

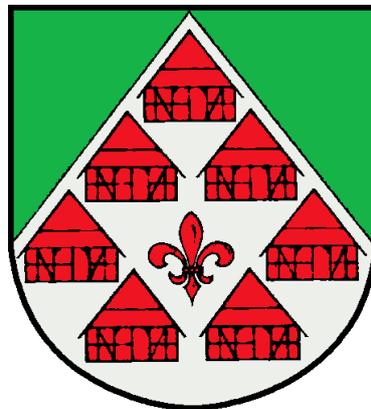
BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10B

DER GEMEINDE BRAAK

FÜR DAS GEBIET

„NORDWESTLICH DER STRAÙE "MITTELWEG", NORDÖSTLICH
DES GEWERBEGBIETS "BRAAKER BOGEN",
SÜDÖSTLICH DER BAB 1,,



- ENTWURF -

Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 27. Februar 2023

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

**GFN – Gesellschaft für Freilandökologie
und Naturschutzplanung mbH**
Stuthagen 25, 24113 Molfsee
Tel. 04347-99973-0 / Fax -79
eMail: info@gfnmbh.de
Internet: www.gfnmbh.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Verfahren	3
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	4
3.1. Lage des Plangebietes	4
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	5
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2. Flächennutzungsplan	6
4.3. Landschaftsplan	6
4.4. Bebauungsplanung	6
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen	7
5. Planung	7
5.1. Ziele der Planung	7
5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
5.3. Alternativenprüfung	8
6. Planinhalte und Festsetzungen	8
7. Umweltplanung	9
8. Immissionsschutz	9
9. Erschliessung	10
9.1. Verkehrserschließung	10
9.2. Technische Infrastruktur	10
10. Sonstige Maßnahmen und Hinweise	10
11. Kosten	10
12. Umweltbericht (gesonderter Teil)	10

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Braak hat mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 10B, der am 19.02.2011 Rechtskraft erlangte, für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches das Planungsrecht für die Erschließung eines Gewerbegebietes geschaffen. In Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH wurde das Gebiet in den Folgejahren erschlossen und die Grundstücke zu einem Großteil veräußert.

Noch unbebaut sind die Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang des Verlaufes der Bundesautobahn / BAB 1. Hier lässt der Ursprungsplan eine geringere Gebäudehöhe zu, als für den südöstlich davon gelegenen Teilbereich des Plangebietes.

Im Abverkauf der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die interessierten Betriebe eine größere Gebäudehöhe benötigen. Da es sich bei der Festsetzung der Gebäudehöhe um einen Grundzug der Planung handelt, ist dies mit einer Befreiung von der entsprechenden Festsetzung nicht zu lösen. Daher beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan an die heutigen Anforderungen anzupassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich nördlich der Planstraße B (Mittelweg) auf 70,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN) / früher Normal-Null / NN zu erhöhen.

Bei der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B handelt es sich um eine unselbständige Änderung des B-Planes Nr. 10B als Ursprungsplan. Für den Planbereich der Änderung wird lediglich eine Anpassung hinsichtlich der Anhebung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke für die ausgewiesenen Teilflächen vorgenommen, jedoch keine geänderte städtebauliche Zielstellung verfolgt. Die Kernaussage eines Gewerbegebietes gemäß der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes bleibt bestehen. Daraus folgt, dass die Rechtskraft der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B vom rechtlichen Bestand des B-Planes Nr. 25 als Ursprungsplan abhängig ist.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung, da mit der Änderung der Gebäudehöhe ein Grundzug der Planung berührt wird. Damit ist die Planänderung einem vereinfachten Verfahren nicht zugänglich.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 10B der Gemeinde Braak wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 12) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B wurde am 13.12.2021 von der Gemeindevertretung Braak gefasst.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.09.2022 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 16.09.2022.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak hat am 27.02.2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.03.2023 an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgt in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B gefasst und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches der Ursprungsplanung südöstlich der Bundesautobahn 1 (BAB 1) und nördlich des Siedlungsgebietes im Gewerbegebiet „Braaker Bogen“. Die Flächen befinden sich nördlich der bereits hergestellten Erschließungsstraße (Planstraße B / Mittelweg) und umfassen die Teilgebiete GE1 und GE2 der Ursprungsplanung. Die ursprüngliche Nutzung dieser Fläche war landwirtschaftlich geprägt. Derzeit stellen sie sich als Grünlandflächen dar.

Nordöstlich schließen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen an, die durch eine knickähnliche Gehölzanpflanzung von dem Gewerbegebiet abgegrenzt sind. Südlich und westlich befinden sich bebaute Gewerbegrundstücke.

Durch den Änderungsbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Wegefläche über die das nördlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken angefahren werden kann.

Die Entfernung vom südwestlichen Rand des Gebietes zur Ortsmitte beträgt ca. 1.200 m Luftlinie.



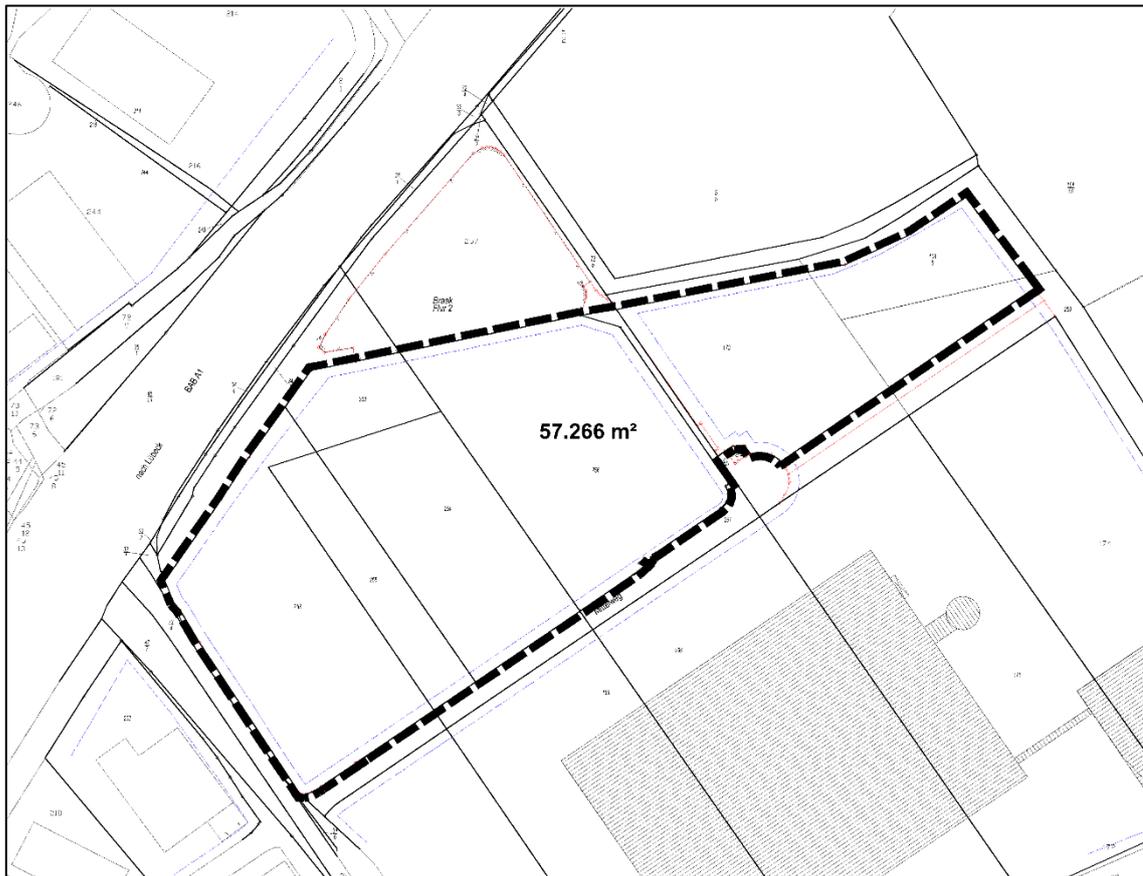
Luftbild des Planbereiches (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Verlauf der Bundesautobahn 1 (BAB 1),
- im Nordosten sowie Osten durch Knickstrukturen,

- im Süden durch das Grundstück des bereits bebauten Bereiches des Gewerbegebietes und
- im Westen durch den Verlauf des Ahrensburger Weges.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,73 ha. Er befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 47,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null) und ca. 51,00 m über NHN.



Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Planbereich umfasst zum größten Teil derzeit unbebautes Bauerwartungsland aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10B. Derzeit stellen sich die Flächen als Grünlandflächen dar.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Braak maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998, bestehend aus den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Braak die folgenden Aussagen:

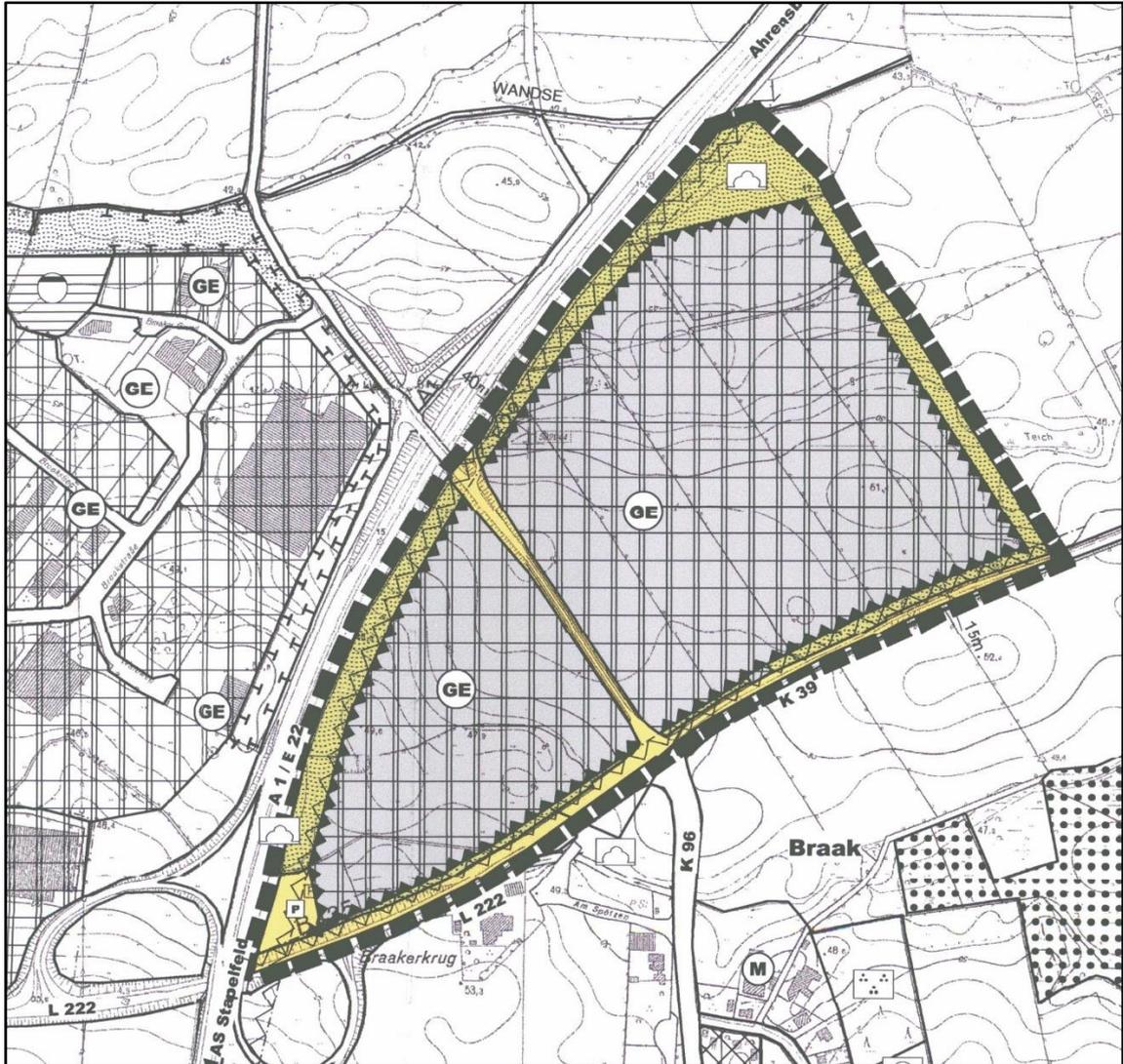
Die Gemeinde Braak befindet sich im Ordnungsraum der Stadt Hamburg. Die Gemeinde liegt auf der Landesentwicklungsachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 1 über Lübeck und Puttgarden Richtung Kopenhagen und Malmö. Braak befindet sich in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Weiterhin befindet sich Braak im 10km-Umkreis um Hamburg sowie im 10m-Umkreis um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Der Regionalplan für den Planungsraum I konkretisiert die Aussagen des LEP und trifft für Braak die nachfolgenden ergänzenden Aussagen:

Im nördlichen und südlichen Randbereich des Gemeindegebietes befindet sich die Gemeinde innerhalb eines Regionalen Grünzuges sowie im südlichen Randbereich innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

4.2. Flächennutzungsplan

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan), die im Jahre 2010 in Kraft getreten ist, stellt die Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsgrün/ Abschirmungsgrün dar.



Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak

Westlich an das Plangebiet angrenzend werden ebenfalls Gewerbegebiete dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine Änderung des F-Planes ist daher nicht erforderlich.

4.3. Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet von Braak wurde statt eines Landschaftsplanes ein „Entwicklungsgutachten“ erarbeitet, welches in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege veraltet ist. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwicklungsgutachtens waren die vorliegenden Gewerbeflächen noch nicht erfasst.

4.4. Bebauungsplanung

Für die Fläche des Plangebietes stellt der Bebauungsplan Nr. 10B sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10B derzeit geltendes Planungsrecht dar.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 10B, aus dem Jahr 2011, wurde für die hier vorliegende Änderung als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für die von der vorliegenden Planänderung betroffenen Teilgebiete GE1 und GE2 der Ursprungsplanung wurden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Teilfläche 1 ermöglicht derzeit eine maximale Gebäudehöhe von 60 m über NN und die Teilfläche 2 eine maximale Gebäudehöhe von 62 m über NN.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10B der Gemeinde Braak

Es wurden weitere Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie Lärmpegelbereiche) sowie der Ver- und Entsorgung (im nördlichen Randbereich wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und entlang der Planstraße B eine Löschwasserentnahmestelle) getroffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10B wurden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen für den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung konkretisiert.

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Sonstige gemeindliche Planungen, die über die bereits erwähnten Planungen hinausgehen, liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. **PLANUNG**

5.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Braak hat mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 10B, der am 19.02.2011 Rechtskraft erlangte, für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches das Planungsrecht für die Erschließung eines Gewerbegebietes geschaffen. In Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH wurde das Gebiet in den Folgejahren erschlossen und die Grundstücke zu einem Großteil veräußert.

Noch unbebaut sind die Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang des Verlaufes der Bundesautobahn / BAB 1. Hier lässt der Ursprungsplan eine geringere Gebäudehöhe zu, als für den südöstlich davon gelegenen Teilbereich des Plangebietes.

Im Abverkauf der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die interessierten Betriebe eine größere Gebäudehöhe benötigen. Da es sich bei der Festsetzung der Gebäudehöhe um einen Grundzug der Planung handelt, ist dies mit einer Befreiung von der entsprechenden

Festsetzung nicht zu lösen. Daher beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan an die heutigen Anforderungen anzupassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich nördlich der Planstraße B (Mittelweg) auf 70,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN) / früher Normal-Null / NN zu erhöhen.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- konkret die Schaffung erweiterter Nutzungsmöglichkeiten durch Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe sowie übergeordnet
- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die künftige städtebauliche Gestalt des Plangebietes nur unwesentlich verändert. Das Planungsrecht für eine Bebauung der Flächen besteht bereits, so dass eine Bebauung bereits hätte erfolgen können.

Durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe entsteht insofern lediglich ein weitergehender Eingriff in das Landschaftsbild. Vor dem Hintergrund der bereits zulässigen Höhen und der bereits vorhandenen Bebauung wird dieser weitergehende Eingriff als verträglich erachtet.

Bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen und die zulässigen Gebäudehöhen im GE1 von 62,0 m über NN bzw. im GE2 von 60,0 m über NN ergeben sich tatsächliche Gebäudehöhen über dem Gelände von ca. 11,0 m bis 14,0 m im GE1 und ca. 13,0 m bis 14,0 m im GE2. Diese Höhen werden mit der Planänderung um ca. 8,0 m im GE1 und 10,0 m im GE2 angehoben, was insbesondere der Ansiedlung von Logistikbetrieben zugutekommen wird.

Weitergehende Auswirkungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht. Insbesondere wird sich der Grad der Versiegelung nicht erhöhen.

Positive Auswirkungen ergeben sich hinsichtlich der weitergehenden Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.3. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Planung ist an den Standort gebunden.

Bezogen auf den Inhalt der Planänderung besteht die Planungsalternative darin, auf die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe zu verzichten. Dies würde bedeuten, dass auf die weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten verzichtet wird.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die vorliegende Planänderung ermöglicht es, innerhalb der Teilgebiete GE1 und GE2 des Ursprungsplanes Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 70,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN) zu errichten.

Bisher betragen die zulässigen Gebäudehöhen 62,0 m über Normal Null im GE1 bzw. 60,0 m über NN im GE2. Bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen ergeben sich tatsächliche Gebäudehöhen über dem Gelände von ca. 11,0 m bis 14,0 m im GE1 und ca. 13,0 m bis 14,0 m im GE2.

Für das südlich angrenzende Teilgebiet GE3 wurden Gebäudehöhen bis 70,0 m zugelassen, was faktisch einer Gebäudehöhe bis zu 20,0 m entspricht. Für einen Teilbereiche des Teilgebietes wurden Höhen bis 76,0 m über NN zugelassen.

Die Festsetzungen wurden seinerzeit in Anlehnung an die Höhenentwicklung im B-Plan Nr. 10 getroffen, dessen Geltungsbereich sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Aus der Ursprungsplanung ist nicht erkennbar, ob weitere Gründe für eine Differenzierung der Höhenfestsetzungen ausschlaggebend waren.

Mit der vorliegenden Planänderung wird die Textziffer 2.1 „Höhen baulicher Anlagen“ der Ursprungsplanung wie folgt ergänzt:

„In den Teilgebieten GE1 und GE2 16 darf die Höhe der Hauptgebäude eine Höhe von 70,0 m über NHN (Normalhöhen Null) nicht überschreiten.“

Die ursprünglich festgesetzten Höhen werden mit der Planänderung um ca. 8,0 m im GE1 und 10,0 m im GE2 angehoben, was insbesondere der Ansiedlung von Logistikbetrieben zugutekommen wird.

Für die ergänzte Festsetzung wird die aktuelle Bezeichnung der Normalhöhe (NHN) verwendet. Diese weicht in der tatsächlichen Höhe nicht von der mit der ursprünglichen Bezeichnung (NN) beschriebenen Höhe ab.

Die Planänderung wird zur Verfahrensvereinfachung in textlicher Form vorgenommen auch wenn die Ursprungsfestsetzung der Gebäudehöhe zeichnerisch erfolgt ist.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 10B sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10B und die dort enthaltenen nachrichtlichen Übernahmen, örtlichen Bauvorschriften sowie zu beachtenden Hinweise sind von der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B nicht betroffen und behalten ihre Rechtsgültigkeit bzw. Wirksamkeit auch für die vorliegende Planänderung soweit durch die Textziffer 1 für die Teilgebiete GE1 und GE2 nicht abweichende Regelungen getroffen wurden.

7. UMWELTPLANUNG

Zu den Planungen ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro GFN aus Kiel / Molfsee aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und gemeinsam mit Aussagen zu einem möglichen Kompensationserfordernis für die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10B dargestellt. Dieser ist als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung.

In diesem sind artenschutzrechtliche Belange geprüft und Aussagen zur Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen worden. Die ausführlichen Beschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind keine Eingriffe gem. §§ 14f BNatSchG i. V. m. §§ 8f LNatSchG verbunden. Insofern entfällt sowohl die Eingriffsbilanzierung als auch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist ausgeschlossen.

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen. Diese Belange sind im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr.10B als Ursprungsplan abgearbeitet worden und in die Planung eingeflossen.

Weitergehende Auswirkungen durch die vorliegende Planänderung einhergehend mit einer möglichen Anhebung der Gebäudehöhe ergeben sich nach derzeitigem Planungsstand nicht.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Mittelweg. Weitergehende Maßnahmen zur Erschließung sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

9.2. Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Weitergehende, durch die Gemeinde zu veranlassende Maßnahmen zur technischen Erschließung sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Anbindung privater Gewerbeflächen an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz liegt es in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer rechtzeitig Kontakt zu den Ver- und Entsorgungsträgern aufzunehmen und entsprechende Anträge auf Anschluss zu stellen.

10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Der überplante Bereich befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 unveränderten 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.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises weist hierzu auf folgendes hin:

„Gemäß § 12 (2) 6 DSchG bedürfen Erdarbeiten an Stellen (archäologische Interessensgebiete), von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung durch das Archäologische Landesamt.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.“

11. KOSTEN

Der Gemeinde Braak entstehen kleine Kosten durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes. Die Übernahme der Planungskosten durch einen Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes innerhalb des Plangebietes wurde vertraglich geregelt.

12. UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)

Das Kapitel 12 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Kiel erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Braak, den

.....
- Der Bürgermeister -