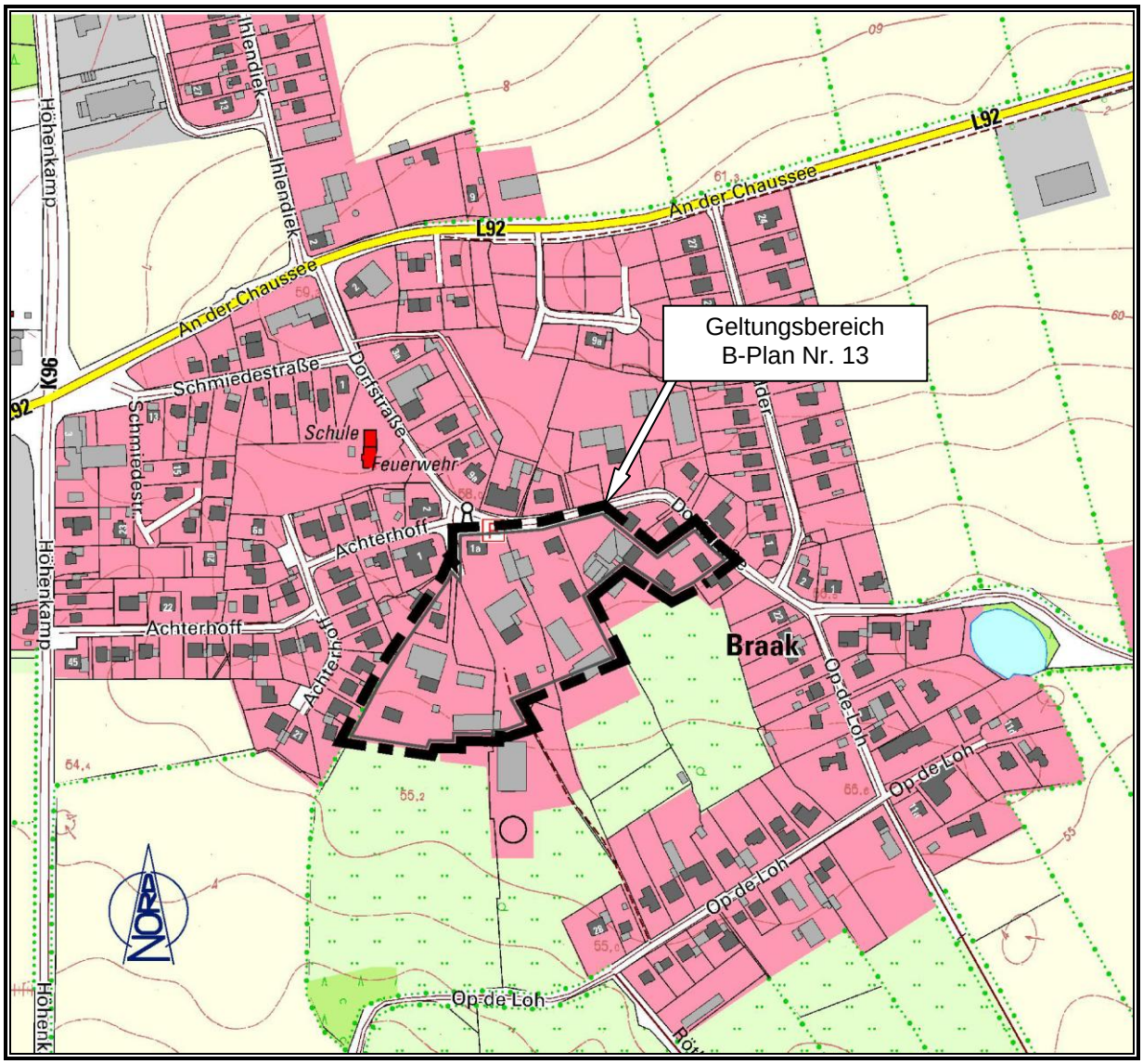
Bebauungsplan Nr. 13

für das Gebiet westlich 'Dorfstraße', südlich 'Dorfstraße' bis zu einer Tiefe von ca. 150 m, östlich der Grundstücke 'Achterhoff' und 'Im Dorf 6'

Begründung



GEMEINDE Braak
Kreis Stormarn

Stand: Erneuter Entwurf, 14. Dezember 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen 3

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf 3

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 4

1.3 Räumlicher Geltungsbereich 4

1.4 Angaben zum Bestand 4

2. Anlass und Ziele der Planung 5

2.1 Anlass der Planung 5

2.2 Ziele der Planung 5

3. Inhalte des Bebauungsplanes 6

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. 6

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz 9

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung 10

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden 10

3.5 Hinweise 10

4. Kosten 11

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 1731), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Teil des nicht überplanten Innenbereichs der Gemeinde Braak mit Potential für Verdichtungen und Nachnutzungen, die der planerischen Steuerung bedürfen.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	**Datum**
Aufstellungsbeschluss	16.09.2013
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	29.06. - 10.07.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	10.08.2015
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26.08.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31.08. - 30.09.2015
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.12.2015
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	18.12.2015
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	04.01. - 15.01.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Braak gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) in dem Ordnungsraum liegt, der um die Hansestadt Hamburg festgelegt ist. Daher gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Gemäß Ziffer 5.3 des Regionalplanes für den Planungsraum I soll sich im Ordnungsraum um Hamburg die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen vollziehen. Für nicht zentrale Orte ohne besondere Funktion außerhalb der Siedlungsachsen, wie die Gemeinde Braak, soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 in seiner Gesamtheit als 'Dorfgebiet' (MD) dar. Danach entspricht das Vorhaben dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Auf eine Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz kann somit aufgrund des Erlasses des Ministerpräsidenten vom 06. Februar 2015 'Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz' verzichtet werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,35 ha große räumliche Geltungsbereich liegt im südlichen Zentrum des besiedelten Gemeindegebietes von Braak. Es handelt sich um das Gebiet westlich 'Dorfstraße', südlich 'Dorfstraße' bis zu einer Tiefe von ca. 150 m, östlich der Grundstücke 'Achterhoff' und 'Im Dorf 6'.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche, gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen. Dementsprechend sind die vorzufindenden baulichen Anlagen unterschiedlich dimensioniert. Sie reichen von landwirtschaftlichen und gewerblichen Hallen über eine Reihenhauszeile mit drei Wohngebäuden bis zu freistehenden Einfamilienhäusern. Im Westen, Norden und Osten grenzt vorhandene Bebauung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nach Süden hin ist die Bebauung bis zu den an der Straße 'Op de Loh' gelegenen Wohngrundstücken lückiger. Eine Fußwegverbindung quert das Plangebiet von Nord nach Süd und stellt eine Verbindung der 'Dorfstraße' zur Straße 'Op de Loh' dar.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet leicht bewegt. Es fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 2,50 m von ca. 58,50 m über NN auf ca. 56 m über NN. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 57,00 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen unterschiedlicher Eigentümer und unterschiedlicher Größe. Die Spanne reicht von einem Flurstück, das etwas mehr als 700 m² aufweist, bis zu Flurstücken bzw. Trennstücken aus diesen, die über 6.000 m² groß sind. In den letzten Jahren sind an die Gemeinde bzw. die Bauaufsicht des Kreises Stormarn immer wieder Bauwünsche herangetragen worden, deren Beurteilung sich nicht auf eine gemeindlich vereinbarte Planungsgrundlage stützen kann und die deshalb jeweils einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden mussten. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes mit u. a. drei landwirtschaftlichen Betrieben und der Verteilung größerer und kleinerer Gebäude über den gesamten Geltungsbereich im stetigen Wechsel, ist die Frage, welche Vorhaben an welcher Stelle zulässig oder unzulässig sind, nicht immer verlässlich zu beantworten. Die Gemeinde sieht hier ein Erfordernis, planerisch steuernd tätig zu werden, zumal der Entwicklungsrahmen für die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nach den übergeordneten Planungsvorgaben begrenzt und nahezu ausgeschöpft ist. Für das Plangebiet wurde eine Veränderungssperre erlassen.

2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde Braak überplant einen Teil des bereits besiedelten Gemeindegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung. Dem § 1 Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen, wonach "die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll". Der Bebauungsplan Nr. 13 soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb seines Geltungsbereiches. Er zielt ab auf Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, den Umgang mit Nachnutzungsabsichten im Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Darüberhinaus soll mit dem Bebauungsplan der bestehende Fußweg zwischen den Straßen 'Op de Loh' und 'Dorfstraße', planungsrechtlich gesichert werden. Die Gemeinde hat während des Planverfahrens mit dem Grundstückseigentümer eine entsprechende notarielle Vereinbarung geschlossen.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe des Bauleitplans auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist.

Der Bauleitplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt mit der Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, im Übrigen für die Fragestellungen, die nicht im Bebauungsplan geregelt sind, nach § 34 BauGB (Innenbereichsvorschrift) richtet. Zu den Punkten, die nicht im Bauleitplan geregelt werden, zählen insbesondere die örtlichen Verkehrsflächen und die Standorte für bauliche Anlagen durch Vorgabe von Baugrenzen.

Zahlreiche andere Punkte hingegen sollen im Interesse einer städtebaulichen Ordnung teils in der Planzeichnung, teils durch textliche Festsetzungen geregelt werden.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Nutzung von Baulandreserven im Innenbereich.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Die Flächen innerhalb des Bauleitplans werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als **'Dorfgebiet' (MD)** festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch aktive landwirtschaftliche Betriebe, auf deren Belange einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Daneben dienen Dorfgebiete auch dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Hinsichtlich der **Gewerbe- und Handwerksbetriebe** schränkt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ein, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn es sich um nicht störende Betriebe handelt, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.

Die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen werden ebenso als unzulässig bestimmt, wie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs auch außerhalb von Kerngebieten allgemein zulässig wären.

Der Ausschluss von **Tankstellen** liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Tankstellenshop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von Lastkraftwagen auszulegen, ist das vorliegende, weitgehend bebaute Areal nicht prädestiniert.

Der Ausschluss von **Vergnügungsstätten** findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten der benachbarten Wohngebiete, beeinträchtigen. Auch Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht.

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shop mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es ist eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt, die angesichts der vorhandenen Grundstücksgrößen Raum für zumindest kleinteilige Entwicklungsmöglichkeiten lässt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % für die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten sowie für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch die **Firsthöhe (FH)** von 10,00 m begrenzt. Darin enthalten sind alle Faktoren, die die Höhenentwicklung bestimmen, wie Sockel, lichte Raumhöhen, Decken, Drempel und Dächer. Ein weiteres Regulativ ist die festgesetzte **Traufhöhe (TH)** von maximal 6,50 m. Als Traufhöhe wird definiert der Schnittpunkt zwischen Außenkante aufgehender Wand und der Oberkante Dachfläche. Die Bezugspunkte für die First- und Traufhöhen sind die in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkte (HP). Nach der angetroffenen Topographie ist der Geltungsbereich in vier Teilgebiete mit unterschiedlichen Höhenbezugspunkten gegliedert. Erstreckt sich ein Gebäude über zwei Gebiete mit unterschiedlichen Höhenbezugspunkten, ist der Höhenbezugspunkt maßgeblich, in dem sich die Gebäudemitte befindet.

Es ist die **offene Bauweise (o)** festgesetzt, so dass Gebäude einen seitlichen Grenzabstand aufzuweisen haben. Die Länge der ansonsten nicht vorgegebenen Hausformen darf höchstens 50 m betragen (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO).

Der Bebauungsplan lässt **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß zu, so dass die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit steileren Dächern ebenso möglich ist wie die von zweigeschossigen Gebäuden mit flacheren Dächern.

An **Dachformen** sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen, deren **Dachneigung** mindestens 15° zu betragen hat. Auf diese Weise wird die für Braak typische Dachlandschaft mit symmetrisch geneigten Dächern fortgesetzt, gleichzeitig aber ein breites Spektrum hinsichtlich der Dachneigung bereitgestellt. Die Vorgaben zur Dachform und zur Dachneigung erstrecken sich nicht auf Nebenanlagen, Wintergärten, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Festgesetzt ist ferner, dass für Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 8 Landesbauordnung, in seiner zuletzt durch Gesetz vom 17. Januar 2011 geänderten Fassung, ein Abstand von mind. 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten ist. Aufgrund der liberalisierten **Abstandflächenregelung** benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO), z. B. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie sind damit, soweit andere Regelungen nicht dagegen sprechen, auch innerhalb der Grenzabstände zulässig. Dies würde im vorliegenden Fall auch Teile der Hauptanlagen, beispielsweise die Terrassen betreffen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention des vorgelegten Entwurfs für ein Dorfgebiet widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten und eine lockere Bebauung zu gewährleisten, werden Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 LBO gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 a BauGB in den seitlichen Grenzabständen von 3 m ausgeschlossen.

Die **Höchstzahl der Wohnungen** innerhalb des Plangebietes wird dahingehend begrenzt, dass pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Die Anzahl der Wohneinheiten kann bezogen auf die Grundstücksfläche oder bezogen auf Gebäude festgesetzt werden. Aufgrund des für die Gemeinde Braak nur begrenzt zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmens wird die Bezugnahme auf die Grundstücksfläche bevorzugt, um so eine untypische Siedlungsdichte innerhalb des Dorfgebietes zu vermeiden.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen die Außenwände von Wohngebäuden, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Staffelgeschosse.

Für die Gestaltung der **Außenwände von Wohngebäuden** sind ausschließlich Vormauerziegel zu verwenden. Wunsch der Gemeinde ist es, in dem eigentlichen Kern des Dorfes abweichende Materialien wie Putz oder Holz nicht zuzulassen.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen eines Gebäudes (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garage, Carport) vorzusehen. Der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante der Solar- und Photovoltaikanlagen und der jeweiligen Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf hierbei nicht überschritten werden. Ferner dürfen die Solar- und Photovoltaikanlagen weder die Dachflächen noch die Wandflächen überragen. Freiflächenanlagen sind unzulässig.

Staffelgeschosse i. S. v. § 2 Abs. 6 Landesbauordnung, in seiner zuletzt durch Gesetz vom 17. Januar 2011 geänderten Fassung, sind unzulässig. Sie wären, auch wenn es sich nicht um Vollgeschosse i. S. d. § 2 Abs. 7 Landesbauordnung handeln würde, in der Lage, optisch einen entsprechenden Eindruck zu hinterlassen. Der Ausschluss ist als weiteres Regulativ zu den Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu verstehen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

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

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

Im Zuge eines Abrisses insbesondere landwirtschaftlicher Gebäude wird ebenso wie beim Fällen von Großbäumen die Prüfung eines möglicherweise vorliegenden Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitestgehend leer stehende Gebäude und vorhandene Großbäume als Teilfläche eines von Fledermäusen besiedelten Lebensraumes eine ökologische Funktion für die Lokalpopulation verschiedener Fledermausarten besitzen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist rechtzeitig vor Abriss bzw. Fällen eine entsprechende Prüfung durchzuführen, die, soweit Überwinterungsquartiere festgestellt werden, Einfluss auf den Zeitpunkt der beabsichtigten Baumaßnahmen haben kann. Soweit durch das Vorhaben eine Zerstörung von Lebensraumstrukturen für Fledermäuse eintritt, kommen vorgezogene Kompensationsmaßnahmen wie das Anbringen von Fledermauskästen an den Bestandsgebäuden oder an Bäumen in Betracht. Dadurch werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensstätten kompensiert, so dass eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Populationen nicht zu erwarten ist.

Ferner ist sicherzustellen, dass evtl. abzureißende Gebäude mit etwaigen Mauerwerkshöhlen und -spalten nicht als Bruthabitat für Vogelarten dienen. Vorkommende Brutvögel wären während der Brutzeit mit ihren unbeweglichen Entwicklungsformen „Eier“ und „Jungvögel“ gefährdet. Auch bei größeren Bäumen, insbesondere solchen mit Höhlen, sind Vögel in die artenschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nur durch vorherige Prüfung eines anerkannten Sachverständigen und Beachtung der Eingriffsfrist nach § 39 BNatSchG in Verbindung mit § 27 a LNatSchG (01. Oktober bis 14. März) vermeidbar.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Dies betrifft insbesondere Vorhaben in der Tiefe der Grundstücke. Deren Zulässigkeit bemisst sich daher auch an § 34 (1), 1. Satz, letzter Teil, BauGB (... "und die Erschließung gesichert ist."). Seitens der Gemeinde ist nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg hinaus infolge der Planung zu errichten.

Die Gemeinde Braak ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Von Montag bis Freitag besteht zu den Hauptverkehrszeiten in Richtung Rahlstedt und in Richtung Trittau ein Angebot im 30-Minuten-Takt, in der übrigen Zeit im 60-Minuten-Takt (Linien 264/364).

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen. Entsprechende Flächen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind vorzuhalten.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

3.5 Hinweise

<u>Bodendenkmale</u>
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht

ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Braak ist u. a. landwirtschaftlich geprägt. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind. Bei Nachverdichtungen im Bereich von Stallungen, die weiterhin genutzt werden sollen, wird die Beauftragung eines entgeltlichen Gutachtens empfohlen, das die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen prüft und sicherstellt.

Brandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Gebäude teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Vermutlich werden auch neu geplante Gebäude mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 - zugrunde zu legen.

4. Kosten

Die Gemeinde Braak trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Basis der 'Honorarordnung für Architekten und Ingenieure' (HOAI). Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 25. Oktober 2014 an

die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 04. November 2014 erteilt.

Die Gemeindevertretung Braak hat diese Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 13 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Braak, den ……. .....

Hans-Ulrich Schmitz
(Bürgermeister)