

Gemeinde Braak

Kreis Stormarn

# B E G R Ü N D U N G

---

für den Bebauungsplan Nr. 9  
der Gemeinde Braak

Gebiet:

Östlich der Straße "Ihlendiek",  
Parz. 73/1 teilweise,  
südlich "Depensalweg"



Geändert gemäß Ergänzung des  
Satzungsbeschlusses der GV vom 19.6.2000

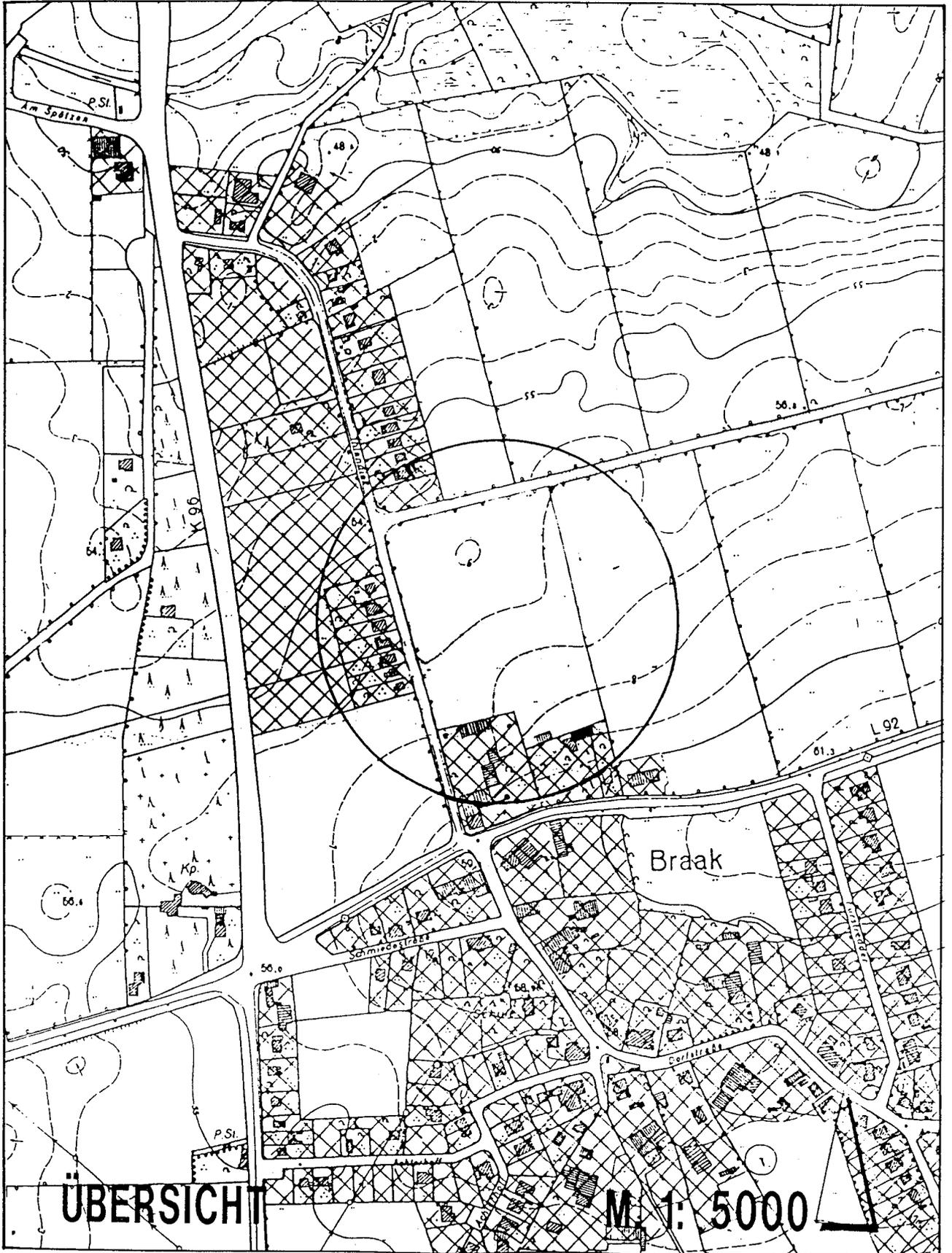
Geändert gemäß Verfügung des Landrates  
des Kreises Stormarn vom 18.12.1996 + 20.10.2000

---

Originalausfertigung

Übersichtsplan der Gemeinde Braak

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 und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
  - 4.10 Gestaltung und Festsetzungen
  - 4.20 Art der baulichen Nutzung
  - 4.30 Baugrenzen
  - 4.40 Bauweise
  - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
  - 4.60 Grundflächenzahl
  - \*\* 4.70 Mindestgrundstücksgrößen
  
- 5.00 Verkehrserschließung
  
- 6.00 Grünordnerische Belange
  
- 7.00 Versorgungsanlagen
  - 7.10 Wasserversorgung
  - 7.20 Schmutzwasserbeseitigung
  - 7.30 Regenwasserbeseitigung
  - 7.40 Energieversorgung
  - 7.50 Abfallbeseitigung
  
- 8.00 Immissionen
  
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens



## 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

---

### 1.10 Beschlußfassung

---

+ 12.6.1995 \*\*

Am 10.4.1995 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet:

Östlich der Straße "Ihlendiek", Parz. 73/1 teilweise, südlich "Depensalweg".

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in allgemeines Wohngebiet (WA).
- Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in private und öffentliche Grünfläche.

### 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

---

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Braak weist für die überplanten Flächen, Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Parallelverfahren wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak durchgeführt, mit dem Ziel, die landwirtschaftlichen Flächen zum Teil in allgemeines Wohngebiet und Grünflächen umzuwidmen.

### 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

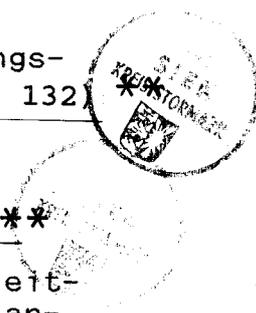
---

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 der vorliegenden Flurkarten verwandt.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 9 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in zuletzt geänderter Fassung.

- b) Die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 - LBO 94 (GVOBl. Schl.-H. S. 321). \*\*
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58). \*\*



2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt im nördlichen Teil des bebauten Gemeindegebietes.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt (Hauskoppel). Direkt angrenzend befinden sich Wohngebäude und Betriebsgebäude des Bauernhofes. Gegenüber und nördlich angrenzend befinden sich Wohngebäude, überwiegend als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die südliche Grenze des "Depensalweges".

Im Westen:

Durch die östliche Grenze der Straße "Ihlendiek".

Im Süden:

Durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 187/74, 188/74 sowie des Wirtschaftsteiles des vorhandenen Bauernhofes Soltau.

Im Osten:

Durch die östliche Grenze der Straße "Ihlendiek" in einem Abstand von 47,00 m.

**2.40 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	0,80 ha
Grünfläche / privat	0,10 ha
Grünfläche / öffentlich	0,11 ha

---

Gesamt	1,01 ha
--------	---------

---

**3.00 Begründung der 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 Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9:

- In der Gemeinde Braak ist ein erheblicher Bedarf an Wohnraum in Form von Eigenheimen für Braaker Bürger und deren Kinder vorhanden.
- Schaffung von kostengünstigen Baugrundstücken, da hier eine Erschließung bereits vorhanden ist.
- Für die nördliche Ortslage soll die Gelegenheit genutzt werden, hier eine öffentliche Grünfläche anzulegen und eine weitere Spielmöglichkeit für die Kinder, insbesondere für die älteren Kinder zum Bolzen, im nördlichen Bereich zu schaffen. Der vorhandene Knick soll erhalten bleiben, gegenüber der freien Landschaft ist eine Abpflanzung vorzunehmen.



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

---

**4.10 Gestaltung und Festsetzungen**

---

Besondere gestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem Bestand des Umfeldes sowie vergleichbarer Baugebiete und sichern, daß eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander gewährleistet ist.

Es werden Sockelhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen sowie Aussagen über Nebenanlagen festgesetzt.

**4.20 Art der baulichen Nutzung**

---

Im Plangeltungsbereich wird im vorderen Bereich zum "Ihlendiek" ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend der zukünftigen Nutzung und des gesamten Umfeldes.

Zur Abgrenzung der Bebauungsfläche zur freien Landschaft wird ein 5,00 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzgebot festgesetzt. Außerdem wird am "Depensalweg" eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

**4.30 Baugrenzen**

---

Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.



4.70

Mindestgrundstücksgrößen

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen von 800 m<sup>2</sup> wird vorgenommen, um eine Verdichtung der Bebauung zu vermeiden.

---

**4.40 Bauweise**

---

Es werden Einzelhäuser festgesetzt entsprechend des Bestandes des Umfeldes.

**4.50 Zahl der Vollgeschosse**

---

Es wird eingeschossige Bauweise festgesetzt entsprechend des Bestandes des Umfeldes.

**4.60 Grundflächenzahl**

---

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,225 festgesetzt. Dies ist die ortsübliche Grundflächenzahl aus vergleichbaren Baugebieten.

**5.00 Verkehrserschließung**

---

Der Plangeltungsbereich wird erschlossen über die L 92 und K 96.

Die innere Erschließung erfolgt über die voll ausgebaute Straße "Ihlendiek". Diese Straße hat eine 5,50 m breite asphaltierte Fahrgasse mit abgesetzten Bordsteinen und ca. 2,00 m breitem Gehweg. Auf der Ostseite befindet sich ein 2,00 m breiter Randstreifen in wassergebundener Decke. Dieser Randstreifen soll genutzt werden, um weitere öffentliche Parkplätze anzulegen, die mit Grünstreifen bzw. Pflanzinseln durchsetzt sind. Zusätzlich soll im östlichen Bereich ein Gehweg von mindestens 1,00 m Breite im Bereich der neu anzulegenden Parkplätze eingerichtet werden. In den restlichen Bereichen wird der Gehweg ein wenig aufgeweitet, je nach Darstellung der örtlichen Situation.

**6.00 Grünordnerische Belange**

---

Der Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches weist eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche) aus.

Im westlichen Bereich, entlang der Straße "Ihlendiek", befindet sich ein sehr schöner erhaltenswerter Rot- und Weißdornknick. Innerhalb dieses Knicks befindet sich eine erhaltenswerte Birke.

An der Nordgrenze, südlich des "Depensalweges", befindet sich ein gut erhaltener Holsteiner Knick mit den ortsüblichen standortgerechten Pflanzen.

Die Schaffung von Wohnraum genießt Vorrang vor der Erhaltung der derzeitigen Situation.

Zur Erhaltung des wertvollen Bestandes wurden der Rot- und Weißdornknick auf der Westseite und der Holsteiner Knick auf der Nordseite als erhaltenswert festgesetzt, ebenso wie die vorhandene Birke am "Ihlendiek".

Zur Minimierung des Eingriffs wurden nur die westlichen Bereiche am "Ihlendiek" als Bauflächen ausgewiesen und die Zufahrten auf eine Zufahrt je Grundstück und eine maximale Breite von 3,50 m begrenzt. Zusätzlich wurden die Zufahrten in der Planzeichnung auch noch aus je zwei Grundstücken zusammengelegt, so daß nur fünf Durchstiche erforderlich sind.

Als Ausgleich für diesen Eingriff in den vorhandenen Knick ist auf der rückwärtigen Seite der Grundstücke und um die öffentliche Grünfläche herum ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen angeordnet, der mit standortgerechten einheimischen Gehölzen anzupflanzen ist.

Ein Ausgleich für die Versiegelung innerhalb der Bauflächen ist aus betrieblichen Gründen für die Verbindung und Anbindung der Hauskoppel an den Betrieb nicht möglich. Der Schaffung von Wohnraum wird hiermit Vorrang eingeräumt gegenüber dem Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Als freiwillige Maßnahme wird die Gemeinde in Verbindung mit dem Grundeigentümer auf einer nahegelegenen Fläche, nördlich des "Depensalweges", eine Brachfläche anlegen. (Siehe Anlage zur Begründung)

**\*\* Eingriff :**

Baufläche = 42 m x 189 m = 7.938 m<sup>2</sup>  
abzgl. Knickflächen 199 m x 3 m = - 597 m<sup>2</sup>  
abzgl. Eckabrundung - 20 m<sup>2</sup>  
Netto Baufläche = 7.321 m<sup>2</sup>

GRZ 0,225 zzgl. 50% für andere versiegelte Flächen  
auf dem Baugrundstück = 0,337

7.321 m<sup>2</sup> x 0,337 = 2.467 m<sup>2</sup>

Ausgleich:

Auf einer nahegelegenen Fläche, nördlich des "Depensalweges", die sich ebenfalls im Eigentum der Familie Soltau befindet, wird auf einer Ackerfläche eine Brachfläche angelegt bzw. diese Fläche wird jeglicher landwirtschaftlicher Nutzung entzogen. Diese zukünftige Brachfläche wird östlich und westlich abgegrenzt durch Knicks und nördlich begrenzt durch ein kleines Waldstück, so daß die zukünftige Brachfläche als Pufferzone zwischen Landwirtschaft und Wald dienen kann. Die Brachfläche hat eine Größe von ebenfalls ca. 2.400 m<sup>2</sup>, \*\* paßt sich dem Waldstück an und wird gradlinig gegenüber der Ackerfläche begrenzt. Die Absicherung erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch.

**7.00** Versorgungsanlagen**7.10** Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Hamburger Wasserwerke.

**7.20** Schmutzwasserbeseitigung

Für das Plangebiet besteht Anschlußzwang an die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes "Abwasserverband Siek".

**7.30** Regenwasserbeseitigung

\*\* Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken und den Grünflächen selbst versickern. Eine Versickerung ist zulässig, da die den Boden belasteten Bauschuttagerungen saniert worden sind. Sollte



\* Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 waren zur besseren Befahrbarkeit der Flächen Bauschuttablagerungen vorgenommen worden. Diese Ablagerungen sind durch die Plenum Ingenieurgesellschaft für Planung, Energie, Umwelt mbH untersucht worden. Diese Untersuchung von Auffüllungen für das Grundstück am Ihlendiak in der Gemeinde Braak durch die Plenum Ing.-Gesellschaft ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

Für die gleiche Fläche wurde auf Anraten des Kreises eine erneute und vor allem vertiefende Untersuchung durch die BEGUMA Beratungsgesellschaft für Geochemie und Umweltanalytik/Dr. Jörg Bowitz und Partner, durchgeführt mit dem Ziel, eine Flächensanierung dieses Grundstückes durchzuführen. Die Untersuchungen sowie der Bericht zur Flächensanierung des Grundstückes am Ihlendiak in der Gemeinde Braak der BEGUMA ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

Auf der Grundlage des Berichtes des Ing.-Büros BEGUMA wurden im April/Mai 1997 aus einer Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> ca. 5.500 m<sup>3</sup> belasteter Bodenaushub und Bauschutt abgetragen, gesiebt, aussortiert und auf der Deponie Hummelsbüttel in Hamburg entsorgt. Laut v.g. Bericht wurde das Gelände restlos von belastetem Bodenaushub, Bauschutt und sonstigen Fremdmaterialien befreit und kann nunmehr ohne Bedenken einer Nutzung als Bauland zugeführt werden. Der sich unter der abgetragenen Aufschüttung befindliche gewachsene Boden wurde im Rahmen des v.g. Gutachtens vom 24.3.1997 untersucht. Es wurde kein weiterer Untersuchungsbedarf festgestellt. Mit Schreiben vom 16.6.1997 werden seitens der Abteilung Altlasten des Kreisumweltamtes keine grundsätzlichen Bedenken mehr erhoben, die einer Nutzung dieser Fläche als Bauland entgegenstehen.

---



aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung teilweise nicht möglich sein, kann ein Anschluß an die vorhandene öffentliche Oberflächenentwässerung erfolgen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, daß der Regenwasserabfluß aus dem Baugebiet auf  $0,6 \text{ l}/(\text{s} \times \text{ha})$  zu begrenzen ist. Erforderlichenfalls haben die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken selbst Anlagen zur Regenwasserückhaltung zu schaffen.

#### 7.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG/Ahrensburg.

#### 7.50 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung des Kreises Stormarn geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH vorgenommen.

#### \* 8.00 Immissionen

Im Plangeltungsbereich sind zur besseren Befahrbarkeit der Flächen Bauschuttablagerungen vorgenommen worden. Diese Ablagerungen sind durch das Klaus Winterstein-plenum-Ing.GmbH Hamburg untersucht worden. Es handelt sich um Bauschutt verunreinigtem Boden (bis 10 % Vol.). Belastungen für Boden und Grundwasser gehen von diesen Ablagerungen nicht aus. Vorsorglich wurde im Bebauungsplan diese Fläche als "Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind - Bauschuttablagerungen -" gekennzeichnet.



~~Aufgrund der Verunreinigung des Oberbodens sind hier vorsorglich Nutzpflanzen- und Gemüseanbau, Bau von Kinderspielplätzen und Bau von Bolzplätzen ausgeschlossen, oder es ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.~~

~~Die Untersuchung von Auffüllungen für das Grundstück am "Ihlendiek" in der Gemeinde Braak durch die plenum-Ing.Gesellschaft ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.~~

## 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung - Teil A der Satzung - sind Grundstücksflächenabtretungen an die Gemeinde Braak in geringem Umfang, u.z. ein Streifen von ca. 0,25 - 0,50 m auf der Ostseite der Straße "Ihlendiek" zur Anlegung eines Gehweges.

Der Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

Als Ergänzung sollen am östlichen Rand der Straße "Ihlendiek" Parkmöglichkeiten beschaffen werden mit Grüninseln und Grünflächen sowie einem mindestens 1,00 m breiten Gehweg. Die überschlägigen Kosten für den Ausbau des Parkstreifens und des Fußweges am "Ihlendiek" werden ca. 65.000 DM betragen.

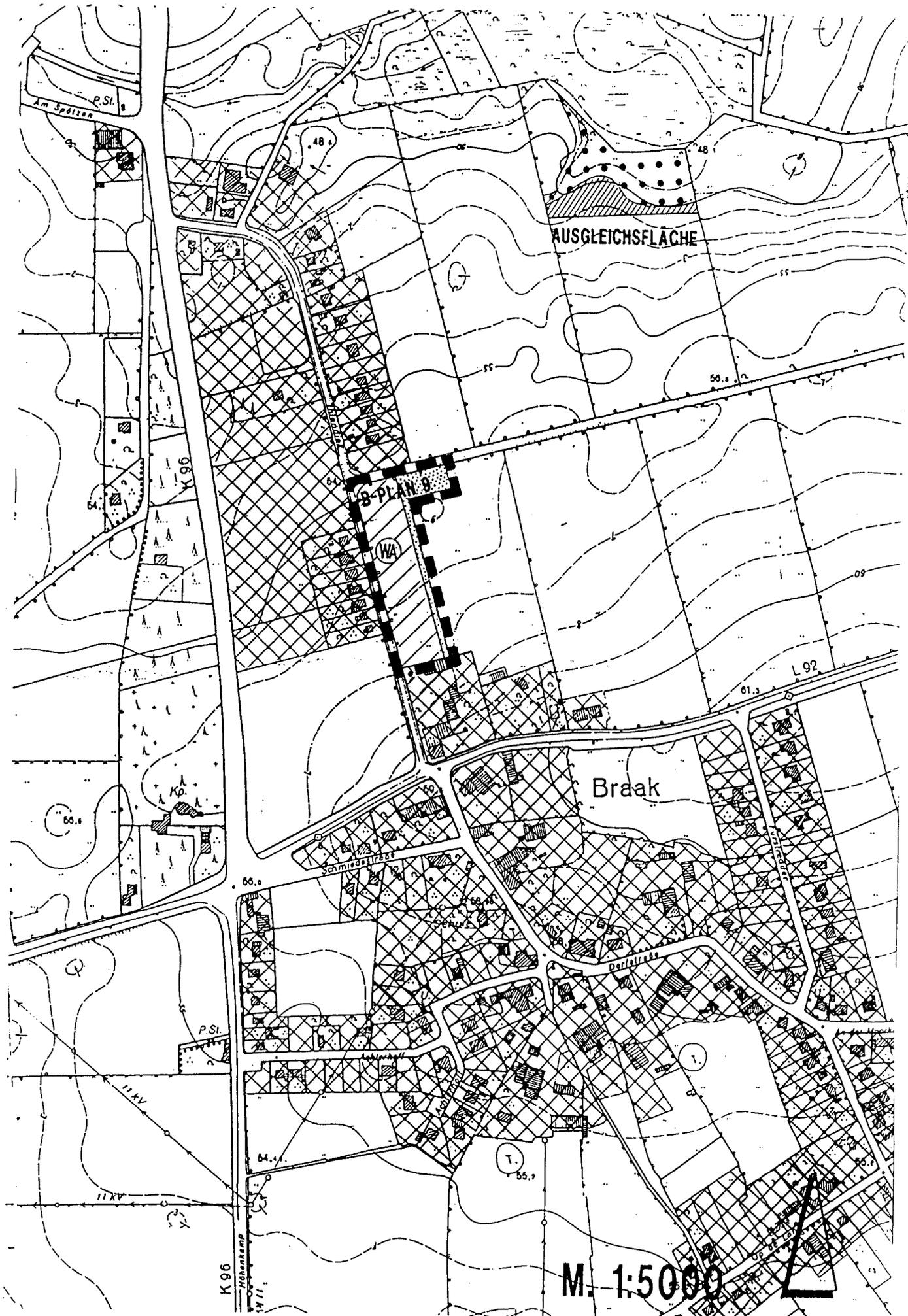
Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Braak am 12. August 1996 + 19.6.00 gebilligt.

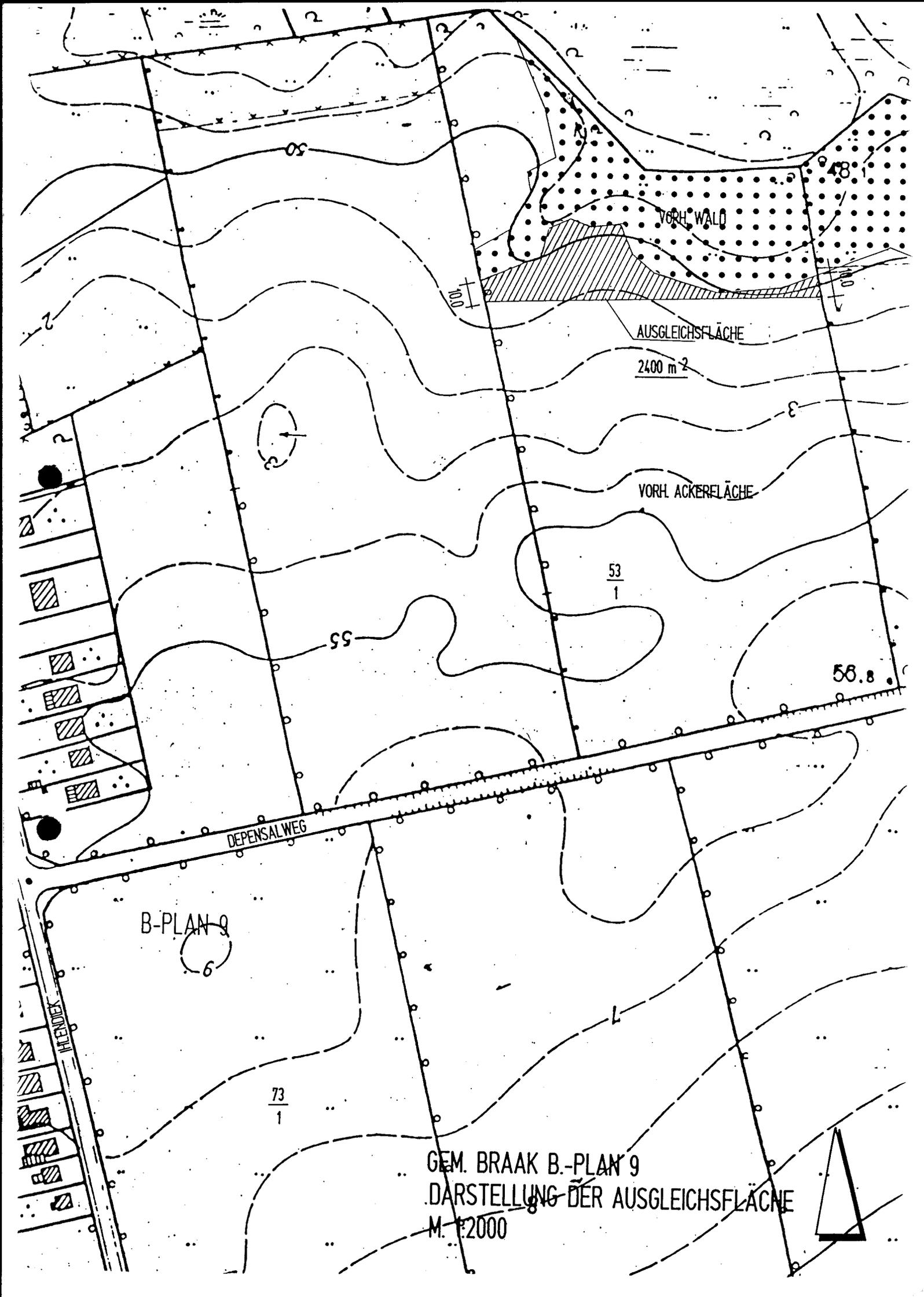
Braak, den 29. Aug. 96 /  
11.8.97

  
Bürgermeister



# ÜBERSICHT





- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

B-PLAN 9

HENCK

GEM. BRAAK B.-PLAN 9  
 DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSFÄCHE  
 M. 1:2000

