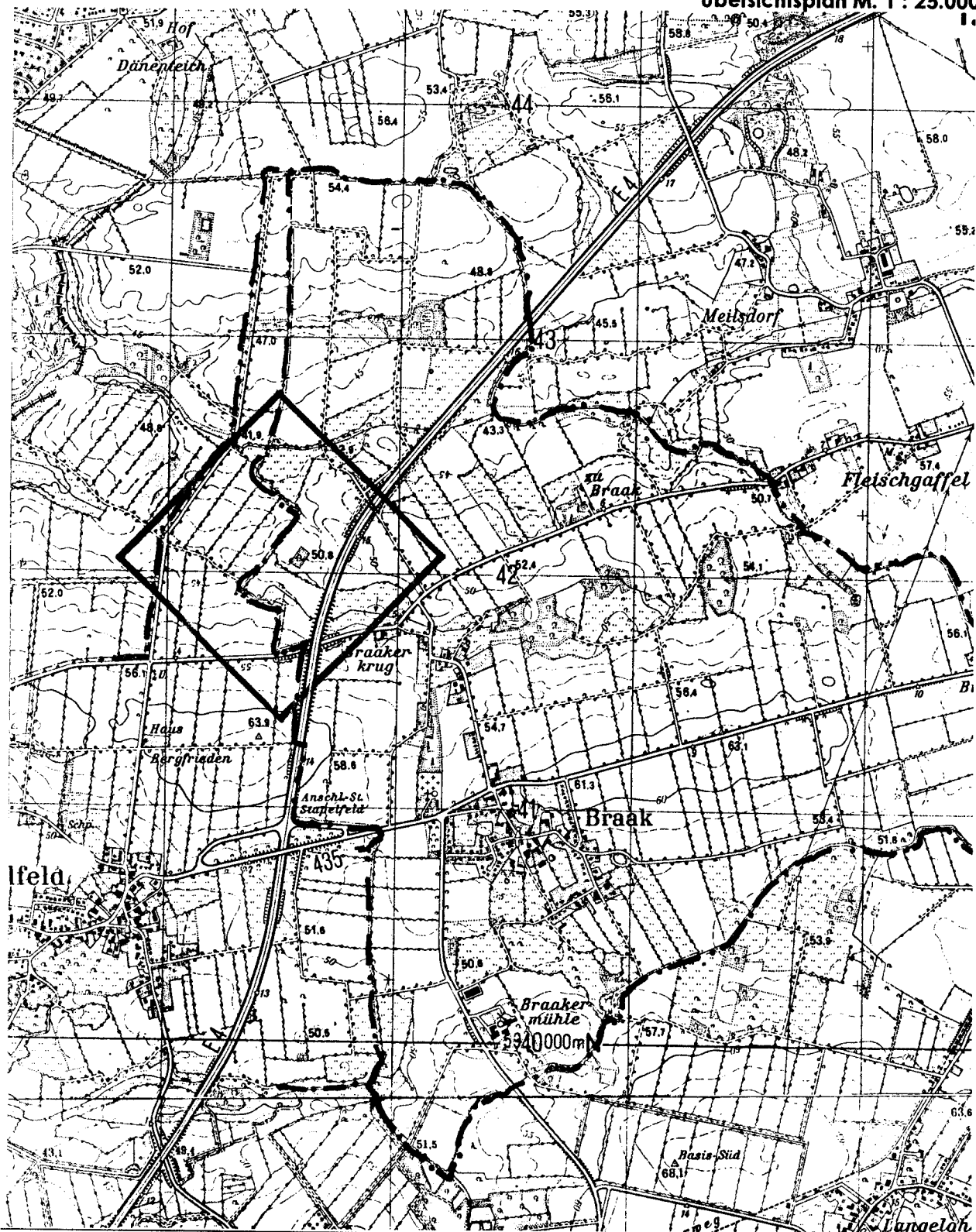


Gebiet: Östlich der Gemeindegrenze Stapelfeld/Braak, nördlich Melendorfer Amtsweg,
südlich der Wandse und des Ahrenfelder Weges

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsanlaß und Planvorstellungen

2. Planinhalt

- a. Städtebauliche Situation
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Verkehr
- d. Emissionen/Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung des Erläuterungsberichtes

1. Planungsanlaß und Planvorstellungen

Das Entwicklungsgutachten Süd-Stormarn-Hamburg sieht im Bereich der MVA Stapelfeld auf Stapelfelder und Braaker Gemeindegebiet Gewerbeflächenausweisungen vor. Danach sind gewerbliche Entwicklungen in Zusammenhang mit dem Standort der Müllverbrennungsanlage denkbar.

Nach der regionalplanerischen Einstufung liegen die Gemeinden Braak und Stapelfeld im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Der Gemeinde Stapelfeld sind die Hauptfunktion Wohnen und die Nebenfunktionen Sonder- sowie Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet. Nach Ziffer 4.2.2 des Regionalplanes für den Planungsraum I stellen die Achsenzwischenräume ein wesentliches Grundelement des Achsenkonzeptes dar. Sie sind in ihrer bestehenden Struktur als Grünzonen für Landwirtschaft und Erholung und als ökologische Ausgleichsräume zu erhalten. Dabei kommt den Hamburg nahen Gebieten besondere Bedeutung zu. Die Siedlungsentwicklung soll sich danach grundsätzlich am örtlichen Bedarf orientieren.

Die Gemeinden Braak und Stapelfeld haben die Ausweisung eines gemeinsamen Gewerbegebietes nördlich der MVA beschlossen. Die Gemeinden sehen, auch nach Erörterungen mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn, erheblichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Besonderes Ziel ist dabei, die Nutzung der anfallenden Abwärme der MVA zu verbessern. Spezielle Regelungen hierzu sollen soweit möglich in die verbindliche Bauleitplanung einfließen.

Hinzu kommt die Situation der ansässigen großflächigen Erwerbsgärtnerei, die ihren Betrieb zum 31.12.1995 eingestellt hat. Die Betriebsflächen von rund 8 ha befinden sich ungefähr je zur Hälfte auf Stapelfelder und auf Braaker Gemeindegebiet. Etwa 5 ha sind davon mit Gewächshäusern bzw. Betriebsgebäuden überbaut. Die übrigen Flächen sind weitgehend mit Pflaster bzw. Schlacke befestigt und werden intensiv genutzt. Trotz umfangreicher Bemühungen ist es den Betreibern aufgrund der Wettbewerbssituation in der Gartenbaubranche nicht gelungen, eine Folgenutzung für die bestehenden Einrichtungen zu finden. Die Flächen sind deshalb in die gemeindlichen Planungen einbezogen worden, und sollen als Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Die Glashäuser werden abgebaut und veräußert.

2. Planinhalt

a. Städtebauliche Situation

Die gesamte geplante Gewerbegebietausweisung liegt auf Braaker und Stapelfelder Gemarkung nördlich der MVA und westlich der BAB A1. Südlich direkt angrenzend befinden sich die MVA und ein weiterer großflächiger Gartenbaubetrieb. Nördlich des Meiendorfer Amtsweges liegen Einrichtungen, die mit der MVA zusammenhängen (Wertstofffassung und Schlackenaufbereitung). Die weitere Siedlungsentwicklung dieses Standorts wird durch diese Vorgaben geprägt. Daneben stellen sich deutliche Zäsuren für die Gewerbegebietsabgrenzung dar:

- im Osten die BAB A1,
- im Westen das geplante Naturschutzgebiet Höltigbaum und
- im Norden der Verlauf der Wandse.

Diese räumlichen Gegebenheiten bedeuten eine natürliche Abgrenzung der Gebietsausdehnung, die auch langfristig nicht überschritten werden soll.

Die vorgesehene Gewerbeflächenausweisung geht über die östlich des Ahrensburger Weges dargestellten Flächen des Entwicklungsgutachten Süd-Stormarn-Hamburg hinaus. Diese Abgrenzung ergibt sich aus den o. g. Zäsuren, die eine klare Gebietsabgrenzung vorgeben.

Hinzu kommt, daß Flächen im Bereich Höltigbaum westlich des Ahrensburger Weges aufgrund der landschaftsplanerischen Bewertung auch langfristig nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Abgrenzung stellt somit den langfristigen Entwicklungsspielraum nördlich der MVA dar.

Ein weiteres für die Gemeinden Braak und Stapelfeld bedeutsames Argument für die Überschreitung des im Gutachten vorgesehenen Umfangs liegt in der gemeinsamen Verkehrskonzeption. Die Haupterschließung erfolgt im Süden über den Meiendorfer Amtsweg und den Ahrensburger Weg auf Stapelfelder Gebiet an die Bundesstraße 435. Im Norden wird eine zusätzliche untergeordnete Anbindung über die bestehende Autobahnbrücke auf Braaker Gebiet an den Knotenpunkt B 435 / K 39 / K 96 vorgesehen. Diese Anbindung ist sinnvoll, um bei Störungen innerhalb des Gebietes Ausweichmöglichkeiten zu erhalten. Schleichverkehre über den Ahrensfelder Weg Richtung Norden sowie die Erreichbarkeit des Naturschutzgebietes werden durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen unterbunden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Braak stellt für die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen im wesentlichen Flächen für die Landwirtschaft dar. Ein kleines vorhandenes Eichenwäldchen ist als Waldfläche dargestellt.

Mit dieser 10. Flächennutzungsplanänderung sollen nunmehr die Voraussetzungen zur Entwicklung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Daher wird die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche in Gewerbegebiet geändert. Die Waldfläche wird erhalten und weiterhin entsprechend dargestellt. Im Rahmen von geführten Vorgesprächen mit dem Forstamt Reinfeld wurde vereinbart, in der verbindlichen Bauleitplanung einen auf 15 m reduzierten Abstand der Bebauung zur Waldgrenze festzusetzen. Dadurch kann das Ziel der Walderhaltung unter gleichzeitiger vertretbarer wirtschaftlicher Nutzbarkeit des Gewerbegebietes erreicht werden.

Mit der bereits im Flächennutzungsplan in Absprache mit der Gemeinde Stapelfeld vorgenommenen Konkretisierung der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen in Gewerbegebiete (GE-Gebiete) gemäß § 8 BauNVO soll bewußt auf die künftig geplanten Nutzungen eingegangen werden. Zum Schutz der angrenzenden wertvollen Landschaftsbestandteile sollen erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die ausschließlich in Industriegebieten (GI-Gebiete gemäß § 9 BauNVO) zulässig wären, nicht entstehen können. Die im Parallelverfahren zu dieser Flächenutzungsplanänderung betriebene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird einen detaillierten Nutzungskatalog zur Zulässigkeit der Betriebe enthalten. Vorgesehen sind Beschränkungen für Dienstleistungen, Ausschluß großflächigen Einzelhandels sowie von Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke. Im Rahmen der verbindliche Bauleitplanung werden außerdem Abstufungen des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhenentwicklung) zum Landschaftsraum hin vorgenommen. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen werden außerdem Anforderungen an ökologisches Bauen Berücksichtigung finden. Vorgesehen sind Dach- und Fassadenbegrünung und Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers. Innerhalb des Plangebietes soll weiterhin eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes mit Laubbäumen erfolgen. Die Forderung nach einer Nutzung der Abwärme der MVA wird im Bebauungsplan durch eine Festsetzung zum Ausschluß fossiler Brennstoffe (Kohle, Öl, Gas) für Heizzwecke berücksichtigt. Außerdem sollen mit den Betrieben entsprechende Verträge geschlossen werden.

Insgesamt umfaßt die 10. Flächennutzungsplanänderung eine Flächengröße von ca. 20 ha. Davon werden ca. 14 ha als Gewerbegebiete, ca. 0,4 ha als Wald, ca. 1 ha als Fläche für Versorgungsanlagen -Regenrückhaltung-, und ca. 4,2 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Bei der bisherigen gärtnerischen Nutzung wurden Düngemittel und begrenzt auch Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt. Da der Pflanzenanbau ausschließlich in Topfplanzen und zum größten Teil in geschlossenen Systemen (Flutanlagen) bewässert und gedüngt wurde, ist von dieser Nutzung lediglich mit geringen Bodenverunreinigungen auszugehen. Daneben sind eine

Reihe von Flächen mit Schlacken aus der Müllverbrennung befestigt. Vor der Erschließung des Gebietes werden entsprechend den Ergebnissen eines in Auftrag gegebenen Gutachtens die gesamten Schlackenmengen abgetragen und fachgerecht entsorgt und verwertet. Die Betonfundamente aus den Bereichen der Gewächshäuser sowie der Lagerraum für Pflanzenbehandlungsmittel werden abgebrochen und ebenfalls nach ihrem Belastungsgrad wiederverwertet oder fachgerecht entsorgt. Bei Erd- und Abrißmaßnahmen in kontaminierten Bereichen werden die Vorschriften der TBG zum Arbeitsschutz beachtet. Die Sanierungsarbeiten werden von einem Sachverständigen begleitet.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Gemeindegebiet Braak besteht ein Landschaftsplan in Form des Entwicklungsgutachtens Süd-Stormarn mit integrierter Landschaftsplanung. Parallel zur Aufstellung der Bauleitplanung wird ein Grünordnungsplan (Büro Bielfeldt + Berg, Hamburg) ausgearbeitet. Im Bebauungsplan werden detailliert grünplanerische Festsetzungen übernommen. Für diese Flächennutzungsplanänderung werden die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Knicks werden als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Die Vegetations- und Biotopstruktur des geplanten Gewerbegebietes ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch gliedernde Knicks gekennzeichnet. Im Norden fließt die Wandse entlang, die einen naturnahen Zustand aufweist, jedoch durch Schadstoffeinträge vorbelastet (Gewässergüte II-III, kritisch belastet) wird. Im Süden verläuft die Braaker Au, die durch teilweise Verrohrungen in ihrem Selbstreinigungsvermögen gestört wird. Die Fließgewässer im Randbereich besitzen eine großräumige ökologische Verbundfunktion. Weitere charakterisierende Elemente sind ein altes Eichenwäldchen im östlichen Bereich (zwischen Erwerbsgärtnerei und BAB A1) sowie ein kleines Wäldchen an der Braaker Au. Die Knicks sind den für das Gebiet typischen Eichen-Birken-Knicks zuzuordnen.

Die vorkommenden Böden sind auf weichseleiszeitliche Prozesse zurückzuführen. Es haben sich hauptsächlich Braunerden und Parabraunerden gebildet. Im Bereich der Wandse besteht der Boden aus Auesedimenten (Ton, Schluff, Sand), im Bereich der Braaker Au treten Schmelzwassersande auf. Die Grundwasserabstände liegen bei 1-2 m unter der Geländeoberfläche, kleinflächig auch bei 0-1 m bzw. 2-5 m unter Flur.

Die landschaftliche Situation der typischen, landwirtschaftlich geprägten schleswig-holsteinischen Knicklandschaft wird durch die auffällig dimensionierten, gewerblich genutzten Flächen der Müllverbrennungsanlage und der Erwerbsgärtnerei überprägt. Hinsichtlich der Erholungsfunktion stellt der Ahrensburger Weg eine Verbindung in die freie Landschaft nach Nordosten bzw. Südwesten zum Landschaftsschutzgebiet Hölftigbaum her. Am nordöstlichen Gebietsrand verläuft ein (Reit-) Weg, der über die Autobahn bzw. an der Autobahn entlang führt. Er endet ohne Verbindung zum Meiendorfer Amtsweg.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes stellen die vorhandenen Baulichkeiten sowie die von der Müllverbrennungsanlage ausgehenden Immissionen dar. Auch die Autobahn sowie die Bundesstraße tragen zu Schadstoff- sowie Lärmbelastungen bei, die landwirtschaftliche Nutzung zu Düngemittel- und Pestizideinträgen in den Boden und zu Beeinträchtigungen durch Bodenbearbeitung.

Das vom Eingriff betroffene Gebiet der Gemeinde Braak ist größtenteils aufgrund der aktuellen Flächennutzung bzw. des Vegetationsbestandes, der naturraumtypischen Bodenart bzw. des Bodentyps sowie bei Grundwasserflurabständen > 1 m nach Definition des Runderlasses eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Für diese Flächen ist ein Kompensationsverfahren der beeinträchtigten Funktionen und Werte der Schutzgüter Boden und Wasser im Verhältnis 1:0,3 vorgesehen. Bei der Planung sollen positive Auswirkungen auf die Schutzgü-

ter Arten und Lebensgemeinschaften und Klima und Luft angestrebt werden. Weiterhin wird eine Kompensation für das Landschaftsbild erforderlich.

Eine ca. 4000 m² große Fläche mit für den Naturschutz bedeutsameren Grundwasserverhältnissen (Grundwasserflurabstand < 1 m) liegt im Bereich der Braaker Au. Hier erhöht sich das Verhältnis des bei Überbauung erforderlichen Ausgleichs auf 1:0,5.

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz stellen die Knicks dar, die nach § 15 des LNatSchG geschützt sind und deren Zerstörung verboten ist. Ist eine Erhaltung ausnahmsweise nicht möglich, wird bei Zerstörung ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 erforderlich. Aufgrund der entstehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe im Zuge der Anlage des Gewerbegebietes und dem daraus resultierenden Wertverlust für die Arten- und Lebensgemeinschaften wird auch bei Erhaltung der Knicks ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich.
~~Erhaltene Knicks dienen aber dem Ausgleich für das Landschafts- und Ortsbild.~~

Für die als Wald dargestellte ca. 4000 m² große Fläche mit altem Eichenbestand wird bei Zerstörung ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 erforderlich, da die Fläche ebenfalls eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzt. Bei Erhaltung wird aufgrund der Beeinträchtigungen ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 notwendig. Der Wald bleibt erhalten.

Für die Bilanzierung wird zugrundegelegt, daß in der verbindlichen Bauleitplanung Grundflächenzahlen von 0,7 bis 0,8 festgesetzt werden. Die Größe der Kompensationsfläche wird auf Grundlage der maximal möglichen Versiegelung von 0,8 berechnet.

Eingriffsbilanzierung	Eingriff	Ausgleich
Schutzgut Boden		
Eingriff durch GE-Gebiete, Verkehrsflächen und Regenrückhaltebecken:	ca. 10,7 ha	ca. 3,2 ha
Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften		
Knickzerstörung und -beeinträchtigung:	ca. 1670 m	ca. 1,1 ha
Beeinträchtigung Eichenwald	ca. 0,4 ha	ca. 0,4 ha
Brachflächenzerstörung und-beeinträchtigung	ca. 0,4 ha	ca. 0,3 ha

Für das **Schutzgut Wasser** ist ein Ausgleich dann erreicht, wenn

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers,
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers,
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser von Dächern sichergestellt ist.

Bei Durchführung der in der Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u.a. Anlage eines Regenrückhalte- und Klärbeckens) kann voraussichtlich ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erreicht werden.

Für das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungsfunktion** ist zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen eine landschaftsgerechte Wiederherstellung notwendig. Die geplante Erhaltung der im Gebiet liegenden Knicks trägt in Verbindung mit den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes wesentlich zur Verminderung von Beeinträchtigungen bei. Randliche Begrünungsmaßnahmen in entsprechendem Umfang (z.B. 10-40 m breite Sukzessions- bzw. Bepflanzungstreifen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes konkretisiert werden), können eine Einbindung des Gewerbegebietes bewirken.

Die Auswahl der Flächen für die schutzgutbezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Grundsatz, daß die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht durch Maßnahmen zur Entwicklung des Landschaftsbildes ersetzt werden können und daher auf unterschiedlichen Flächen auszugleichen sind. Auch darf der Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelung nicht auf den Ausgleichsbedarf für die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Knicks, Wald) angerechnet werden.

Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden kann grundsätzlich in Form einer Entsiegelung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen erfolgen. Dieses ist innerhalb des Plangebietes jedoch nicht möglich. Im Runderlaß ist als Ausgleichsmaßnahme für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden die Entlassung einer Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung und deren Entwicklung zu einem naturbetonten Biotop vorgesehen. Für die Gemeinde Braak besteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 5 ha, wovon ein kleiner Teil (ca. 1,1 ha) innerhalb des Bebauungsplangebietes entlang der Wandse realisiert werden kann, der überwiegende Teil (ca. 3,9 ha) jedoch extern umgesetzt werden muß.

Für beide Gemeinden wird insgesamt ein extern liegender Ausgleich von ca. 6,6 ha benötigt, hierfür stehen nach den Aussagen des Grünordnungsplanes drei von der Größe und Beschaffenheit her geeignete Flächen zur Verfügung. Da die Flächen außerhalb der Plangebiete liegen, wird die Umsetzung der im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen auf diesen Flächen durch Kauf und Selbstverpflichtung durch die WAS sichergestellt.

c. Verkehr

Das Gewerbegebiet ist mit Anbindung an die B 435 in direkter Nähe zur Autobahnabfahrt Stapelfeld der BAB A1 verkehrlich sehr gut erschlossen. Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt im Süden über den Meiendorfer Amtsweg und den Ahrensburger Weg auf Stapelfelder Gemeindegebiet an die Bundesstraße 435. Im Norden wird eine zusätzliche untergeordnete Anbindung über die bestehende Autobahnbrücke auf Braaker Gemeindegebiet an den Knotenpunkt B 435 / K 39 / K 96 vorgesehen. Diese Anbindung ist sinnvoll, um bei Störungen innerhalb des Gebietes Ausweichmöglichkeiten zu erhalten. Auf die Darstellung der innergebietlichen Erschließung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird verzichtet, da die Straßen keine übergeordnete Funktion wahrnehmen. Dargestellt wird jedoch der Wanderweg am nördlichen Rand der Gewerbeflächen als Verbindung von Ahrensburger Weg und westlich des Plangebietes verlaufendem Wirtschaftsweg. Schleichverkehre über den Ahrensfelder Weg Richtung Norden sowie die Erreichbarkeit des Naturschutzgebietes werden durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen unterbunden.

d. Emissionen/Immissionen

Die zu erwartenden Immissionen durch Gewerbelärm innerhalb des Gebietes und Verkehrslärm von der BAB A1 wurden im Rahmen eines Gutachtens unter Berücksichtigung einer prognostizierten Verkehrsstärke von 100.000 Kfz/Tag auf der BAB A1 untersucht. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Konzeption als gemeinsames Gewerbegebiet wird die Ver- und Entsorgung des Gebietes von den Gemeinden Braak und Stapelfeld gemeinsam vorgenommen.

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinden Braak und Stapelfeld sichergestellt.

Für die Oberflächenentwässerung wird im nördlichen Bereich der Gewerbeflächen ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinden Braak und Stapelfeld.

Die Gemeinden Braak und Stapelfeld werden durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt.

Die Gemeinden Braak und Stapelfeld sind an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen.

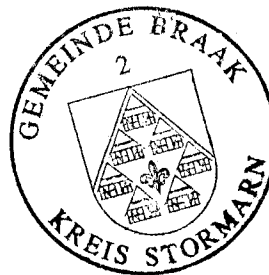
Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH.

Für das gesamte Gewerbegebiet ist eine Fernwärmeversorgung über die MVA vorgesehen. Für einen Teilbereich bietet sich außerdem die Nutzung der Abwärme an. Entsprechende Regelungen sind, soweit möglich in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen (Unzulässigkeit von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Gas) für Heizzwecke). Außerdem ist der Abschluß von privatrechtlichen Verträgen mit den Betrieben vorgesehen.

4. Billigung des Erläuterungsberichtes

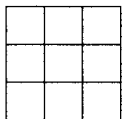
Der Erläuterungsbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.08.1996 gebilligt.

Braak, 26.08.1996



J. Jahnke
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
Stolzberg
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT