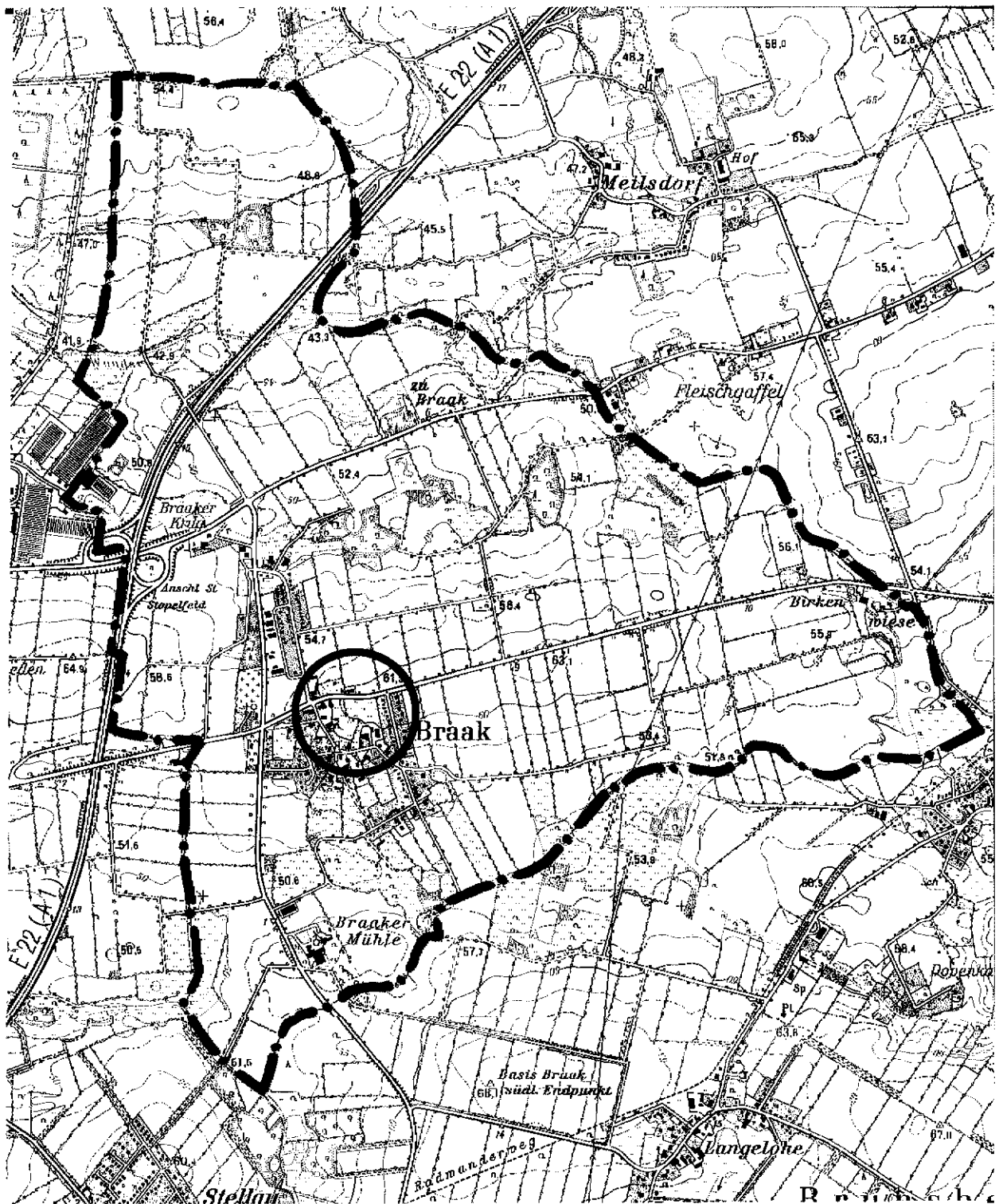


ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

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

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

In der Gemeinde Braak besteht örtlicher Baulandbedarf. Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die weitere wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde durch die Ausweisung weiterer Bauflächen für den örtlichen Bedarf vorbereitet werden. Vorgesehen ist eine bauliche Entwicklung am nördlichen Rand des alten Ortskerns südlich der Straße An der Chaussee (L 92) zwischen der Bebauung Fürstredder im Osten und der Dorfstraße im Westen. Nach Aufgabe der Hofkoppel eines an der Dorfstraße ansässigen Landwirts können dort ca. 14 Baugrundstücke entstehen, die in Bauabschnitten realisiert werden sollen.

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. Ord nende 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. Diese kann bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Das Entwicklungspotential der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits überschritten. Die Gemeinde verpflichtet sich, eine Realisierung der Bebauung in Abschnitten bis zum Jahr 2015 vorzunehmen. Mit den Eigentümern sind entsprechende Verträge abgeschlossen worden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) hat für den Bereich des Plangebietes und seine nähere Umgebung keine Eintragungen.

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 Bebauungsstruktur 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. Städtebauliche Rahmenkonzeption

Die Gemeinde Braak hat sich mit der grundsätzlichen Entwicklung der Ortslage in Gestalt einer städtebaulichen Rahmenkonzeption beschäftigt. In einem ersten Schritt wurden dazu die beste-

henden Strukturen beiderseits der Dorfstraße bis zu den Straßen L 92 und Fürstredder aufgenommen und hinsichtlich ihrer siedlungshistorischen und Ortsbild prägenden Bedeutung bewertet. In einem zweiten Schritt wurden mögliche Erweiterungen unter besonderer Beachtung der bestehenden Strukturen in diesem Bereich aufgezeigt und in ihrer Priorität untereinander verglichen.

Die Bestandsauswertung stellt einen historisch noch gut dokumentierten Ortskern fest, der das Gesicht Braaks maßgeblich prägt. Wesentliche Elemente hierbei sind alte historische Gebäudeformen sowie auffallende Großgehölze mit einem entsprechenden Alter. In Verbindung mit dem vorhandenen Straßenverlauf entstehen charakteristische Raumkanten und Sichtbeziehungen, die das Ortsbild nachhaltig positiv prägen. In der Peripherie des alten Dorfes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die überwiegend als Intensivgrünland genutzt werden.

Hinsichtlich einer Entwicklung sind in der städtebaulichen Rahmenkonzeption Empfehlungen zum Nebeneinander des historischen Ortes und dem Neubaugebiet enthalten. Die städtebauliche Rahmenkonzeption kann neben dem Erläuterungsbericht eingesehen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind entsprechende Planinhalte näher zu prüfen.

3. Planvorstellungen und Planinhalt

Nördlich des alten Ortskerns soll durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eine als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche entsprechend der Aussagen des Städtebaulichen Rahmenkonzeptes in Wohnbaufläche geändert werden. Der nach wie vor hohen Baulandnachfrage im Gemeindegebiet soll dadurch entsprochen werden. Der Gemeinde liegt eine Vielzahl von Anfragen (ca. 30 - 35) für Baugrundstücke vor. Interessenten sind Bürger aus der Gemeinde; aber auch Betriebsinhaber aus dem Gewerbegebiet Stapelfeld/Braak streben in Braak ihren Wohnsitz an. In der Gemeinde sind seit 1995 durch die Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 11 zusammen 16 Wohneinheiten ermöglicht worden. Auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB wurden durch Umbauten und Baulückenschließungen insgesamt 24 Wohneinheiten geschaffen. Die Gemeinde stellt die Vergabe der Grundstücke an örtliche Bewerber durch städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger sicher.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche. Die Flächengröße beträgt rd. 1,3 ha. Die Fläche liegt direkt südlich der Straße An der Chaussee (L 92) zwischen den Baugebieten Fürstredder und Dorfstraße. Südlich angrenzend befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs. Die landwirtschaftliche Nutzung soll hier zurück genommen werden. Die Hofkoppel wird dann nicht mehr benötigt. Das Neubaugebiet ist so zu planen, dass die Charakteristik des alten Ortskerns erhalten bleibt. Dazu sollten ausreichende Freiflächen zwischen alter und neuer Bebauung vorgesehen werden. Im Rahmen der verbindlichen Überplanung sind entsprechende Regelungen in Anlehnung an die Aussagen des Städtebaulichen Rahmenplanes aufzunehmen.

Die Haupteerschließung soll von der Straße An der Chaussee aus erfolgen. Hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung Abstimmungen mit dem Straßenbauamt notwendig, da die Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt. Fußläufige Anbindungen zur Dorfstraße erscheinen sinnvoll und sollten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes überprüft werden.

Grundstückszufahrten und Zugänge zur Landesstraße 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.

4. Immissionen/Emissionen

Der Plangeltungsbereich wird durch Immissionen der L 92 berührt. Anhand einer überschlägigen Berechnung der zu erwartenden Immissionen gem. DIN 18005 ergibt sich, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zwar geringfügig überschritten werden, durch die Stellung der Gebäude und die Anordnung schutzwürdiger Nutzungen (auch der Aufenthaltsbereiche im Freien) sowie weitere passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch gesichert werden können. Ggf. kommt auch eine Lärmschutzwand geringer Höhe in Betracht. In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Gemeinde die einzelnen Maßnahmen in Verbindung mit dem Bebauungskonzept näher prüfen und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festsetzen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Erst im Zuge der Zurücknahme der Tierhaltung und Aufgabe der Hofkoppel soll die Siedlungsentwicklung realisiert werden. Eine entsprechende Absichtserklärung des Landwirts liegt vor.

5. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Braak ist dem Abwasserverband Siek angeschlossen. Die Entsorgung des Baugebietes ist durch ausreichende Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitungen sicherzustellen. Die Fläche liegt außerhalb des mit dem Abwasserverband vertraglich festgelegten Gebietes.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde. In der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft, ob eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist, oder eine gebietsnahe Rückhaltung sinnvoll ist.

Für den Bereich der Gemeinde Braak besteht eine zentrale Wasserversorgung durch den vorhandenen Anschluss an das Netz der Hamburger Wasserwerke.

Ob eine Versorgung des Baugebietes mit Gas vorgesehen wird, entscheidet die Gemeinde rechtzeitig vor der Aufschließung des Gebietes.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch EON/Hanse. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Bargteheide zu erfragen.

Die Gemeinde Braak ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 (1) BNatSchG vorbereitet, die in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Aussagen des § 21 BNatSchG nach dem Baugesetzbuch (§ 1a) in Verbindung mit der Eingriffsregelung des BNatSchG (§§ 18 – 20) abzuarbeiten sind. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in der verbindlichen Bauleitplanung detailliert durch einen Landschaftsplaner abgearbeitet. Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

7. Billigung des Erläuterungsberichts

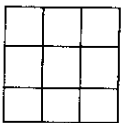
Der Erläuterungsbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 10. April 2006 gebilligt.

Braak,

17 3. APR. 2006

Artwin Jahnke
Bürgermeister

Planverfasser:



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