

1. Ausfertigung
(von 4)

Gemeinde Brahlstorf

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Brahlstorf

Begründung

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Brahlstorf:

Planungsbüro Sommer GmbH

Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg/ Elbe

Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122

Tel.: 038847/50477; Fax: 038847/50422

e-mail: sommerplan@t-online.de

28. Februar 2008

Begründung

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Brahlstorf hat sich entschlossen, für den Ortsteils Brahlstorf eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB neu aufzustellen und zu erlassen.

Die am 31.07.1996 (Rechtskraft am 18.03.1997) für die Ortslagen Düssin und Brahlstorf erlassene Abrundungssatzung zur Definition der im Zusammenhang bebauten Ortslagen mit Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen. Die Gemeinde Brahlstorf hat ihre Satzung aus dem Jahre 1996/97 städtebaulich unter zwei Hauptgesichtspunkten überprüft:

1. unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit der Ortsentwicklung und
2. unter dem Gesichtspunkt der eindeutigen Zuordnung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass sich die tatsächliche Entwicklung im Ortsteil Brahlstorf u.a. durch die Standortpolitik der Deutschen Bahn AG geändert hat. Die Einwohnerzahl ist zurückgegangen und die Nachfrage für die damals einbezogenen Flächen zur Baulandnutzung hat sich nicht weiter entwickelt. Für den Ortsteil Düssin ergaben sich keine Änderungen. Aufgrund dieser Entwicklung hat sich die Gemeinde Brahlstorf entschieden, zur Sicherung einer nachhaltigen Ortsentwicklung für den Ortsteil Brahlstorf eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf der aktuellen Rechtsgrundlage des BauGB und der Basis aktualisierter Flurkarten neu aufzustellen und die rechtsgültige Satzung aus dem Jahre 1996 (die Satzung trat am 18.03.1997 in Kraft) aufzuheben. Der Geltungsbereich der neuen Satzung ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der aufzuhebenden Satzung. Eine Ergänzungsfläche nördlich der Bahn und eine am südlichen Ortsausgang werden in die neue Satzung wieder mit aufgenommen. Die Ergänzungsflächen am Friedhof entfallen künftig. Des Weiteren werden einige Innenbereichsflächen, die keiner Bebauung zugeführt werden sollen, dem Außenbereich zugeordnet.

Mit Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 und 3 BauGB wird für den Ortsteil Brahlstorf

- keine Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG (Gesetz zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen) oder nach Landesrecht begründet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ziel der Neuaufstellung ist die Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der Ortslage. Städtebauliches Ziel ist somit die Stärkung der Binnenentwicklung und der Erhalt der großen Grünfläche in der Ortslage in Brahlstorf.

2. Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Brahlstorf ist durch Wohnen und Gewerbe – vornehmlich ehemals durch die Bahnanlagen – geprägt. Für die durch Wohnen geprägten Bereiche ist die Grundform des Siedlungshauses mit großem Nutzgartenanteil typisch. Das bedingt lange, schmale Grundstücke, die überwiegend (mit Anteil von ca. 95%) bis zu einer Tiefe von 50 m durch Bebauung genutzt sind. Die weiteren, tiefer liegenden

Grundstücksflächen sind durch Gärten geprägt. Ganz deutlich ist diese charakteristische Siedlungsstruktur beidseitig der Neuhäuser Straße, der Vellahner Straße und der Dammereezer Straße zu erkennen. Die rechtsgültige Abrundungssatzung aus dem Jahre 1997 bezieht hier die gesamten Grundstückstiefen, einschließlich der Gartenflächen von 60 m bis 70 m in den Geltungsbereich ein. Aus Gründen der Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung, d.h. zum Erhalt des Ortsbildes, der typischen Siedlungsstruktur und der rückwärtig liegenden Gartenflächen, beabsichtigt die Gemeinde eine mögliche Bebauung in „zweiter Reihe“ und sei es auch nur durch Nebengebäude, zu vermeiden und die Durchgrünung der Ortslage dauerhaft zu sichern.

Die vorhandene Bebauungsstruktur wird im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB klar gestellt. Die darüber hinaus gehenden und im Innenbereich liegenden Grundstücksanteile, die rückwärtig liegenden und von Bebauung umgebenen Gärten werden dem Außenbereich zugeordnet. Dies sind die in der Satzung mit den Nummern 1 und 2 gekennzeichneten Außenbereichsflächen im Innenbereich.

Parallel zur Bahnlinie erstreckt sich in einer Geländevertiefung eine Gehölz bestandene Freifläche. Diese soll erhalten bleiben und auch künftig keiner Bebauung zugeführt werden. Die Fläche wird zur Sicherung dieses Entwicklungszieles aus dem Klarstellungsbereich herausgenommen und dem Außenbereich im Innenbereich zugeordnet. Die Fläche ist in der Satzung als Außenbereich im Innenbereich mit der Nummer 3 (Teil des Flurstückes 100/24, Flur 4) gekennzeichnet.

An der Vellahner Straße liegen zwei Grünflächen, die der Gemeinde Brahlstorf gehören. Die Flurstücke 98/11 und 98/12 (Flur 4) liegen an der Vellahner Straße und bilden mit dem Feuerwehrgerätehaus als Freifläche eine ortsgestalterische Einheit. Das Flurstück soll als Freifläche erhalten bleiben und wird daher dem Außenbereich im Innenbereich unter der Nummer 4 zugeordnet. Das große Flurstück 67/1 (Flur 4), nördlich der Lindenstraße, wird derzeit von der Dorfgemeinschaft als Sportplatz genutzt. Die große Freifläche soll dauerhaft unbebaut erhalten bleiben und wird deshalb mit der Kennnummer 5 dem Außenbereich im Innenbereich zugeordnet.

Am nördlichen Ende der Lindenstraße steht das Haupthaus der ehemaligen Gutsanlage. Dieses Haupthaus auf dem Flurstück 69/2 (Flur 4) ist als Mehrfamilienhaus genutzt und wird dem Innenbereich zugeordnet. Die angrenzenden Flächen sind Gemeindeeigentum und sollen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Sie verbleiben deshalb im Außenbereich. In der Satzung sind diese Flächen mit der Nummer 6 gekennzeichnet. Die Gemeinde hat sich hierfür entschieden, um das Herrenhaus der ehemaligen Gutsanlage, das städtebaulich den Endpunkt der Lindenallee bildet, in Alleinlage zu sichern.

Der Bereich östlich, zwischen der Neuhäuser Straße und den Bahnanlagen (um den Friedhofsweg herum) wird klargestellt. Eine künftige Entwicklung der Ortslage in diesem Bereich soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Derzeit werden noch keine Bedarfe hierzu gesehen.

Die Flächen um die Bahnanlagen werden klargestellt. Nördlich der Bahnanlagen entlang der Vellahner Straße werden die Grundstückstiefen auf den Bereich der tatsächlichen baulichen Nutzung auf ca. 50 m festgelegt. Das Flurstück 103/4, Flur 4 verbleibt als Ergänzungsfläche in der neu aufzustellenden Satzung. Weiter nördlich in Richtung Ortsausgang Vellahn wird die rückwärtige Bebauung auf den Flurstücken 118/2, 111/1 und 125 und 126 der Flur 4 klargestellt. Hier wird die Grenze des künftigen Geltungsbereiches weniger bebaubare Flächenanteile enthalten.

Entlang der westlichen Seite der Vellahner Straße wird der Geltungsbereich aus Gründen der Klarstellung um ca. 5 bis 10 m auf eine gleichmäßige Tiefe von 50 m zurückgenommen.

Der Sportplatz an der Vellahner Straße mit den umliegenden Grünflächen wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen und dem Außenbereich zugeordnet. Der Sportplatz und die umliegenden Grünflächen sollen dauerhaft als Grünfläche und Sportplatz nutzbar verbleiben. Eine Bebauung dieser Flächen war seitens der Gemeinde Brahlstorf nie beabsichtigt. Insofern wird dieses städtebauliche Ziel der Gemeinde hier klargestellt.

Beidseitig der Bahnanlagen verbleiben die Grundstücke weitestgehend unverändert – bis auf eine erforderliche Anpassung des Geltungsbereiches an die Flurstücksgrenzen – innerhalb des Geltungsbereiches der neuen Satzung. Die Grünfläche auf Flurstück 100/24 (Flur 4) in Bahnnähe, die aufgrund der Topographie, des Gehölzbestandes und der Lage nie baulich genutzt werden könnte. Diese Fläche wird dem Außenbereich zugeordnet.

Die gewerblich genutzten Teile der Flurstücke 20/2 und 56/4, Flur 6 stellen keinen Bebauungszusammenhang dar. Sie werden deshalb nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Eine künftige Entwicklung der Ortslage in diesem Bereich soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

3. Nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogene Flächen

Die folgenden Flurstücke sind als Ergänzungsflächen gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen: Flurstück 6/3, Flur 7 und jeweils eine Teilfläche des Flurstücks 103/4 und des Flurstücks 115 der Flur 4.

Auf allen Flächen besteht nach der rechtsgültigen Abrundungssatzung Baurecht. Sie ordnen sich als Ergänzungsflächen unter Beachtung der oben genannten Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit in den Klarstellungsbereich ein. Um mögliche Schadensersatzforderungen von der Gemeinde Brahlstorf abzuwenden, werden diese Flächen auch wieder aufgenommen.

4. Ausgleichsmaßnahmen für die gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzten Flächen

Die textlichen Festsetzungen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bei einer künftigen baulichen Inanspruchnahme der ergänzten Flächen werden, wie in der aufzuhebenden Satzung bereits enthalten, in diese Satzung übernommen und erneut nach § 9 (1) 20 BauGB wie folgt festgesetzt:

Bei Einzelbauvorhaben auf Flächen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind als Ausgleich für je 50 qm überbaute Fläche sind entweder

- ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Baumschulqualität mit Stammumfang (STU) 14-16 cm oder ein Obstbaum mit Stammumfang (STU) 10-12 cm oder
- 5 Stück heimische Sträucher der Größe (80 – 100 cm), 2xverpflanzt

zu pflanzen. Andere Ausgleichsmaßnahmen sind nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5. Hinweise für die Ortslage Brahlstorf

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege weist für die Ortslage Brahlstorf auf die folgenden Baudenkmale hin:

- Bahnhof mit Empfangsgebäude, Dammereezer Str. 4
- Gutshaus einschließlich Park in der Lindenstraße
- Wohnhaus (Katen) Vellahner Str. 4/6
- Kriegerdenkmal 191471916 im Tannenweg.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Bodendenkmale sind in der Ortslage Brahlstorf nicht bekannt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege weist jedoch auf die grundsätzlichen Vorschriften bei Erdarbeiten und der bestehenden Meldepflicht beim Bemerkten von Auffälligkeiten hin.

Das Forstamt Schildfeld weist auf die Vorschrift zur Einhaltung des Mindestabstandes zum Wald gemäß Landeswaldgesetz hin. Betroffen sind die an das Flurstück 69/16 , Flur 5, angrenzenden Grundstücke.

Der Landkreis weist auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb der Ortslage hin. Untersuchungen für die Flächen wurden nicht durchgeführt. Der Altlastenverdacht besteht ausschließlich aufgrund der bekannten Nutzungen oder Vornutzungen.

Der Landkreis weist darauf hin, dass der südliche Teil der Ortslage Brahlstorf im Flutpolder Neue Sude liegt. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Brahlstorf, den 21.04.2008


Bürgermeister

