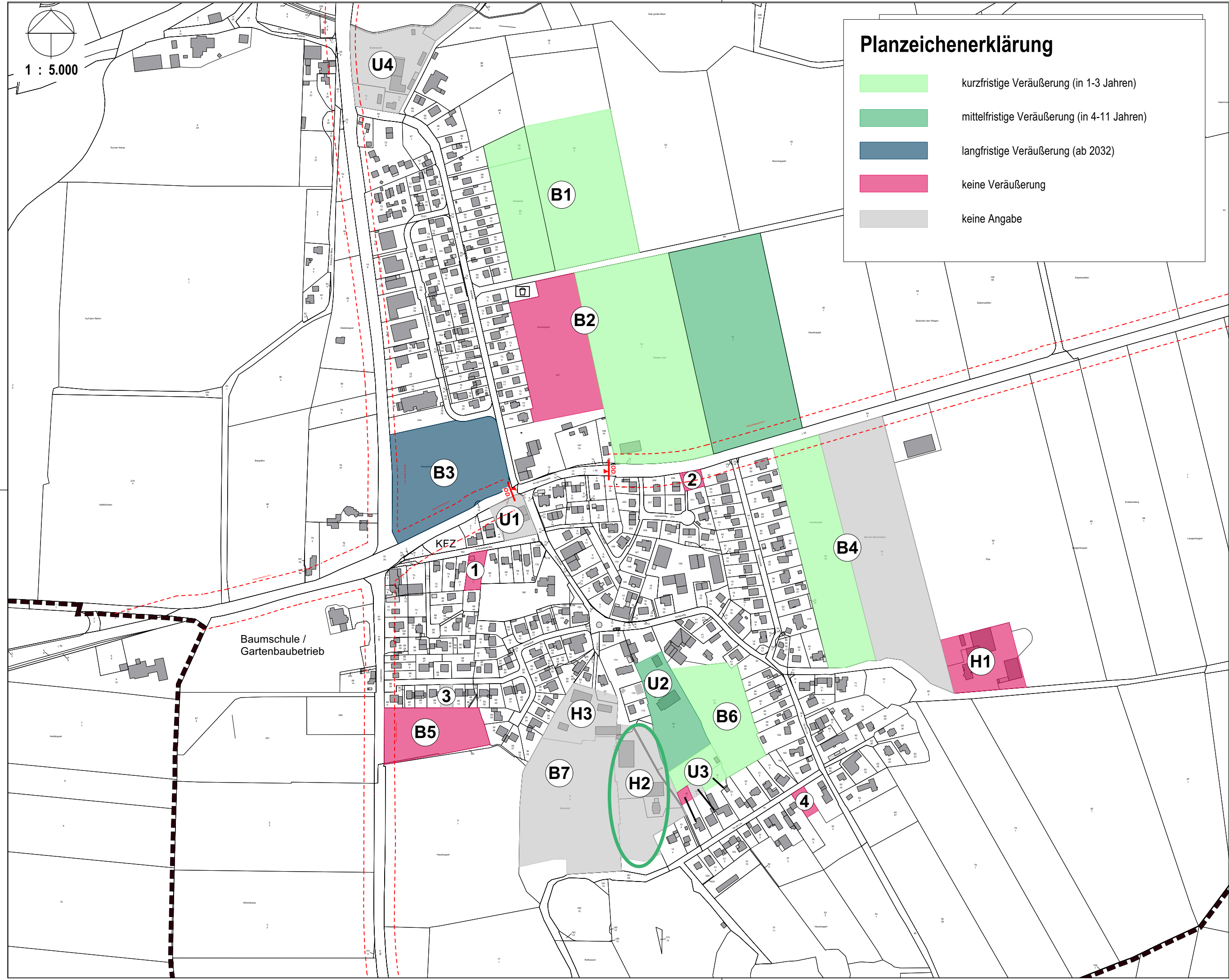


Planzeichenerklärung

-  kurzfristige Veräußerung (in 1-3 Jahren)
-  mittelfristige Veräußerung (in 4-11 Jahren)
-  langfristige Veräußerung (ab 2032)
-  keine Veräußerung
-  keine Angabe

1 : 5.000



Potentielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Braak

Vorgaben durch LEP

vorhandene Wohneinheiten bis 31.12.2017	408
Siedlungsentwicklung bis 2035 gem. LEP = 15 % (Ordnungsraum)	
Wohneinheiten möglich bis 2035 (gem. LEP)	61

Baufertigstellungen nach dem 31.12.2018 und genehmigte Bauanträge	2
---	---

Verbleibendes mögliches Entwicklungskontingent gem. LEP	59
---	----

Baulücken, geeignet gem. Bebauungsplan oder § 34 BauGB (in WE)				4
1	ca. 1.350 m ²	gem. § 34 BauGB		1
2	ca. 806 m ²	gem. B-Plan Nr. 14		1
3	ca. 640 m ²	gem. § 34 BauGB		1
4	ca. 855 m ²	gem. § 34 BauGB		1

Bauflächen, geeignet und bedingt geeignet für baul. Entwicklung (800m ² /WE, incl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)			353
B1	ca. 41.112 m ²		50
B2	ca. 103.364 m ²		127
B3	ca. 22.960 m ²		29
B4	ca. 60.483 m ²		75
B5	ca. 10.318 m ²		12
B6	ca. 25.841 m ²		32
B7	ca. 24.559 m ²		28

Umnutzungspotentiale und Hofstellen (ohne Aussagen zu potentiellen WE)			
U1	ca. 2.996 m ²		k.A.
U2	in B6 enthalten		k.A.
U3	in B6 enthalten		k.A.
H1	ca. 9.420 m ²		k.A.
H2	ca. 14.028 m ²		k.A.
H3	ca. 35.677 m ²		k.A.

Reales Entwicklungspotential bis 2035 (in WE)

55



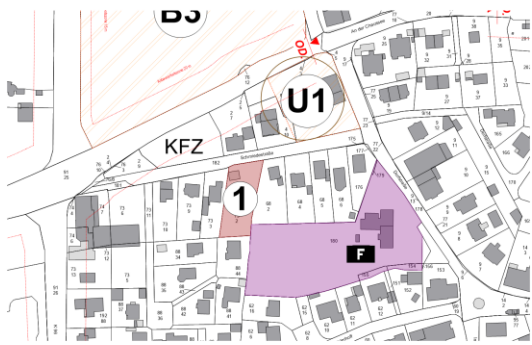
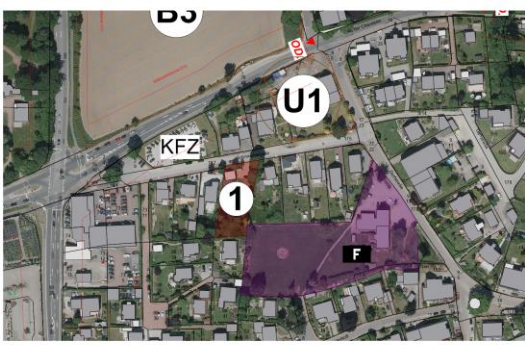
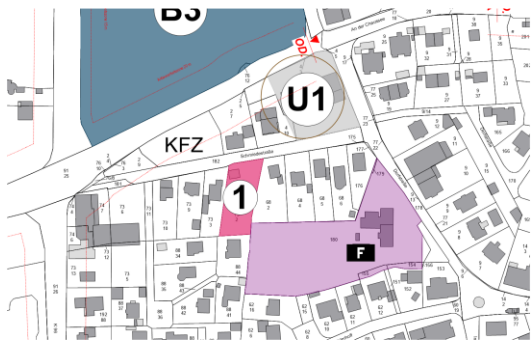

Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept der Gemeinde Braak, Kreis Stormarn Flächenkataster mit Bewertung der städtebaulichen Belange

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 – 24106 Kiel – FON 0431/5967460 – FAX 0431/59674699 – info@b2k-dni.de



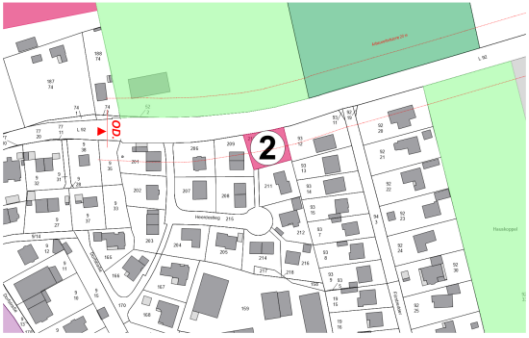

Stand: 14. Oktober 2021

Flächen Nr. 1	Lage: Braak
	
Darstellung ohne Maßstab	Quelle: Luftbild Kreis Stormarn
	
Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021	Quelle: Aufnahme B2K

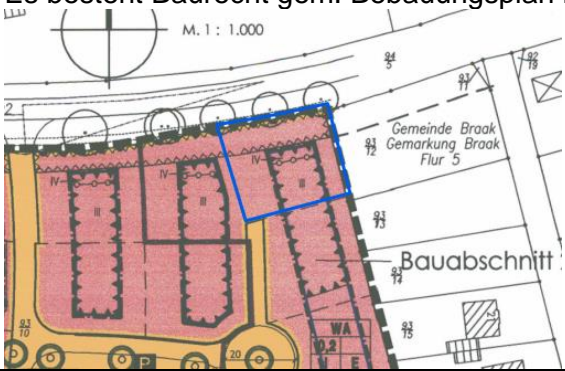
Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Schmiedestraße 7
Einstufung der Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Garten, Carport, Nebenanlagen
Größe der Fläche	1.350 m ²
Hemmnisse	<input type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung:
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünstreifen <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Dorfgebiet
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> ...
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht nicht für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	

Bewertung der Fläche	
Die Fläche wird als Gartengrundstück genutzt und ist mit Nebenanlagen bebaut. Es handelt sich um eine klassische Baulücke gem. §34 BauGB und kann jederzeit entwickelt werden.	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einfamilienhaus
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> geeignet <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	1 WE





Flächen Nr. 2	Lage: Ortsteil Braak
	
Darstellung ohne Maßstab	Quelle: Luftbild Kreis Stormarn
	
Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021	Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Heerdestieg / An der Chaussee
Einstufung der Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Garten bzw. Rasenfläche
Größe der Fläche	806 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input checked="" type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Gem. B-Plan Lage in Lärmpegelbereich III, IV: Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Wohnbaufläche (14 Änd. FNP)
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 14 
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich

Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche liegt an der Heerdestieg und kann über diese erschlossen werden.
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> ...
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht nicht für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	


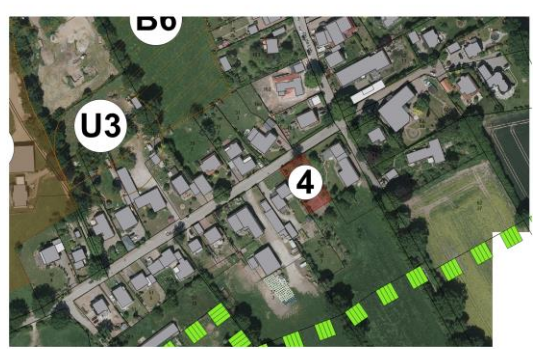

Bewertung der Fläche	
Die Fläche wird als Gartengrundstück genutzt. Sie ist als klassische Baulücke innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes zur sofortigen Bebauung geeignet.	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einfamilienhaus
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> geeignet <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	1 WE

Flächen Nr. 3	Lage: Ortsteil Braak
 <p>Darstellung ohne Maßstab</p>	 <p>Quelle: Luftbild Kreis Stormarn</p>
 <p>Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021</p>	 <p>Quelle: Aufnahme B2K</p>

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Achterhoff 38
Einstufung der Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Garten- und Stellplatznutzung
Größe der Fläche	640 m ²
Hemmnisse	<input type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung:
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünstreifen <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Dorfgebiet (1. Änd. FNP)
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> ...
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde
Weitere Hinweise	

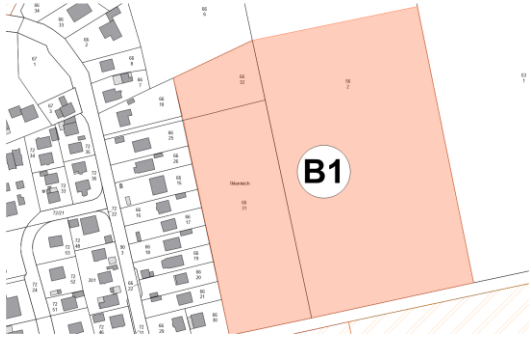

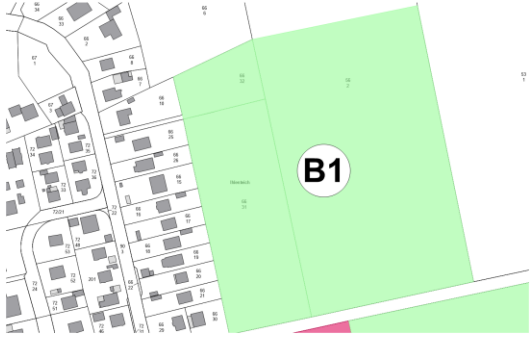

Bewertung der Fläche	
<p>Die Baulücke ist derzeit jeweils zur Hälfte den beiden benachbarten Grundstücken als Gartengrundstück und Stellplatz zugeschlagen, befindet sich jedoch in Gemeindeeigentum. Sie ist als klassische Baulücke innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes zur sofortigen Bebauung geeignet.</p> <p>Die Gemeinde möchte sich die Möglichkeit offenhalten zu einem späteren Zeitpunkt, über die Baulücke die südlich liegende Fläche (Baufläche B5) zu erschließen. Eine Bebauung soll daher nicht in absehbarer Zeit erfolgen.</p>	
Handlungsempfehlung	Option 1: Bebauung mit Einfamilienhaus Option 2: Freihaltung zur Erschließung von Baufläche B5
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> geeignet <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	1 WE

Flächen Nr. 4	Lage: Ortsteil Braak
	
Darstellung ohne Maßstab	Quelle: Luftbild Kreis Stormarn
	
Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021	Quelle: Aufnahme B2K


Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Op de Loh, zwischen Nr. 10 und Nr. 15
Einstufung der Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Garten
Größe der Fläche	855 m ²
Hemmnisse	<input type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung:
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Dorfgebiet
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	vorhanden, von der Straße "Op de Loh"
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> ...
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht nicht für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	

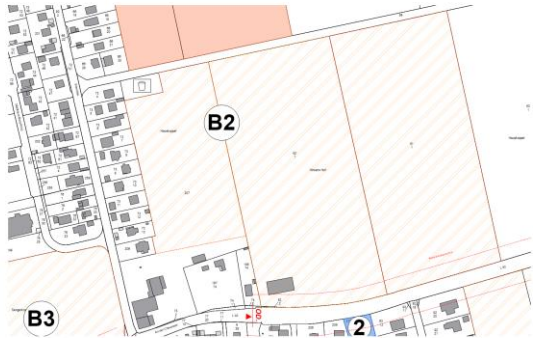

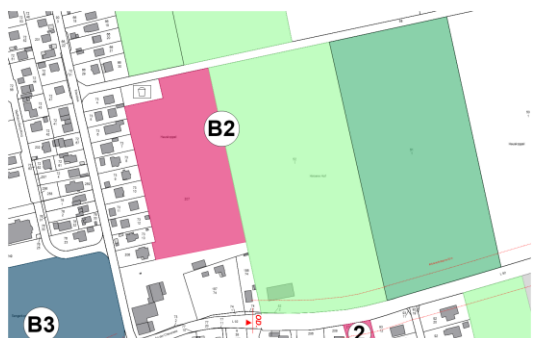

Bewertung der Fläche	
<p>Die Fläche wird als Brennholzlagerfläche und Abstellfläche genutzt. Sie ist als klassische Baulücke gemäß § 34 BauGB jederzeit zu entwickeln. Die Baulücke ist Teil des großzügig angelegten Gartens des Gebäudes mit der Hausnummer 15. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen keine Bebauung oder Verkauf des Gartengrundstücks.</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einfamilienhaus
<p>Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> geeignet <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet </p>	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	1 WE

Flächen Nr. B1	Lage: Ortsteil Braak
	
<p>Darstellung ohne Maßstab</p> 	<p>Quelle: Luftbild Kreis Stormarn</p> 
<p>Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021</p>	<p>Quelle: Aufnahme B2K</p>

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östlich der Bebauung am Ihlendiek, nördlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges
Einstufung der Fläche	<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Landwirtschaftlich genutztes Grünland, Ackerfläche
Größe der Fläche	41.112 m ²
Hemmnisse	<input type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung:
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input checked="" type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	landwirtschaftlich genutzte Flächen: Ackerfläche, Dauerweideland (FNP), Grünfläche: Kinderspielplatz (6. Änd. FNP)
Aussagen des Bebauungsplans	B-Plan Nr. 5, Westlicher Teil: Flächen für die Landwirtschaft Nördlicher Teil: öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz 
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input checked="" type="checkbox"/> Es ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich

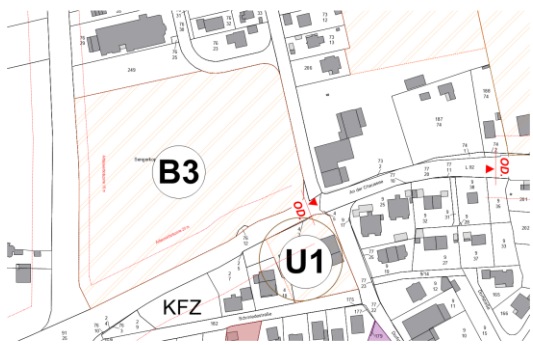
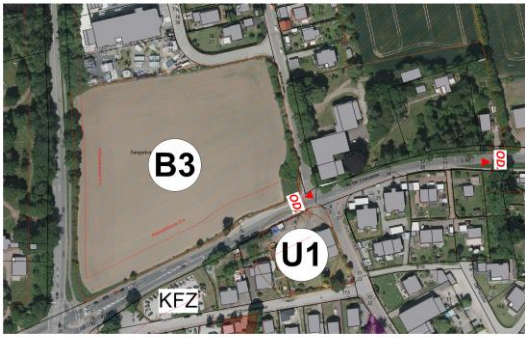
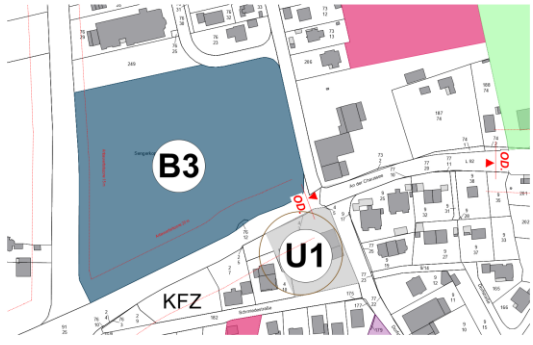

Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	bedingt vorhanden: landwirtschaftlicher Weg, Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input type="checkbox"/> Schallgutachten <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input checked="" type="checkbox"/> Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wegen angrenzender Waldflächen
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht kurzfristig für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	
Bewertung der Fläche	
<p>Es bedarf einer Änderung und Ergänzung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes Nr. 5 zur Entwicklung der Fläche.</p> <p>Ggf. sollte ein Verkehrsgutachten durchgeführt werden, um zu prüfen, ob die Straße "Ihlendiek" den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies problemlos möglich ist.</p> <p>Bei der Baufläche handelt es sich um eine großflächige Entwicklung, die in mehreren Bauabschnitten bedarfsorientiert durchgeführt werden sollte. Weiterhin wird empfohlen, für die Fläche ein städtebauliches Konzept in Kooperation mit einem Planer zu entwickeln, um die Fläche ganzheitlich zu betrachten und in sinnvolle Bauabschnitte einzuteilen. Um eine stimmige Abrundung des Siedlungskörpers zur freien Landschaft zu erhalten, wird empfohlen die Tiefe der Siedlungsentwicklung der Fläche B1 in Kombination mit der Fläche B2 vorzunehmen. Ferner sollte eine Einbeziehung / Überplanung der eingegrünteten Gartenfläche (ca. 1.150 m²), die zu dem Grundstück „Ihlendiek“ 24 gehört, geprüft werden.</p> <p>Es wird empfohlen die Bauflächen B1 und B2 gemeinsam zu erschließen. Eine Zufahrt an der L92 muss mit dem LBV geprüft und abgestimmt werden.</p> <p>Die Flurstücke sind durch Knicks und Gehölzstrukturen voneinander abgegrenzt. Bei einer Integration der Knickstrukturen in die Planung muss ein Abstand als Knickschutz eingehalten werden. Der Abstand ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Falls eine bauliche Entwicklung zu Knickverlust oder Entwidmung des Knicks führt, muss dies im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt und in Abstimmung mit unteren Naturschutzbehörde des Kreises geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit verdichteten Bauformen (MFH, Doppel- und Reihenhäuser), Seniorenwohnungen etc.
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> geeignet <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	45 bis 50 WE

Flächen Nr. B2	Lage: Ortsteil Braak
 <p>Darstellung ohne Maßstab</p>	 <p>Quelle: Luftbild Kreis Stormarn</p>
 <p>Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021</p>	 <p>Quelle: Aufnahme B2K</p>

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östlich Bebauung Ihlendiek, südlich des landwirtschaftlichen Weges, nördlich "An der Chaussee"
Einstufung der Fläche	<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Ackerfläche
Größe der Fläche	103.364 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input checked="" type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input checked="" type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Schallbelastung durch L 92 für den südlichen Bereich
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input checked="" type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	landwirtschaftlich genutzte Flächen: Ackerfläche, Dauerweideland
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input checked="" type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	bedingt vorhanden: landwirtschaftlicher Weg, Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input checked="" type="checkbox"/> Schallgutachten <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input checked="" type="checkbox"/> Abstimmung mit dem LV wegen einer möglichen Versetzung der OD-Grenze oder Zufahrt außerhalb des OD-Steins
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche ist im Besitz mehrerer Eigentümer. Diese möchten kurz- bis mittelfristig, bzw. nicht veräußern
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen.

Bewertung der Fläche	
<p>Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.</p> <p>Durch die Nähe zur Landesstraße (L92) muss ein Mindestabstand von 20 Meter (Anbauverbotszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen Betrachtung der Schallimmissionen durch die Landesstraße. Geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Abstandsflächen (20 m Anbauverbotszone), die Gebäudestellung, Grundrissanordnung oder notwendige Schallschutzmaßnahmen müssen mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden. Ggf. sollte ein Verkehrsgutachten durchgeführt werden, um zu prüfen, ob die Straße "Ihlendiek" den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies problemlos möglich ist.</p> <p>Bei der Baufläche handelt es sich um eine großflächige Entwicklung, die gegebenenfalls in mehreren Bauabschnitten bedarfsorientiert durchgeführt werden sollte. Weiterhin wird empfohlen, für die Fläche ein städtebauliches Konzept in Kooperation mit einem Planer zu entwickeln, um die Fläche ganzheitlich zu betrachten und in sinnvolle Bauabschnitte einzuteilen. Um eine stimmige Abrundung des Siedlungskörpers zur freien Landschaft zu erhalten, wird empfohlen die Tiefe der Siedlungsentwicklung der Fläche B2 in Kombination mit der Fläche B1 vorzunehmen.</p> <p>Die Fläche liegt zum Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) an der Landesstraße L92. Es besteht eine Feldzufahrt, welche perspektivisch zur Erschließung genutzt werden kann. Eine Zufahrt an der L92 muss mit dem LBV geprüft und abgestimmt werden.</p> <p>Die Flurstücke sind durch Knicks und Gehölzstrukturen voneinander abgegrenzt. Bei einer Integration der Knickstrukturen in die Planung muss ein Abstand als Knickschutz eingehalten werden. Der Abstand ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Falls eine bauliche Entwicklung zu Knickverlust oder Entwidmung des Knicks führt, muss dies im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt und in Abstimmung mit unteren Naturschutzbehörde des Kreises geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung teilweise als gemischte Baufläche mit verdichteten Bauformen (MFH, Doppel- und Reihenhaus), Seniorenwohnungen etc.
<p>Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:</p> <p><input type="checkbox"/> geeignet <input checked="" type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet</p>	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	110 bis 127 WE

Flächen Nr. B3	Lage: Ortsteil Braak
	
<p>Darstellung ohne Maßstab</p> 	<p>Quelle: Luftbild Kreis Stormarn</p> 
<p>Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021</p>	<p>Quelle: Aufnahme B2K</p>

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östlich "Höhenkamp", nördlich "An der Chaussee"
Einstufung der Fläche	<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Ackerfläche
Größe der Fläche	22.960 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input checked="" type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Schallbelastung durch L 92 und K 96, Anbauverbotszone beachten
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünstreifen <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	landwirtschaftlich genutzte Fläche: Ackerfläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input checked="" type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzweigend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input checked="" type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input checked="" type="checkbox"/> Abstimmung mit dem LBV wegen einer Versetzung der OD-Grenze oder Zufahrt außerhalb der OD-Grenze
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht langfristig für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen.





Bewertung der Fläche	
<p>Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.</p> <p>Durch die Nähe zur Landesstraße (L92) und der Kreisstraße (K 96) muss ein Mindestabstand (Anbauverbotszone) von 15 Metern zur K96 und 20 Metern zur L 92 eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen Betrachtung der Schallimmissionen durch die Landesstraße. Geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Abstandsflächen (15 bis 20 m Anbauverbotszone), die Gebäudestellung, Grundrissanordnung oder notwendige Schallschutzmaßnahmen müssen mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.</p> <p>Aufgrund der Lage an der L 92 und K 96 ist die Erstellung eines Schallschutzgutachtens erforderlich. Die Erschließung kann voraussichtlich nicht über die Straße „Höhenkamp“ erfolgen, ggf. sollte ein Verkehrsgutachten durchgeführt werden, um zu prüfen, ob die Straße, in die die neue Erschließungsstraße einmündet, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung als gemischte Baufläche mit verdichteten Bauformen (MFH, Doppel- und Reihenhäuser), Arzt, Nahversorger etc.
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: <input type="checkbox"/> geeignet <input checked="" type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	25 bis 29 WE

Flächen Nr. B4	Lage: Ortsteil Braak
	
<p>Darstellung ohne Maßstab</p> 	<p>Quelle: Luftbild Kreis Stormarn</p> 
<p>Quelle: Aufnahme B2K</p>	<p>Quelle: Aufnahme B2K</p>

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östlich der Bebauung am „Fürstredder“, südlich „An der Chaussee“, nördlich „An der Moorkuhle“
Einstufung der Fläche	<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Ackerfläche
Größe der Fläche	60.483 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input checked="" type="checkbox"/> Geruch <input checked="" type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input checked="" type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Schallbelastung & Anbauverbotszone durch L 92 für den nördlichen Bereich, landwirtschaftlicher Betrieb südöstlich
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input checked="" type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Ackerfläche, Dauerweidefläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input checked="" type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	bedingt vorhanden, von der Straße "An der Moorkuhle", ggf. Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input checked="" type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input checked="" type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input checked="" type="checkbox"/> Abstimmung mit LBV wg. Versetzung der OD-Grenze oder Zufahrt außerhalb der OD-Grenze
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche ist im Besitz mehrerer Eigentümer. Diese möchten kurzfristig veräußern, bzw. es kann keine Aussage getroffen werden
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen

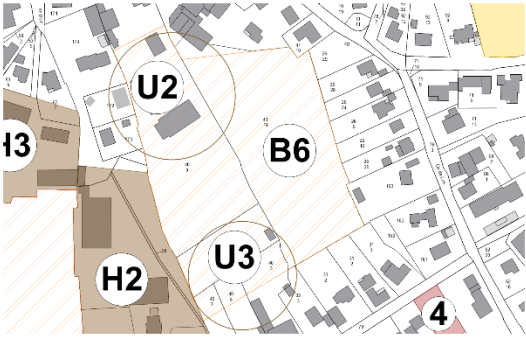

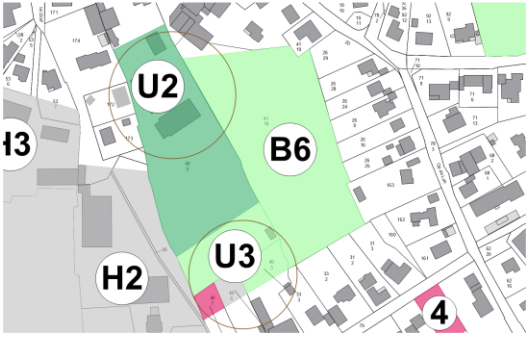
Bewertung der Fläche	
<p>Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.</p> <p>Durch die Nähe zur Landesstraße (L92) muss ein Mindestabstand von 20 Meter (Anbauverbotszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen Betrachtung der Schallimmissionen durch die Landesstraße. Geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Abstandsflächen (20 m Anbauverbotszone), die Gebäudestellung, Grundrissanordnung oder notwendige Schallschutzmaßnahmen müssen mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.</p> <p>Aufgrund der umliegenden Nutzungen und um die Auswirkungen aus gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte zusätzlich ein GIRL Gutachten erstellt werden.</p> <p>Die Flurstücke sind durch Knicks und Gehölzstrukturen voneinander abgegrenzt. Bei einer Integration der Knickstrukturen in die Planung muss ein Abstand als Knickschutz eingehalten werden. Der Abstand ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Falls eine bauliche Entwicklung zu Knickverlust oder Entwidmung des Knicks führt, muss dies im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt und in Abstimmung mit unteren Naturschutzbehörde des Kreises geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.</p> <p>Bei der Baufläche handelt es sich um eine großflächige Entwicklung, die gegebenenfalls in mehreren Bauabschnitten bedarfsorientiert durchgeführt werden sollte. Weiterhin wird empfohlen, für die Fläche ein städtebauliches Konzept in Kooperation mit einem Planer zu entwickeln, um die Fläche ganzheitlich zu betrachten und in sinnvolle Bauabschnitte einzuteilen.</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung teilweise als gemischte Baufläche mit verdichteten Bauformen (MFH, Doppel- und Reihenhaus), Seniorenwohnungen, Nahversorger etc.
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: <input type="checkbox"/> geeignet <input checked="" type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	65 bis 75 WE

Flächen Nr. B5	Lage: Ortsteil Braak
 <p style="font-size: small;">Darstellung ohne Maßstab</p>  <p style="font-size: small;">Quelle: Aufnahme B2K</p>	 <p style="font-size: small;">Quelle: Luftbild Kreis Stormarn</p>  <p style="font-size: small;">Quelle: Aufnahme B2K</p>

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östl. "Höhenkamp", südl. Bebauung "Achterhoff"
Einstufung der Fläche	<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Landwirtschaftliche Grünfläche
Größe der Fläche	10.318 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input checked="" type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: ggf. Schallbelastung durch K 96 für westl. Bereich, ggf. Anbauverbotszone beachten
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweidefläche
Aussagen des Bebauungsplans	Kein Bebauungsplan vorhanden.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input checked="" type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung über "Achterhoff" und Baulücke 3 möglich, Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input checked="" type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input checked="" type="checkbox"/> Abstimmung mit LBV wg. Versetzung der OD-Grenze oder Anbauverbotszone und Zufahrt außerhalb der OD-Grenze zu Kreisstraße
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen.

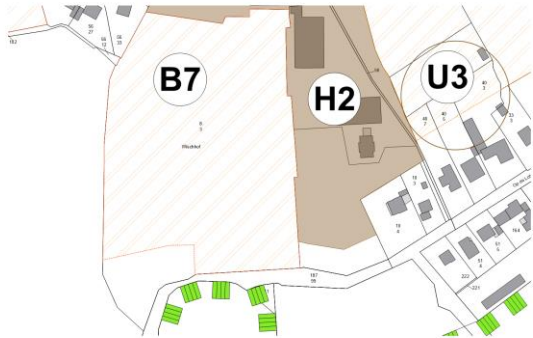
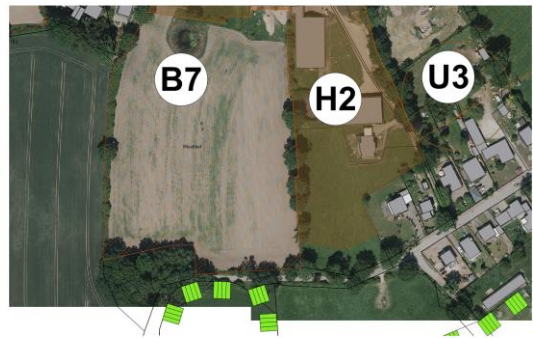
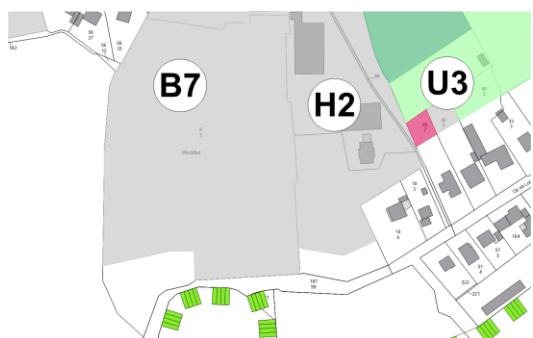

Bewertung der Fläche	
<p>Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.</p> <p>Durch die Nähe zur Kreisstraße (K45) muss ein Mindestabstand von 15 Meter (Anbauverbotszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen Betrachtung der Schallimmissionen durch die Kreisstraße. Geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Abstandsflächen (15 m Anbauverbotszone), die Gebäudestellung, Grundrissanordnung oder notwendige Schallschutzmaßnahmen müssen mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.</p> <p>Voraussichtlich ist eine Erschließung über die Straße Achterhoff, durch das Straßensystem des Ortskerns und durch die Baulücke 3 notwendig. Ggf. ist ein Verkehrsgutachten erforderlich, um zu prüfen, ob die Straße "Achterhoff" den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies problemlos möglich ist</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, ggf. Mehrfamilienhäuser
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: <input type="checkbox"/> geeignet <input checked="" type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	10 bis 12 WE

Flächen Nr. B6	Lage: Ortsteil Braak
	
Darstellung ohne Maßstab	Quelle: Luftbild Kreis Stormarn
	
Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021	Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	west. und östl. Bebauung "Op de Loh", südl. Bebauung "Dorfstr." (12, 14, 16)
Einstufung der Fläche	<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Landwirtschaftliche Grünfläche, Brachfläche
Größe der Fläche	25.841 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input checked="" type="checkbox"/> Geruch <input checked="" type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: landwirtschaftl. Betriebe westlich: mögl. Geruchsmissionen
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input checked="" type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Dorfgebiet, landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweidefläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input checked="" type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung nicht gesichert, evtl. Erschließung über U2
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input checked="" type="checkbox"/> Klärung Schutzstatus Kleingewässer
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht kurzfristig für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	

Bewertung der Fläche	
<p>Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.</p> <p>Aufgrund der umliegenden Nutzungen und um die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte ein GIRL Gutachten erstellt werden.</p> <p>Der von Nord nach Süd verlaufende Knick muss im Rahmen der Bauleitplanung betrachtet werden und geeignete Maßnahmen zum Schutz oder Ausgleich mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt werden. Der Abstand zum Kleingewässer ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen.</p> <p>Schutzstatus des Kleingewässers muss geprüft werden. Es gilt unabhängig von den geplanten Maßnahmen den Gewässerschutzstreifen einzuhalten. Der Abstand zum Kleingewässer (Teich) ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen.</p> <p>Die Baufläche B6 sollte in Zusammenhang mit den Umnutzungspotenzialen U2 und U3 entwickelt werden, da eine Erschließung der Fläche anders schwer realisierbar ist. Die Eigentümerstruktur (3 Eigentümer) erschwert eine Entwicklung und insbesondere eine zentrale Erschließung der Fläche. Weiterhin handelt es sich bei der Baufläche um eine größere Entwicklung, für die ein städtebauliches Konzept in Kooperation mit einem Planer empfohlen wird. Dies dient einer ganzheitlichen Betrachtung der Fläche mit ausreichend Grünanteil und einer sinnvollen Erschließung.</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäusern
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:	
<input type="checkbox"/> geeignet <input checked="" type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	25 bis 30 WE

Flächen Nr. B7	Lage: Ortsteil Braak
	
<p>Darstellung ohne Maßstab</p> 	<p>Quelle: Luftbild Kreis Stormarn</p> 
<p>Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021</p>	<p>Quelle: Aufnahme B2K</p>

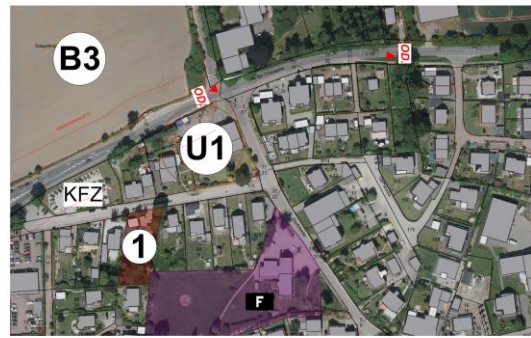
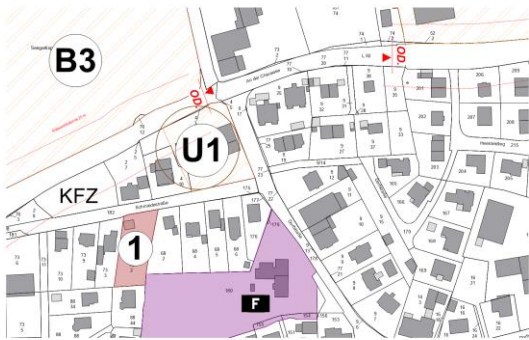
Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	nördl. "Op de Loh", südöstl. Bebauung "Achterhoff"
Einstufung der Fläche	<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Ackerfläche
Größe der Fläche	24.559 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input checked="" type="checkbox"/> Geruch <input checked="" type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: landwirtschaftlicher Betrieb nördlich und westlich
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweidefläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input checked="" type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbindung mit H3 denkbar
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input checked="" type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> ...
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	

Bewertung der Fläche	
<p>Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.</p> <p>Aufgrund der umliegenden Nutzungen (aktive landwirtschaftliche Betriebe im Norden und Osten) und um die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte ein GIRL Gutachten erstellt werden.</p> <p>Bei der Baufläche handelt es sich um eine großflächige Entwicklung, die gegebenenfalls in mehreren Bauabschnitten bedarfsorientiert durchgeführt werden sollte. Weiterhin wird empfohlen, für die Fläche ein städtebauliches Konzept in Kooperation mit einem Planer zu entwickeln, um die Fläche ganzheitlich zu betrachten und in sinnvolle Bauabschnitte einzuteilen. Die Baufläche kann jedoch erst in Zusammenhang mit dem Umnutzungspotenzial H3 entwickelt werden, falls die nördliche Hofstelle eines Tages aufgegeben werden sollte.</p> <p>Südlich der Fläche befindet sich Wald gem. § 2 LWaldG. Eine Bebauungsmöglichkeit muss gesondert geprüft werden. Bei einer Bebauung muss gem. § 24 Abs. 1 LWaldG ein Abstand von 30 m vom Wald eingehalten werden.</p> <p>Die knickähnlichen Strukturen am Rande der Fläche müssen im Rahmen der Bauleitplanung betrachtet werden und geeignete Maßnahmen zum Schutz oder Ausgleich mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt werden. Der Abstand zum Kleingewässer ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen.</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäusern
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: <input type="checkbox"/> geeignet <input checked="" type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	23 bis 28 WE

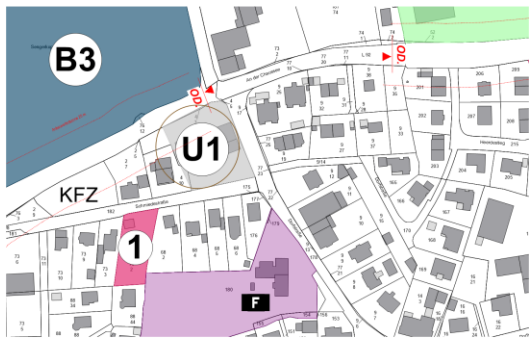
Flächen Nr. U1

Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021

Quelle: Aufnahme B2K

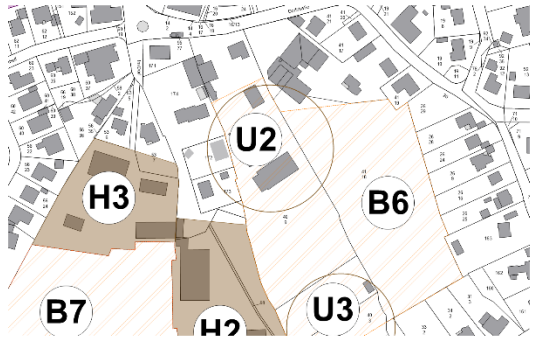

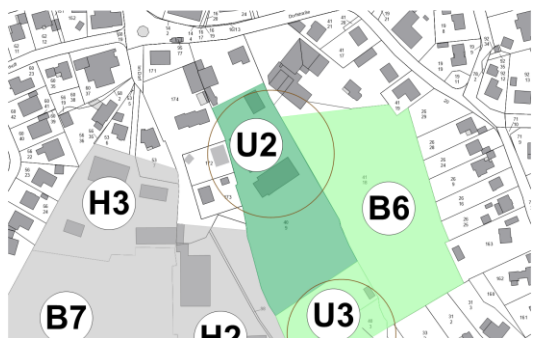
Städtebauliche Belange

Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Dorfstraße 2 Ecke Schmiedestraße 4 bis 6
Einstufung der Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	ehemaliges Hofgebäude z.T. Wohnnutzung, Lagerfläche
Größe der Fläche	2.996 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input checked="" type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: ggf. Schallbelastung durch L 92, ggf. Anbauverbotszone beachten
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input checked="" type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen

Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Dorfgebiet, Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Ackerfläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	vorhanden, über "An der Chaussee", "Dorfstraße" oder "Schmiedestraße"
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input checked="" type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> ...
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	Ggf. Schallbelastung durch L 92 zu erwarten, jedoch durch Grundrissanordnung und Schallschutzmaßnahmen vsl. ausreichend minderbar. Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen.

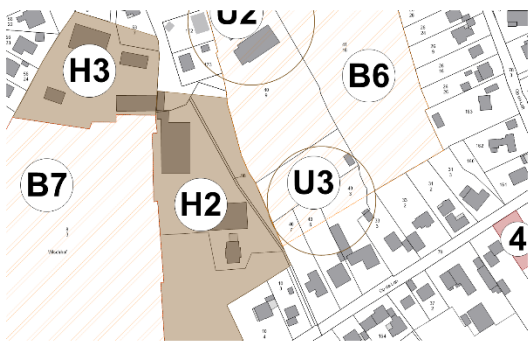


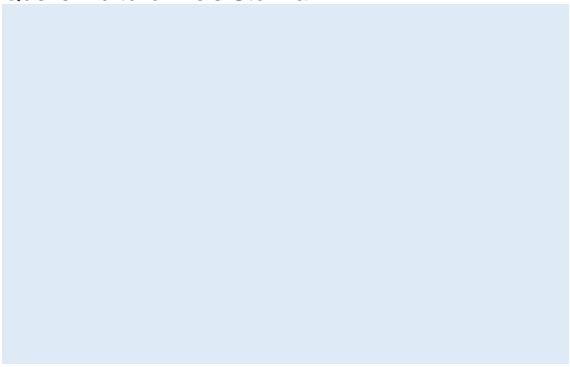
Bewertung der Fläche	
<p>Die Fläche U1 beschreibt ein Umnutzungspotential. Dies bedeutet, dass das Gebäude oder die Fläche nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden oder die Fläche / die Gebäude noch in der Nutzung sind, jedoch perspektivisch eine Nutzungsaufgabe bevorstehen kann. Bei den Flächen werden keine Zielplanungen genannt. Mit der Aufnahme als Umnutzungspotential soll lediglich eine Anstoßwirkung erzielt werden. Das Umnutzungspotential prägt das Ortsbild und den Eingang in den alten Ortskern. Bei Umnutzung / Entwicklung des Potentials wird ein Abbruch und Neubebauung empfohlen. Eine genauere Überprüfung der Gebäudesubstanzen ist erforderlich. Das Haupthaus zur "Dorfstraße" sollte zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes erhalten werden. Der Neubau eines Mehrfamilienhauses sollte in einer ähnlichen Ästhetik wie der des bestehenden Haupthauses und der benachbarten Gebäude errichtet werden.</p> <p>Durch die Nähe zur Landesstraße (L92) muss ein Mindestabstand von 20 Meter (Anbauverbotszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen Betrachtung der Schallimmissionen durch die Landesstraße, um die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen.</p> <p>Eine Entwicklung nach § 34 BauGB ist vermutlich möglich.</p>	
Handlungsempfehlung	Bei einer geplanten Umnutzung wird die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes in Kooperation mit einem Planer empfohlen.
<p>Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> geeignet <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet</p>	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	keine Einschätzung möglich

Flächen Nr. U2	Lage: Ortsteil Braak
	
Darstellung ohne Maßstab	Quelle: Luftbild Kreis Stormarn
	
Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021	Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Rückwärtig Dorfstraße 12
Einstufung der Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	zwei Hallen, Lagerfläche, Brachfläche
Größe der Fläche	4.875 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input checked="" type="checkbox"/> Geruch <input checked="" type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: ggf. Geruchsbelastung durch landwirtschaftl. Betriebe westlich
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Dorfgebiet, landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweideland
Aussagen des Bebauungsplans	Nördlicher Teil: Dorfgebiet (BPlan Nr. 13)
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	vorhanden, Zufahrt von "Dorfstraße"
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input checked="" type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> ...
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht mittelfristig für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	Ggf. Geruchsimmissionen wegen westlich liegenden aktiven Hofstellen in der Nähe zu erwarten.

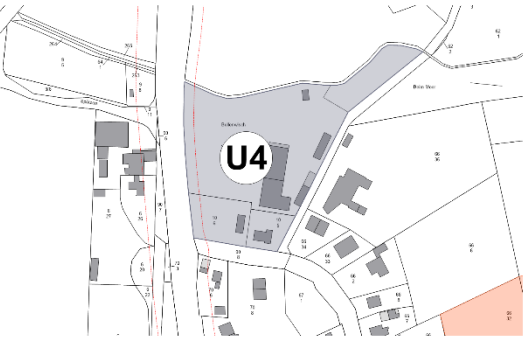

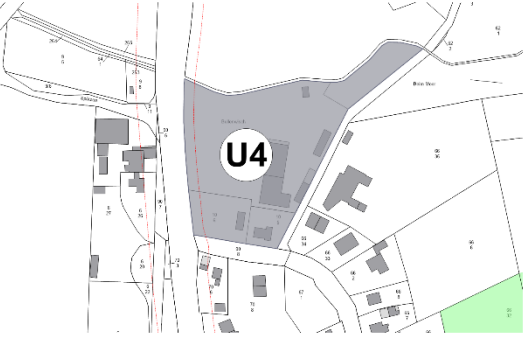
Bewertung der Fläche	
<p>Die Fläche U2 beschreibt ein Umnutzungspotential. Dies bedeutet, dass das Gebäude oder die Fläche nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden oder die Fläche / die Gebäude noch in der Nutzung sind, jedoch perspektivisch eine Nutzungsaufgabe bevorstehen kann. Bei den Flächen werden keine Zielplanungen genannt. Mit der Aufnahme als Umnutzungspotential soll lediglich eine Anstoßwirkung erzielt werden. Eine kleinteilige Entwicklung in Zusammenhang mit der Baufläche B6 und dem Umnutzungspotenzial U3 ist sinnvoll, damit die gesamte Fläche über U2 erschlossen werden kann. Eine Entwicklung nach § 34 BauGB ist vermutlich möglich, es wird jedoch empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Umnutzungspotential sollte in Zusammenhang mit der Baufläche B6 und dem Umnutzungspotenzial U3 entwickelt werden. Die Eigentümerstruktur (3 Eigentümer) erschwert eine Entwicklung und insbesondere eine zentrale Erschließung der Fläche. Weiterhin handelt es sich bei der gesamten Fläche um eine größere Entwicklung, für die ein städtebauliches Konzept in Kooperation mit einem Planer empfohlen wird. Dies dient einer ganzheitlichen Betrachtung der Fläche mit ausreichend Grünanteil und einer sinnvollen Erschließung.</p> <p>Aufgrund der umliegenden Nutzungen und um die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte ein GIRL Gutachten erstellt werden.</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäusern ggf. Umnutzung der Gebäudesubstanz für Wohnungen
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> geeignet <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	keine Einschätzung möglich

Flächen Nr. U3	Lage: Ortsteil Braak
	
<p>Darstellung ohne Maßstab</p> 	<p>Quelle: Luftbild Kreis Stormarn</p> 
<p>Quelle: Aufnahme B2K</p>	<p>Quelle: Aufnahme B2K</p>

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Rückwärtig Op de Loh 18 bis 20
Einstufung der Fläche	<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Garagen, Schuppen, asphalt. Hof, Brachfläche
Größe der Fläche	4.858 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input checked="" type="checkbox"/> Geruch <input checked="" type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: ggf. Geruchsbelastung durch landwirtschaftl. Betriebe westlich
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	
Aussagen des Bebauungsplans	
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input checked="" type="checkbox"/> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	bedingt vorhanden, Zufahrt von "Op de Loh", Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input checked="" type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> ...
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	Ggf. Geruchsimmissionen wegen westlich liegenden aktiven Hofstellen in der Nähe zu erwarten.

Bewertung der Fläche	
<p>Die Fläche U3 beschreibt ein Umnutzungspotential. Dies bedeutet, dass das Gebäude oder die Fläche nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden oder die Fläche / die Gebäude noch in der Nutzung sind, jedoch perspektivisch eine Nutzungsaufgabe bevorstehen kann. Bei den Flächen werden keine Zielplanungen genannt. Mit der Aufnahme als Umnutzungspotential soll lediglich eine Anstoßwirkung erzielt werden. Eine Entwicklung in Zusammenhang mit der Baufläche B6 und dem Umnutzungspotenzial U2 ist sinnvoll, damit die gesamte Fläche über U2 erschlossen werden kann.</p> <p>Eine kleinteilige Entwicklung nach § 34 BauGB ist eventuell für den südlichen Bereich mit dem Garagenhof möglich, es wird jedoch empfohlen, einen Bebauungsplan für die gesamte Fläche aufzustellen (B6, U2 und U3 ggf. mit B7, H2 und H3).</p> <p>Das Umnutzungspotential sollte in Zusammenhang mit der Baufläche B6 und dem Umnutzungspotenzial U2 entwickelt werden. Die Eigentümerstruktur (3 Eigentümer) erschwert eine Entwicklung und insbesondere eine zentrale Erschließung der Fläche. Weiterhin handelt es sich bei der gesamten Fläche um eine größere Entwicklung, für die ein städtebauliches Konzept in Kooperation mit einem Planer empfohlen wird. Dies dient einer ganzheitlichen Betrachtung der Fläche mit ausreichend Grünanteil und einer sinnvollen Erschließung. Aufgrund der umliegenden Nutzungen und um die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte ein GIRL Gutachten erstellt werden.</p>	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäusern ggf. Umnutzung der Gebäudesubstanz für Wohnungen
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:	
<input checked="" type="checkbox"/> geeignet <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	keine Einschätzung möglich

Flächen Nr. U4	Lage: Ortsteil Braak
	
<p>Darstellung ohne Maßstab</p>	<p>Quelle: Luftbild Kreis Stormarn</p>
	
<p>Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021</p>	<p>Quelle: Aufnahme B2K</p>

Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	nördl. "Ihlendiek" und östl. "Höhenkamp"
Einstufung der Fläche	<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) <input type="checkbox"/> Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	gewerbliche Nutzung
Größe der Fläche	13.184 m ²
Hemmnisse	<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht <input checked="" type="checkbox"/> Anbauverbotszone <input type="checkbox"/> Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Schallbelastung durch K 96, Anbauverbotszone beachten
Besondere Bedeutung	<input type="checkbox"/> Böden <input type="checkbox"/> Grundwasser <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Topographie <input type="checkbox"/> Vegetation <input type="checkbox"/> Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	<input type="checkbox"/> regionaler Grünzug / Grünzäsur <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz <input type="checkbox"/> Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft <input type="checkbox"/> Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächennutzungsplans	Gemischte Baufläche (13. Änderung FNP)
Aussagen des Bebauungsplans	Mischgebiet (B-Plan Nr. 7)
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	<input type="checkbox"/> Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich <input type="checkbox"/> Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<input type="checkbox"/> Knick oder Redder vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> Kleingewässer vorhanden <input type="checkbox"/> Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> EU-Vogelschutzgebiet <input type="checkbox"/> FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB <input type="checkbox"/> Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden <input type="checkbox"/> Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich <input type="checkbox"/> Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung gesichert über die Straße „Ihlendiek“
Ver- und Entsorgungsleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> in der erschließenden Straße vorhanden <input type="checkbox"/> müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<input checked="" type="checkbox"/> Schallgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> GIRL Gutachten <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> ...
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	Auf der Baufläche befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Bewertung der Fläche	
<p>Die Fläche U4 beschreibt ein Umnutzungspotential. Dies bedeutet, dass das Gebäude oder die Fläche nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden oder die Fläche / die Gebäude noch in der Nutzung sind, jedoch perspektivisch eine Nutzungsaufgabe bevorstehen kann. Bei den Flächen werden keine Zielplanungen genannt. Mit der Aufnahme als Umnutzungspotential soll lediglich eine Anstoßwirkung erzielt werden. Wird als gewerbliche Entwicklungsfläche betrachtet und bewertet, als Mischgebiet festgesetzt, daher sind gewerbliche Betriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig Nutzungsmischung – mit einem 50 %-igen Anteil an Wohnbebauung muss gegeben sein. Es gilt unabhängig von den geplanten Maßnahmen den Gewässerschutzstreifen zur Braaker Au einzuhalten.</p> <p>Durch die Nähe zur Kreisstraße (K45) muss ein Mindestabstand von 15 Meter (Anbauverbotszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen Betrachtung der Schallimmissionen durch die Kreisstraße.</p>	
Handlungsempfehlung	Einzelhandel
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:	
<input type="checkbox"/> geeignet <input checked="" type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	0 WE

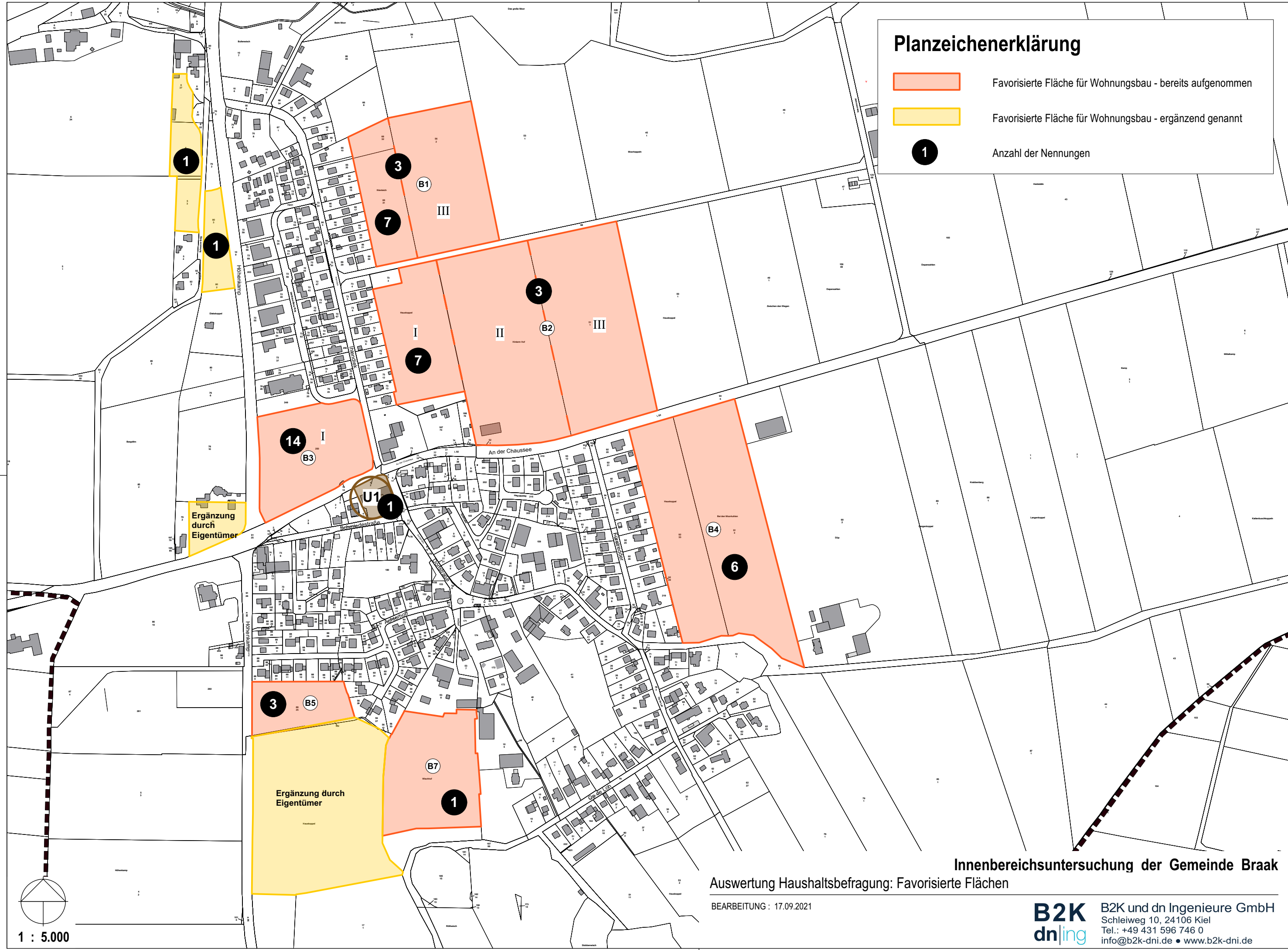
Kiel, den 14.10.2021

B2K und dn Ingenieure

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

Planzeichenerklärung

- Favorisierte Fläche für Wohnungsbau - bereits aufgenommen
- Favorisierte Fläche für Wohnungsbau - ergänzend genannt
- 1 Anzahl der Nennungen





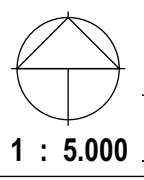
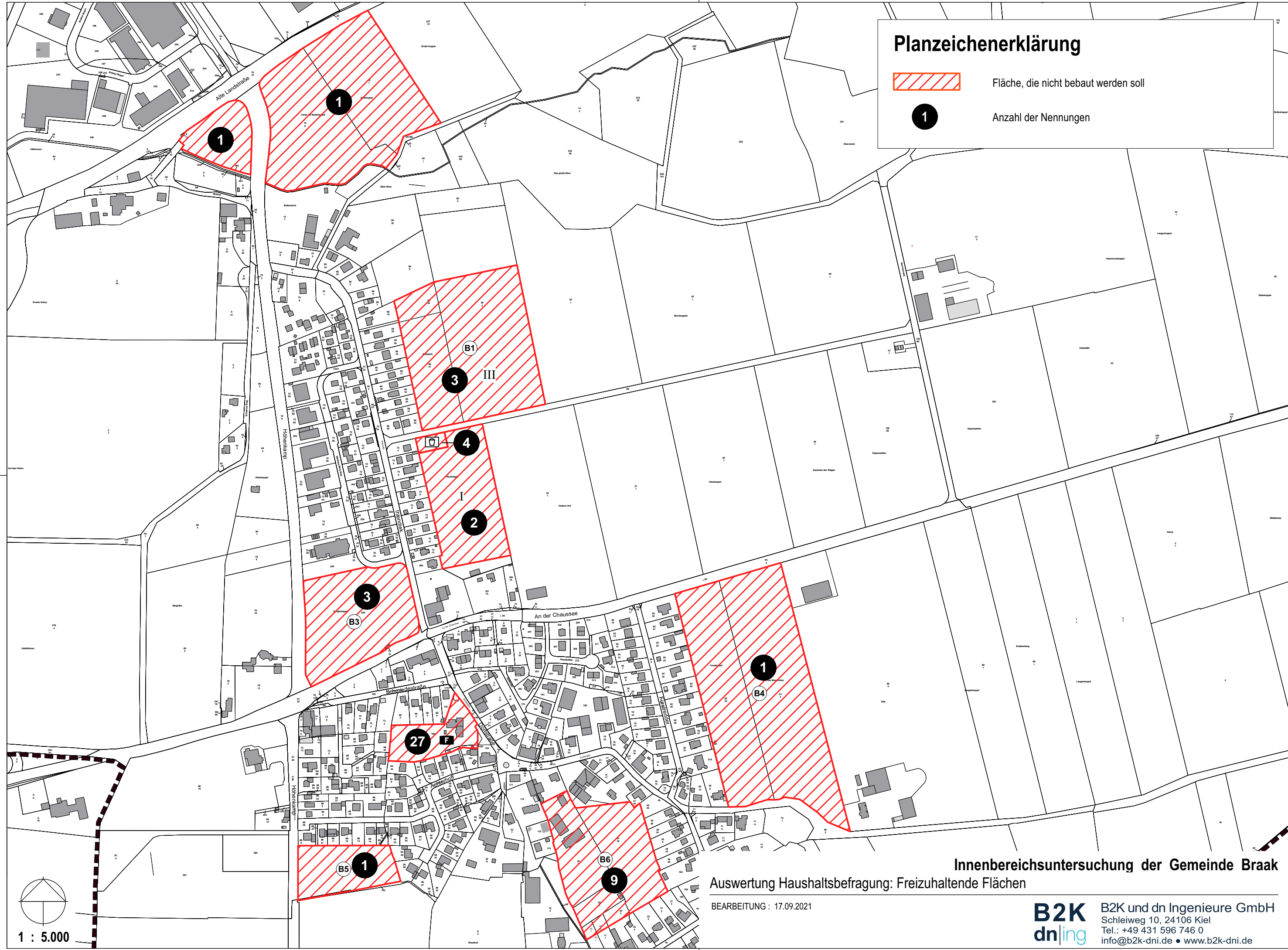
Innenbereichsuntersuchung der Gemeinde Braak

Auswertung Haushaltsbefragung: Favorisierte Flächen

BEARBEITUNG : 17.09.2021

Planzeichenerklärung

-  Fläche, die nicht bebaut werden soll
-  Anzahl der Nennungen



Innenbereichsuntersuchung der Gemeinde Braak
Auswertung Haushaltsbefragung: Freizuhaltende Flächen

BEARBEITUNG : 17.09.2021



Amt Siek
z.H. Frau Oltmann
FB III – Bauen und Umwelt
Hauptstraße 49
22962 Siek

19.09.2019

Fragen an die Öffentlichkeit durch die Gemeinde:

1. Besteht bei Ihnen der Wunsch, auch zukünftig innerhalb der Gemeinde Braak zu wohnen?

ja nein

a. Wenn ja, welche Wohnformen werden von Ihnen favorisiert?

Wohneigentum Wohnen zur Miete

in:

Einfamilienhaus Doppelhaus Reihenhaus Mehrfamilienhaus

Wohngemeinschaft Jetziger Wohnung (evtl. umbauen)

Seniorenresidenz Altenwohnheim

Wohnung im Haus der Kinder /
Mehrgenerationenwohnen Wohnung mit Dienstleistung

sonstiger Wohnform

b. Gibt es dafür evtl. Grundstücke, die Sie favorisieren würden?
Benennen Sie die Lage innerhalb der Gemeinde:

2. Welche vorhandenen Freiflächen (Grünflächen, Freiflächen für Sport, Spiel, Naherholung, etc.) innerhalb der Gemeinde sollten erhalten bleiben?
Benennen Sie Bereiche, die nicht überplant bzw. verändert werden sollen:

3. Sollen zusätzliche Freiflächen (z.B. Treffpunkt Spaziergänger, Schach, Boule, Sport, Naherholung etc.) geschaffen werden?
Wenn ja: Was vermissen Sie in diesem Bereich heute?



4. Sollte die Infrastruktur (Nahversorgung etc.) in der Gemeinde erweitert werden?
Wenn ja: Was vermissen Sie in diesem Bereich heute?

5. Engagieren Sie sich ehrenamtlich in einem Verein, einer Initiative o.ä.?

- Ja, mind. 1x pro Woche Ja, mind. 1x pro Monat
 Ja, seltener / unregelmäßig nein

Ich würde mich gerne in folgendem Bereich engagieren, wenn es ein entsprechendes Angebot gäbe:

6. Schreiben Sie kurz in Stichworten zu folgenden Themen Ihre Ideen / Gedanken auf:

Ortsbild / bauliche Entwicklung

Verkehr / Erschließung / ruhender Verkehr

Freiräume / Wanderwege / Radwege / Naherholung

Sonstiges

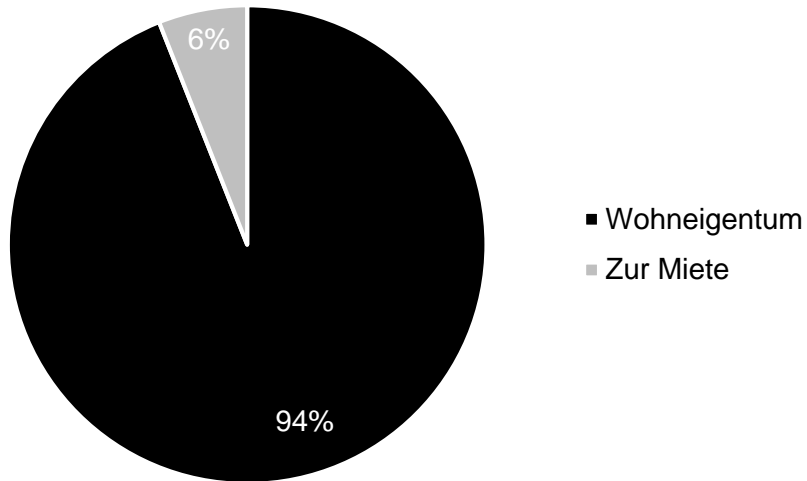
7. Haben Sie weitere Ideen / Gedanken zu der gemeindlichen Entwicklung z.B. für Maßnahmen oder Projekte?

**Bitte geben Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 18. Oktober 2019 zurück.
Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!**

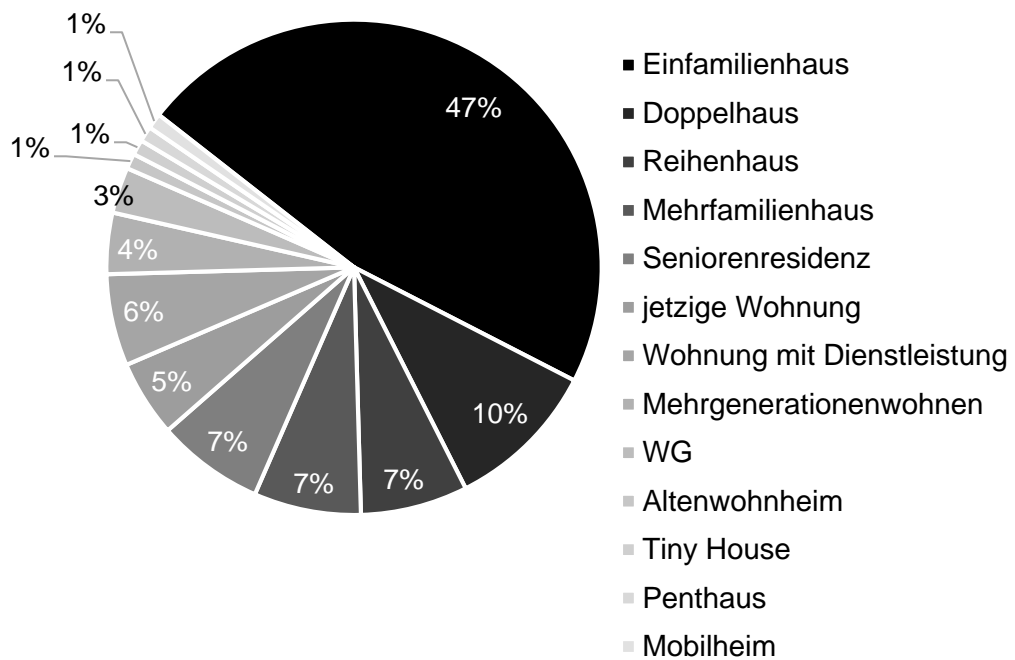
Gemeinde Braak
Der Bürgermeister
Hans-Ulrich Schmitz

Auswertung zu Frage 1:

Wohnen in eigener Immobilie oder zur Miete



Favorisierte Wohnformen



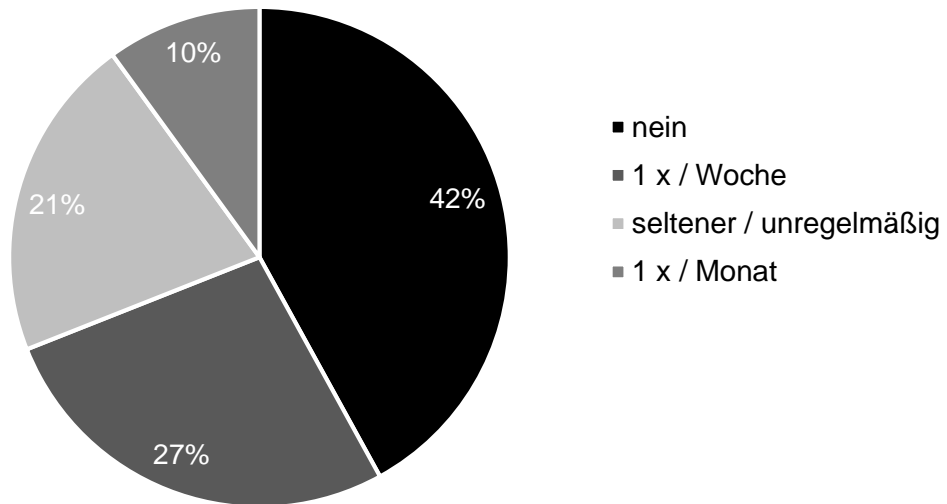
Auswertung zu Frage 4:

Erweiterung der Infrastruktur



Auswertung zu Frage 5:

Engagement Verein / Initiative o.ä.
























Interessiert / mögliches Engagement im Bereich
















Auswertung zu Frage 6:




















Ortsbild / bauliche Entwicklung

Erhalt dörflicher Charakter		14
Gemeinderaum / Gemeindehaus / Treffpunkt		10
Bau in ländlicher Ästhetik		7
keine Entwicklung im Außenbereich am Siedlungsrand		5
Fläche B3 Erwerb, Bebauung durch Gemeinde		3
Seniorenwohnen oder Altenheim bauen		3
nicht zu kleine Grundstücke zulassen		2
Mehrfamilienhäuser für Mietwohnungen		2
"Schandfleck" vor Kröger beseitigen ("Schrottplatzniveau")		2
Familienfreundliche Strukturen		2
Mischgebiet an Kreuzung K96/L92 (B3)		2
Verlängerung Bebauung Op de Loh bis ans LSG		1
Tiny Houses zulassen (speziell Flurstücke 80/2 und 80/3)		1
Ortskern fehlt / starke Trennung durch L92		1
Unschöne Lücke im Ortskern (B6)		1
nicht zu nah an Landwirtschaftliche Betriebe heranbauen		1
Bauen in Nähe zur Kita		1
Hinterlandbebauung sollte ermöglicht werden		1
Motto: Ort langsam wachsen lassen		1
Weniger Einzelhäuser bauen		1
Moderner Baustil für neue Baugebiete		1














Verkehr / Erschließung / Ruhender Verkehr

Ausbau ÖPNV-Taktung		16
Vermeidung Autobahnausweichverkehr / Verkehrsberuhigung		14
Ausbau Buslinien / ÖPNV-Netz		10
Lärmschutzmaßnahme gegen Autobahnlärm		10
geordnete Parkverhältnisse schaffen / Fußwege von Autos freihalten		7
Bessere / moderne Straßenbeleuchtung		5
Sanierung von Straßen		3
Fahrgemeinschaften (Bürgerbus, Mitfahrbank o.Ä.)		2
Ampel / Verkehrsberuhigung vor Kita		2
Bürgersteige absenken / Fußgängerüberwege (barrierefrei)		2
Kreisel statt Ampelkreuzungen Brookstr./K39 und L92/K96		1
LKW-Verkehr in den Matthäus-Berg-Ring nur von Süden		1
Querung von Moorkuhle nach Brunsbek schaffen		1

Freiräume / Wanderwege / Radwege / Naherholung

Verbesserung / Erweiterung Radwege / Radwegekonzept		15
Gemeindefläche hinter Feuerwehr aufwerten		12
Attraktivität für Kinder steigern / Spielplatz erweitern		8
Bessere Pflege von Grünanlagen, Wegen und Straßenräumen		8
Bolzplatz / Fußballplatz (mehr in Dorfnähe)		6
Freiräume im Ortskern erhalten		5
Park im Ortskern		5
öffentliche Rundwege zum Joggen, Spazieren, Radfahren		5
Spielplatz im alten Dorfteil		4
Sportparcour / Geräte, Angebote für Erwachsene		4
Entwicklung / Ausweisung Wanderwege / Wanderwegekonzept		4
Ortsbegrünung / Ortsbepflanzung verbessern		3
Skaterbahn		3
Natur- / Überflutungsflächen erhalten, ausbauen		3
Waldflächen verbinden, neue Waldflächen		2
Gemeindefläche hinter Feuerwehr nicht als Hundewiese nutzen		1
Gemeinschaftl. genutzte Streuobstwiese		1
Naherholung ohne Autoverkehr		1
Bessere Wegeführung zum NSG Höltingbaum		1
Kleiner Steg über Corbek Richtung Brunsbek		1

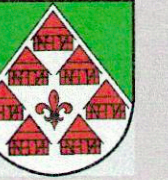
Sonstiges

Sorge um Bau / Erweiterung MVA Klärschlamm		7
Anschluss an Fernwärmenetz Stapelfeld		3
Erhalt Schwimmbad bei der 'Mühle'		2
Mehr Öffentlichkeitsarbeit / Information der Bürger		2
Sperrmüllabfuhr 1/2 jährlich feste Termine für alle		2
Abwassergestank in Dortstraße beseitigen		2
Wieder Feste Ruhezeiten einführen 13 - 15 Uhr		1
Laterneumzug und Feuerwehrzug auch durch Ihlendiek		1
Zukunftsorientierte Planung		1
Säuberung der Straßenschilder		1
Schneeräumen durch Gemeinde		1
Ansiedlung eines Storchenpaares		1
Aktive Werbung neuer Feuerwehrmitglieder		1

Auswertung zu Frage 7:

Weitere Ideen / Gedanken zur gemeindlichen Entwicklung

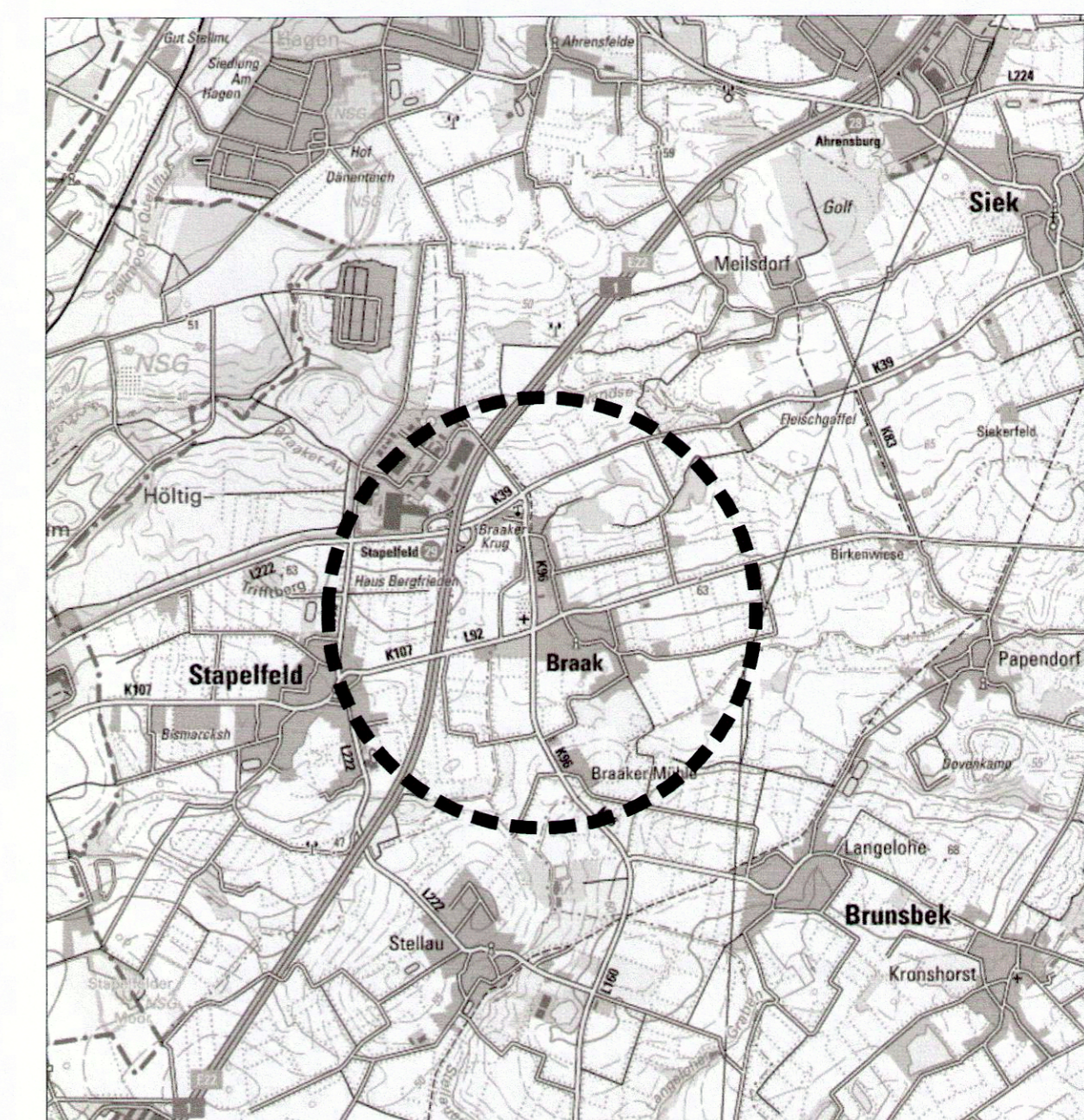
Vorkaufsrecht für Gemeindemitglieder, Angehörige, Rückkehrer	1
Initiative der umliegenden Dörfer gegen MVA	1
Jährliche Veranstaltung für neu Hinzugezogene	1
Straßenfeste / Dorffeste	1
Sportangebote z.B. Tennishalle/Tennisplatz	2
Begünstigter Wohnraum für aktive Feuerwehrmitglieder	3



Fragen an die Öffentlichkeit

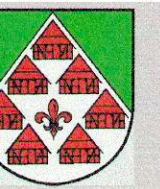
1. Benennen Sie Bereiche, die nicht überplant bzw. verändert werden sollen. Kleben Sie **rote Punkte!**
2. Kennzeichnen Sie mögliche Entwicklungsflächen der Gemeinde mit **grünen Punkten!**
3. Gibt es nach Ihrer Meinung städtebauliche Missstände, leerstehende landwirtschaftliche Betriebe, andere leerstehende Gebäude? Kleben Sie **blaue Punkte!**
4. Benennen Sie ortsbildprägende Elemente (Gebäude, Grünstrukturen, Sichtachsen) Kleben Sie **gelbe Punkte!**

Übersichtsplan ohne Maßstab



Luftbild (Quelle DigitalAtlasNord)
der Gemeinde Braak, Kreis Storman

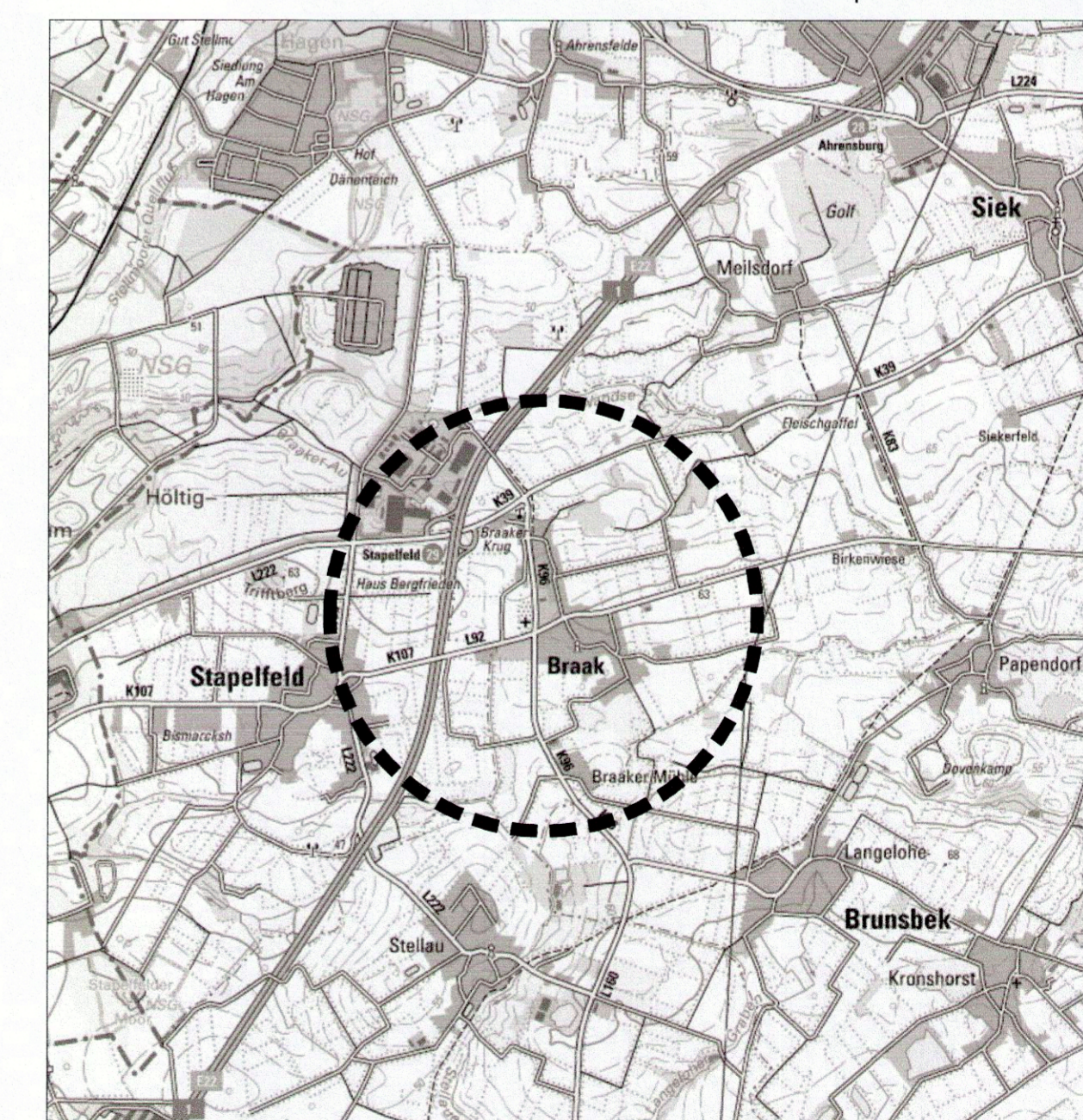




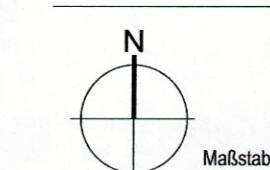
Fragen an die Öffentlichkeit

1. Benennen Sie Bereiche, die nicht überplant bzw. verändert werden sollen. Kleben Sie **rote Punkte!**
2. Kennzeichnen Sie mögliche Entwicklungsflächen der Gemeinde mit **grünen Punkten!**
3. Gibt es nach Ihrer Meinung städtebauliche Missstände, leerstehende landwirtschaftliche Betriebe, andere leerstehende Gebäude? Kleben Sie **blaue Punkte!**
4. Benennen Sie ortsbildprägende Elemente (Gebäude, Grünstrukturen, Sichtachsen) Kleben Sie **gelbe Punkte!**

Übersichtsplan ohne Maßstab



Luftbild (Quelle DigitalAtlasNord) der Gemeinde Braak, Kreis Stormarn





Planzeichenerklärung

- genannter Fläche
- Nennung "Wanderweg"
- Nennung "Beleuchtung"

1 : 5.000

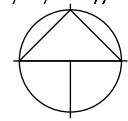
Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Braak

Auswertung der Onlinebefragung; Grün- und Freiflächen / Freizeit und Natur

BEARBEITUNG : 17.09.2021






1 : 5.000

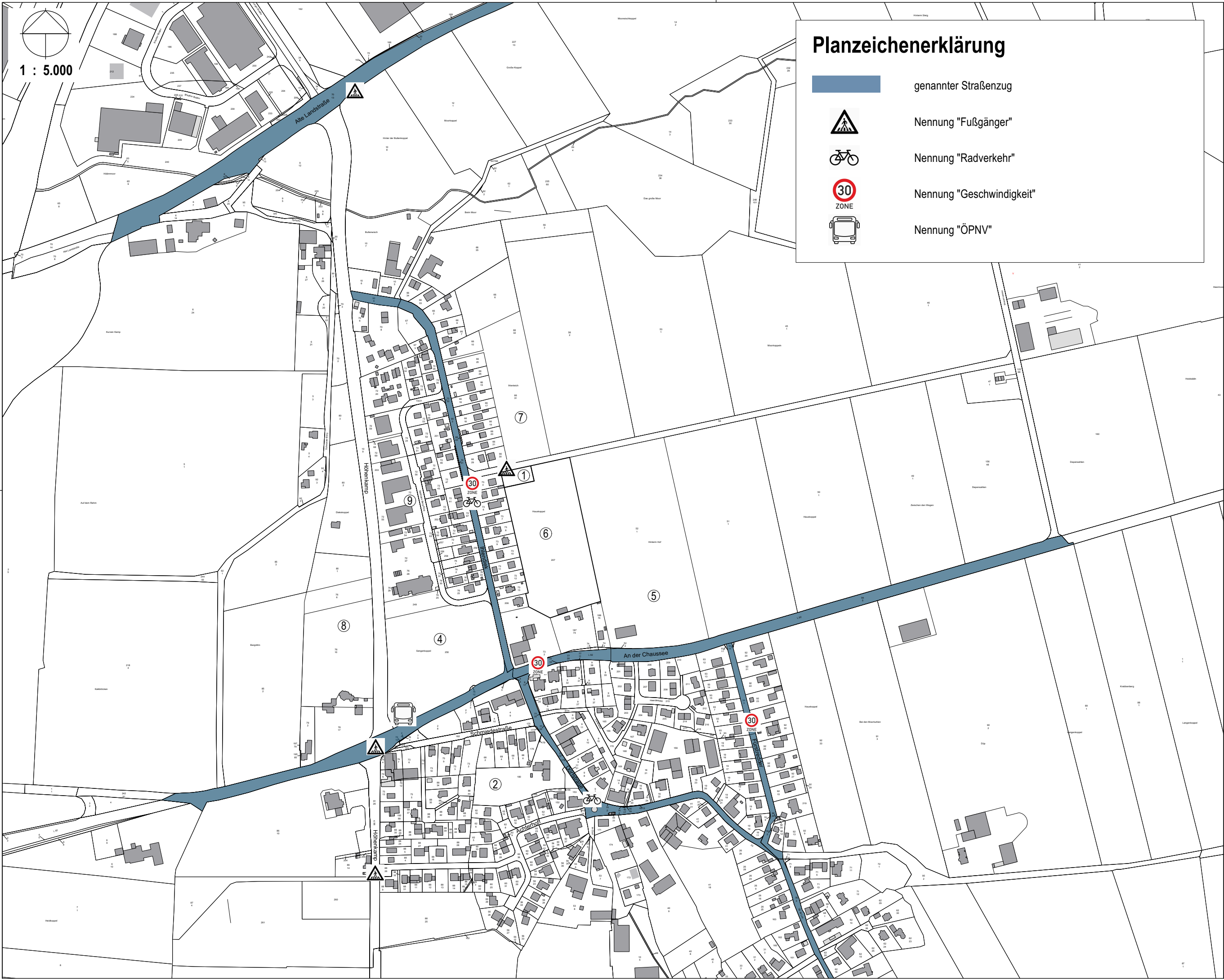




1 : 5.000

Planzeichenerklärung

-  genannter Straßenzug
-  Nennung "Fußgänger"
-  Nennung "Radverkehr"
-  Nennung "Geschwindigkeit"
-  Nennung "ÖPNV"



Thema Ideenwerkstatt zum Ortsentwicklungskonzept am 03.08.2021, 19:00 Uhr
Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der online Beteiligung

Teilnehmer

Gemeindevertreter Hans-Ulrich Schmitz, Bürgermeister	Amtsverwaltung Elke Oltmann
Bürger & Bürgerinnen Siehe gesonderte Liste der Amtsverwaltung Siek	B2K Yasmin Manderbach, Stadtplanerin Tatjana Rech, Stadtplanerin

Anlass

Der Workshop diente dazu, die aktuellen Bedarfe sowie Ideen in der Bevölkerung abzufragen und daraus gemeinsam Maßnahmen / Schlüsselprojekte für das Ortsentwicklungskonzept zu identifizieren.

Vorstellung durch B2K und DN Ingenieure

Nach der Begrüßung durch den Bürgermeister und das Planungsbüro B2K wurden die Ergebnisse der Onlinebefragung in ihren Themenfeldern Mobilität / Verkehr, Grün-/ Freiflächen, Freizeit und Natur sowie Ortsbild und Siedlungsentwicklung vorgestellt.

Nach der Vorstellung der eingebrachten Anregungen durch die Onlinebeteiligung wurden offene Fragen geklärt und das weitere Vorgehen beschrieben. Es wurden die schon bestehenden Projekte vorgestellt. Die Teilnehmenden wurden dazu aufgefordert, ihre Ideen und Anregungen in den folgenden Themenfeldern aufzuschreiben und anschließend zu diskutieren.

Diskussionsergebnisse

Versorgung stärken

- Innerhalb des Gremiums wird der Bedarf eines Nahversorgers kontrovers diskutiert. Im Rahmen der Beteiligung zeichnete sich ab, dass eine Stärkung durchaus gewünscht ist und mannigfaltige Ideen zur Umsetzung bestehen.
- Einigkeit bestand dahingehend, dass die Ansiedelung eines Discounter / Vollsortimenter in Braak nicht die höchste Priorität besitzt.
- Der Bedarf der Nahversorgung von älteren Menschen und Personen die in der Mobilität eingeschränkt sind wird jedoch erkannt (Einkaufsservice für ältere, nicht mobile Menschen).
- Die Stärkung bestehender Strukturen wie beispielsweise ein umfangreicheres Angebot bei der Oma in Braak hingegen werden begrüßt. Hier erfolgte zeitgleich jedoch auch der Hinweis, dass zusätzliche Angebote auch durch die Braaker genutzt werden müssen. Hierzu wird eine Umfrage angeregt um die Produktpalette anhand des Bedarfs einzugrenzen.
- Vorstellbar ist ebenfalls eine Ergänzung des Angebots durch einen Regiomaten, einen kleinen Wochenmarkt oder Verkaufswagen.
- Bedarf nach Allgemeinmediziner und Apotheke

Landschaftsplanerisches Gestaltungskonzept erstellen

- Das bestehende Sport- und Spielangebot für die Kinder und Jugendliche soll verbessert werden.

- Es wird angeregt zu prüfen ob der Spielplatz des Kindergartens am Nachmittag zur allgemeinen Nutzung durch die Braaker Kinder freigegeben werden kann. Weiterhin soll der bestehende gemeindliche Spielplatz modernisiert werden.
- Der bestehende Bolzplatz rückt ebenfalls in den Mittelpunkt der Betrachtung. Es wird angeregt den bestehenden Platz zu vergrößern, besser auszustatten und zu sichern. Eine weitere Überlegung ist ihn besser zu integrieren. Der Bürgermeister weist im Gespräch daraufhin, dass die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde ist und die Nutzung nur geduldet wird.
- Es wird angeregt, dass die Baum- und Grünpflege stärker kontrolliert werden muss. Innerhalb der Kommune bestehen Hecken die weit auf die Fußwege ragen und abgestorbene Bäume / Totholz welches zu entfernen ist. Darüber hinaus werden eine Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen zur stärkeren Begrünung und Steigerung der Qualität gewünscht.
- Grundsätzlich wird der Ausbau / Reaktivierung von interkommunalen Wander- und Spazierwegen angeregt. Weiterhin wäre eine Beschilderung der Wege wünschenswert, da bestehende Wege teilweise nicht bekannt sind.
- Verbesserung der Beleuchtung (Technik, Schaltzeiten, bessere Leuchtmittel)
- Der Wunsch nach einem Fitness-Parcours / Trimm-Dich-Pfad wird ebenfalls geäußert.

Verkehrskonzept erstellen

- Die Mobilität spielt in Braak eine erhebliche Rolle in verschiedenen Facetten und beschäftigt das Gremium erheblich.
- Es besteht der Wunsch, dass der Schulweg und die Wegeführung zum Kindergarten geprüft und zusätzlich gesichert wird. Die derzeitigen Maßnahmen werden als nicht ausreichend betrachtet. Es wird darüber hinaus eine weitere Querung zum Kindergarten gewünscht.
- Es wird weiterhin angeregt über eine Mobilitätsstation ähnlich wie in der Metropolregion Hamburg oder in der Kielregion vorhanden. Das Angebot sollte vom Carsharing bis hin zum Verleih von E-Bikes reichen.
- Weiterhin wird angeregt in Braak die E-Mobilität zu stärken und Ladesäulen anzubieten.
- Die bestehenden Tempobeschränkungen werden in der Wahrnehmung der Anwesenden regelmäßig überschritten. Es wird eine stärkere Kontrolle gewünscht.
- Die Verkehrsbelastung des Ihlendiak rückt insbesondere in den Fokus der Diskussion. Hier besteht durch den Lieferverkehr und durch „Abkürzer“ ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Gegenwärtig wird eine Verkehrszählung durchgeführt und im Amt Siek ausgewertet. Das Problem ist somit erkannt und es wird nach Lösungen gesucht um die Belastung abzumildern.
- Bedingt durch die Nähe zur Autobahn ist die Gemeinde durch die entstehenden Schallimmissionen erheblich belastet. Der Flüsterasphalt mindert die Geräuschkulisse nur unerheblich. Die Betroffenen wünschen sich eine Minderung / Lösung des Problems.

Wohnen in Braak

- In der Diskussion zeichnet sich ein erheblicher Bedarf an Wohnraum für die Braaker und Rückkehrer ab.
- Es wird sowohl Wohnraum in der Form vom klassischen Einzelhaus als auch für Singlehaushalte und insbesondere der barrierearmen Wohnraum nachgefragt.
- Alternative Wohnformen wie das Mehrgenerationshaus oder das betreute / unterstützte Wohnen sind ebenfalls in den Fokus des Gesprächs gerückt.
- Ein besonderes Anliegen ist den Teilnehmern die Wohnqualität. Das Augenmerk liegt hier auf der Gestaltung des Wohnumfeldes. Hier wurden Beispiele wie Grünstrukturen mit Aufenthaltsgüte, ausreichend breit bemessene Fußwege und Straßen genannt.
- Sensibilisierung und Weiterentwicklung für emissionsfreie Wärmeenergieversorgung (bspw. Fernwärme, Versorgung mit Wasserstoff / Blockheizkraftwerken).

Neue Projektideen

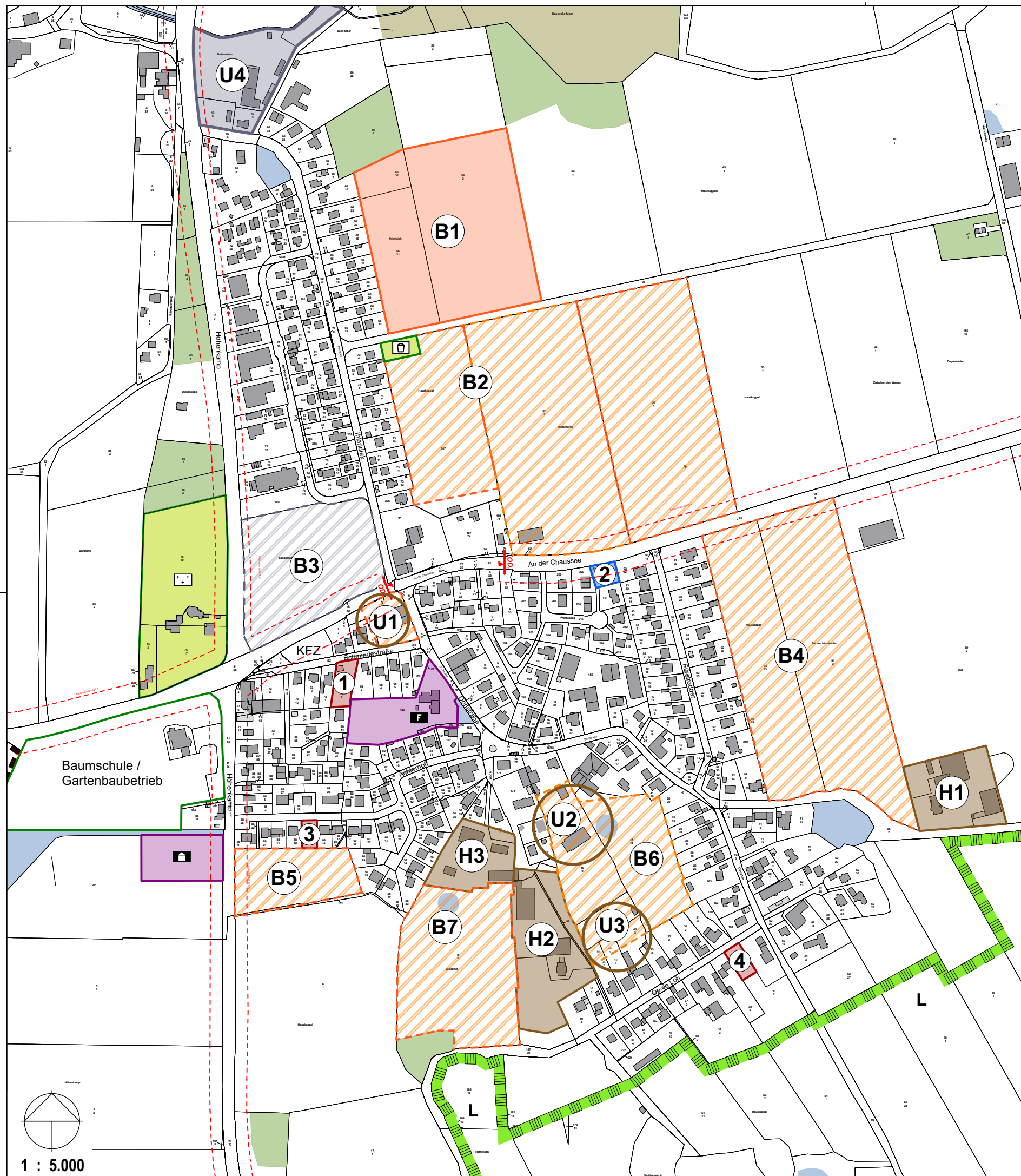
- Angebote für Jugendliche schaffen. Im Rahmen der Errichtung der KiTa / des DGH wurde ein Jungendraum vorgesehen, dieser wurde Pandemiebedingt noch nicht eingeweiht bzw. geöffnet. Sobald die Bedingungen es erlauben sollen hier Angebote stattfinden und er der Braaker Jugend zur Verfügung stehen.
- Das Angebot der Veranstaltungen im DGH erweitern und die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Öffentlichkeit fördern. Es wird der Verweis auf das jährliche „Eisenbahntreffen“ als Beispiel geäußert. Das Treffen wird von einem Braaker organisiert, findet derzeit aber aus Kapazitätsgründen außerhalb der Gemeinde statt. Grundsätzlich könnte durch die Veranstaltung ein Mehrwert / Einnahmen für die Gemeinde generiert werden.

Nächste Schritte / Aufgaben















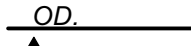



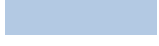
- Planungsgespräch mit der Lenkungsgruppe
 - Vorstellen der Ergebnisse der Eigentümerbefragung
 - Erstellen einer Prioritätenkarte mit zeitlichen Horizont
 - Vorstellen der Ergebnisse des Ideenworkshops
 - Vorstellen der Maßnahmen und Schlüsselprojekte
- Vorstellen des Berichts in der Lenkungsgruppe

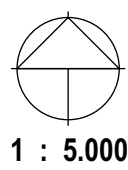
Kiel, den 09.08.2021

B2K B2K und dn Ingenieure GmbH
dn|ing Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Planzeichenerklärung

-  B1 Baufäche (laufend nummeriert), für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich), geeignet
-  B2 Baufäche(laufend nummeriert), für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich), bedingt geeignet
-  1 Baulücke (laufend nummeriert), geeignet,
-  2 Baulücke (laufend nummeriert), geeignet, bestehendes Baurecht
-  H1 Landwirtschaftlich genutzte Hofstelle
-  U1 Umnutzungspotential
-  Gewerbefläche - bestehendes Baurecht
-  Potentialfläche Gewerbe
-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielanlagen
-  Friedhof
-  Gemeinbedarfsflächen
-  F Feuerwehr
-  Kindertagesstätte
-  Zusätzlicher Gebäudebestand (mittlerweile vorhanden, vorher nicht eingemessen)
-  OD. Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 29 StrWG)
-  Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
-  Moorfläche
-  Waldfläche
-  Gewässer









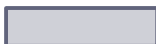








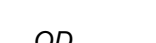




Innenbereichsuntersuchung der Gemeinde Braak Planzeichnung Teil 1

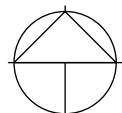
BEARBEITUNG : 14.10.2021

B2K
dn|ing
B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Planzeichenerklärung

-  B1 Baufäche (laufend nummeriert), für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich), geeignet
-  B2 Baufäche (laufend nummeriert), für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich), bedingt geeignet
-  1 Baulücke (laufend nummeriert), geeignet,
-  2 Baulücke (laufend nummeriert), geeignet, bestehendes Baurecht
-  H1 Landwirtschaftlich genutzte Hofstelle
-  U1 Umnutzungspotential
-  Gewerbefläche - bestehendes Baurecht
-  Potentialfläche Gewerbe
-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielanlagen
-  Friedhof
-  Gemeinbedarfsflächen
-  F Feuerwehr
-  Kindertagesstätte
-  Zusätzlicher Gebäudebestand (mittlerweile vorhanden, vorher nicht eingemessen)
-  OD. Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 29 StrWG)
-  Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
-  Moorfläche
-  Waldfläche
-  Gewässer



1 : 5.000

Innenbereichsuntersuchung der Gemeinde Braak Planzeichnung Teil 2

BEARBEITUNG : 14.10.2021

B2K
dn|ing
B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de