

Gemeinde Braak

Kreis Stormarn

# B E G R Ü N D U N G

---

für den Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Braak

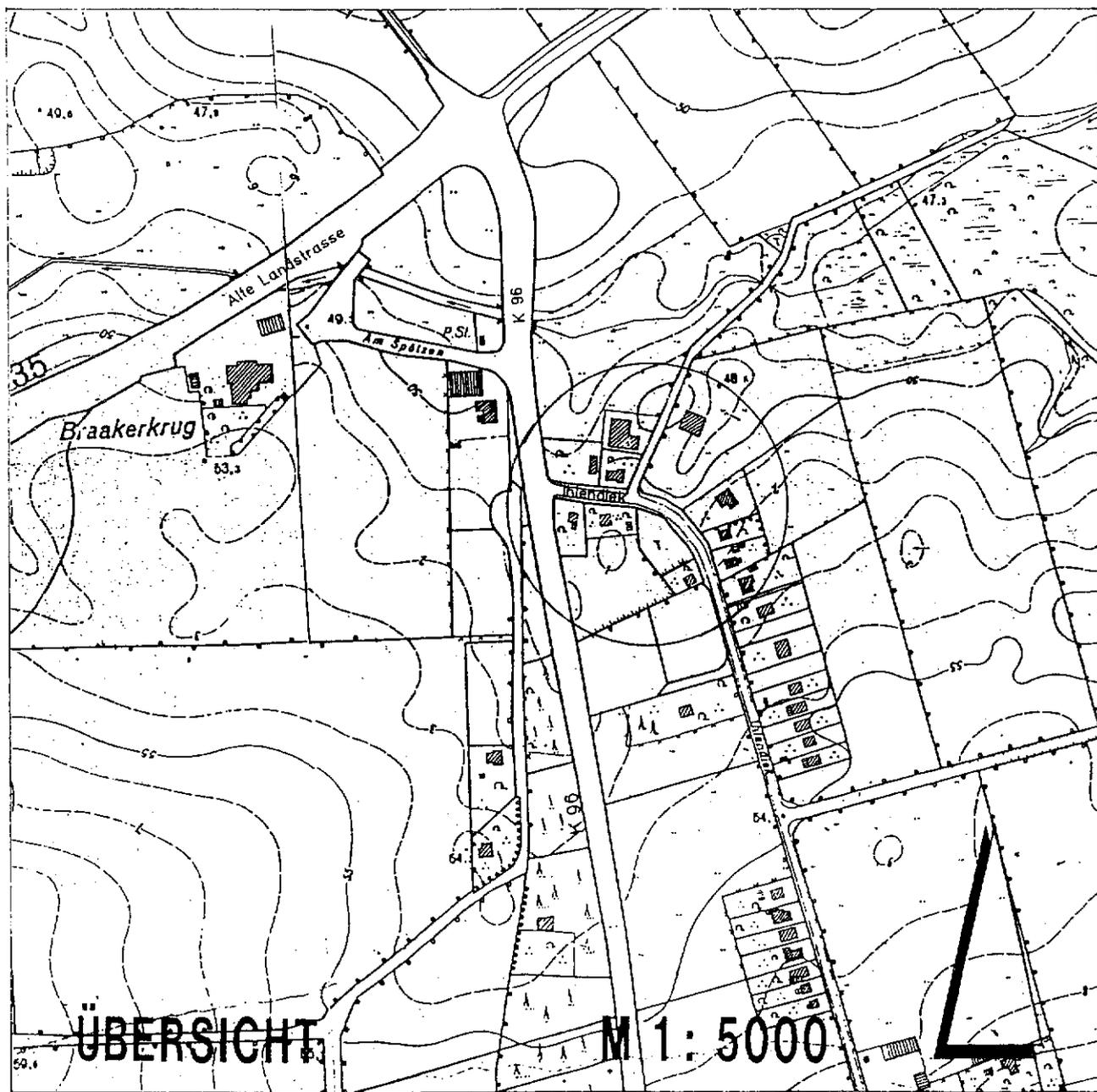
Gebiet:

Südlich "Alte Landstraße",  
östlich + nördlich "Ihlendiek",  
östlich K 96

Stand : Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 5000



## Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlußfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
  - 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
  - 4.10 Gestaltung
  - 4.20 Art der baulichen Nutzung
  - 4.30 Baugrenzen
  - 4.40 Bauweise
  - 4.50 Grund- und Geschossflächenzahlen
  - 4.60 Zahl der Vollgeschosse
  - 4.70 Höchstzulässige Zahl der WE
  
- 5.00 Verkehrserschließung
  - 5.10 Innere und äußere Erschließung
  
- 6.00 Lärmschutz
  
- 7.00 Grünordnerische Belange
  
- 8.00 Versorgungsanlagen
  - 8.10 Wasserversorgung
  - 8.20 Feuerlöscheinrichtungen
  - 8.30 Schmutzwasserentsorgung
  - 8.40 Regenwasserentsorgung
  - 8.50 Energieversorgung
  - 8.60 Gasversorgung
  - 8.70 Abfallbeseitigung
  
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 10.00 Beschluß über die Begründung

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlußfassung**

Am 12.08.1996 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak den Beschluß, für das Gebiet:

Südlich "Alte Landstraße",  
östlich + nördlich "Ihlendiek",  
östlich K 96

den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.  
Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre, die am 29.08.1998 ausläuft, beschlossen. Die Veränderungssperre wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.08.1998 verlängert, durch die Einleitung eines Konkursverfahrens haben sich Verzögerungen ergeben.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.30 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Teetzmann-Sprick-Urban / Glinde, im Maßstab 1 : 1000 verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 7 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 - LBO 2000 - (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. 213),

d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## **2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

### **2.10 Lage**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Randbereich der Ortslage Braak, südlich der Alten Landstraße, östlich der Kreisstraße 96, sowie nördlich und östlich der Straße Ihlen-diek gelegen.

### **2.20 Bisherige Nutzung/Bestand**

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, Wohngebäude, sowie einen Betrieb mit gewerblicher Nutzung. Hierbei handelt es sich um einen Handelsbetrieb mit Fußbodenbelägen, Fertigarporten und Zäunen. Der Saunabetrieb hat aufgegeben. Hier soll Wohnnutzung erfolgen. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, in Form von Acker- und Weideflächen, sowie Wohngebäude.

### **2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wird wie folgt begrenzt:

#### Im Norden :

Durch den vorhandenen Graben.

#### Im Osten :

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 10/7, 66/35 und 66/6.

Im Süden

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 66/6, 66/7 und durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 90/8 (Straße "Ihlendiek).

Im Westen :

Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 90/8, 10/6 und 10/7.

**2.40 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfaßt folgende Einzel- und Gesamtflächen :

Mischgebiet MI	1,780 ha
Verkehrsflächen	0,282 ha
Grünfläche	1,474 ha
Wasserfläche	0,078 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,151 ha
-----	
Gesamtfläche	3,765 ha
-----	

**3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, sowie einer Veränderungssperre :

Es soll die städtebauliche Planung gesichert werden.

Außerdem soll die weitere Planung des Bebauungsplangebietes gemäß des vorhandenen Bestandes erfolgen, bauliche Erweiterungen sollen geordnet ermöglicht werden.

Der hintere Bereich der Parzellen 66/35 und 66/6 wird, entsprechend des Flächennutzungsplanes, als private Grünfläche ausgewiesen.

Der nördliche Bereich der Parzelle 10/7 wird, entsprechend des Flächennutzungsplanes, als landwirtschaftliche Nutzfläche entsprechend der Abstandsfläche zum Grenzgraben ausgewiesen.

Im mittleren, westlichen Bereich der Parzelle 10/7 wird eine eingeschränkte Baufläche ausgewiesen um dem dort ansässigen Betrieb die Möglichkeit weiterer Ausstellungsflächen, außerhalb des vorhandenen Gebäudes, einzuräumen. Weitere gewerblich genutzte Gebäude sollen hier nicht entstehen, es soll vielmehr ein, auch in der Höhe und Bebauungsdichte, gestaffelter Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Aus diesem Grund erfolgt auch eine Gliederung dahingehend, das im mittleren, westlichen Bereich nur Ausstellungsflächen zulässig sind. Nicht zulässig ist die Errichtung einer Halle für die Ausstellungsobjekte oder eine Überdachung der Ausstellungsobjekte.

**4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

**4.10 Gestaltung**

Aufgrund des gemischten Bestandes werden nur Sockelhöhen und Firsthöhen für Gebäude festgesetzt.

**4.20 Art der baulichen Nutzung**

Der Bestand des wird übernommen.  
Die Gewerbegrundstücke werden als Mischgebiete festgesetzt.

**4.30 Baugrenzen**

Die Baugrenzen wurden entsprechend des Bestandes festgesetzt, und lassen Erweiterungsmöglichkeiten zu.

**4.40 Bauweise**

Im bestehenden südl. Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, im sonstigen Mischgebiet ist eine offene Bauweise zulässig.

**4.50 Grund- und Geschossflächenzahlen**

Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden verhältnismäßig niedrig angesetzt, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und um eine überzogene bauliche Verdichtung zu verhindern. Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden dem Bedarf angepasst.

**4.60 Zahl der Vollgeschosse**

Es ist eine ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der bestehenden Bebauung.  
Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

**4.70 Höchstzulässige Zahl der WE**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird für den südlichen Bereich auf 2 WE je Wohngebäude festgesetzt, da durch mehr Wohneinheiten eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Parkraumes in der Straße Ihlendiek befürchtet wird.

**5.00 Verkehrerschließung**

**5.10 Innere und äußere Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weiträumig über die BAB 1 (Hamburg - Lübeck), sowie über die B 435, die K 39 (Alte Landstraße) und die K 96 erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße "Ihlendiek", und den Feldweg, der an den Ihlendiek angebunden ist.  
Der Ihlendiek ist eine voll ausgebaute Straße, mit einer 6,50 breiten asphaltierten Fahrgasse, beidseitigem Gehweg in einer Breite von 1,75 m und 1,40 m, mit einem seitlichen Randstreifen in ca. 3,50 m, als Grünstreifen ausgebildet.

Der Feldweg hat eine 3,00 m breite asphaltierte Fahrgasse, einen ca. 1,20 breiten seitlichen Grünstreifen, sowie einen ca. 1,00 m breiten Randstreifen, der in den Zufahrtbereichen mit Rasengittersteinen ausgelegt ist. Im Anschluß zu diesem Randstreifen ist ein bestehender Knick vorhanden, in einer Breite von ca. 3,50 m.

## **6.00 Lärmschutz**

Auf Anregung der Gemeinde Braak wurde eine lärmtechnische Untersuchung, für den Bebauungsplan Nr. 7, durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch/ Oststeinbek durchgeführt.

Mit der Untersuchung soll zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung die Notwendigkeit und der Umfang von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm von der A1 und der K 96 geklärt werden. Die Lärmuntersuchung ist in Teil A Planzeichnung und Teil B Text des Bebauungsplanes eingeflossen. Die Lärmuntersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalausfertigungen als Anlage beigelegt.

## **7.00 Grünordnerische Belange**

Die Entwicklung erfolgt aus dem Flächennutzungsplan und aus dem Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg.

Zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Der Ausgleich erfolgt über den Ökopool Höltingbaum, der in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde abgesichert wird und der Bestandteil der Begründung ist und den Originalausfertigungen als Anlage beigelegt wird.

Des Weiteren wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Zielsetzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind in Teil A Planzeichnung und in den Teil B Text eingeflossen.

Die erhaltenswerten vorhandenen Knicks wurden nachrichtlich in den Teil A - Planzeichnung übernommen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalausfertigungen als Anlage beigelegt.

## 8.00 **Versorgungsanlagen**

### 8.10 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Hamburger Wasserwerke.

### 8.20 **Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz erfolgt über den vorhandenen, direkt angrenzenden Feuerlöschteich und die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Braak.

### 8.30 **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes "Abwasserverband Siek".

### 8.40 **Regenwasserentsorgung**

Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken und den Grünflächen versickert. Ansonsten erfolgt die Regenwasserentsorgung über das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes "Abwasserverband Siek".

### 8.50 **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Schleswig AG/Ahrensburg.

### 8.60 **Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke.

8.70 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund der Satzung des Abfallwirtschaftsverbandes des Kreises Stormarn, mit Sitz in Oldesloe.

9.00 **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich, somit fallen für die Gemeinde keine Kosten an.

10.00 **Beschluß über die Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Braak am 13.12.2004 / 10.10.2005 gebilligt.

Braak, den 18. JAN. 2006

*Ostwin Jarke*  
Bürgermeister

