

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Planstand: 1. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2. Planvorstellungen und Planinhalt

### 3. Naturschutz und Landschaftspflege

### 4. Ver- und Entsorgung

### 5. Billigung des Erläuterungsberichts

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlaß

Die Gemeinde beabsichtigt die Neuordnung der Bebauung auf dem Eckgrundstück An der Chaussee / Dorfstraße. Die ehemaligen Nebengebäude sind größtenteils abgerissen, der Eigentümer möchte die Fläche für eine Wohnbebauung nutzen.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung betreibt die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11. Vorgesehen ist in diesem Bebauungsplan die Ausweisung von insgesamt 5 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft kann vollständig an der östlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen werden.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Braak im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Für den Planungsraum I stellen die Achsenzwischenräume ein wesentliches Grundelement des Achsenkonzeptes dar. Sie sind in ihrer bestehenden Struktur als Grünzonen für Landwirtschaft und Erholung und als ökologische Ausgleichsräume zu erhalten. Dabei kommt den Hamburg nahen Gebieten besondere Bedeutung zu. Die Siedlungsentwicklung soll sich danach grundsätzlich am örtlichen Bedarf orientieren.

# 2. Planvorstellungen und Planinhalt

Ziel der Planung ist die Neuordnung der Bebauung auf dem Eckgrundstück bei Erhaltung des Gebäudes der Schank- und Speisewirtschaft. Zusätzlich zu dem vorhandenen Gebäude können nach Abriß der noch vorhandenen Nebengebäude je zwei Einzel- und Doppelhäuser sowie ein weiteres Einzelhaus an der Dorfstraße geschaffen werden. Die Erschließung der Neubebauung erfolgt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Straße An der Chaussee sowie über die Dorfstraße. Im Bebauungsplan sind zur Wahrung der Verkehrssicherheit die erforderlichen Sichtfelder mit entsprechenden Bauverböten festgesetzt.

Der für den durch den Bauleitplan eingeleiteten Eingriff erforderliche Ausgleich kann östlich des Baugebietes vorgesehen werden.

Der ursprüngliche F-Plan stellt in diesem Bereich Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dar. Entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde für die zukünftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet erfolgt nunmehr eine Darstellung als Wohnbaufläche.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung der Flächen durch Abstellen von Baumaschinen und der Zwischenlagerung von Bauschutt und Sanden ist von einer Altlastenrelevanz auszugehen. Deshalb wurde durch einen anerkannten Sachverständigen eine entsprechende Bewertung des Gefährdungspotentials vorgenommen. Die empfohlenen Maßnahmen sind bereits durchgeführt worden. Demnach besteht eine Gefährdung aufgrund der vorangegangenen Nutzung nicht.

In der Nachbarschaft bestehen keine Intensivtierhaltungsbetriebe. Einer Entwicklung in Richtung Wohnbebauung stehen deshalb keine Emissionsbelastungen entgegen.

### 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden die Eingriffs- Ausgleichssituation sowie Aussagen zur Grünordnung abgearbeitet. Vorhandene bedeutsame Landschaftselemente (Einzelbäume und Knicks) werden in der verbindlichen Planung berücksichtigt. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Eingriffs sollen im unmittelbaren Anschluß an das Baugebiet vorgesehen werden. Im Bebauungsplan werden detaillierte Regelungen zur Ausgestaltung dieses Bereiches aufgenommen.

### 4. Ver- und Entsorgung

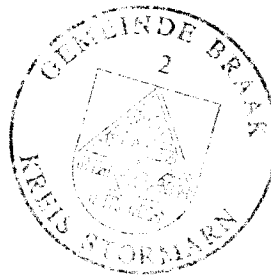
Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß und im Ergänzungsbereich durch Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen.

### 5. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.10.1999 gebilligt.

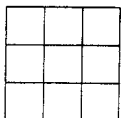
Braak,

18. 10. 1999



*Osten in J. J. J.*  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

*Detlev Stolzenberg*  
DIPL. ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT