



Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept der Gemeinde Braak, Kreis Stormarn

Flächenkataster mit Bewertung der städtebaulichen Belange

Bearbeitung:

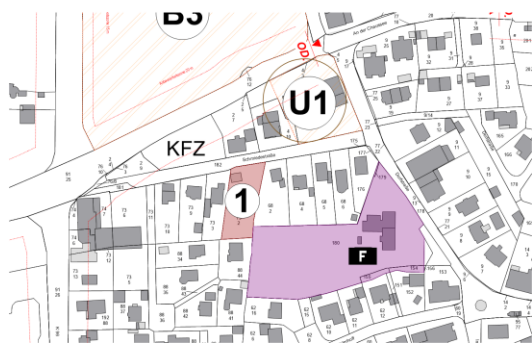
B2K und dn Ingenieure GmbH

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

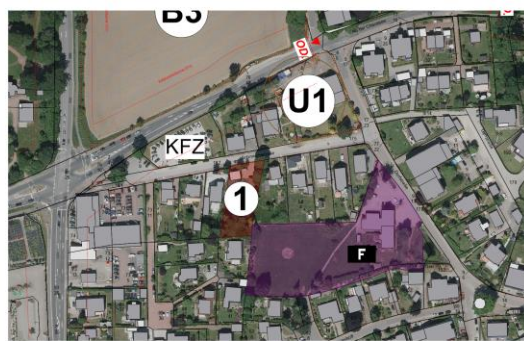
Stand: 14. Oktober 2021

Flächen Nr. 1

Lage: Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021



Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Schmiedestraße 7
Einstufung der Fläche	☒ 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 ²
Hemmnisse	☐ Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung:
Besondere Bedeutung	☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topographie ☐ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Dorfgebiet
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☐ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche liegt an der Schmiedestraße und kann über diese erschlossen werden.
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☐ ...
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht nicht für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	

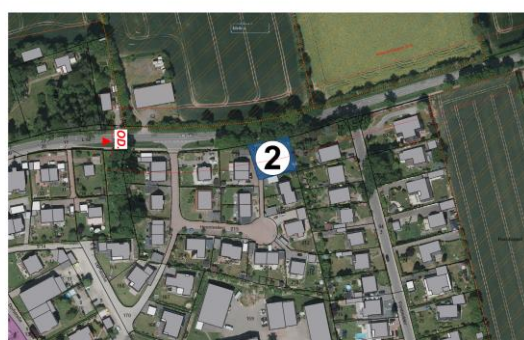
Bewertung der Fläche	
Die Fläche wird als Gartengrundstück genutzt und ist mit Nebenanlagen bebaut. Es handelt sich um eine klassische Baulücke gem. §34 BauGB und kann jederzeit entwickelt werden.	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einfamilienhaus
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:	
☒ geeignet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

Flächen Nr. 2

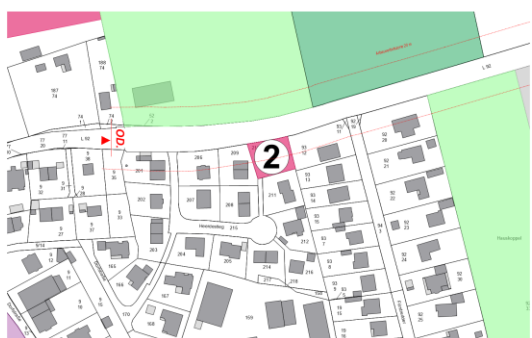
Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



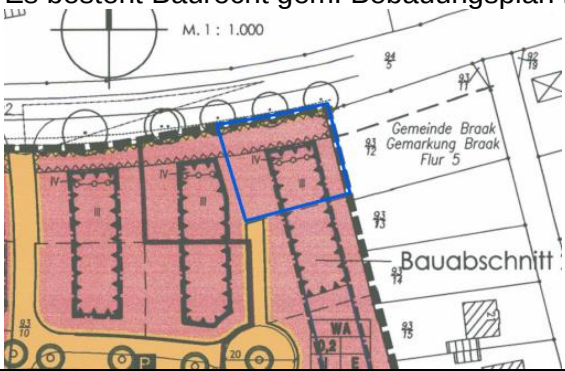
Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021



Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Heerdestieg / An der Chaussee
Einstufung der Fläche	☒ 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 ²
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ 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 Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Wohnbaufläche (14 Änd. FNP)
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 14 
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☒ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich

Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche liegt an der Heerdestieg und kann über diese erschlossen werden.
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ 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 Gartengrundstück genutzt. Sie ist als klassische Baulücke innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes zur sofortigen Bebauung geeignet.	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einfamilienhaus
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:	
☒ geeignet ☐ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	1 WE

Flächen Nr. 3

Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021

Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Achterhoff 38
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- und Stellplatznutzung
Größe der Fläche	640 m ²
Hemmnisse	☐ Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung:
Besondere Bedeutung	☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topographie ☐ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Dorfgebiet (1. Änd. FNP)
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☒ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche kann über die Straße Achterhoff erschlossen werden.
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☐ ...
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde
Weitere Hinweise	

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

Flächen Nr. 4

Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn

Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Quelle: Aufnahme B2K
Stand 2021

Städtebauliche Belange

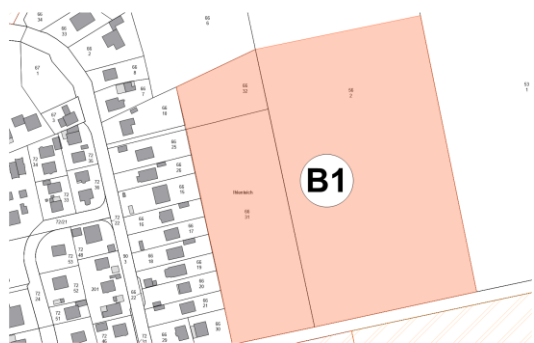
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Op de Loh, zwischen Nr. 10 und Nr. 15
Einstufung der Fläche	☒ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☐ Lage in einer Außenbereichszunge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

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Dorfgebiet
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☒ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	vorhanden, von der Straße "Op de Loh"
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ 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 Brennholzlagerfläche und Abstellfläche genutzt. Sie ist als klassische Baulücke gemäß § 34 BauGB jederzeit zu entwickeln. Die Baulücke ist Teil des großzügig angelegten Gartens des Gebäudes mit der Hausnummer 15. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen keine Bebauung oder Verkauf des Gartengrundstücks.	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einfamilienhaus
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: ☒ geeignet ☐ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	1 WE

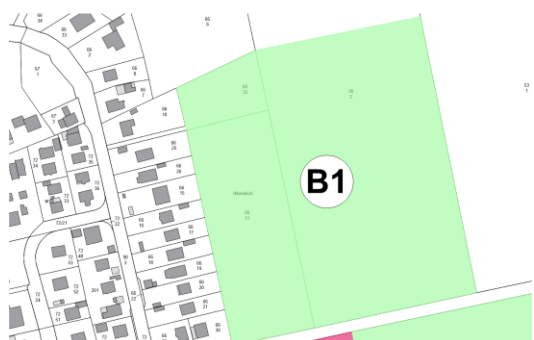
Flächen Nr. B1

Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021

Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

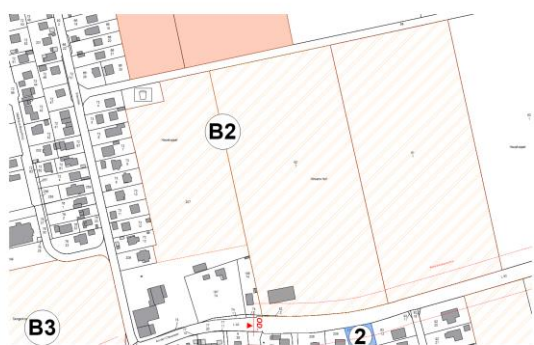
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östlich der Bebauung am Ihlendiek, nördlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich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

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	landwirtschaftlich genutzte Flächen: Ackerfläche, Dauerweideland (FNP), Grünfläche: Kinderspielplatz (6. Änd. FNP)
Aussagen des Bebauungsplans	B-Plan Nr. 5, Westlicher Teil: Flächen für die Landwirtschaft Nördlicher Teil: öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz 
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☐ 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 Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich

Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	bedingt vorhanden: landwirtschaftlicher Weg, Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgungsleistungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☒ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten ☒ Verkehrsgutachten ☐ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wegen angrenzender Waldflächen
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht kurzfristig für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	
Bewertung der Fläche	
Es bedarf einer Änderung und Ergänzung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes Nr. 5 zur Entwicklung der Fläche. 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 in mehreren Bauabschnitten bedarfsorientiert durchgeführt werden sollte. Weiterhin wird empfohlen, für die Fläche ein städtebauliches Konzept in Kooperation mit einem Planer zu entwickeln, um die Fläche ganzheitlich zu betrachten und in sinnvolle Bauabschnitte einzuteilen. Um eine stimmige Abrundung des Siedlungskörpers zur freien Landschaft zu erhalten, wird empfohlen die Tiefe der Siedlungsentwicklung der Fläche B1 in Kombination mit der Fläche B2 vorzunehmen. Ferner sollte eine Einbeziehung / Überplanung der eingegrünteten Gartenfläche (ca. 1.150 m²), die zu dem Grundstück „Ihlendiek“ 24 gehört, geprüft werden. 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 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.	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit verdichteten Bauformen (MFH, Doppel- und Reihenhäuser), Seniorenwohnungen etc.
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung:	
☒ geeignet ☐ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	45 bis 50 WE

Flächen Nr. B2

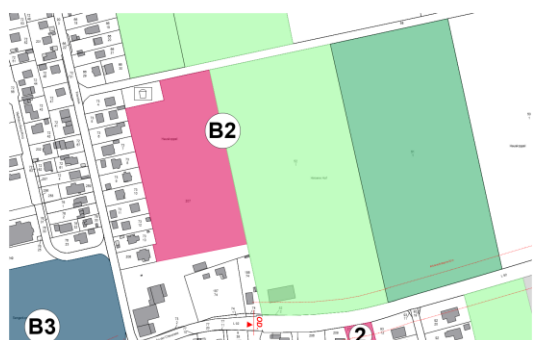
Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021



Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

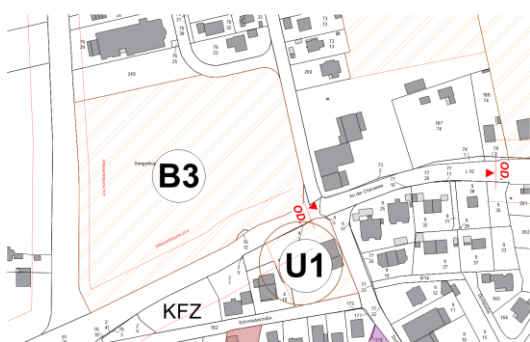
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östlich Bebauung Ihrendiek, südlich des landwirtschaftlichen Weges, nördlich "An der Chaussee"
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☒ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Ackerfläche
Größe der Fläche	103.364 m²
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☒ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Schallbelastung durch L 92 für den südlichen Bereich
Besondere Bedeutung	☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topographie ☒ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	landwirtschaftlich genutzte Flächen: Ackerfläche, Dauerweideland
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☐ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	bedingt vorhanden: landwirtschaftlicher Weg, Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgungsleitungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☒ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☒ Schallgutachten ☒ Verkehrsgutachten ☐ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☒ Abstimmung mit dem LV wegen einer möglichen Versetzung der OD-Grenze oder Zufahrt außerhalb des OD-Steins
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche ist im Besitz mehrerer Eigentümer. Diese möchten kurz- bis mittelfristig, bzw. nicht veräußern
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen.

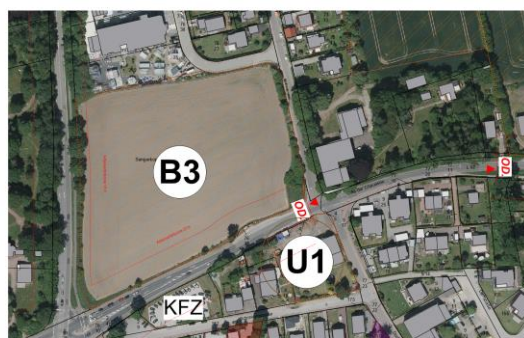
Bewertung der Fläche	
Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche. Durch die Nähe zur Landesstraße (L92) muss ein Mindestabstand von 20 Meter (Anbauverbotszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen 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.	
Handlungsempfehlung	Bebauung teilweise als gemischte Baufläche mit verdichteten Bauformen (MFH, Doppel- und Reihenhäuser), Seniorenwohnungen etc.
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	110 bis 127 WE

Flächen Nr. B3

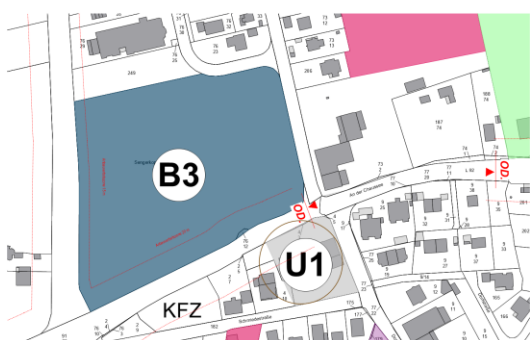
Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021



Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

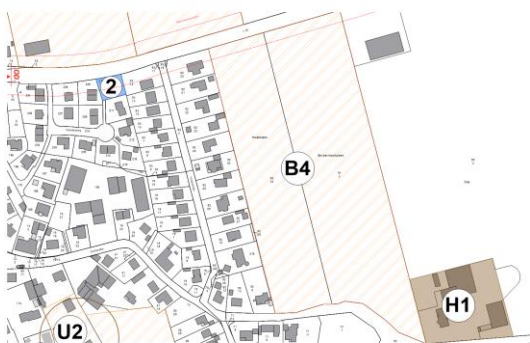
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östlich "Höhenkamp", nördlich "An der Chaussee"
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☐ Lage in einer Außenbereichszunge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

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünstreife ☐ 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 Flächennutzungsplans	landwirtschaftlich genutzte Fläche: Ackerfläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☐ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Es ist eine neue Erschließungsstraße voraussichtlich abzweigend von "Ihlendiek" oder "Matthäus-Berg-Ring" erforderlich
Ver- und Entsorgungsleitungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☒ Abstimmung mit dem LBV wegen einer Versetzung der OD-Grenze oder Zufahrt außerhalb der OD-Grenze
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht langfristig für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen.

Bewertung der Fläche	
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 Baufläche mit verdichteten Bauformen (MFH, Doppel- und Reihenhäuser), Arzt, Nahversorger etc.
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	25 bis 29 WE

Flächen Nr. B4

Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Quelle: Aufnahme B2K

Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

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 m²
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☒ Geruch ☒ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Schallbelastung & Anbauverbotszone durch L 92 für den nördlichen Bereich, landwirtschaftlicher Betrieb südöstlich
Besondere Bedeutung	☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topographie ☒ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Ackerfläche, Dauerweidefläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☐ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	bedingt vorhanden, von der Straße "An der Moorkuhle", ggf. Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgungsleitungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☒ Schallgutachten ☐ 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 kurzfristig veräußern, bzw. es kann keine Aussage getroffen werden
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen

Bewertung der Fläche	
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 auf 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- und Reihenhauser), Seniorenwohnungen, Nahversorger etc.
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	65 bis 75 WE

Flächen Nr. B5

Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Quelle: Aufnahme B2K

Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

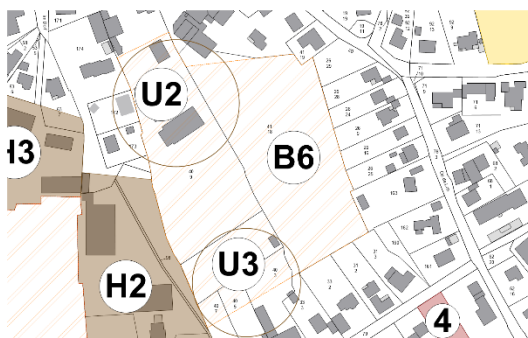
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	östl. "Höhenkamp", südl. Bebauung "Achterhoff"
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☒ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Landwirtschaftliche Grünfläche
Größe der Fläche	10.318 m²
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ 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 Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweidefläche
Aussagen des Bebauungsplans	Kein Bebauungsplan vorhanden.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☐ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung über "Achterhoff" und Baulücke 3 möglich, Erschließung vsl. nicht über "Höhenkamp" möglich
Ver- und Entsorgungsleitungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☒ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☒ Abstimmung mit LBV wg. Versetzung der OD-Grenze oder Anbauverbotszone und Zufahrt außerhalb der OD-Grenze zu Kreisstraße
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen.

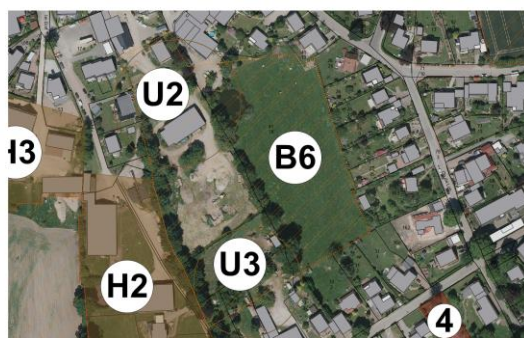
Bewertung der Fläche	
Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche. Durch die Nähe zur Kreisstraße (K45) muss ein Mindestabstand von 15 Meter (Anbauverbotszone) zu ebendieser eingehalten werden. Weiterhin bedarf es einer fachgutachterlichen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

Flächen Nr. B6

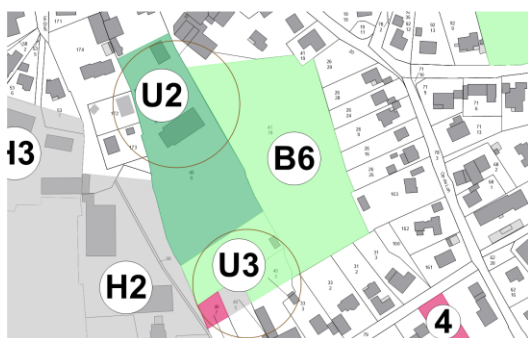
Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn

Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Quelle: Aufnahme B2K
Stand 2021**Städtebauliche Belange**

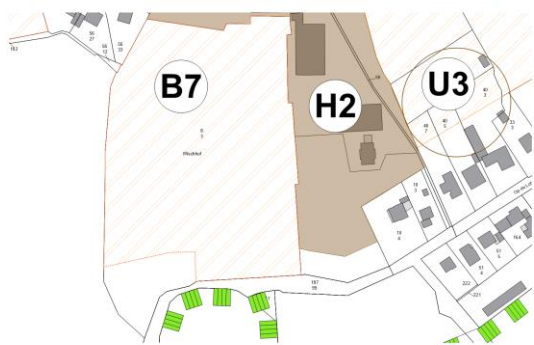
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	west. und östl. Bebauung "Op de Loh", südl. Bebauung "Dorfstr." (12, 14, 16)
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ☒ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)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

Rechtliche Rahmenbedingungen	
Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Dorfgebiet, landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweidefläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☒ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☐ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung nicht gesichert, evtl. Erschließung über U2
Ver- und Entsorgungsleitungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☒ Klärung Schutzstatus Kleingewässer
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht kurzfristig für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	

Bewertung der Fläche	
Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche. Aufgrund der umliegenden Nutzungen und um die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner zu ergreifen sollte ein GIRL Gutachten erstellt werden. 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.	
Handlungsempfehlung	Bebauung mit Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäusern
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	25 bis 30 WE

Flächen Nr. B7

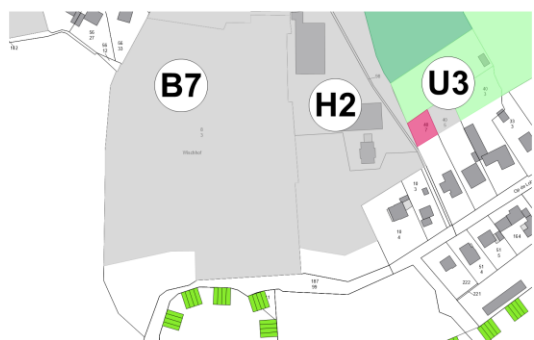
Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021



Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

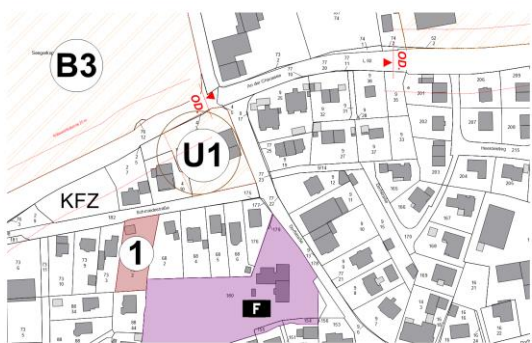
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	nörtl. "Op de Loh", südöstl. Bebauung "Achterhoff"
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☒ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Ackerfläche
Größe der Fläche	24.559 m ²
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 Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweidefläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☒ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☐ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung nicht gesichert, Entwicklung daher erst Verbindung mit H3 denkbar
Ver- und Entsorgungsleitungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☒ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☐ ...
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	

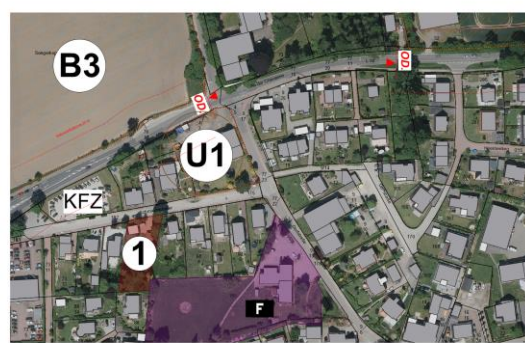
Bewertung der Fläche	
Es bedarf einer Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der Fläche. Aufgrund der umliegenden Nutzungen (aktive landwirtschaftliche Betriebe im Norden und Osten) und um die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und ggf. 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-, Doppel- und ggf. Reihenhäusern
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	23 bis 28 WE

Flächen Nr. U1

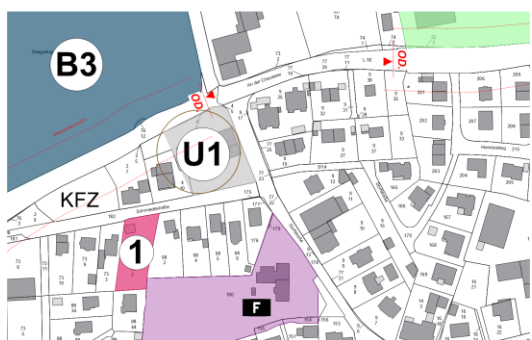
Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021



Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Dorfstraße 2 Ecke Schmiedestraße 4 bis 6
Einstufung der Fläche	☒ 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	ehemaliges Hofgebäude z.T. Wohnnutzung, Lagerfläche
Größe der Fläche	2.996 m ²
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: ggf. Schallbelastung durch L 92, ggf. Anbauverbotszone beachten
Besondere Bedeutung	☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topographie ☐ Vegetation ☒ Orts-/ Landschaftsbild

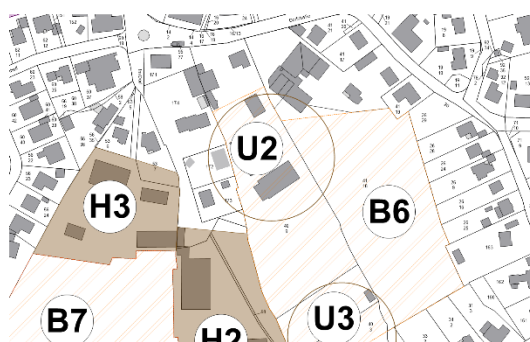
Rechtliche Rahmenbedingungen

Relevante Aussagen des Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Dorfgebiet, Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Ackerfläche
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☒ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	vorhanden, über "An der Chaussee", "Dorfstraße" oder "Schmiedestraße"
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☐ ...
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	Ggf. Schallbelastung durch L 92 zu erwarten, jedoch durch Grundrissanordnung und Schallschutzmaßnahmen vsl. ausreichend minderbar. Versetzung der OD-Grenze beim LBV prüfen.

Bewertung der Fläche	
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. Eine Entwicklung nach § 34 BauGB ist vermutlich möglich.	
Handlungsempfehlung	Bei einer geplanten Umnutzung wird die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes in Kooperation mit einem Planer empfohlen.
Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung: ☒ geeignet ☐ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet	
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	keine Einschätzung möglich

Flächen Nr. U2

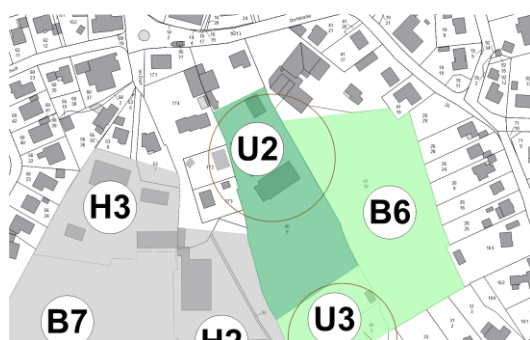
Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Stand 2021

Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

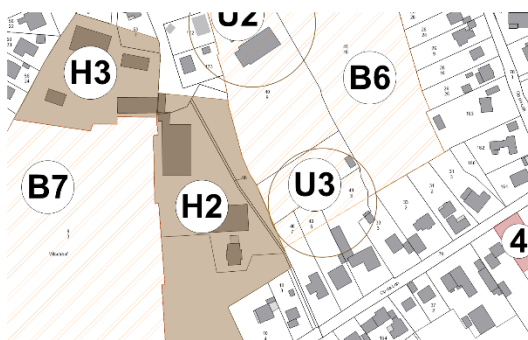
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Rückwärtig Dorfstraße 12
Einstufung der Fläche	☒ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☐ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	zwei Hallen, Lagerfläche, Brachfläche
Größe der Fläche	4.875 m ²
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 Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Dorfgebiet, landwirtschaftlich genutzte Fläche: Dauerweideland
Aussagen des Bebauungsplans	Nördlicher Teil: Dorfgebiet (BPlan Nr. 13)
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☒ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	vorhanden, Zufahrt von "Dorfstraße"
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☒ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☐ ...
Verfügbarkeit der Fläche	Die Fläche steht mittelfristig für eine Veräußerung zur Verfügung
Weitere Hinweise	Ggf. Geruchsimmissionen wegen westlich liegenden aktiven Hofstellen in der Nähe zu erwarten.

Bewertung der Fläche	
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 auf 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)	keine Einschätzung möglich

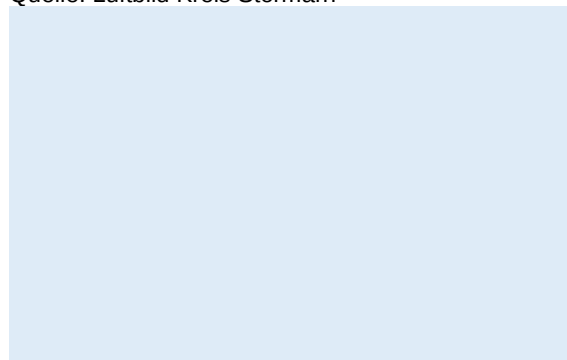
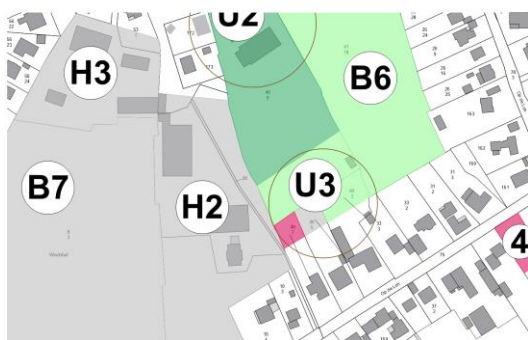
Flächen Nr. U3

Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Luftbild Kreis Stormarn



Quelle: Aufnahme B2K

Quelle: Aufnahme B2K

Städtebauliche Belange

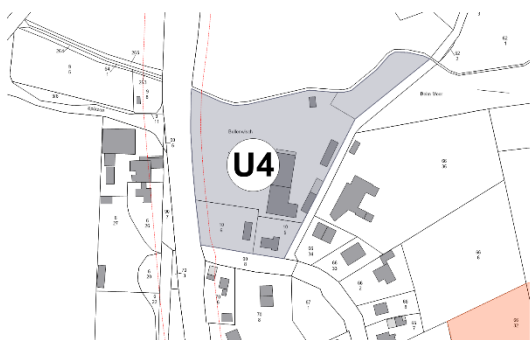
Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	Rückwärtig Op de Loh 18 bis 20
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ☒ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich) ☐ Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Realnutzung	Garagen, Schuppen, asphalt. Hof, Brachfläche
Größe der Fläche	4.858 m ²
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 Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	
Aussagen des Bebauungsplans	
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☐ 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 Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	bedingt vorhanden, Zufahrt von "Op de Loh", Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☒ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☐ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☒ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☐ ...
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	Ggf. Geruchsimmissionen wegen westlich liegenden aktiven Hofstellen in der Nähe zu erwarten.

Bewertung der Fläche	
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 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 auf 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)	keine Einschätzung möglich

Flächen Nr. U4

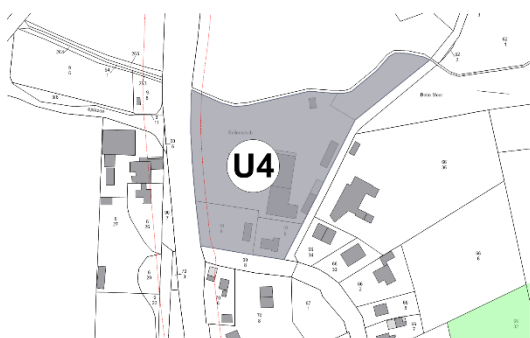
Lage: Ortsteil Braak



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Luftbild Kreis Stormarn

Darstellung ohne Maßstab, Eigentümerbefragung, Quelle: Aufnahme B2K
Stand 2021**Städtebauliche Belange**

Kriterien	Beurteilung
Lage der Fläche	nörtl. "Ihlendiek" und östl. "Höhenkamp"
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	gewerbliche Nutzung
Größe der Fläche	13.184 m²
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ 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 Regionalplans	☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ 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 Flächennutzungsplans	Gemischte Baufläche (13. Änderung FNP)
Aussagen des Bebauungsplans	Mischgebiet (B-Plan Nr. 7)
Aussagen des Landschaftsplanes	Es besteht kein Landschaftsplan für die Gemeinde Braak.
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☒ Kleingewässer vorhanden ☐ Sonstige:
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturschutzgebiet ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet
Baurechtliche Einschätzung	
	☒ 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 Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
Weitere Aspekte	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung gesichert über die Straße „Ihlendiek“
Ver- und Entsorgungsleistungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden
Erforderliche Gutachten	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL Gutachten ☐ Artenschutz ☐ ...
Verfügbarkeit der Fläche	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage dazu getroffen werden.
Weitere Hinweise	Auf der Baufläche befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Bewertung der Fläche	
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 (Anbauverbotsszone) 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 Wohneinheiten (WE)	0 WE

Kiel, den 14.10.2021

B2K und dn Ingenieure

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner