

# Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept der Gemeinde Braak, Kreis Stormarn

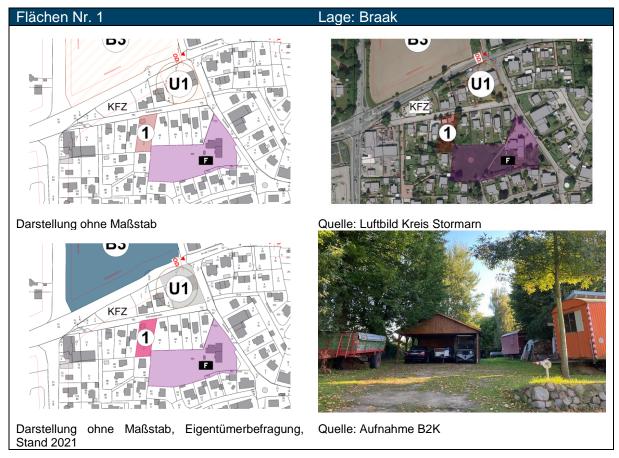
### Flächenkataster mit Bewertung der städtebaulichen Belange

Bearbeitung:

#### B2K und dn Ingenieure GmbH

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

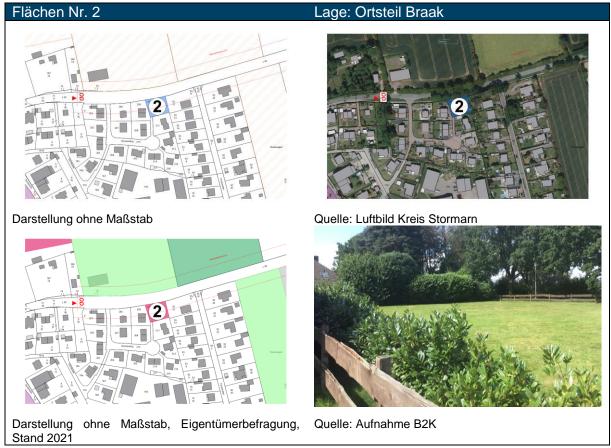
Stand: 14. Oktober 2021



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

Rechtliche Rahmenbeding	ungen
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Grundwasserschutz
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer
	Bedeutung für Natur und Landschaft
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächen-	Dorfgebiet
nutzungsplans	
Aussagen des Bebau-	Es besteht kein Bebauungsplan.
ungsplans	
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
schaftsplanes	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden
§ 30 BNatSchG oder	☐ Kleingewässer vorhanden
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet
schafts- und Umweltatlas	□ Naturschutzgebiet
	☐ EU-Vogelschutzgebiet
	□ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzun	
- Daurechulche Einschatzun	
Daurechillone Emschatzum	
Daurechillorie Ellischatzun	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /
Daurechliche Ellischatzun	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)
Daurechiliche Emschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> </ul>
Daurechiliche Emschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> </ul>
Daurechiliche Emschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> </ul>
Daurechiliche Emschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> </ul>
Daurechiliche Emschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> </ul>
Daurechiliche Emschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> </ul>
Daurechiliche Emschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>
Daurechiliche Emschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>
	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>
Weitere Aspekte	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> </ul> Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> <li>□ Verkehrsgutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> <li>□ GIRL Gutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> <li>□ Verkehrsgutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen Erforderliche Gutachten	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> <li>□ Verkehrsgutachten</li> <li>□ GIRL Gutachten</li> <li>□ Artenschutz</li> <li>□</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>□ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> <li>□ GIRL Gutachten</li> </ul>

Bewertung der Fläche		
Die Fläche wird als Garten	grundstück genutzt und ist mit N	lebenanlagen bebaut. Es handelt
sich um eine klassische Ba	aulücke gem. §34 BauGB und k	ann jederzeit entwickelt werden.
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einfamilienhaus	
Die Fläche ist für die baulic	che Entwicklung:	
□ geeignet	□ bedingt geeignet	☐ nicht geeignet
Daraus resultierende	1 WE	
Wohneinheiten (WE)		

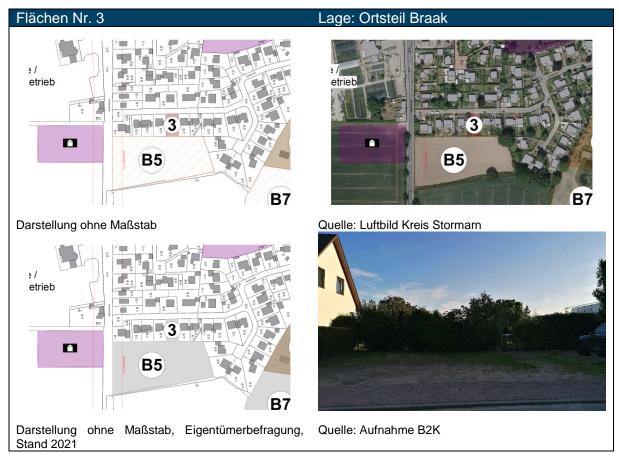


Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Heerdestieg / An der Chaussee
Einstufung der Fläche	□ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB
	□ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß     § 30 BauGB
	☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
	☐ Lage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

Rechtliche Rahmenbeding	ungen
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Grundwasserschutz
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer
	Bedeutung für Natur und Landschaft
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächen-	Wohnbaufläche (14 Änd. FNP)
nutzungsplans	
Aussagen des Bebau-	Es besteht Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 14
ungsplans	M. 1: 1.000
	****
	Gerneinde Brook
	Gemeinde Broak §1 Gemarkung Broak Flur 5
	West Marine
	93
	Bauabschnitt
	100 000 000 100 100 100 100 100 100 100
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
schaftsplanes	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden
§ 30 BNatSchG oder	☐ Kleingewässer vorhanden
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet
schafts- und Umweltatlas	□ Naturschutzgebiet
	□ EU-Vogelschutzgebiet
	☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzun	
Baaroonaide Eineonaizan	
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß
	§ 34 Abs. 4 BauGB
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach
	§ 35 Abs. 6 BauGB
	☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt
	werden
	☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
	☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-
	planes erforderlich

Weitere Aspekte	
Verkehrliche	Die Fläche liegt an der Heerdestieg und kann über diese er-
Erschließung	schlossen werden.
Ver- und Entsorgungslei-	⋈ in der erschließenden Straße vorhanden
tungen	☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten
	☐ Verkehrsgutachten
	☐ GIRL Gutachten
	☐ Artenschutz
	□
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht nicht für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	

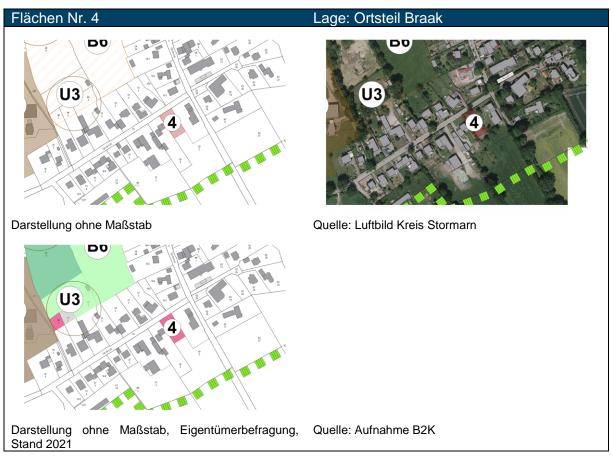
Bewertung der Fläche		
Die Fläche wird als Garte	ngrundstück genutzt. Sie ist a	als klassische Baulücke innerhalb
eines bestehenden Bebau	ungsplanes zur sofortigen Beb	auung geeignet.
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einfamilienhau	IS
Die Fläche ist für die baulic	che Entwicklung:	
□ geeignet	□ bedingt geeignet	☐ nicht geeignet
Daraus resultierende	1 WE	
Wohneinheiten (WE)		



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

Pochtliche Pahmenheding	ungon
Rechtliche Rahmenbeding	
Relevante Aussagen des	□ regionaler Grünzug / Grünzäsur
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Grundwasserschutz
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer
	Bedeutung für Natur und Landschaft
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächen-	Dorfgebiet (1. Änd. FNP)
nutzungsplans	
Aussagen des Bebau-	Es besteht kein Bebauungsplan.
ungsplans	
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
schaftsplanes	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden
§ 30 BNatSchG oder	☐ Kleingewässer vorhanden
§ 21 LNatSchG	□ Sonstige:
Aussagen des Landwirt- schafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet
Scriants- und Omwenanas	☐ Naturschutzgebiet
	☐ EU-Vogelschutzgebiet
	☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzun	α
Daurechilliche Einschatzun	y
Daurechillerie Emschatzum	⊠ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /
Daurechiliche Emschatzun	
Daurechiliche Einschatzun	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /
Daurechiliche Einschatzun	<ul><li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li></ul>
Daurechtliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> </ul>
Daurechiliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> </ul>
Daurechiliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> </ul>
Daurechiliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt</li> </ul>
Daurechiliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> </ul>
Daurechiliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>
Daurechiliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>
Weitere Aspekte	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen wer-</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> </ul>

Bewertung der Fläche	
Die Baulücke ist derzeit jev	weils zur Hälfte den beiden benachbarten Grundstücken als Gar-
tengrundstück und Stellpla	atz zugeschlagen, befindet sich jedoch in Gemeindeeigentum. Sie
ist als klassische Baulücke	e innerhalb eine bestehenden Bebauungsplanes zur sofortigen
Bebauung geeignet.	
Die Gemeinde möchte sich	h die Möglichkeit offenhalten zu einem späteren Zeitpunkt, über
die Baulücke die südlich li	liegende Fläche (Baufläche B5) zu erschließen. Eine Bebauung
soll daher nicht in absehba	arer Zeit erfolgen.
Handlungsempfehlung	Option 1: Bebauung mit Einfamilienhaus
	Option 2: Freihaltung zur Erschließung von Baufläche B5
Die Fläche ist für die baulic	che Entwicklung:
□ geeignet	☐ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet
Daraus resultierende	1 WE
Wohneinheiten (WE)	



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

Rechtliche Rahmenbeding	ungen
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Grundwasserschutz
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer
	Bedeutung für Natur und Landschaft
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächen-	Dorfgebiet
nutzungsplans	
Aussagen des Bebau-	Es besteht kein Bebauungsplan.
ungsplans	
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
schaftsplanes	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden
§ 30 BNatSchG oder	☐ Kleingewässer vorhanden
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet
schafts- und Umweltatlas	□ Naturschutzgebiet
	☐ EU-Vogelschutzgebiet
	□ FFH-Gebiet
Dauraahtliaha Einaahätsun	
Baurechiliche Einschalzun	
Baurechtliche Einschätzun	
Baurechuiche Einschatzun	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /
Baurechtliche Einschatzun	⊠ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)
Baurechtliche Einschatzun	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /
Baurechtliche Einschatzun	<ul><li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li><li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li></ul>
Baurechtliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> </ul>
Baurechtliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> </ul>
Baurechtliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> </ul>
Baurechtliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt</li> </ul>
Baurechtliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> </ul>
Baurechtliche Einschatzun	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>
Weitere Aspekte	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>Vorhanden, von der Straße "Op de Loh"</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>Vorhanden, von der Straße "Op de Loh"</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>✓ vorhanden, von der Straße "Op de Loh"</li> <li>☒ in der erschließenden Straße vorhanden</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>✓ vorhanden, von der Straße "Op de Loh"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>✓ vorhanden, von der Straße "Op de Loh"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>✓ vorhanden, von der Straße "Op de Loh"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>✓ Vorhanden, von der Straße "Op de Loh"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> </ul>
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>✓ Vorhanden, von der Straße "Op de Loh"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☐ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> <li>☐ Artenschutz</li> </ul>

Bewertung der Fläche		
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 Hausnum-		
mer 15. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen keine Bebauung oder Verkauf des Gar-		
tengrundstücks.		
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einfamilienhau	IS
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:		
□ geeignet	☐ bedingt geeignet	☐ nicht geeignet
Daraus resultierende	1 WE	
Wohneinheiten (WE)		



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

Regionalplans    regionaler Grünzug / Grünzäsur     Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für der Grundwasserschutz     Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besondere Bedeutung für Natur und Landschaft     Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für der Abbau oberflächennaher Rohstoffe     Aussagen des Flächen-Inutzungsplans     Aussagen des Bebau- Ungsplans     Bebau- Bebau- Nr. 5, Westlicher Teil: Flächen für die Landwirtschaft     Nördlicher Teil: öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz     Nördlicher Teil: Öffentliche G	Rahmenbedingungen	
Aussagen des Bebauungsplans  Aussagen des Bebauungsplans  Beba	ans □ Vorranggeb Grundwasse □ Vorranggeb Bedeutung f □ Vorranggeb	/ Gebiet mit besonderer Bedeutung für den chutz für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Natur und Landschaft / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
Aussagen ungsplans  B-Plan Nr. 5, Westlicher Teil: Flächen für die Landwirtschaft Nördlicher Teil: öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz	des Flächen- landwirtschaftl	genutzte Flächen: Ackerfläche, Dauerweide-
ENERTHI I	Nördlicher Teil	ffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz  M 1:1.000  M 1
Aussagen des Land- Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak. schaftsplanes	nes	
Aussagen Archäologie- Atlas des Landes SH ☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet	andes SH	
Geschützte Biotope nach  § 30 BNatSchG oder  § 21 LNatSchG	latSchG oder ☐ Kleingewäs	
Aussagen des Landwirtschaftsschutzgebiet schafts- und Umweltatlas	d Umweltatlas ☐ Naturschutz ☐ EU-Vogelsc ☐ FFH-Gebiet	biet
Baurechtliche Einschätzung		
<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung na § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgeste werden</li> <li>⋈ Es ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>	§ 30 BauGB □ Es besteht I § 34 Abs. 4 □ Es best § 35 Abs. 6 □ Es kann ein werden □ Es ist die Äl	Bebauungsplan) urecht nach einer Satzung gemäß auGB Baurecht nach einer Satzung nach uGB Batzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt erung des Bebauungsplanes erforderlich

11. Co. 11. Co		
Weitere Aspekte		
Verkehrliche	bedingt vorhanden: landwirtschaftlicher Weg, Ausbau erforder-	
Erschließung	lich	
Ver- und Entsorgungslei-	☐ in der erschließenden Straße vorhanden	
tungen	⊠ müssen hergestellt werden	
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten	
	☐ GIRL Gutachten	
	☐ Artenschutz	
	□ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wegen an-	
	grenzender Waldflächen	
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht kurzfristig für eine Veräußerung zur Verfügung	
Weitere Hinweise		
Bewertung der Fläche		
	und Ergänzung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes	
Nr. 5 zur Entwicklung der F		
	achten durchgeführt werden, um zu prüfen, ob die Straße "Ihlen-	
	kehr aufnehmen kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass	
dies problemlos möglich is		
	es sich um eine großflächige Entwicklung, die in mehreren Bau-	
	ert 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 stim-		
	lungskörpers zur freien Landschaft zu erhalten, wird empfohlen	
die Tiefe der Siedlungsentwicklung der Fläche B1 in Kombination mit der Fläche B2 vorzu-		
nehmen. Ferner sollte eine Einbeziehung / Überplanung der eingegrünten Gartenfläche (ca.		
1.150 m²), die zu dem Grundstück "Ihlendiek" 24 gehört, geprüft werden.		
Es wird empfohlen die Bauflächen B1 und B2 gemeinsam zu erschließen. Eine Zufahrt an		
der L92 muss mit dem LBV geprüft und abgestimmt werden.		
Die Flurstücke sind durch Knicks und Gehölzstrukturen voneinander abgegrenzt. Bei einer		
Integration der Knickstrukturen in die Planung muss ein Abstand als Knickschutz eingehal-		
ten 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 Naturschutz-		
behörde des Kreises geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.		
Handlungsempfehlung	Bebauung mit verdichteten Bauformen (MFH, Doppel- und Rei-	
	henhaus), Seniorenwohnungen etc.	
Die Fläche ist für die baulic	che Entwicklung:	
⊠ geeignet	☐ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende	45 bis 50 WE	
Wohneinheiten (WE)		
` '		



Städtebauliche Belange	
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östlich Bebauung Ihlendiek, südlich des landwirtschaftlichen Weges, nördlich "An der Chaussee
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB
	☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB
	☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
	☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
	<ul><li>☑ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB</li></ul>
Realnutzung	Ackerfläche
Größe der Fläche	103.364 m²
Hemmnisse	⊠ Besondere Immissionsproblematik
	⊠ Lärm □ Geruch □ Staub □ Licht
	Erläuterung: Schallbelastung durch L 92 für den südlichen Be-
	reich
Besondere Bedeutung	☐ Böden
	☐ Grundwasser
	☐ Fauna
	☐ Topographie
	☐ Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbeding	ungen
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Grundwasserschutz
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer
	Bedeutung für Natur und Landschaft
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächen-	landwirtschaftlich genutzte Flächen: Ackerfläche, Dauerweide-
nutzungsplans	land
Aussagen des Bebau-	Es besteht kein Bebauungsplan.
ungsplans	į .
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
schaftsplanes	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach	
§ 30 BNatSchG oder	☐ Kleingewässer vorhanden
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet
schafts- und Umweltatlas	□ Naturschutzgebiet
	☐ EU-Vogelschutzgebiet
	☐ FFH-Gebiet
Baurachtliche Einschätzun	
Baurechtliche Einschätzun	
	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß
	§ 34 Abs. 4 BauGB
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach
	§ 35 Abs. 6 BauGB
	☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt
	werden  ⊠ Es iet die Aufstellung eines Behausganlanes erforderlich
	⊠ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
	⊠ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-
Maitara Aspakta	planes erforderlich
Weitere Aspekte Verkehrliche	hadingt verhanden: landwirtschaftlicher Weg Auchau erforder
Erschließung	bedingt vorhanden: landwirtschaftlicher Weg, Ausbau erforder- lich
Ver- und Entsorgungslei-	☐ in der erschließenden Straße vorhanden
tungen	
Erforderliche Gutachten	⊠ müssen hergestellt werden
Enordemiche Gutachten	⊠ Schallgutachten
	⊠ Verkehrsgutachten
	☐ GIRL Gutachten
	☐ Artenschutz
	der OD-Grenze oder Zufahrt außerhalb des OD-Steins
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche ist im Besitz mehrerer Eigentümer. Diese möchten
NA	kurz- bis mittelfristig, bzw. nicht veräußern
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen.

Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.

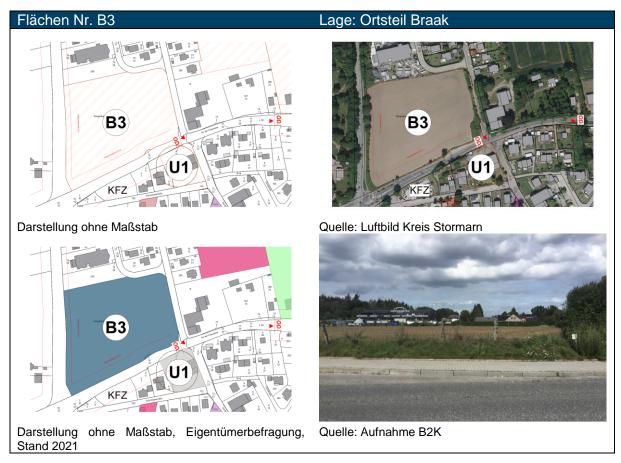
Durch die Nähe zur Landesstraße (L92) muss ein Mindestabstand von 20 Meter (Anbauverbotszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen Betrachtung der Schallimmissionen durch die Landesstraße. Geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Abstandsflächen (20 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.

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.

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.

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.

Wohneinheiten (WE)		
Daraus resultierende	110 bis 127 WE	
☐ geeignet		☐ nicht geeignet
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:		
	gen etc.	
Handlungsempfehlung		mischte Baufläche mit verdichteten und Reihenhaus), Seniorenwohnun-
	l Daharrina tailiraisa ala asa	miaabta Daufläaba mit vardiabtatan



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

Rechtliche Rahmenbeding	ungen
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Grundwasserschutz
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer
	Bedeutung für Natur und Landschaft
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächen-	landwirtschaftlich genutzte Fläche: Ackerfläche
nutzungsplans	3
Aussagen des Bebau-	Es besteht kein Bebauungsplan.
ungsplans	•
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
schaftsplanes	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden
§ 30 BNatSchG oder	☐ Kleingewässer vorhanden
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet
schafts- und Umweltatlas	□ Naturschutzgebiet
	☐ EU-Vogelschutzgebiet
	☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzun	
Daurechilliche Einschatzun	${f g}$
	□ Fa haataht Daymaaht maah C 24 DayQD (lamamhamish) /
	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan) □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß
	<ul><li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li><li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li><li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li></ul>
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß  § 34 Abs. 4 BauGB  ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach
	<ul> <li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> <li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> <li>§ 35 Abs. 6 BauGB</li> </ul>
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich
Verkehrliche	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich  Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzwei-
Verkehrliche Erschließung	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich  Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzwei- gend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich  Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzweigend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich □ in der erschließenden Straße vorhanden
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich □ Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzweigend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich  □ Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzweigend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden □ Schallgutachten
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich □ Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzwei- gend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden □ Schallgutachten □ Verkehrsgutachten
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich  Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich  Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzweigend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich  in der erschließenden Straße vorhanden  müssen hergestellt werden  Schallgutachten  Uerkehrsgutachten  GIRL Gutachten
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich □ Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzwei- gend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden □ Schallgutachten □ Verkehrsgutachten
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich  Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich  Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzweigend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich  in der erschließenden Straße vorhanden  müssen hergestellt werden  Schallgutachten  Uerkehrsgutachten  GIRL Gutachten
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich □ Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzweigend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden □ Schallgutachten □ Verkehrsgutachten □ GIRL Gutachten □ Artenschutz □ Abstimmung mit dem LBV wegen einer Versetzung der OD-Grenze oder Zufahrt außerhalb der OD-Grenze
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß  § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  ☑ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich  ☑ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich  ☑ Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzweigend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich  □ in der erschließenden Straße vorhanden  □ müssen hergestellt werden  ☑ Schallgutachten  □ Verkehrsgutachten  □ GIRL Gutachten  □ Artenschutz  ☑ Abstimmung mit dem LBV wegen einer Versetzung der OD-

Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.

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.

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.

Handlungsempfehlung	Bebauung als gemischte Bau	ufläche mit verdichteten Bauformen
	(MFH, Doppel- und Reihenha	aus), Arzt, Nahversorger etc.
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:		
☐ geeignet		□ nicht geeignet
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	25 bis 29 WE	



0:: 1: 1	
Städtebauliche Belange	B
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östlich der Bebauung am "Fürstredder", südlich "An der Chaussee", nördlich "An der Moorkuhle"
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB
	☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB
	☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
	☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im
	Innenbereich)
	□ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Ackerfläche
Größe der Fläche	60.483 m <sup>2</sup>
Hemmnisse	
	⊠ Lärm ⊠ Geruch ⊠ Staub □ Licht
	☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD)
	Erläuterung: Schallbelastung & Anbauverbotszone durch L 92
	für den nördlichen Bereich, landwirtschaftlicher Betrieb südöstlich
Besondere Bedeutung	☐ Böden
	☐ Grundwasser
	☐ Fauna
	☐ Topographie
	☐ Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbeding	ungen
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
3.0	Grundwasserschutz
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer
	Bedeutung für Natur und Landschaft
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächen-	Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Ackerfläche, Dauerweide-
nutzungsplans	fläche
Aussagen des Bebau-	Es besteht kein Bebauungsplan.
ungsplans	
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
schaftsplanes	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet
	☐ Knick oder Redder vorhanden
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder	
•	☐ Kleingewässer vorhanden
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet
schafts- und Umweltatlas	☐ Naturschutzgebiet
	☐ EU-Vogelschutzgebiet
	☐ FFH-Gebiet
Daurachtliche Einechätzun	
Baurechtliche Einschätzun	
	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß
	§ 34 Abs. 4 BauGB
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach
	§ 35 Abs. 6 BauGB
	☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt
	werden
	☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
	planes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche	bedingt vorhanden, von der Straße "An der Moorkuhle",
Erschließung	ggf. Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgungslei-	☐ in der erschließenden Straße vorhanden
tungen	☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	⊠ Schallgutachten
Zirordomono Galdomon	□ Verkehrsgutachten
	⊠ GIRL Gutachten
	☐ Artenschutz
	☐ 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
ŭ	kurzfristig veräußern, bzw. es kann keine Aussage getroffen
	werden
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen

Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.

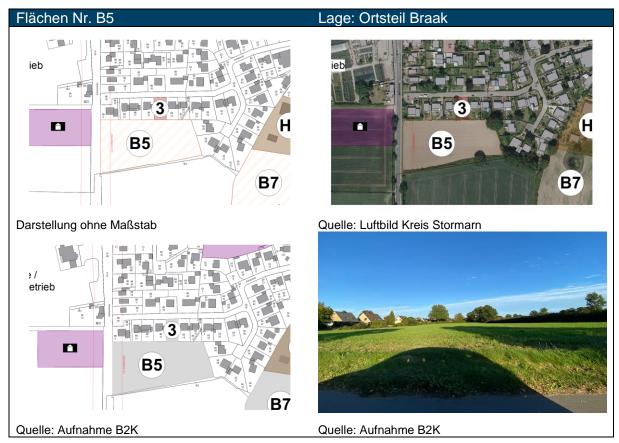
Durch die Nähe zur Landesstraße (L92) muss ein Mindestabstand von 20 Meter (Anbauverbotszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen Betrachtung der Schallimmissionen durch die Landesstraße. Geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Abstandsflächen (20 m Anbauverbotszone), die Gebäudestellung, Grundrissanordnung oder notwendige Schallschutzmaßnahmen müssen mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

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.

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.

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.

Handlungsempfehlung	Bebauung teilweise als gemischte Baufläche mit verdichteten	
	Bauformen (MFH, Doppel- ur	nd Reihenhaus), Seniorenwohnun-
	gen, Nahversorger etc.	,
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:		
☐ geeignet		□ nicht geeignet
Daraus resultierende	65 bis 75 WE	
Wohneinheiten (WE)		

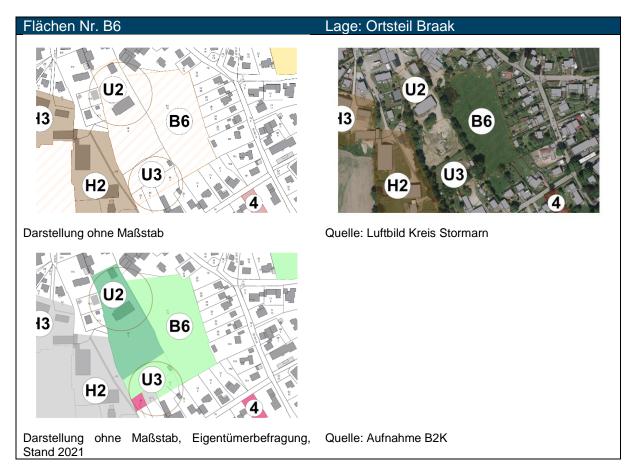


0	
Städtebauliche Belange	Devetelling
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östl. "Höhenkamp", südl. Bebauung "Achterhoff"
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB
	☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB
	☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
	☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
	□ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Landwirtschaftliche Grünfläche
Größe der Fläche	10.318 m <sup>2</sup>
Hemmnisse	
	⊠ Lärm □ Geruch □ Staub □ Licht
	☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD)
	Erläuterung: ggf. Schallbelastung durch K 96 für westl. Bereich,
	ggf. Anbauverbotszone beachten
Besondere Bedeutung	□ Böden
	☐ Grundwasser
	☐ Fauna
	☐ Topographie
	☐ Vegetation
	☐ Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbeding	ungen
Relevante Aussagen des	regionaler Grünzug / Grünzäsur
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
	Grundwasserschutz
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer
	Bedeutung für Natur und Landschaft
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den
A	Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Aussagen des Flächen-	landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweidefläche
nutzungsplans	K : 5 !
Aussagen des Bebau-	Kein Bebauungsplan vorhanden.
ungsplans	
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
schaftsplanes	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden
§ 30 BNatSchG oder	☐ Kleingewässer vorhanden
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirt-	
schafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet
scriatis- und Oniweitatias	□ Naturschutzgebiet
	☐ EU-Vogelschutzgebiet
	☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzun	g
	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß
	§ 34 Abs. 4 BauGB
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach
	§ 35 Abs. 6 BauGB
	☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt
	werden
	⊠ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-
	planes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche	Erschließung über "Achterhoff" und Baulücke 3 möglich,
Verkehrliche Erschließung	Erschließung über "Achterhoff" und Baulücke 3 möglich, Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich
Erschließung	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden
Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☒ müssen hergestellt werden
Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☐ müssen hergestellt werden  ☐ Schallgutachten
Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☒ müssen hergestellt werden  ☒ Schallgutachten  ☐ Verkehrsgutachten
Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☒ müssen hergestellt werden  ☒ Schallgutachten  ☐ Verkehrsgutachten  ☐ GIRL Gutachten
Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☐ müssen hergestellt werden  ☐ Schallgutachten  ☐ Verkehrsgutachten  ☐ GIRL Gutachten  ☐ Artenschutz
Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☒ müssen hergestellt werden  ☒ Schallgutachten  ☐ Verkehrsgutachten  ☐ GIRL Gutachten
Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☐ müssen hergestellt werden  ☐ Schallgutachten  ☐ Verkehrsgutachten  ☐ GIRL Gutachten  ☐ Artenschutz
Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☒ müssen hergestellt werden  ☒ Schallgutachten  ☐ Verkehrsgutachten  ☐ GIRL Gutachten  ☐ Artenschutz  ☒ Abstimmung mit LBV wg. Versetzung der OD-Grenze oder
Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☒ müssen hergestellt werden  ☒ Schallgutachten  ☐ Verkehrsgutachten  ☐ GIRL Gutachten  ☐ Artenschutz  ☒ Abstimmung mit LBV wg. Versetzung der OD-Grenze oder Anbauverbotszone und Zufahrt außerhalb der OD-Grenze zu
Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen Erforderliche Gutachten	Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich  ☐ in der erschließenden Straße vorhanden  ☐ müssen hergestellt werden  ☐ Schallgutachten  ☐ Verkehrsgutachten  ☐ GIRL Gutachten  ☐ Artenschutz  ☐ Abstimmung mit LBV wg. Versetzung der OD-Grenze oder Anbauverbotszone und Zufahrt außerhalb der OD-Grenze zu Kreisstraße

Wohneinheiten (WE)

Bewertung der Flache			
Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungspla-			
nes zur Entwicklung der Fläche.			
Durch die Nähe zur Kreisstraße (K45) muss ein Mindestabstand von 15 Meter (Anbauver-			
botszone) zu ebendieser ei	ingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen		
Betrachtung der Schallimm	nissionen durch die Kreisstraße. Geeignete Schallschutzmaßnah-		
men, wie beispielsweise Al	bstandsflächen (15 m Anbauverbotszone), die Gebäudestellung,		
Grundrissanordnung oder notwendige Schallschutzmaßnahmen müssen mit der zuständi-			
gen Behörde abgestimmt v	gen Behörde abgestimmt werden.		
Voraussichtlich ist eine Erschließung über die Straße Achterhoff, durch das Straßensystem			
des Ortskerns und durch die Baulücke 3 notwendig. Ggf. ist ein Verkehrsgutachten erfor-			
derlich, um zu prüfen, ob die Straße "Achterhoff" den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.			
Es wird jedoch davon ausg	gegangen, dass dies problemlos möglich ist		
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, ggf. Mehr-		
	familienhäuser		
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:			
☐ geeignet	oxtimes bedingt geeignet $oxtimes$ nicht geeignet		
Daraus resultierende	10 bis 12 WE		



Städtebauliche Belange		
Kriterien	Beurteilung	
Lage der Fläche	west. und östl. Bebauung "Op de Loh", südl. Bebauung "Dorfstr." (12, 14, 16)	
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB	
	☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB	
	□ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)	
	☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)	
	☐ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB	
Realnutzung	Landwirtschaftliche Grünfläche, Brachfläche	
Größe der Fläche	25.841 m²	
Hemmnisse	⊠ Besondere Immissionsproblematik	
	□ Lärm    □ Geruch    □ Staub   □ Licht	
	☐ Anbauverbotszone	
	☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD)	
	Erläuterung: landwirtschaftl. Betriebe westlich: mögl. Geruchsimmissionen	
Besondere Bedeutung	□ Böden	
	☐ Grundwasser	
	☐ Fauna	
	☐ Topographie	
	⊠ Vegetation	
	☐ Orts-/ Landschaftsbild	

Rechtliche Rahmenbeding	ungen	
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur	
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
	Grundwasserschutz	
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer	
	Bedeutung für Natur und Landschaft	
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe	
Aussagen des Flächen-	Dorfgebiet, landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweideflä-	
nutzungsplans	che	
Aussagen des Bebau-	Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.	
ungsplans		
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.	
schaftsplanes		
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich	
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet	
Geschützte Biotope nach		
§ 30 BNatSchG oder	⊠ Kleingewässer vorhanden	
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:	
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet	
schafts- und Umweltatlas	□ Naturschutzgebiet	
	☐ EU-Vogelschutzgebiet	
	□ FFH-Gebiet	
Baurechtliche Einschätzun		
Dadi Contilono Embonatzan		
Badrechtliche Einschatzun		
Dadrechillerie Elifschatzun	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /	
Dadrechtione Emschatzun	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)	
Dadrechtione Einschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> </ul>	
Dadrechtione Einschatzun	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)	
Dadrechtione Einschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> </ul>	
Dadrechtiiche Einschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> </ul>	
Dadrechtione Einschatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> </ul>	
Dadrechmente Emischatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt</li> </ul>	
Dadrechmente Emischatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>	
Dadrechmente Emischatzun	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> </ul>	
Weitere Aspekte	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>	
	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>Erschließung nicht gesichert, evtl. Erschließung über U2</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>Erschließung nicht gesichert, evtl. Erschließung über U2</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>Erschließung nicht gesichert, evtl. Erschließung über U2</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Erschließung nicht gesichert, evtl. Erschließung über U2</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☑ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☑ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☑ Erschließung nicht gesichert, evtl. Erschließung über U2</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> <li>□ Verkehrsgutachten</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☑ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☑ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☑ Erschließung nicht gesichert, evtl. Erschließung über U2</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> <li>□ Verkehrsgutachten</li> <li>□ GIRL Gutachten</li> <li>□ Artenschutz</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen	<ul> <li>□ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>□ Erschließung nicht gesichert, evtl. Erschließung über U2</li> <li>□ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>□ müssen hergestellt werden</li> <li>□ Schallgutachten</li> <li>□ Verkehrsgutachten</li> <li>□ GIRL Gutachten</li> </ul>	

Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.

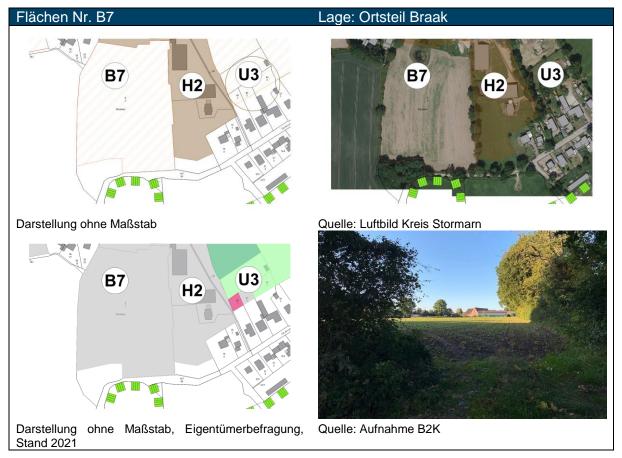
Aufgrund der umliegenden Nutzungen und um die Auswirkungen aus gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte ein GIRL Gutachten erstellt werden.

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.

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.

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.

enter similyonen Erschließung.		
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Dopp	el- und ggf. Reihenhäusern
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:		
☐ geeignet		☐ nicht geeignet
Daraus resultierende	25 bis 30 WE	
Wohneinheiten (WE)		



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

Rechtliche Rahmenbedingungen		
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur	
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
	Grundwasserschutz	
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer	
	Bedeutung für Natur und Landschaft	
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe	
Aussagen des Flächen- nutzungsplans	Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweidefläche	
Aussagen des Bebau- ungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.	
Aussagen des Land- schaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich	
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet	
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden	
§ 30 BNatSchG oder	⊠ Kleingewässer vorhanden	
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:	
Aussagen des Landwirt-		
schafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet	
Sonano una omwonanas	☐ Naturschutzgebiet	
	☐ EU-Vogelschutzgebiet	
Dayrachtligha Finachätzun	☐ FFH-Gebiet	
Baurechtliche Einschätzun		
	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /	
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)	
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan) □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß	
	<ul><li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li><li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li><li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li></ul>	
	<ul> <li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> <li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> </ul>	
	<ul> <li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> <li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> <li>§ 35 Abs. 6 BauGB</li> </ul>	
	<ul> <li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> <li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> <li>§ 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt</li> </ul>	
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß  § 34 Abs. 4 BauGB  ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach  § 35 Abs. 6 BauGB  ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden	
	<ul> <li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> <li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> <li>§ 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>	
	<ul> <li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> <li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> <li>§ 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>	
Weitere Aspekte	<ul> <li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> <li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> <li>§ 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>	
Weitere Aspekte Verkehrliche	<ul> <li>§ 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> <li>§ 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>□ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> <li>§ 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>□ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>⋈ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>⋈ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>	
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich  Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbin-	
Verkehrliche Erschließung	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich □ Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbindung mit H3 denkbar	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich  Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbindung mit H3 denkbar □ in der erschließenden Straße vorhanden	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich  Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbindung mit H3 denkbar □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich  □ Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbin- dung mit H3 denkbar □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden □ Schallgutachten	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden  □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich  □ Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbin- dung mit H3 denkbar □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden □ Schallgutachten □ Verkehrsgutachten	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich  □ Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbin- dung mit H3 denkbar □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden □ Schallgutachten □ Verkehrsgutachten □ GIRL Gutachten	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen Erforderliche Gutachten	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich  □ Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbin- dung mit H3 denkbar □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden □ Schallgutachten □ Verkehrsgutachten □ GIRL Gutachten	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  □ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  □ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden □ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich □ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs- planes erforderlich □ Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbin- dung mit H3 denkbar □ in der erschließenden Straße vorhanden □ müssen hergestellt werden □ Schallgutachten □ Verkehrsgutachten □ GIRL Gutachten □ Artenschutz □	

Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche.

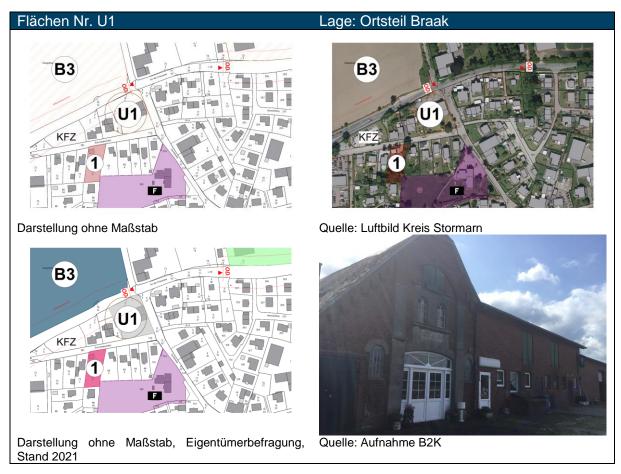
Aufgrund der umliegenden Nutzungen (aktive landwirtschaftliche Betriebe im Norden und Osten) und um die Auswirkungen aus gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte ein GIRL Gutachten erstellt werden.

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.

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.

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.

Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Dopp	pel- und ggf. Reihenhäusern
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:		
☐ geeignet	⊠ bedingt geeignet	□ nicht geeignet
Daraus resultierende	23 bis 28 WE	
Wohneinheiten (WE)		



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

Relevante Aussagen des Regionalplans	<ul> <li>□ regionaler Grünzug / Grünzäsur</li> <li>□ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz</li> <li>□ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft</li> <li>□ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe</li> </ul>
Aussagen des Flächen- nutzungsplans	Dorfgebiet, Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Ackerfläche
Aussagen des Bebau- ungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Land- schaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie- Atlas des Landes SH	<ul><li>☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich</li><li>☐ Archäologisches Interessensgebiet</li></ul>
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	<ul><li>☐ Knick oder Redder vorhanden</li><li>☐ Kleingewässer vorhanden</li></ul>
Aussagen des Landwirt-	☐ Sonstige:
schafts- und Umweltatlas	<ul><li>□ Landschaftsschutzgebiet</li><li>□ Naturschutzgebiet</li></ul>
	☐ EU-Vogelschutzgebiet
	☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> </ul>
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	vorhanden, über "An der Chaussee", "Dorfstraße" oder "Schmiedestraße"
Ver- und Entsorgungslei-	
tungen	☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	<ul> <li>☑ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> <li>☐ Artenschutz</li> <li>☐</li> </ul>
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.

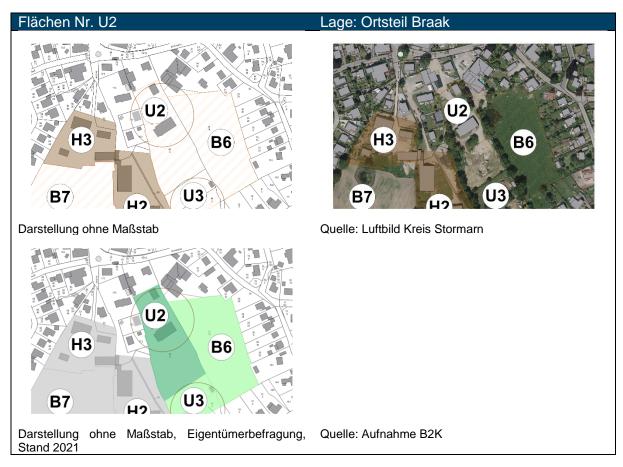
Wohneinheiten (WE)

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.

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.

Daraus resultierende	keine Einschätzung möglich		
□ geeignet	<ul><li>bedingt geeignet</li></ul>	☐ nicht geeignet	
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:			
	fohlen.		
	tebaulichen Konzeptes in Kooperation mit einem Planer emp-		
Handlungsempfehlung	Bei einer geplanten Umnutzung wird die Erstellung eines städ-		
Eine Entwicklung nach § 34 BauGB ist vermutlich möglich.			



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

Rechtliche Rahmenbedingungen		
Relevante Aussagen des	regionaler Grünzug / Grünzäsur	
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
3 - 1 - 1	Grundwasserschutz	
	□ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer	
	Bedeutung für Natur und Landschaft	
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe	
Aussagen des Flächen-	Dorfgebiet, landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweideland	
nutzungsplans	Dongebiet, landwirtschaftlich gendtzte nache. Daderweideland	
Aussagen des Bebau-	Nördlicher Teil: Dorfgebiet (BPlan Nr. 13)	
ungsplans	Troiding Folia Bongosiot (Brian W. 10)	
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.	
schaftsplanes	Lo bostorit toiri Larradorianopian far are Comeniae Braan.	
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich	
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet	
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden	
§ 30 BNatSchG oder		
§ 21 LNatSchG	☐ Kleingewässer vorhanden	
	☐ Sonstige:	
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet	
schafts- und Umweltatlas	☐ Naturschutzgebiet	
	☐ EU-Vogelschutzgebiet	
	☐ FFH-Gebiet	
Baurechtliche Einschätzun	g	
	⊠ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /	
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)	
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß	
	§ 34 Abs. 4 BauGB	
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach	
	§ 35 Abs. 6 BauGB	
	☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt	
	werden	
	☐ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich	
	☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-	
	planes erforderlich	
Weitere Aspekte		
Verkehrliche	vorhanden, Zufahrt von "Dorfstraße"	
Erschließung		
Ver- und Entsorgungslei-	⊠ in der erschließenden Straße vorhanden	
tungen	☐ müssen hergestellt werden	
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten	
	□ Verkehrsgutachten	
	⊠ GIRL Gutachten	
	☐ Artenschutz	
Vorfügbarkeit der Eläche	□ Die Fläche steht mittelfristig für eine Veräußerung zur Verfü-	
Verfügbarkeit der Fläche		
Weitere Hinweise	gung  Ggf. Geruchsimmissionen wegen westlich liegenden aktiven	
	rana artuutaminnaanien weden weallii lleuelluen akiivelt	

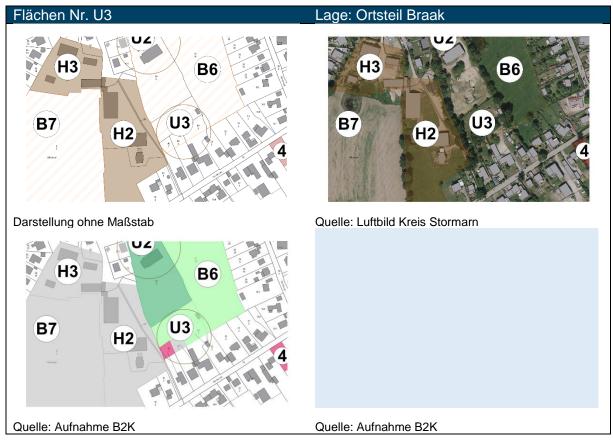
Die Fläche U2 beschreibt ein Umnutzungspotential. Dies bedeutet, dass das Gebäude oder die Fläche nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden oder die Fläche / die Gebäude noch in der Nutzung sind, jedoch perspektivisch eine Nutzungsaufgabe bevorstehen kann. Bei den Flächen 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. Aufgrund der umliegenden Nutzungen und um die Auswirkungen aus gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte ein GIRL Gutachten erstellt werden.

Handlungsempfehlung
Bebauung mit Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäusern ggf.
Umnutzung der Gebäudesubstanz für Wohnungen

Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:

☐ geeignet
☐ bedingt geeignet
☐ nicht geeignet

Daraus resultierende
Wohneinheiten (WE)



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

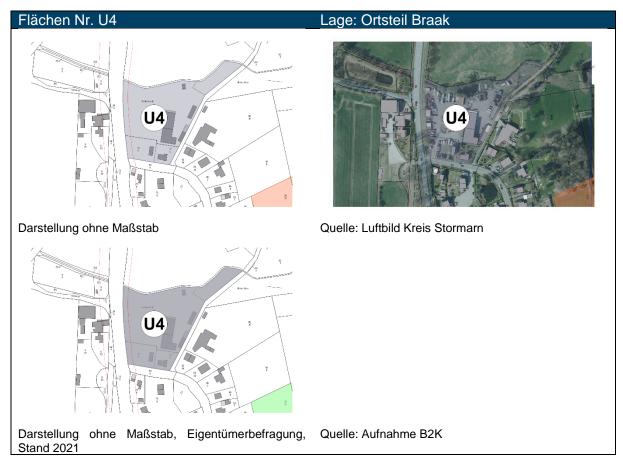
Rechtliche Rahmenbedingungen		
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur	
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
	Grundwasserschutz	
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer	
	Bedeutung für Natur und Landschaft	
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe	
Aussagen des Flächen-		
nutzungsplans		
Aussagen des Bebau-		
ungsplans		
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.	
schaftsplanes		
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich	
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet	
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden	
§ 30 BNatSchG oder	☐ Kleingewässer vorhanden	
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:	
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet	
schafts- und Umweltatlas	□ Naturschutzgebiet	
	☐ EU-Vogelschutzgebiet	
	☐ FFH-Gebiet	
Baurechtliche Einschätzun		
	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /	
	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)	
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß	
	§ 34 Abs. 4 BauGB	
	☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach	
	§ 35 Abs. 6 BauGB	
	☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt	
	werden	
	□ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich	
	planes erforderlich	
Weitere Aspekte		
Verkehrliche	bedingt vorhanden, Zufahrt von "Op de Loh", Ausbau erforder-	
Erschließung	lich	
Ver- und Entsorgungslei-	⊠ in der erschließenden Straße vorhanden	
tungen		
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten	
	☐ Verkehrsgutachten	
	⊠ GIRL Gutachten	
	☐ Artenschutz	
	□	
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getrof-	
	fen werden.	
Weitere Hinweise	Ggf. Geruchsimmissionen wegen westlich liegenden aktiven	
	Hofstellen in der Nähe zu erwarten.	

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.

Eine kleinteilige Entwicklung nach § 34 BauGB ist 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).

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 aus gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte ein GIRL Gutachten erstellt werden.

Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäusern ggf. Umnutzung der Gebäudesubstanz für Wohnungen	
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:		
□ geeignet	□ bedingt geeignet	☐ nicht geeignet
Daraus resultierende	keine Einschätzung möglich	
Wohneinheiten (WE)		



O(" K			
Städtebauliche Belange			
Kriterien	Beurteilung		
Lage der Fläche	nördl. "Ihlendiek" und östl. "Höhenkamp"		
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB		
	□ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemä      § 30 BauGB		
	☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)		
	☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)		
	☐ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB		
Realnutzung	gewerbliche Nutzung		
Größe der Fläche	13.184 m²		
Hemmnisse			
	□ Lärm □ Geruch □ Staub □ Licht		
	☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD)		
	Erläuterung: Schallbelastung durch K 96, Anbauverbotszone		
	beachten		
Besondere Bedeutung	□ Böden		
	☐ Grundwasser		
	☐ Fauna		
	☐ Topographie		
	☐ Vegetation		
	☐ Orts-/ Landschaftsbild		

Rechtliche Rahmenbedingungen		
Relevante Aussagen des	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur	
Regionalplans	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
	Grundwasserschutz	
	☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer	
	Bedeutung für Natur und Landschaft	
	☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den	
	Abbau oberflächennaher Rohstoffe	
Aussagen des Flächen-	Gemischte Baufläche (13. Änderung FNP)	
nutzungsplans		
Aussagen des Bebau-	Mischgebiet (B-Plan Nr. 7)	
ungsplans		
Aussagen des Land-	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.	
schaftsplanes		
Aussagen Archäologie-	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich	
Atlas des Landes SH	☐ Archäologisches Interessensgebiet	
Geschützte Biotope nach	☐ Knick oder Redder vorhanden	
§ 30 BNatSchG oder	⊠ Kleingewässer vorhanden	
§ 21 LNatSchG	☐ Sonstige:	
Aussagen des Landwirt-	☐ Landschaftsschutzgebiet	
schafts- und Umweltatlas	□ Naturschutzgebiet	
	□ EU-Vogelschutzgebiet	
	☐ FFH-Gebiet	
Baurechtliche Einschätzun		
Daurechillone Linschatzun	<b>u</b>	
	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) /	
	⊠ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)	
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß</li> </ul>	
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> </ul>	
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach</li> </ul>	
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> </ul>	
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt</li> </ul>	
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> </ul>	
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>	
	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>	
Waitan Amala	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> </ul>	
Weitere Aspekte	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> </ul>	
Verkehrliche	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungs-</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei-	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☑ Schallgutachten</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☑ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☑ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☑ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☑ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungslei- tungen	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☑ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> </ul>	
Verkehrliche Erschließung Ver- und Entsorgungsleitungen Erforderliche Gutachten	<ul> <li>☑ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan)</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</li> <li>☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden</li> <li>☐ Es ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> <li>☐ Erschließung gesichert über die Straße "Ihlendiek"</li> <li>☑ in der erschließenden Straße vorhanden</li> <li>☐ müssen hergestellt werden</li> <li>☑ Schallgutachten</li> <li>☐ Verkehrsgutachten</li> <li>☐ GIRL Gutachten</li> <li>☐ Artenschutz</li> <li>☐</li> </ul>	

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.

Durch die Nähe zur Kreisstraße (K45) muss ein Mindestabstand von 15 Meter (Anbauverbotzszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen Betrachtung der Schallimmissionen durch die Kreisstraße.

Handlungsempfehlung	Einzelhandel	
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:		
☐ geeignet	bedingt geeignet	□ nicht geeignet
Daraus resultierende	0 WE	
Wohneinheiten (WE)		

Kiel, den 14.10.2021

## **B2K** und dn Ingenieure

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner