Erfahrungsgemäß ist für Gewerbegebiete eine ausschließliche Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz nicht ausreichend.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und / oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – (der Grundschutz) – wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter Angabe der Ergiebigkeit gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV – 334 – 166.701.400 – bezogen auf die geplante Bebauung detailliert angeben. Nach derzeitigem Planungsstand werden zwei Löschwasserteiche mit Löschwasserentnahmestellen nach DIN im Plangebiet erforderlich. Diese können in Kombination mit den Regenrückhaltebecken im westlichen und nordöstlichen Plangebiet errichtet werden. Flächen stehen dafür zur Verfügung. Die erforderliche Größe wird im Rahmen der Erschließungsplanung berechnet und entsprechend im Bebauungsplan Nr. 10b festgesetzt<sup>8</sup>. Es wird darauf hingewiesen, dass es Probleme geben könnte, die Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet ausschließlich über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen, da die Wasserwerke den notwendigen Bedarf ggf. nicht zur Verfügung stellen können. In diesem Fall sind zusätzliche Löschwasserverfügbarkeiten (z. B. Löschwasserteiche) nachzuweisen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden daher gegebenenfalls auch Feuerlöschteiche geplant.

<sup>8</sup> Ergänzt gemäß Auflage in der Genehmigung durch das Innenministerium vom 17.02.2010 (Az. IV 647-512.111-62.11 (7.Änd))

## **6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde Braak für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

### **6.1 Einleitung**

#### **a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Das Planungsziel ist die Vergrößerung des interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld / Braak um Flächen östlich der BAB 1. Es werden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung weitere Gewerbeflächen in einem Umfang von rd. 28 Hektar, einschließlich neuer Verkehrsflächen, ausgewiesen.

#### **b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Die Gemeinden Stapelfeld und Braak werden nach dem künftigen Landesentwicklungsplan 2009 in Zukunft an der Landesentwicklungsachse BAB 1 liegen. Nach dem derzeit gültigen Landesraumordnungsplan liegen sie jedoch nicht an einer Siedlungsachse. Über eine zentralörtliche Ausweisung verfügen beide Gemeinden nicht.

Der Gemeinde Braak ist im Regionalplan weder eine zentralörtliche Funktion noch eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen worden. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Braak im Grundsatz gewerbliche Flächen nur für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ausweisen darf. Allerdings stehen die Flächen auf Braaker Gemeindegebiet in einem direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen interkommunalen Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak. Nach dem Entwurf des LEP 2009 kann der Regionalplan gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte in Zukunft nicht nur in Zentralen Orten oder auf den Siedlungsachsen ausweisen, sondern auch an den Landesentwicklungsachsen, zum Beispiel an besonders geeigneten Autobahnstandorten. Aufgrund seiner Lage ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes Stapelfeld / Braak als Gewerbestandort von überregionaler Bedeutung besonders gut geeignet. Zudem kann durch eine Erweiterung des Gebietes der Prozeßwärmeüberschuss der Müllverbrennungsanlage (MVA) besser ausgenutzt werden.

Da die Flächen weder im Flächennutzungsplan der Gemeinde Braak noch im Ent-

wicklungsgutachten Stormarn / Hamburg, welches als Landschaftsplan anerkannt ist, ausgewiesen sind, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Im Entwicklungsgutachten / Landschaftsplan ist die Planung nicht berücksichtigt. Gründe, die gegen die Planung sprechen ergeben sich aus dem Entwicklungsgutachten / Landschaftsplan jedoch nicht. Landschaftsplanerische Belange, die gegen eine Planung an diesem Standort sprechen sind - nach derzeitigem Planungsstand - nicht bekannt.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Abgesehen von den Verkehrsflächen werden alle übrigen Flächen des Plangebietes derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Wandse. Im Bereich des BAB-Knotenpunktes verläuft die Braaker Au. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch Knicks unterschiedlicher Wertigkeit untergliedert. Zwischen Braaker Au und der L 222 besteht heute Grünland.

Gegenüber der Autobahnabfahrt befindet sich ein Park & Ride-Parkplatz.

Durch die Nähe zur Autobahn, zur L 222 und zum Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak ist das Plangebiet starken Lärmimmissionen ausgesetzt. Im vorhandenen (interkommunalen) Gewerbegebiet befindet sich eine Müllverbrennungsanlage. Um die überschüssige Prozesswärme der Müllverbrennungsanlage zu nutzen, entstand daher in der Vergangenheit das Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak. Neben dem Plangebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Flächen. Durch die Entfernung zu schützenswerten Nutzungen (Wohnen) und der optimalen Anbindung an die BAB 1 ist eine uneingeschränkte (Tag/ Nacht) Nutzung voraussichtlich möglich.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Boden / Wasser / Klima/ Luft / biologische Vielfalt:

Die Schutzgüter werden teilweise beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind teilweise auch erheblich. Angesichts der Ausweisungen von rund 28 Hektar für zusätzliche Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich eine vollständige Versiegelung von bis zu

90% dieser Flächen. Damit verbunden ist auch ein Verlust von Lebensraum für Flora, Fauna und biologische Vielfalt sowie Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Durch die späteren Erschließungs- und Bauvorhaben werden die Böden überprägt und ihre Funktionen im Naturhaushalt gehen verloren. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen sollten Straßen und Bauflächen möglichst so angelegt werden, dass es zu möglichst geringen Veränderungen am Relief kommt. Insgesamt ist der Eingriff in den Bodenhaushalt aufgrund seiner Flächenausdehnungen als erheblich zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind umfangreich und können angesichts eines neu entstehenden Gewerbegebietes und den damit verbundenen wasserrechtlichen Vorgaben nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Angesichts der vorhandenen bindigen Böden hat der Boden im Plangebiet allerdings auch keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen muss vorgeklärt werden, danach in Regenrückhaltebecken oder auf Retentionsflächen zurückgehalten und anschließend den vorhandenen Gewässern zugeführt werden.

Angesichts der deutlichen Vorprägung der Flächen durch BAB 1, Gewerbe- und Verkehrsflächen sind die Eingriffe in die Schutzgüter in der Gesamtbetrachtung jedoch nicht so hoch zu bewerten wie an anderer Stelle.

Lebensräume für Tiere und Pflanzen und eine damit verbundene Verbesserung der biologischen Vielfalt können durch Ausgleichsflächen mit besserer räumlicher Anordnung neu geschaffen bzw. aufgewertet werden.

Auf die Schutzgüter Klima und Luft hat die Planung angesichts der klimatischen Situation in Schleswig-Holstein keine erheblichen Auswirkungen. Positiv ist jedoch festzustellen, dass der derzeitige Prozeßwärmeüberschuss der MVA, der derzeit in die Umwelt abgegeben wird, künftig von den angesiedelten Betrieben genutzt wird.

#### Wechselgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden, mit Einschränkung des Schutzgutes Boden, nach Einschätzung der Gemeinde Braak in der Summe nicht erheblich berührt. Eine wesentliche Beeinflussung des Wechselgefüges ist daher, nach derzeitigem Planungsstand, nicht erkennbar.

#### Schutzgut Landschaft:

Das Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umfeld ist heute durch die BAB 1, weitere klassifizierte Straßen und das interkommunale Gewerbegebiet Stapelfeld / Braak westlich der BAB 1 erheblich vorbelastet. Insbesondere die MVA und die Firma

Lekkerland prägen mit großen Industrie- und Gewerbebauten die Landschaft. Daher ist eine erhebliche Beeinflussung des Schutzgutes durch die Planung nicht zu erwarten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden zudem Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt.

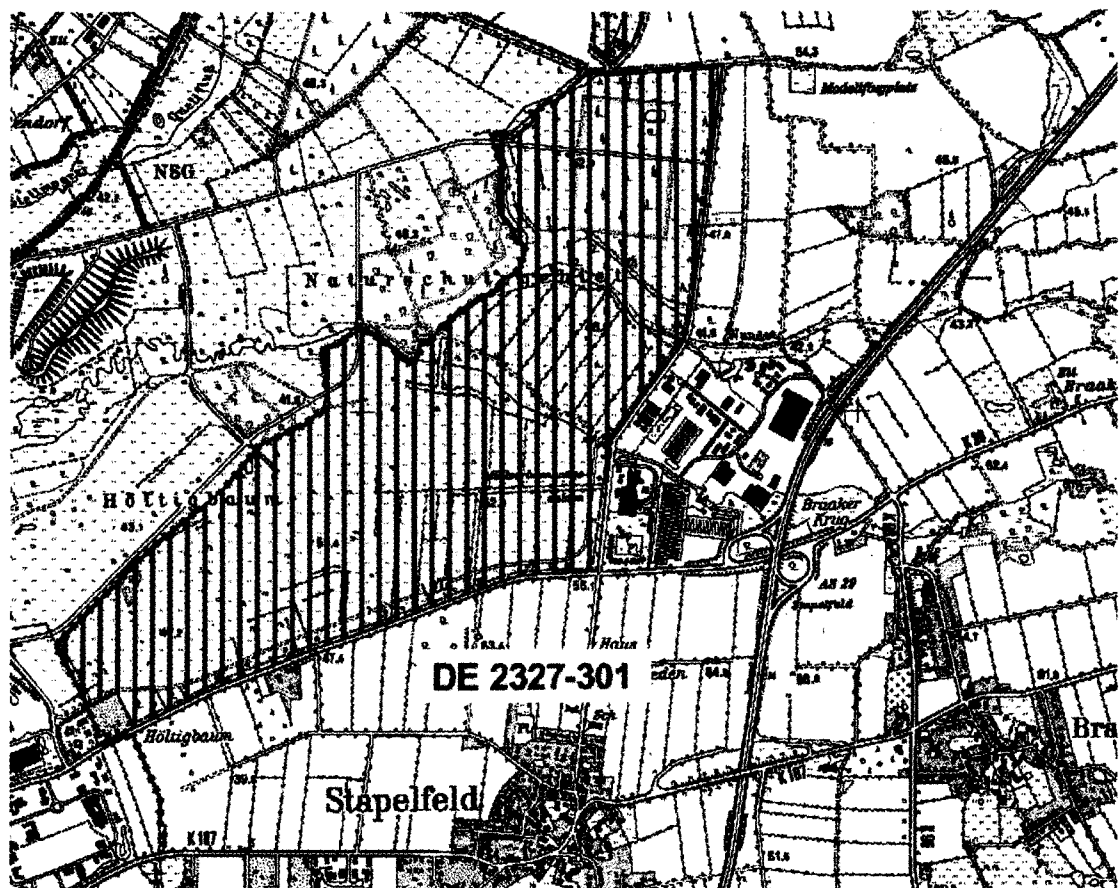
#### biologische Vielfalt:

Auf Grund der oben beschriebenen deutlichen Vorbelastung des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes, nach derzeitigem Planungsstand, nicht zu erwarten. Bei der Gesamtbewertung ist auch zu beachten, dass es sich bei den Flächen überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.

#### B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Im Umfeld der Planungen finden sich zwei FFH-Gebiete, die über die Gewässersysteme der Braaker Au und der Wandse mit dem F-Plangebiet verbunden sind:

Das FFH-Gebiet DE 2327-301 "Kammolchgebiet Höltigbaum / Stellmoor" in Schleswig-Holstein und das FFH-Gebiet DE 2327-302 "Komplex Stellmoorer Tunneltal und NSG Höltigbaum" in Hamburg:



Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 605 ha liegt südwestlich von Ahrensburg und erstreckt sich bis zur Landesgrenze zu Hamburg. Es besteht aus dem NSG Stell-

moor-Ahrensburger Tunneltal und dem NSG Höltigbaum. Der Höltigbaum befindet sich im Eigentum der Stiftung Naturschutz. Der ehemalige Standortübungsplatz Höltigbaum liegt im Süden des Gebietes auf einer leicht hügeligen Grundmoräne. Das Gebiet weist eine außerordentlich hohe Standortvielfalt auf. Neben großflächigen, extensiv beweideten Grasfluren mit Übergängen zum Trockenrasen kommen Gebüsche, Knicks und naturnahe Waldflächen vor. Im Niederungsbereich finden sich zahlreiche Tümpel, Sümpfe, Bruchwälder und Fließgewässer. Des Weiteren treten einige nährstoffreiche Gewässer (eutrophe Seen) im Gebiet auf. Im Norden grenzt das eiszeitliche Ahrensburger Tunneltal an. Auch hier kommen einige nährstoffreiche Gewässer vor.

Das Gebiet ist stellenweise mit Waldmeister-Buchenwald (9130), bodensauren Eichenwäldern (9190) und bodensaurem Buchenwald (9110) bewaldet. Die beiden Naturschutzgebiete bilden einen ausgedehnten Verbund, mit vielfältigen Amphibien-Lebensräumen, der sich großflächig auf Hamburger Stadtgebiet fortsetzt. Im Gebiet tritt der Kammmolch verbreitet und zum Teil sehr zahlreich auf. Wichtige Laichplätze sind neben angelegten Teichen und Tümpeln auch feuchte Wälder und Sümpfe im Hopfenbachtal sowie ehemalige Panzerspuren im Höltigbaum. Geeignete Landlebensräume wie Wälder, Knicks und sonstige Gehölze, strukturreiches Grünland, Ruderalflächen, Röhrichte und Sümpfe sind großflächig vorhanden. Als weitere Amphibienart ist der Moorfrosch hervorzuheben. Er tritt insbesondere im Bereich der Weidelandschaft Höltigbaum in großen Beständen auf. Die positive Entwicklung der Amphibienbestände ist eine Auswirkung der Vernässungsmaßnahmen und der extensiven Beweidung im Gebiet.

Das Gesamtgebiet ist aufgrund eines der größten Vorkommen des Kammmolches in der atlantischen Region Schleswig-Holsteins besonders schutzwürdig. Übergreifendes Schutzziel ist dementsprechend die Erhaltung des großflächigen Komplexes aus offenen bis bewaldeten Standorten. Insbesondere sollen vielfältige Gewässerlebensräume, extensive Grünländer, strukturreiche Säume und standorttypische Wälder als Lebensraum für den Kammmolch erhalten werden. Hierzu sind naturnahe Grundwasserstände und ungestörte Bodenverhältnisse besonders wichtig.

Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet DE 2327-301 (Schleswig-Holstein) ist:

Lebensraumtypen des Anhangs I FFH-RL

3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions

9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur-Arten des Anhangs II FFH-RL

Arten: Moorfrosch / Kammmolch

Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet DE 2327-302 (Hamburg) sind:

Lebensraumtypen des Anhangs I FFH-RL

6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen auf Silikatböden

9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur \*91E0 Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior Arten des Anhangs II FFH-RL

Arten: Kammmolch / Große Moosjungfer

Beide FFH-Gebiete werden von der Wandse durchflossen, die auch das F-Plangebiet berührt und als Vorfluter zu betrachten ist. Die Braaker Au durchfließt nur das schleswig-holsteinische FFH-Gebiet und mündet an der Grenze zu Hamburg in die Wandse.

Über die Gewässer bzw. über Änderungen in der Wasserführung können sich Vorhaben im F-Plangebiet indirekt auf Erhaltungsziele beider FFH-Gebiete auswirken. Unabhängig vom Natur- und Artenschutzrecht stellen auch die wasserrechtliche Vorgaben hohe Anforderungen an die Planung.

Zu der Planung wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Vorprüfung werden auch die Auswirkungen auf die geschützten Amphibienarten aufgezeigt. Auf Maßstabsebene der Flächennutzungsplanänderung ist jedoch eine hinreichend konkrete Aussagegenauigkeit nicht möglich, da der Umfang der möglichen Eingriffe noch nicht ausreichend quantifizierbar ist. Dieses wird erst im Rahmen der Bebauungsplanung möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird durch geeignete Planungen und Maßnahmen - auch während der Bau- bzw. Erschließungsphase - ausgeschlossen, dass mögliche Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen werden.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde Braak, nach derzeitigem Planungsstand, nicht. Es ist davon auszugehen, dass alle gesetzlichen Vorgaben bei Planung und Betrieb des Gewerbegebietes eingehalten werden. Zum Bebauungsplan Nr. 10B wird ein Schallgutachten erstellt. Die Umweltauswirkungen werden darin detailliert ermittelt.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Im Südosten des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße 39, eine Kopfsteinpflasterstraße mit Sommerweg, die seit dem 01.06.1992 in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist (§ 5 Abs. 1 DSchG). Ein Hauptanschluss der östlichen Gewerbeflächen direkt über die denkmalgeschützte K 39 - gerade wo es sich künftig voraussichtlich um verkehrsintensives Gewerbe von überregionaler Bedeutung handeln wird – wird von der Denkmalschutzbehörde ausgeschlossen. Dieses ist auch von der Gemeinde nicht geplant.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Die Nutzung des Prozeßwärmeüberschuss der MVA-Stapelfeld über das zu ergänzende Nahwärmenetz wird für das Plangebiet zwingende Vorgabe für alle neu anzusiedelnde Betriebe.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Es ergeben sich keine Auswirkungen für die Planung.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:

Alle Schutzgüter werden nach Einschätzung der Gemeinde Braak und nach derzeitigem Planungsstand nicht erheblich berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

**b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch:

Keine erheblichen Auswirkungen, da im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft keine Menschen leben. Die ansiedlungswilligen Unternehmen würden sich andere Standorte in der Metropolregion Hamburg suchen. Arbeitsplätze würden



an anderer Stelle entstehen.

Schutzgut Boden:

Ohne die Planung würden die Böden in der vorhandenen Form erhalten bleiben.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen, da es sich bei den Flächen überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt, die zudem von den angrenzenden Straßen und Gewerbegebieten geprägt sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich aufgrund der bindigen Böden und drainierten landwirtschaftlichen Flächen im Gebiet nicht. Auswirkungen auf die Fließgewässer müssen auch aufgrund naturschutz- und wasserrechtlicher Vorgaben ausgeschlossen werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden. Daher ergeben sich keine Auswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht erheblich berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Der Prozesswärmeüberschuss der MVA-Stapelfeld würde weiterhin ungenutzt bleiben.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine entsprechenden Maßnahmen vorgesehen. Grünflächen auf allen Seiten der Gewerbegebiete sollen gewährleisten, dass eine landschaftsgerechte Eingrünung möglich ist. Dieses ist insbesondere im Nordosten des Geltungsbereiches von Bedeutung.

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden detaillierte Maßnahmen und Ziele beschrieben und festgesetzt. Deren Umsetzung wird rechtlich abgesichert. Der Nachweis der Ausgleichsflächen soll vorrangig im Gebiet Höltigbaum erfolgen.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH, das Planungsbüro Ostholstein und der LVB des Amtes Siek haben in Zusammenwirken mit den amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Siek in den Jahren 2007 / 2008 eine

**„Interkommunale Konzeptstudie  
zur langfristigen Siedlungsentwicklung des Amtes Siek“**

erarbeitet (Verfasser: Planungsbüro Ostholstein). Ziel dieser **amtsinternen und noch nicht mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten** Konzeptstudie war es, Grundlagen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zu erarbeiten.

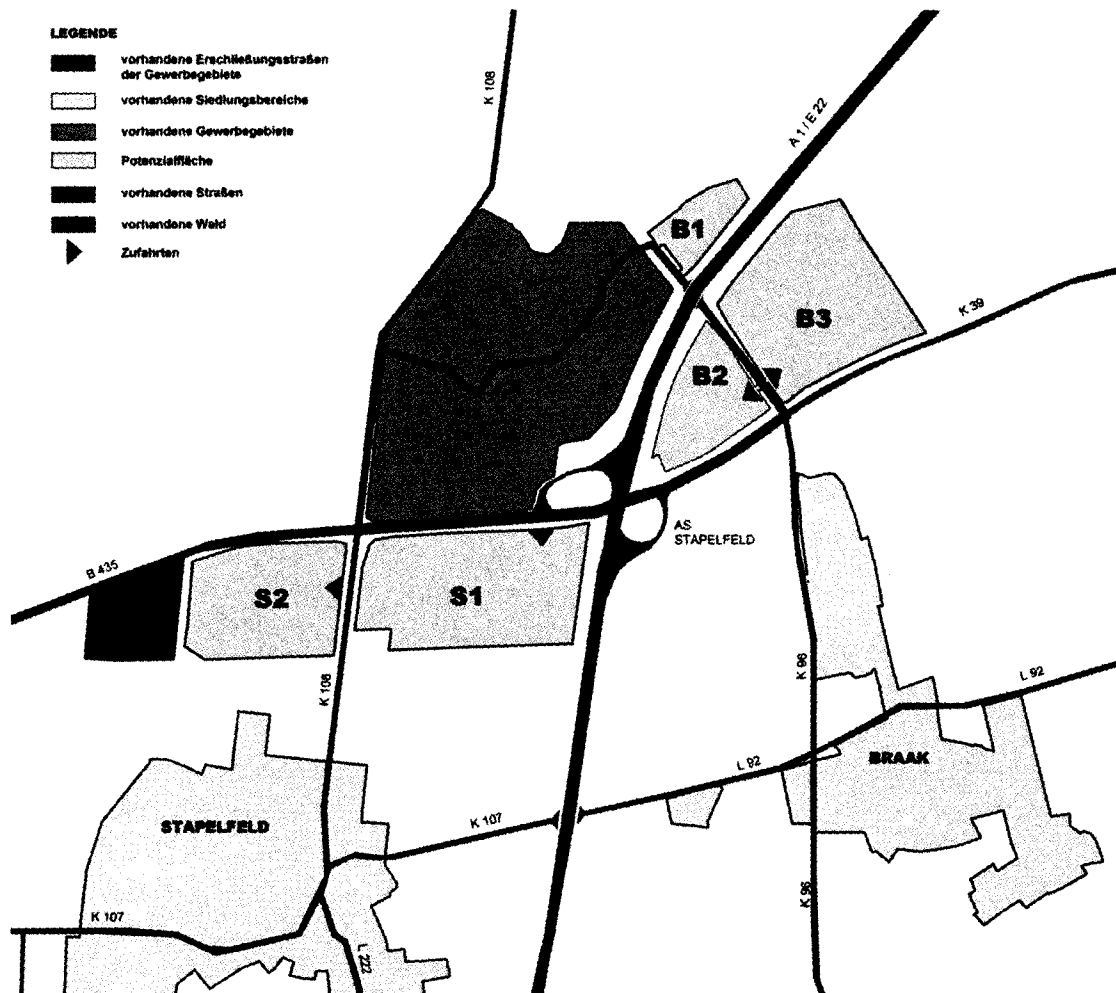


Abbildung 1: Lage der Potenzialflächen im Raum Stapelfeld / Braak (Verfasser Planungsbüro Ostholstein, August 2008)

Neben der vorliegenden Planung für die Flächen „B2“ und „B3“ wurden im Rahmen der vorgenannten Voruntersuchungen weitere Alternativflächen untersucht. Dazu gehören:

Gemeinde Braak: Fläche „B1“, westlich der BAB 1, nördlich der „Brookstraße“

Bei dieser rund 3,5 ha großen Erweiterung und Ergänzung des interkommunalen Gewerbegebietes handelt es sich um eine Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes, die im Rahmen der regionalen Bewertung zu kleinteilig ist, um der Aufgabenstellung gerecht zu werden. Es ist jedoch sinnvoll diese Arrondierung vorzunehmen. Daher stellt die Gemeinde Braak im Jahr 2009 dazu den Bebauungsplan Nr. 10A auf und führt die 12. Flächennutzungsplanänderung durch. Die Fläche ist auch in der Planzeichnung zur 7. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Gemeinde Stapelfeld: Flächen „S1“ und „S2“ südlich der B 435, südlich der MVA-Stapelfeld sowie westlich der Kreisstraße 108

Bei diesem rund 33 Hektar großen Gebiet handelt es sich um ackerbaulich genutzte Flächen, die eine sehr gute Verkehrsanbindung haben und den Anforderungen der Wirtschaft voll entsprechen. Allerdings unterliegen auch diese Flächen regionalplanerischen Restriktionen, da sie nach dem Regionalplan I in einem Regionalen Grünzug liegen. Um die Möglichkeit zur Bebauung der Flächen zu eröffnen, wäre vorher ebenfalls ein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Bei der Bewertung der Gesamtsituation ist besonders zu beachten, dass auch auf Hamburger Gebiet weitere umfangreiche Gewerbeflächenausweisungen geplant sind. Die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Stapelfeld soll daher nur nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt Hamburg bzw. mit dem Bezirk Wandsbek erfolgen. Deren Planungen zu Gewerbegebietsausweisungen westlich der Landesgrenze sollen aus Stapelfelder Sicht abgewartet werden. Daher beabsichtigt die Gemeinde Stapelfeld derzeit keine weiteren Gewerbegebietsplanungen betreiben. Die Gemeinde Stapelfeld unterstützt jedoch ausdrücklich die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes auf Braaker Gebiet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung wurden nicht untersucht, da der Detaillierungsgrad der Darstellungen dieses nicht ermöglicht. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden jedoch insbesondere auch Varianten zur Erschließung geprüft.

### 6.3 Zusätzliche Angaben

- a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht deutlich geworden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen detaillierte Untersuchungen und Gutachten u. a. zu den Bereichen Emissionen, Immissionen, Bodenverhältnisse, Artenschutz, FFH-Verträglichkeit, Eingriff-/Ausgleich.

- b) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB): Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Die Überwachung der Planung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen östlich der BAB 1 als Vergrößerung des interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld / Braak. Es besteht eine große Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen im südlichen Stormarn in einer Entfernung bis zu zehn Kilometer von der Hamburger Stadtgrenze. Diese Nachfrage kann derzeit nicht befriedigt werden. Allein im Raum Stapelfeld / Braak besteht eine Nachfrage von etwa 20 ha für etwa 1.100 Arbeitsplätze.

Durch einen Anschluss- und Benutzungszwang wird sichergestellt, dass der vorhandene Prozeßwärmeüberschuss der MVA-Stapelfeld auch von den neu anzusiedelnden Betrieben genutzt wird. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nicht entstehen. Entsprechende Ausschlüsse erfolgen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10B. Das vorhandene Straßennetz ist leistungsfähig, ist aber zu ergänzen. Zum Bebauungsplan Nr. 10B werden detaillierte landschaftsplanerische und naturschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Gebiet Höltigbaum erbracht.

## 7 Hinweise

### 7.1 Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde wurde bei der Planung beteiligt. Hinweise zu vorhandenen Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 8 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## 9 **Kosten**

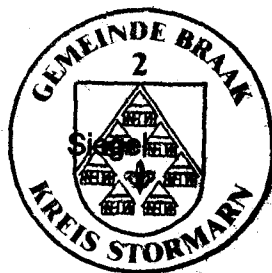
Es entstehen der Gemeinde Braak voraussichtlich aufgrund der Planung keine Kosten. Alle mit der Planung verbundenen Kosten für Planung, Grunderwerb und Erschließung werden von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH übernommen.

## 10 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Braak am 12. Oktober 2009 beschlossen.

Die Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die Erfüllung der Auflagen und Beachtung der Hinweise gemäß Genehmigung durch das Innenministerium vom 17.02.2010 (Az. IV 647-512.111-62.11 (7.Änd)) ist am 12.04.2010 erfolgt.

Braak, 28. MAI. 2010



*Ortwin Jahnke*  
(Ortwin Jahnke)  
- Bürgermeister -