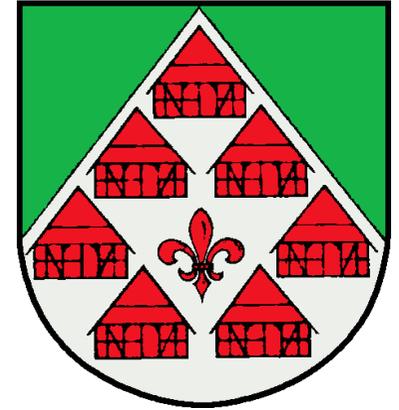


Öffentliche Auftaktveranstaltung zur Ortsentwicklung der Gemeinde Braak

19.09.2019



B2K
dn|ing

Ortsentwicklungskonzept: Ziele und Vorgehen



Ortsentwicklungskonzept - Ziele und Vorgehen

ZIEL: Erarbeitung eines Zielkonzeptes für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 20 Jahren.

OEK ist nicht rechtsverbindlich, kann aber einen Handlungsrahmen vorgeben bzw. als Entscheidungsgrundlage genutzt werden.

- **Ausgangssituation erfassen:** umfangreiche Analyse der Gegebenheiten vor Ort, der allgemeinen Trends und Entwicklungstendenzen (z.B. demographischer Wandel)
- **Entwicklungsziele formulieren:** Entwicklung von Handlungsfeldern und übergeordneten Leitbildern
- **Projekte initiieren:** Ausarbeiten konkreter Schlüsselprojekte und Umsetzungsmaßnahmen



Schwerpunkt bauliche Entwicklung:

1. Einleitung
2. Innenbereichsgutachten – Vorgehensweise
3. Fragen an die Öffentlichkeit
4. Vorstellung der bisherigen Begutachtung



Schwerpunkt bauliche Entwicklung

Innenbereichserhebung als Grundlagenermittlung für zukünftige Planung (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne), um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Rechtliche Rahmenbedingungen

1) Baugesetzbuch (BauGB) gem. § 1 Abs. 5

- ➔ Bedarfsgerechter und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- ➔ „Städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“

2) Landesentwicklungsplan (LEP)

- ➔ Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung!



Schwerpunkt bauliche Entwicklung

Motivation und Anlass für eine Innenbereichserhebung

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Landschaftsverbrauch reduzieren

- Bestehende Infrastruktur stärker nutzen (z.B. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung)
- Bedarfsgerechte Entwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der jeweiligen Ortslage
- Städtebauliche Missstände erkennen und beheben (z.B. leerstehende Gewerbeflächen oder ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen) → Brachflächenrecycling
- Nachteilige Veränderung des Ortsbildes und des Orts- bzw. Quartiercharakters verhindern
- Fehlentwicklungen durch einseitige Nachfrage der unproblematischen Flächen zu Lasten der Problembereiche vorbeugen



Potentialtypen Innenbereich

Baulücke

gem. § 34 BauGB



- Unbebautes Grundstück im Bestand
- Meist baurechtlich abgesicherte, erschlossene Fläche
- Größere unbebaute Flächen, auf denen eine Bebauung sinnvoll erscheint

Hinterland

gem. § 34 BauGB



- Bereits bebautes Grundstück mit Nachverdichtungsmöglichkeiten (z.B. durch Anbauten, Hinterlandbebauung)
- Geringer Ausnutzungsgrad unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und Erschließungsmöglichkeiten sowie Mindernutzungen (z.B. bzgl. Baurecht)

Bestehende Baurechte in B-Plänen

gem. § 30 BauGB



- Fläche mit Baurecht, die sich noch in der Umsetzung befindet

Potentialtypen Außenbereich im Innenbereich

Außenbereichsinsel



- Entwicklungsinstrument in der Regel B-Plan gem. § 13a BauGB oder B-Plan im Regelverfahren

Außenbereichszunge



- Entwicklungsinstrument in der Regel B-Plan gem. § 13a / § 13b BauGB oder B-Plan im Regelverfahren

Potentialtypen Außenbereich

Außenbereichsflächen



- Entwicklungsinstrument durch B-Plan im Regelverfahren

Weitere Potentialtypen im Überblick

- ➔ Brachfläche / Baufläche im Innenbereich
- ➔ Konversionsfläche / Umnutzungsfläche







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





Gemeinde Braak - Rahmendaten

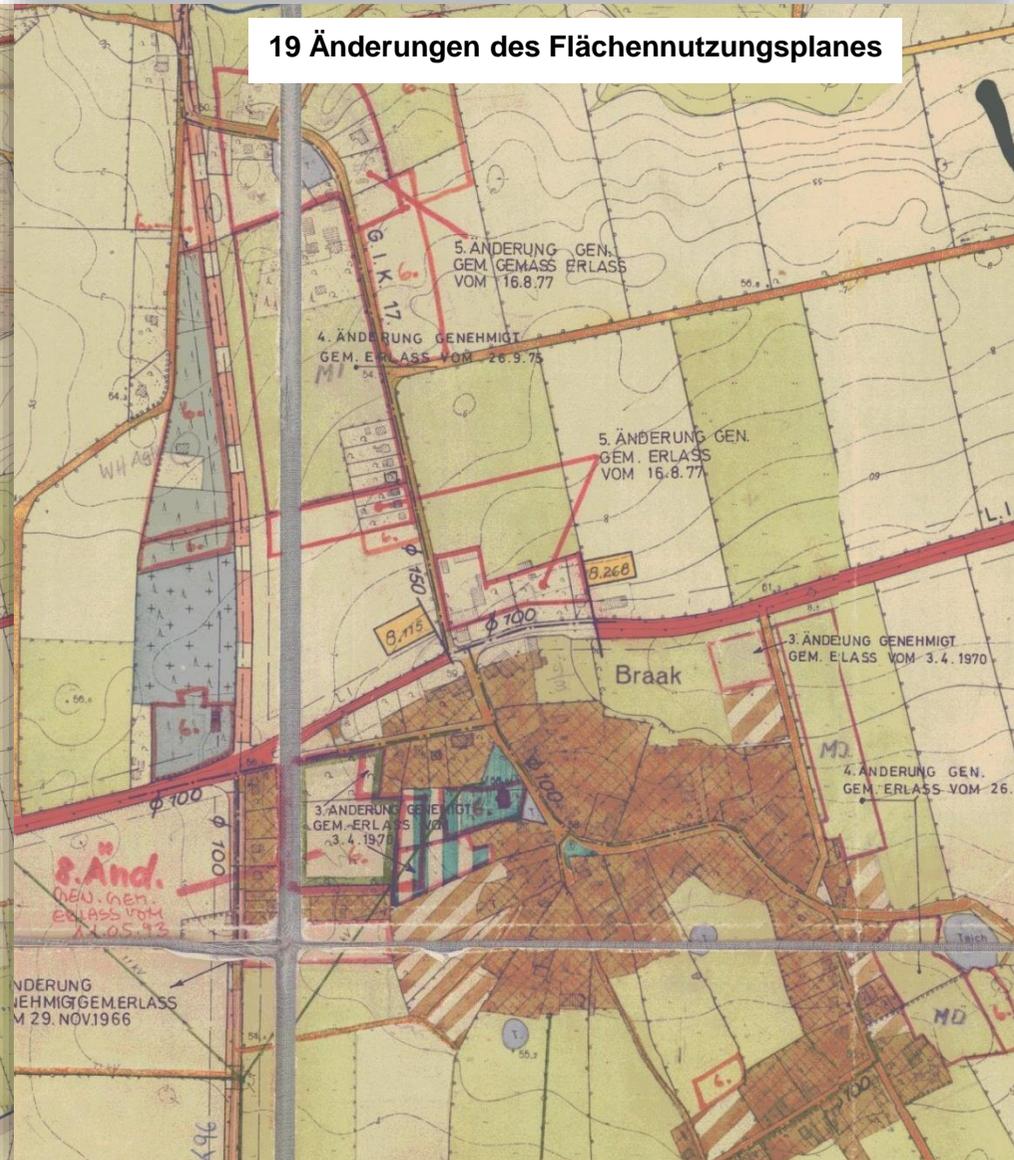
- Die Gemeinde liegt im Amtsbereich Siek, Kreis Storman
- Braak liegt gem. LEP im Ordnungsraum um das Oberzentrum Hamburg
- ca. 984 Einwohner (31.12.2018)
- Wohnungsbestand 31.12.2017: 408 Wohneinheiten
- Beschränkung des Entwicklungsrahmens für Wohnbebauung gem. LEP auf 15% des Wohnungsbestandes am 31.12.2017

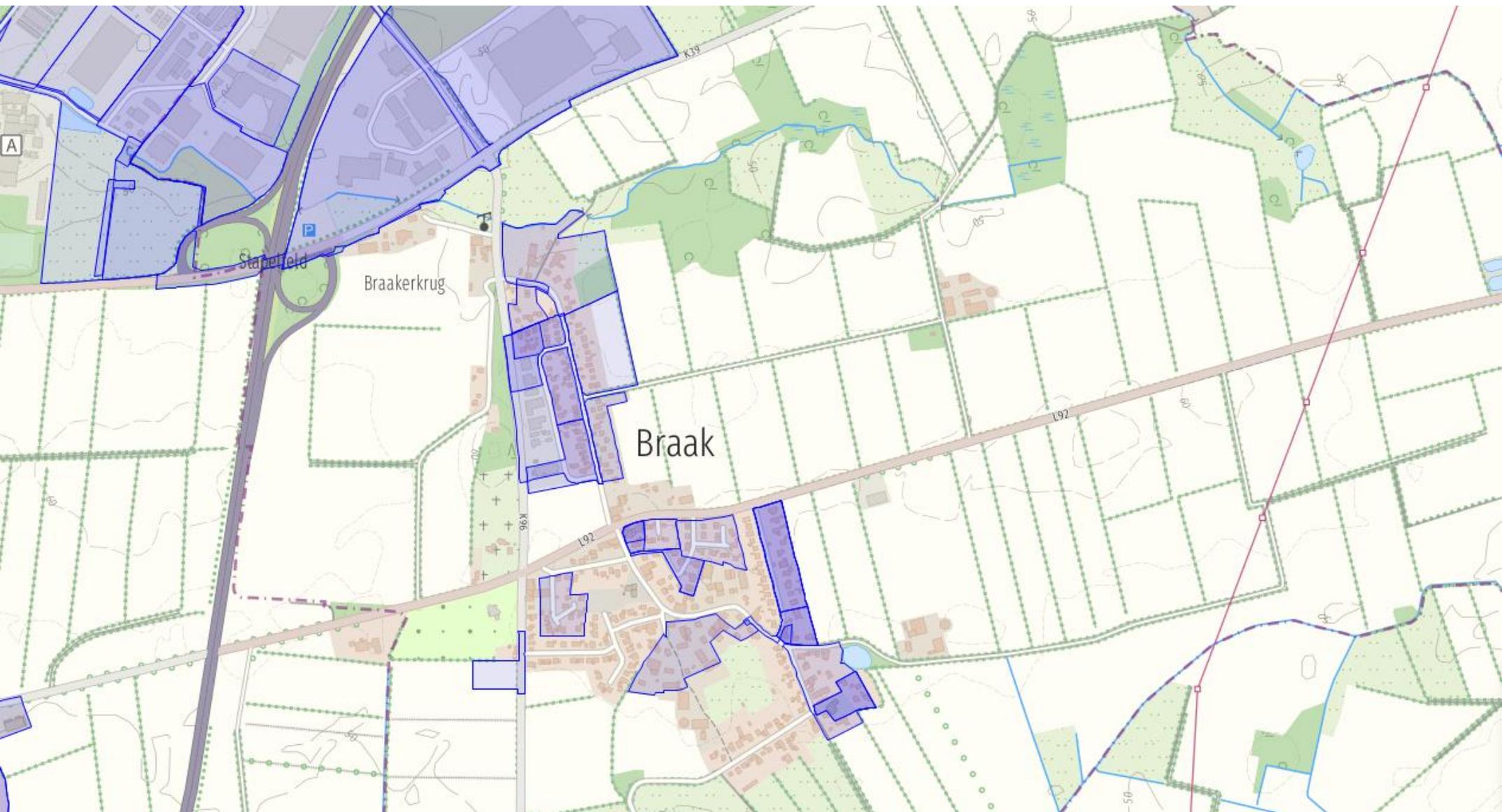
→ Entwicklungskontingent für Wohnbebauung:	ca. 61 Wohneinheiten
→ Abzüglich Baufertigstellungen seit dem 01.01.2018:	2 Wohneinheiten
→ Abzüglich Bauanträge seit dem 01.01.2018:	1 Wohneinheiten
= Verbleibender Rahmen bis 2030:	58 Wohneinheiten





19 Änderungen des Flächennutzungsplanes

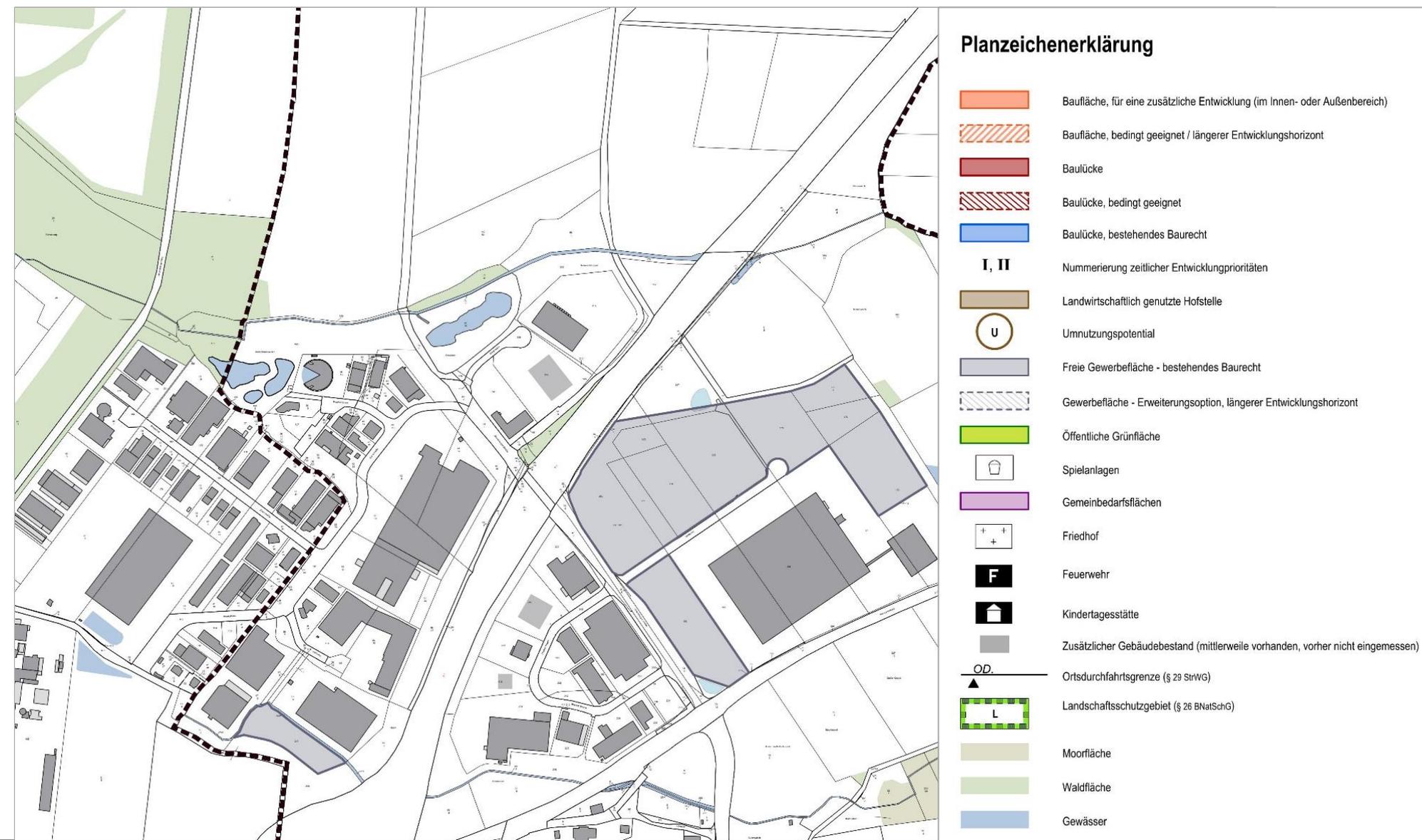




Planzeichenerklärung

-  Baufläche, für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich)
-  Baufläche, bedingt geeignet / längerer Entwicklungshorizont
-  Baulücke
-  Baulücke, bedingt geeignet
-  Baulücke, bestehendes Baurecht
- I, II** Nummerierung zeitlicher Entwicklungsprioritäten
-  Landwirtschaftlich genutzte Hofstelle
-  Umnutzungspotential
-  Freie Gewerbefläche - bestehendes Baurecht
-  Gewerbefläche - Erweiterungsoption, längerer Entwicklungshorizont
-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielanlagen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Friedhof
-  Feuerwehr
-  Kindertagesstätte
-  Zusätzlicher Gebäudebestand (mittlerweile vorhanden, vorher nicht eingemessen)
-  *OD.* Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 29 StrWG)
-  Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
-  Moorfläche
-  Waldfläche
-  Gewässer





Planzeichenerklärung

-  Baufläche, für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich)
-  Baufläche, bedingt geeignet / längerer Entwicklungshorizont
-  Baulücke
-  Baulücke, bedingt geeignet
-  Baulücke, bestehendes Baurecht
- I, II** Nummerierung zeitlicher Entwicklungsprioritäten
-  Landwirtschaftlich genutzte Hofstelle
-  Umnutzungspotential
-  Freie Gewerbefläche - bestehendes Baurecht
-  Gewerbefläche - Erweiterungsoption, längerer Entwicklungshorizont
-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielanlagen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Friedhof
-  Feuerwehr
-  Kindertagesstätte
-  Zusätzlicher Gebäudebestand (mittlerweile vorhanden, vorher nicht eingemessen)
-  *OD.* Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 29 StrWG)
-  Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
-  Moorfläche
-  Waldfläche
-  Gewässer

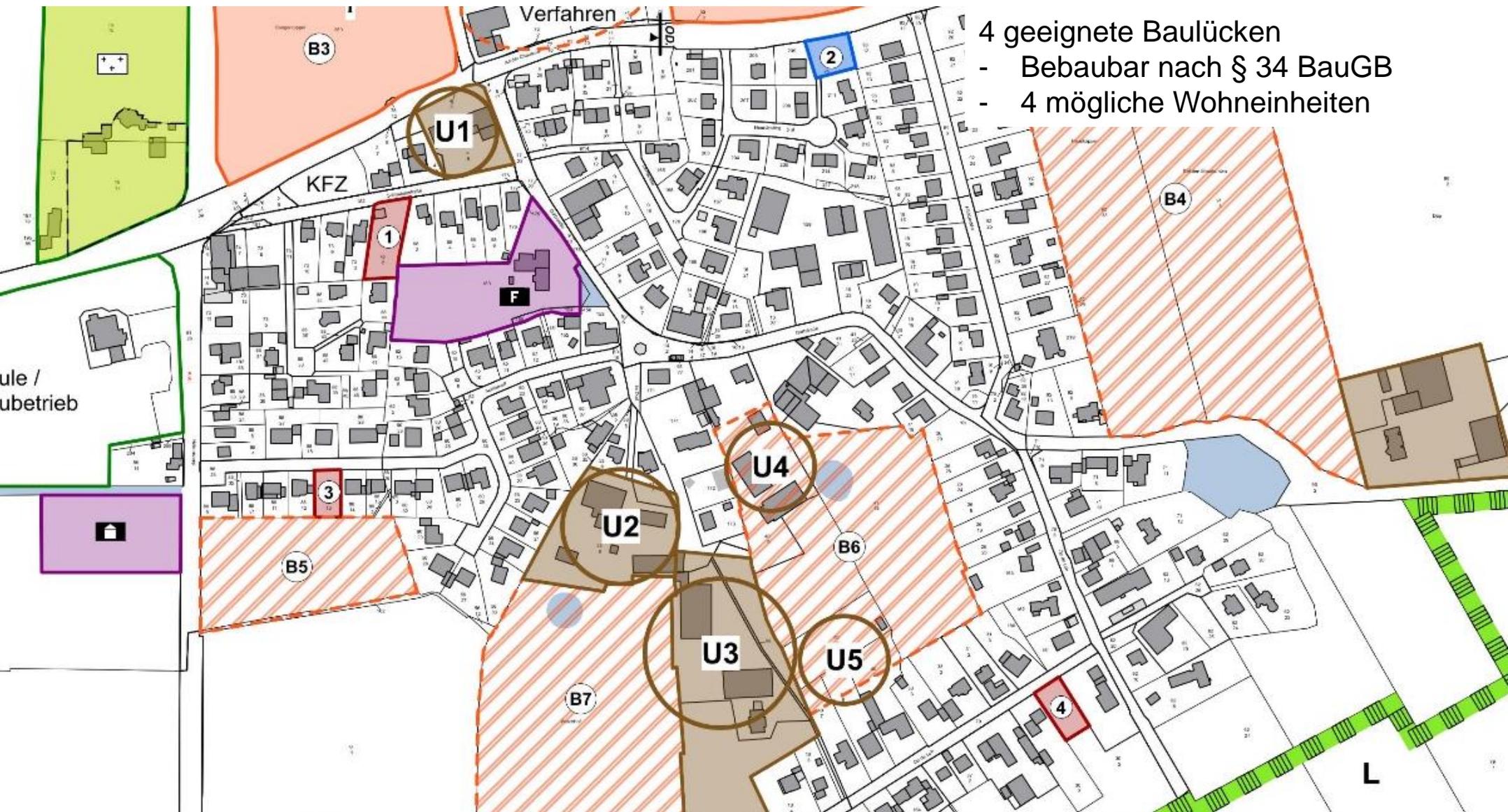




Planzeichenerklärung

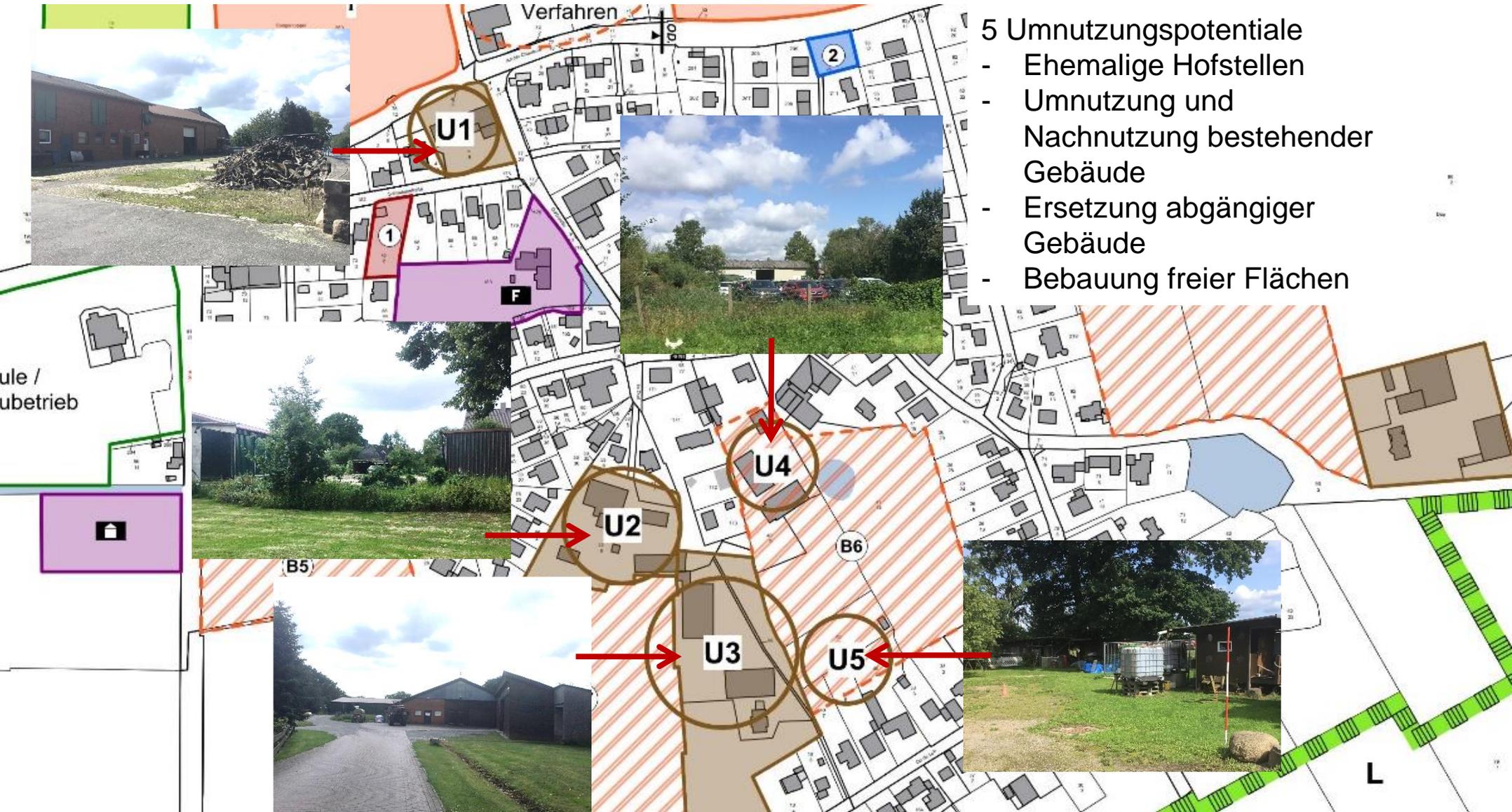
-  Baufläche, für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich)
-  Baufläche, bedingt geeignet / längerer Entwicklungshorizont
-  Baulücke
-  Baulücke, bedingt geeignet
-  Baulücke, bestehendes Baurecht
- I, II** Nummerierung zeitlicher Entwicklungsprioritäten
-  Landwirtschaftlich genutzte Hofstelle
-  Umnutzungspotential
-  Freie Gewerbefläche - bestehendes Baurecht
-  Gewerbefläche - Erweiterungsoption, längerer Entwicklungshorizont
-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielanlagen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Friedhof
-  Feuerwehr
-  Kindertagesstätte
-  Zusätzlicher Gebäudebestand (mittlerweile vorhanden, vorher nicht eingemessen)
-  *OD.* Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 29 StrWG)
-  Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
-  Moorfläche
-  Waldfläche
-  Gewässer





- 4 geeignete Baulücken
- Bebaubar nach § 34 BauGB
 - 4 mögliche Wohneinheiten





5 Umnutzungspotentiale

- Ehemalige Hofstellen
- Umnutzung und Nachnutzung bestehender Gebäude
- Ersetzung abgängiger Gebäude
- Bebauung freier Flächen



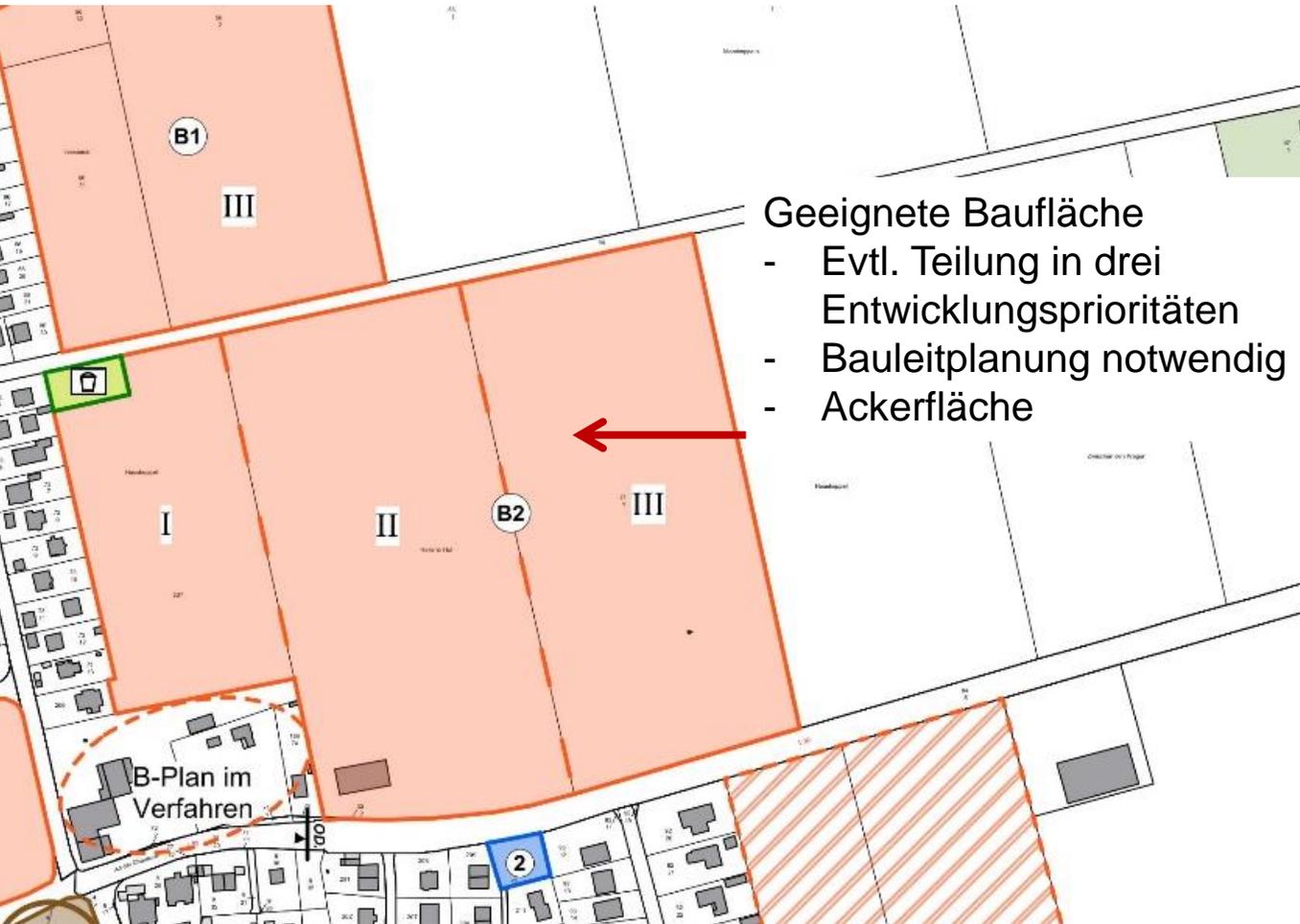
Baufläche B1

41.112 m²

45 - 50 WE



Baufläche B2	I	19.846 m ²	20 - 24 WE
	II	42.675 m ²	46 - 52 WE
	III	40.812 m ²	44 - 50 WE

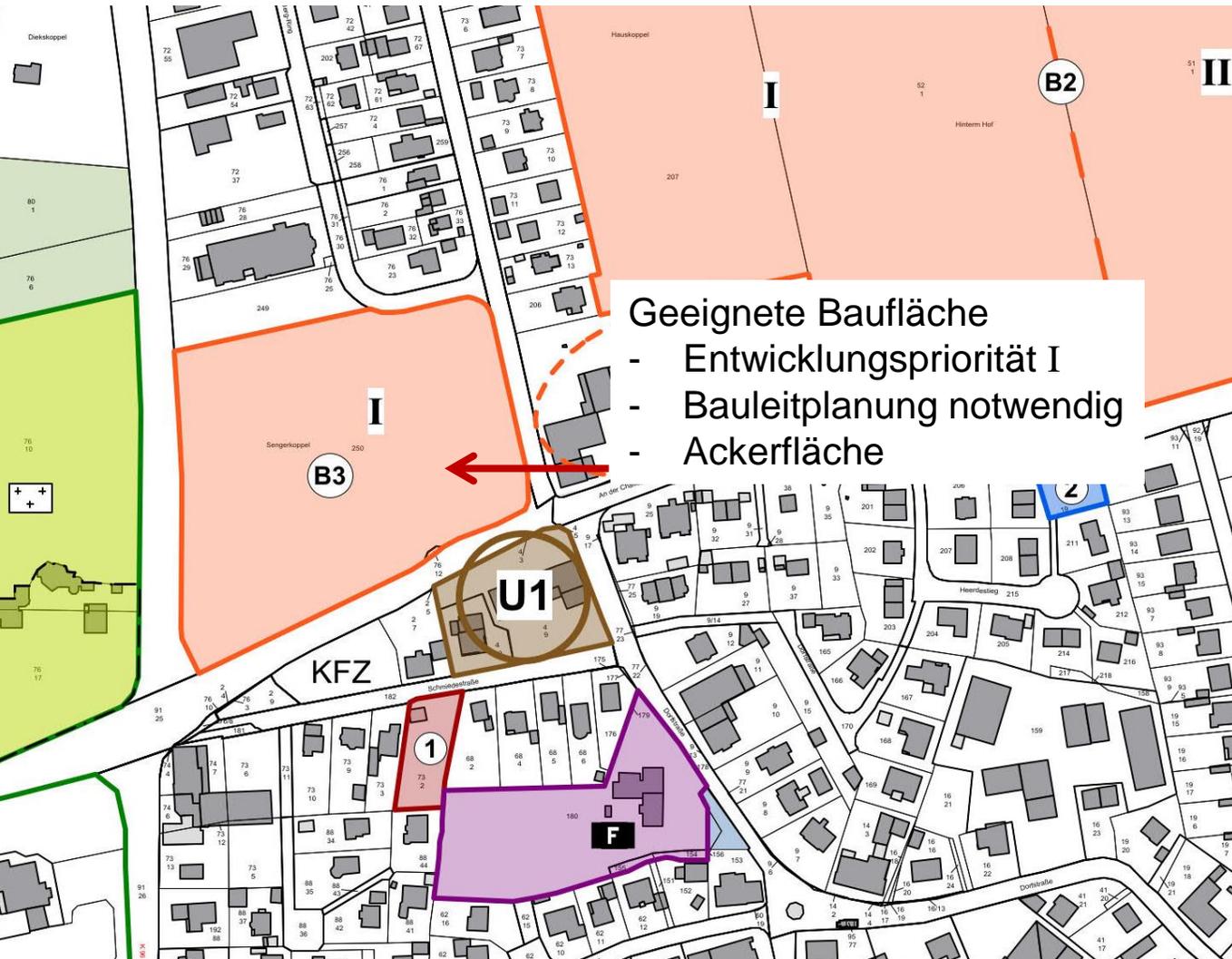


Geeignete Baufläche

- Evtl. Teilung in drei Entwicklungsprioritäten
- Bauleitplanung notwendig
- Ackerfläche



Baufläche B3 22.960 m² 25 - 29 WE

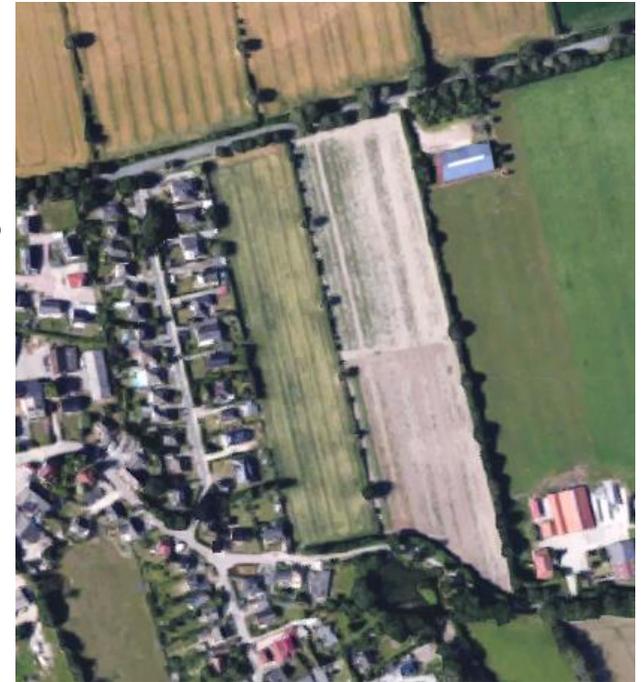
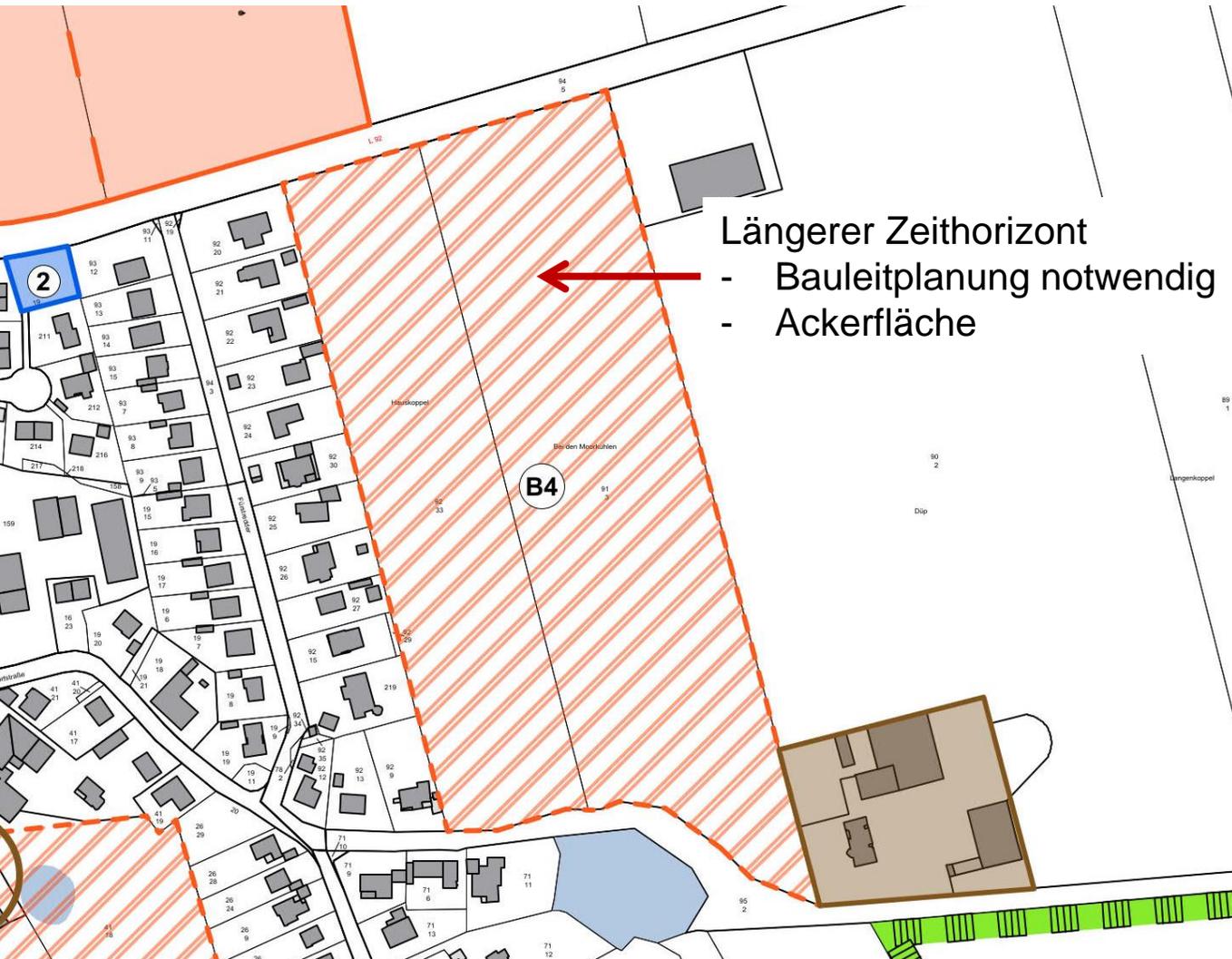


Geeignete Baufläche

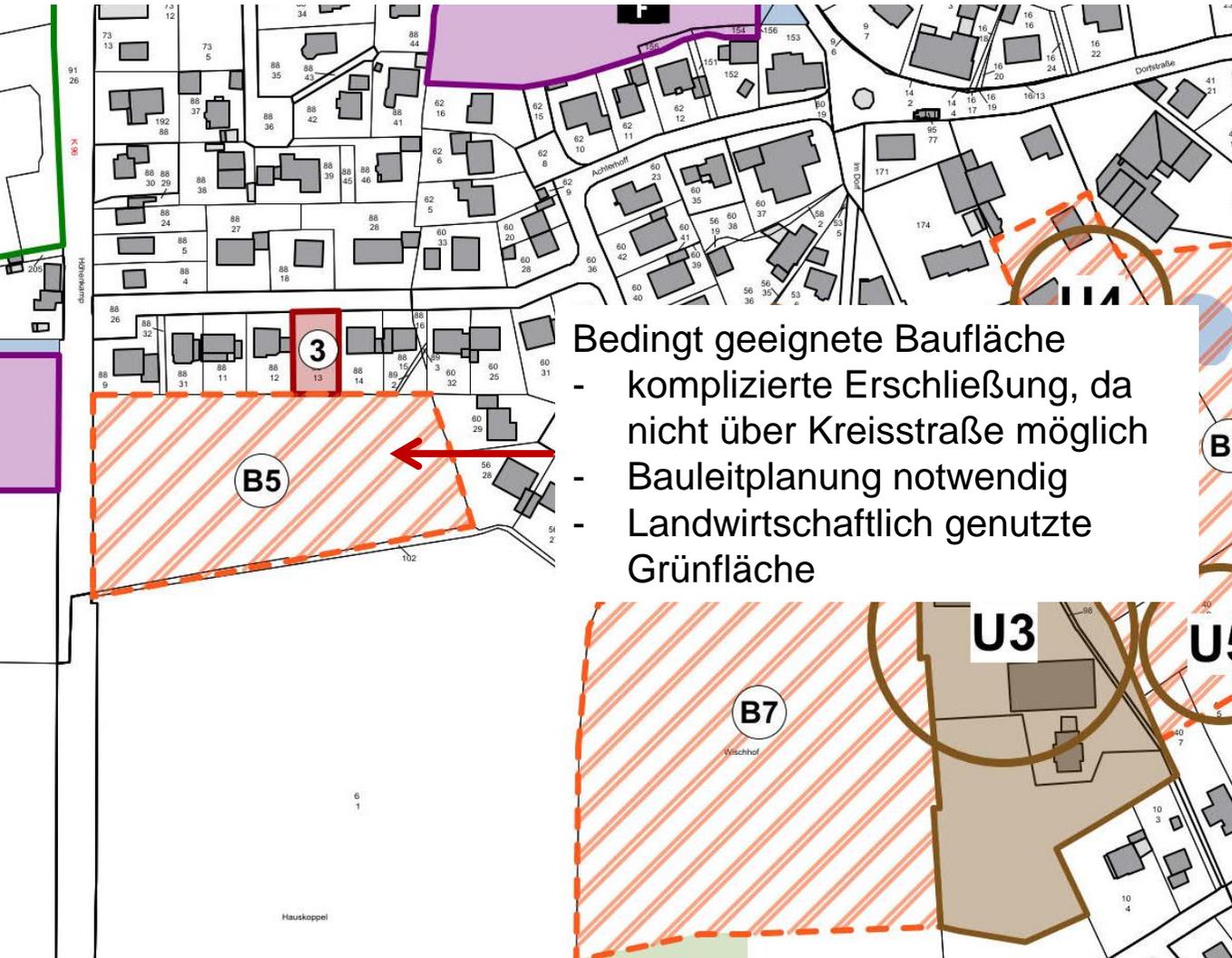
- Entwicklungspriorität I
- Bauleitplanung notwendig
- Ackerfläche



Baufläche B4 **60.483 m²** **65 - 75 WE**

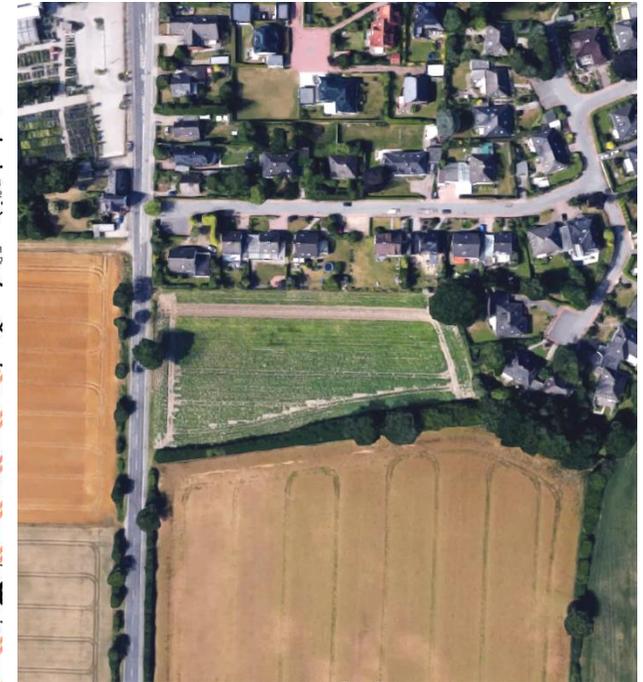


Baufläche B5 10.318 m² 10 - 12 WE



Bedingt geeignete Baufläche

- komplizierte Erschließung, da nicht über Kreisstraße möglich
- Bauleitplanung notwendig
- Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche



Baufläche B6

25.841 m²

25 - 30 WE

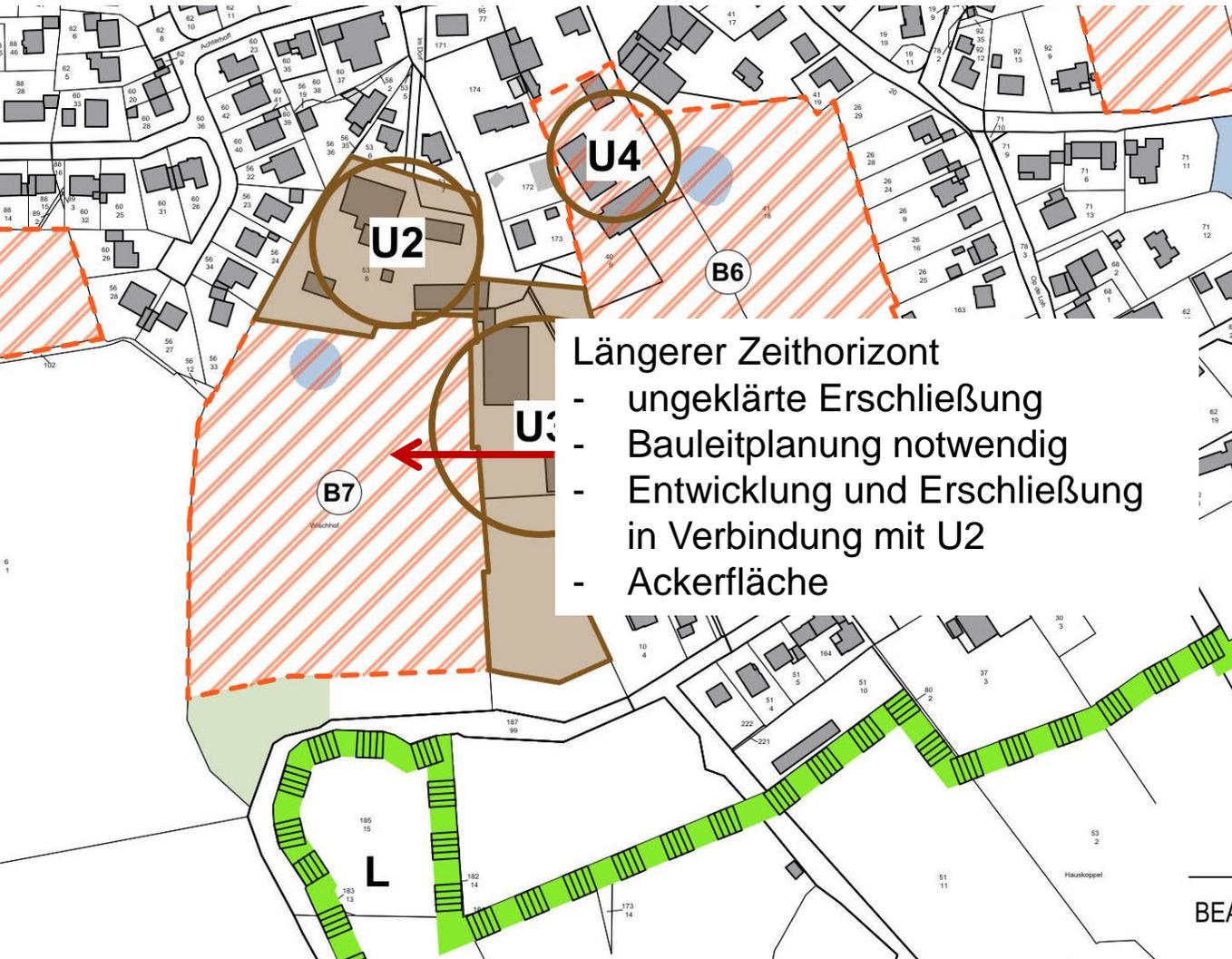


Bedingt geeignete Baufläche

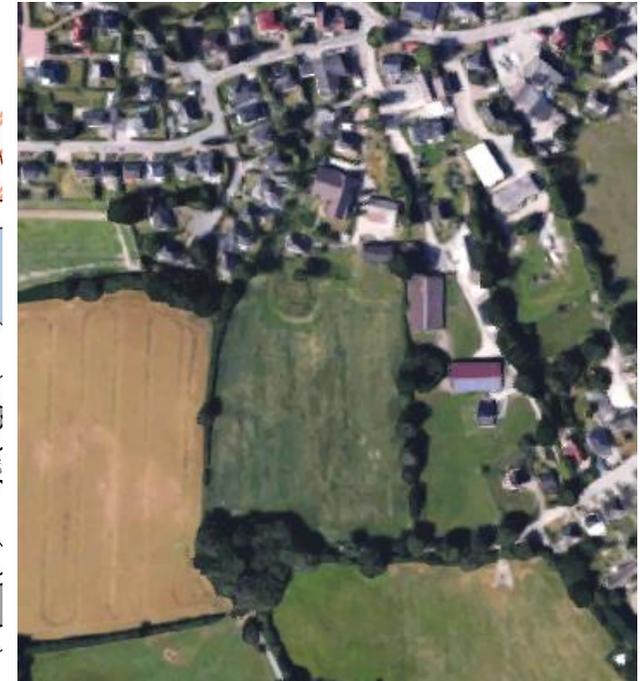
- viele Eigentümer
- ungeklärte Erschließung
- Bauleitplanung notwendig
- Aktivierung von Umnutzungspotentialen U4 und U5
- z. T. Innerörtliche Brachfläche
- z. T. Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche



Baufläche B7 **24.559 m²** **23 - 28 WE**



- Längerer Zeithorizont
- ungeklärte Erschließung
 - Bauleitplanung notwendig
 - Entwicklung und Erschließung in Verbindung mit U2
 - Ackerfläche



Innenbereichspotentiale

- Gem. § 30 BauGB:
1 Wohneinheit in Form von 1 Baulücke mit Baurecht
- Gem. § 34 BauGB:
ca. 3 Wohneinheiten in Form von 3 Baulücken

Entwicklungspotential im Innenbereich (kurz- bis mittelfristig) = 4 WE

Umnutzungspotentiale

- 5 Umnutzungspotentiale: z. T. Entwicklung in Verbindung mit Bauflächen,
z. T. geeignet für zeitnahe Entwicklung, z. T. prädestiniert für Mehrfamilienhausbebauung

Keine konkrete Aussage bei den Umnutzungspotentialen hinsichtlich der Wohneinheiten, da nicht feststeht, wie die Bausubstanz ist und welche Gebäude umgenutzt werden können.



Entwicklungspotentiale im Außenbereich

- ➔ ca. 180 - 225 Wohneinheiten auf drei Bauflächen geeignet für zeitnahe Entwicklung (Rechnung mit Einzelhausgrundstücken, incl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)
- ➔ ca. 123 -145 Wohneinheiten auf vier Bauflächen bedingt geeignet, bzw. mit längerem Entwicklungshorizont (Rechnung mit Einzelhausgrundstücken, incl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)

Entwicklungspotential im Außenbereich (mittelfristig bis langfristig) = ca. 303 - 350 WE



Ortsentwicklungskonzept: Haushaltsbefragung und weiterer Ablauf



Fragen an die Öffentlichkeit durch die Gemeinde:

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

ja nein

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

Wohneigentum Wohnen zur Miete

in:

Einfamilienhaus Doppelhaus Reihenhaus Mehrfamilienhaus

Wohngemeinschaft Jetziger Wohnung (evtl. umbauen)

Seniorenresidenz Altenwohnheim

Wohnung im Haus der Kinder /
Mehrgenerationenwohnen Wohnung mit Dienstleistung

sonstiger Wohnform

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



2. Welche vorhandenen Freiflächen (Grünflächen, Freiflächen für Sport, Spiel, Naherholung, etc.) innerhalb der Gemeinde sollten erhalten bleiben?
Benennen Sie Bereiche, die nicht überplant bzw. verändert werden sollen:
3. Sollen zusätzliche Freiflächen (z.B. Treffpunkt Spaziergänger, Schach, Boule, Sport, Naherholung etc.) geschaffen werden?
Wenn ja: Was vermissen Sie in diesem Bereich heute?
4. Sollte die Infrastruktur (Nahversorgung etc.) in der Gemeinde erweitert werden?
Wenn ja: Was vermissen Sie in diesem Bereich heute?
5. Engagieren Sie sich ehrenamtlich in einem Verein, einer Initiative o.ä.?
- Ja, mind. 1x pro Woche Ja, mind. 1x pro Monat
- Ja, seltener / unregelmäßig nein
- Ich würde mich gerne in folgendem Bereich engagieren, wenn es ein entsprechendes Angebot gäbe:



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

Ortsbild / bauliche Entwicklung

Verkehr / Erschließung / ruhender Verkehr

Freiräume / Wanderwege / Radwege / Naherholung

Sonstiges

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

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



Zeitraumen	Veranstaltungen / Arbeitsschritte	Inhaltliche Vorgehensweise	Begleitende Arbeit
01.08.2019	Auftaktgespräch mit Gemeinde	- Abstimmung Erwartungen, Leitungen, Schwerpunktsetzung	Bekanntmachung der Ortsbegehung
August 2019	1. Innenbereichserhebung	- Ortsbegehung, fotografische Bestandsaufnahme, - Kartierung von Baulücken, Umnutzungspotentialen und möglichen Bauflächen	Auswertung Ortsbegehung, Anfertigung Planzeichnung
28.08.2019	Arbeitsgespräch mit Gemeinde	- Besprechung Ergebnisse Innenbereichserhebung - Vorstellung und Abstimmung Vorgehen und Beteiligungsformen	Anpassung Planzeichnung Erarbeitung Fragebogen
September 2019	Bürgerforum: Auftaktveranstaltung	- Ortsentwicklungskonzept: Vorstellung Anlass, Zweck, Ziel und Systematik, - Innenbereichsbegutachtung: Vorstellung Ergebnisse, Bewertung und Ergänzung von Flächen durch Einwohner	Situationsanalyse, Trendanalyse, SWOT-Analyse
Oktober 2019	2. Innenbereichserhebung	- 2. Ortsbegehung, zur ergänzenden fotografischen Bestandsaufnahmen der im Bürgerforum genannten Flächen - ergänzende Kartierung von Baulücken und Umnutzungspotentialen	Auswertung Bürgerforum
Oktober 2019 (Herbstferien)	Haushaltsbefragung und Eigentümerbefragung	- Fragebogen zur Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes: Schwerpunktsetzung, Wünsche, Ideen etc. der Einwohner - Befragung der Flächeneigentümer über Bauwilligkeit	Anfertigung Flächenkataster Auswertung Fragebögen, Bündeln der Themen zu Handlungsfeldern, Entwurf von Leitbildern, Anpassung Flächenkataster





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

B2K
dn|ing

