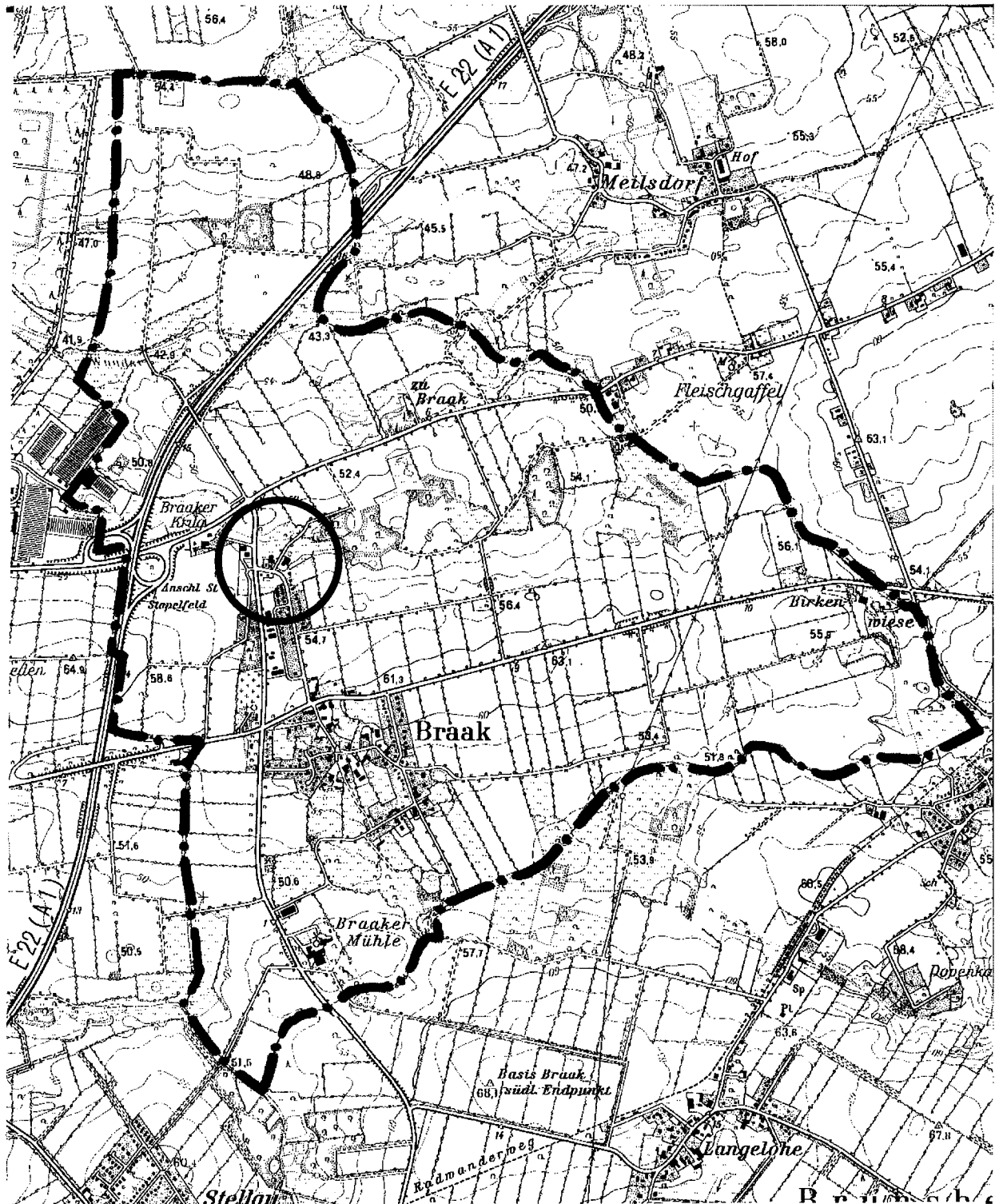


ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.	Planvorstellungen und Planinhalt	4
3.	Immissionen/Emissionen	4
4.	Ver- und Entsorgung	4
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6.	Billigung des Erläuterungsberichts	5

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 im nördlichen Bereich der Straße Ihlendiek. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden Abweichungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes festgestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde betreibt die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Die Abweichungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes betreffen die Ausdehnung der Baufläche, die Art der baulichen Nutzung und die Zweckbestimmung der Grünfläche.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan stellt Braak als im Ordnungsraum um Hamburg gelegen dar. Braak liegt innerhalb der Schnittmenge der 10-km-Radien um das Mittelzentrum Großhansdorf und um den Stadtrandkern 1. Ordnung Reinbek im Süden. Grundsätzlich ist in den Ordnungsräumen unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Ordnende Strukturelemente sind die zentralen Orte und Siedlungsachsen sowie die regionalen Grünzüge.

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Braak im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Die Gemeinde liegt im Nahbereich zu Großhansdorf und Ahrensburg. Allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich danach grundsätzlich am örtlichen Bedarf orientieren.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) hat für den Bereich des Plangebietes und seine nähere Umgebung keine landschaftsplanerischen Bestands- oder Ziel-darstellungen.

Laut Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg (1994), das als Landschaftsplan anerkannt wird, liegt das Plangebiet in einem Bereich bereits bestehender dörflicher Mischnutzung. Als grundsätzliches Ziel wird in dem Gutachten für Braak nur eine am örtlichen Bedarf orientierte Siedlungsentwicklung in Form von Arrondierungen empfohlen, das charakteristische Landschafts- und Ortsbild soll durch den Erhalt der dörflich-ländlichen Freiraum- und Bauungsstruktur gesichert werden. Anfallender Ausgleich sollte vorrangig im Bereich der Biotopverbundachsen untergebracht werden. Der städtebauliche Entwicklungsplan trifft für Braak die Aussage der Stärkung und Entwicklung des Ortskerns.

2. Planvorstellungen und Planinhalt

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 7 für den Bereich nördlich Ihlendiek auf, um dort Aussagen zur städtebaulichen Ordnung zu treffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Abweichungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes deutlich. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, stellt die Gemeinde im Parallelverfahren die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Die Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan entsprechend dem Bestand als Mischgebiet festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen durchgängig als Dorfgebiet dargestellt und entsprechen nicht dem Umfang der im Bestand vorhandenen Fläche. Daher erfolgt für eine ca. 1,4 ha große Fläche die Änderung der Darstellung Dorfgebiet in Gemischte Bauflächen. Entsprechend der Ausdehnung der bereits genutzten Flächen wird eine ca. 0,38 ha große Fläche von Fläche für die Landwirtschaft geändert in Gemischte Baufläche. Die Größe der Fläche wird an den mit Gebäuden und zugehörig genutzten Freiflächen bestandenen Bereich angepasst. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Pufferstreifen zur an der nördlichen Grenze liegenden Braaker Au und einem Kleingewässer vorgesehen. Dieser Pufferstreifen wird aufgrund seiner geringen Ausdehnung in der Änderung des Flächennutzungsplans nicht separat dargestellt.

Außerdem wird die Darstellung der öffentlichen Grünfläche östlich des Wirtschaftswegs in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha in die Darstellung private Grünfläche entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan geändert, da die Flächen im Privateigentum sind und die Gemeinde einen Flächenerwerb nicht beabsichtigt.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Straße und vorhandene Wege gesichert. Erweiterungen sind nicht erforderlich. Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße sind nicht vorgesehen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die Gemeinde Braak ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3. Immissionen/Emissionen

Der Plangeltungsbereich wird durch Immissionen der Kreisstraße 96 berührt. Im Bebauungsplan Nr. 7 sind gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzfestsetzungen zu treffen. Von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der Nutzung in Hinblick auf die von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nach Auffassung der Gemeinde ausgegangen werden, da schutzwürdige Nutzungen über den Bestand hinaus nicht geplant sind. Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Braak bereitet nach § 18 BNatSchG einen Eingriff vor. Es handelt sich zwar um bereits bebaute bzw. als Lagerflächen genutzte Flächen, die überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, eine Teilfläche nördlich auf den Grundstück Ihlendiek 40a liegt jedoch bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Ausdehnung der Bauflächendarstellung wird entsprechend den bereits bebauten Bereichen nach Nordosten angepasst. Für den bislang im Außenbereich liegenden Teil wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

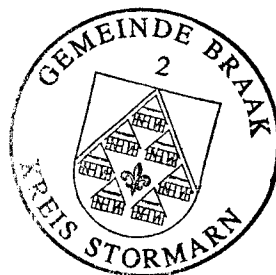
Für das Plangebiet gelten die gesetzlichen Bestimmungen nach §§ 34 bzw. 35 BauGB. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Die gesetzlich geschützten Biotop nach §§ 15a LNatSchG (Teich) oder sonstige Schutzbereiche sind erfasst und gesichert worden. Dabei wurde der direkt an den Graben angrenzende Bereich als Pufferfläche mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Die schon bestehende Lagerflächennutzung wird im Nachhinein bilanziert. Dabei wurde deutlich, dass diese Nutzung den übergeordneten Planungen nicht widerspricht und auch keine ökologisch bedeutsamen Flächen entfernt worden sind, weshalb von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen werden kann. Aus der nachträglich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung resultieren rd. 1.360 qm externe Ausgleichsfläche, die über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eingriffsverursacher im Bereich des Höltingbaum realisiert werden sollen. Die Vertragsunterlagen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitgestellt.

6. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.12.2004 gebilligt.

Braak, 25. Feb. 2005

Ostwin Jerschke
Bürgermeister



Planverfasser:

PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER