

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE BRAAK



© B2K und dn Ingenieure

Vorentwurf, Stand 30.09.2021

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

ERLÄUTERUNGSBERICHT DER ENTWICKLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE BRAAK

INHALT

1.	Projektbeschreibung	4
1.1	Grunddaten	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung	4
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1	Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP)	6
2.2	Vorgaben des Regionalplanes (2000)	6
2.3	Vorgaben aus kommunalen Planungen	7
3.	Bestandsaufnahme	8
3.1	Demografische Entwicklung	
3.2	Fortschreibung der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 (2017)	10
3.3	Vereinbarung Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen	11
3.4	Nahversorgung	11
3.5	Mobilität und Verkehr	12
3.6	Tourismus und Naherholung	13
3.7	Vereine, soziale Einrichtungen	13
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung	14
4.1	Methodik der Öffentlichkeitsbeteiligung	14
4.2	Ergebnisse der Haushaltsbefragung	15
4.3	Ergebnisse der (Online)befragung	20
4.4	Ergebnisse der Ideenwerkstatt	21
5.	Innenbereichserhebung / Bauflächenerhebung	25
5.1	Festlegung der zu erfassenden Flächen	25
5.2	Eigentümergebietserhebung (Juli 2021)	26
5.4	Priorisierung der Entwicklungsflächen (Oktober 2021)	33
5.5	Fazit	34
6.	Planungen der Gemeinde	36
7.	Konzept	58
8.	Resümee	60

Gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz mit Mitteln des Bundes und des Landes



1. PROJEKTbeschreibung

1.1 GRUNDDATEN

Die Gemeinde Braak befindet sich im Amtsbereich Siek im Kreis Stormarn und liegt innerhalb der Metropolregion Hamburg. Der Siedlungsbereich besteht aus der Hauptortslage Braak, die im 13. Jahrhundert in Form eines Rundangerdorfes angelegt wurde. Ab den 1980er Jahren entstand nördlich des alten Dorfes eine Siedlungserweiterung entlang der Straße „Ihlendiek“. An der Autobahn A1 wurde ab dem Ende der 1990er Jahre ein Gewerbegebiet angesiedelt. Südlich der Ortslage befindet sich im Außenbereich an der Kreisstraße 96 der Standort der Braaker Mühle mit einigen weiteren Gewerbeeinheiten. Zudem existieren einige landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich. Die Kreisstraße 96/39 bildet die westliche Grenze des Siedlungsgebietes. Östlich davon sind lediglich einige gewerbliche Nutzungen und vereinzelte Wohngebäude vorhanden. Angrenzend an das Gemeindegebiet liegen die Gemeinden Stapelfeld, Brunsbek, Barsbüttel, Siek und Ahrensburg. Die Stadtgrenze von Hamburg liegt in wenigen Hundert Metern Entfernung zur Gemeindegrenze Braak.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen als übergeordnete Verkehrswege die Kreisstraße 96 und die Landesstraße 92/222, die Braak mit den umliegenden Gemeinden und der Bundesstraße 404 verbinden. Im Norden bietet der Anschluss an die Autobahn A1 eine schnelle Anbindung nach Hamburg und Lübeck. Braak verfügt damit über eine sehr gute überörtliche Anbindung.

- » In Braak leben ca. 978 Einwohner (Stand 31.12.2020).
- » Der Wohnungsbestand beträgt 410 Wohneinheiten (Stand 31.12.2018).
- » Das Gemeindegebiet ist ca. 750 ha groß.

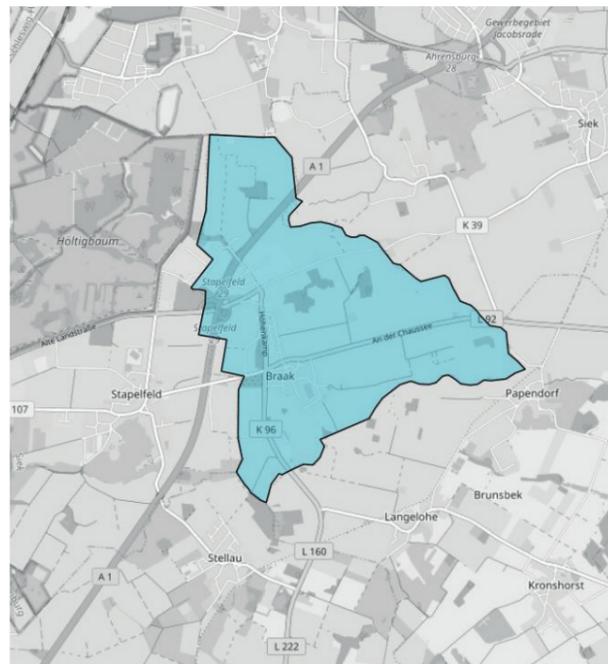


Abbildung 1 DigitalAtlasNord, Stand 16.06.2021

1.2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG

Das Ortsentwicklungskonzept stellt ein Zielkonzept für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 20 Jahren dar. Es ist nicht rechtsverbindlich, kann jedoch einen Handlungsrahmen vorgeben und als Entscheidungsgrundlage genutzt werden. Innerhalb verschiedener relevanter Handlungsfelder werden in diesem Konzept Herausforderungen und Handlungsbedarfe aufgenommen sowie Leitziele, Handlungsstrategien und Projekte bzw. Umsetzungsmaßnahmen entwickelt, um diesen zu begegnen.

Die Gemeinde Braak sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind für die Gemeinde Braak die Ermittlung und ggf. Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen und die Bewertung möglicher Flächen zur Siedlungsentwicklung sowie die Erarbeitung langfristiger Entwicklungsziele der Gemeinde.

Weitere mögliche Gründe für die Aufstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes können sein:

- » bedarfsgerechte Entwicklung und Berücksichtigung des demografischen Wandels;
- » Erkennen und Beheben städtebaulicher Missstände (Leerstände von Gewerbe- und Wohnbauflächen, ehemalige Hofstellen),
- » Entwicklung von Maßnahmen zur Stärkung der Dorfgemeinschaft,
- » Bestreben nach Erhalt und Steigerung der Lebensqualität.

Einen zentralen Teil des Ortsentwicklungskonzeptes beansprucht eine Innenbereichserhebung. Diese dient der Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Stadt-Umlandkonzepte, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

Des Weiteren wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) das Maß der baulichen Entwicklung festgelegt, indem die Anzahl der Wohneinheiten genannt wird, die bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand 31.12.2017) in einem Zeitraum bis 2035 gebaut werden können. Damit sich die Gemeinde Braak gemäß den Vorgaben des LEPs entwickeln kann, definiert das Ortsentwicklungskonzept Entwicklungsbereiche, um mögliche Flächenausweisungen nachhaltig steuern zu können.

1.3 METHODIK UND PROJEKTÜBERSICHT

Das Gemeindegebiet wurde unter städte- und ortsplannerischen Gesichtspunkten, unter Umwelt- und Naturaspekten (Ortsbild, naturräumliche Umgebung, Auswirkung) sowie unter sozialen und demographischen Aspekten einer Bestandsbewertung unterzogen, um festzustellen, welche Flächen- und Nutzungspotentiale, Stärken und Herausforderungen bestehen. Durch die kontinuierliche Abstimmung mit der Gemeinde und die Einbindung der Einwohner konnten wichtige Informationen von den Akteuren vor Ort gewonnen werden, die eine wesentliche Grundlage des Konzeptes bilden.

Im Zuge mehrerer Planungsgespräche mit dem Bürgermeister, Gemeindevertretern und der Amtsverwaltung wurden die Zielsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes und die Kartierung der Potentialflächen gemeinsam erarbeitet. In einem öffentlichen Bürgerforum im „Braaker Krug“ wurde am 19.09.2019 der Planungsstand erläutert. Im Rahmen einer anschließenden Fragestunde und der Haushaltsbefragung konnten Anregungen und Hinweise der Anwohner gesammelt werden, um diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Dem Bürgermeister, den Gemeindevertretern und der Amtsverwaltung wurden am 12.11.2019 die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt und diskutiert. Es wurde beschlossen, dass ein Zwischenstand in einer vorläufigen Dokumentation zusammengetragen werden und für ein Abstimmungsgespräch mit dem Kreis Stormarn und der Landesplanung aufbereitet werden soll. Der Schwerpunkt lag hierbei vorerst auf der wohnbaulichen Entwicklung. Die Kapitel 3. Bestandsaufnahme und 6. Konzept wurden im weiteren Arbeitsprozess ergänzt bzw. weiter ausformuliert. Die vorläufigen Unterlagen dienten der Abstimmung mit der Kreis- und der Landesplanung.

Da durch die Sars-CoV-2 Pandemie keine Versammlungen und Arbeitsgespräche stattfinden konnten, kam der Prozess ins Stocken. Im Frühjahr 2021 wurde eine (Online)Beteiligung über die Plattform Adhocracy+ durchgeführt. Dabei konnten Eingaben in folgenden Themenfeldern gemacht werden:

- » Mobilität,
- » Grün- & Freiflächen / Freizeit & Natur und
- » Ortsbild & Siedlungsentwicklung.

Aus den gewonnenen Eingaben wurden durch die Planer erste Schlüsselprojekte und Maßnahmen formuliert, welche gemeinsam mit den Braaker Bewohnern in der Ideenwerkstatt am 03.08.2021 diskutiert, vervollständigt und weiter konkretisiert wurden.

2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auf Bundesebene liegen folgende Rahmenbedingungen vor, die bei der Ortsentwicklung berücksichtigt werden müssen: Raumordnungsgesetz (ROG), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auf den Ebenen des Landes Schleswig-Holstein und der Kommune sind folgende planerische Vorgaben bei der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde zu berücksichtigen:

2.1 VORGABEN DES LANDESENTWICKLUNGSPLANES (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP-SH) 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Derzeit wird der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP-SH) 2020 für den Zeitraum bis zum Jahr 2035 erarbeitet. Der bestehende Entwurf (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17. November 2020 - Amtsbl. Schl.-H. 1621) ist bereits jetzt zu berücksichtigen und dient als Grundlage dieses Konzeptes. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2035 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Braak im Ordnungsraum und 10 km-Radius um die Stadt Hamburg sowie innerhalb des 10 km-Radius um das Mittelzentrum Ahrensburg.

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die ‚Zentralen Orte‘ sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 des LEP festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Für die Gemeinde Braak ist von Bedeutung, dass sie in einem Ordnungsraum liegt (s.o.). Für Gemeinden in Ordnungsräumen beträgt der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung im Zeitraum ‚2018 bis 2035‘ 15 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde.

Da Braak keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellt, liegt der maximale Entwicklungsrahmen bei 15 %. Am 31.12.2017 existierten im Gemeindegebiet 408 Wohneinheiten (WE). Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2035 61 Wohneinheiten entstehen können. Seit dem 01.01.2018 wurden in der Gemeinde Braak zwei Baufertigstellungen und ein Bauantrag verzeichnet, die abzuziehen sind. Der verbleibende Rahmen bis 2035 beträgt somit 59 Wohneinheiten.

2.2 VORGABEN DES REGIONALPLANES (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Braak lag im Planungsraum I. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Braak liegt dabei im Planungsraum III.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (2000) befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- » Die Gemeinde Braak befindet sich im Ordnungsraumraum und die Stadt Hamburg.
- » Die Gemeinde befindet sich im Nahbereich um den Zentralen Ort Ahrensburg.

2.3 VORGABEN AUS KOMMUNALEN PLANUNGEN

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie werden von den Gemeinden aufgestellt, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3, Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet.

Wenn die Gemeinde ein städtebauliches Leitbild und/oder einen entsprechenden Rahmenplan beschlossen hat, sind dessen Inhalte maßgeblich für die Inhalte der Bauleitplanung. In der Gemeinde Braak wird der Rahmen für die zukünftige Ortsentwicklung mit diesem Ortsentwicklungskonzept festgelegt.

Die Gemeinde Braak verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1963, mit 19 Änderungen für Teilbereiche. Die Ortslage von Braak wird zu einem großen Teil als Dorfgebietsfläche und der Bereich zwischen „Ihlendiek“ und „Höhenkamp“ überwiegend als Mischgebietsfläche dargestellt. In jüngeren Änderungen wurden statt Dorfgebietsflächen zunehmend Wohnbauflächen ausgewiesen. Das übrige Gemeindegebiet wird vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, zudem gibt es einige Waldflächen, Sumpfflächen und Wiesenflächen. Nördliche der Ortslage werden zudem Gewerbeflächen dargestellt. Alle dargestellten Flächen für wohnbauliche Entwicklung in den Dorf-, Misch- und Wohngebiet sind inzwischen ausgeschöpft. Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung nach dem Flächennutzungsplan sind somit nicht vorhanden.

Für das Gemeindegebiet sind 15 Bebauungspläne aufgestellt worden, von denen einige einmal oder mehrmals geändert wurden. Innerhalb bestehender Bebauungspläne, in denen Wohnbebauung zulässig ist, ist lediglich auf einem Grundstück das Planungsrecht nicht abgerufen worden.

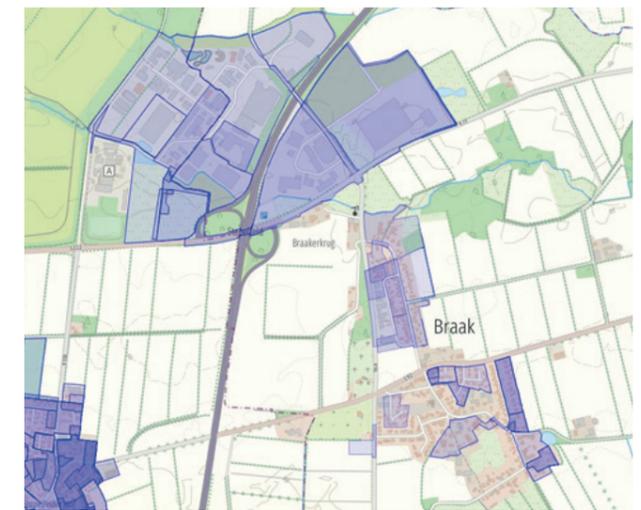


Abbildung 2 Übersicht der Bebauungspläne im Gemeindegebiet Braak, Geodatenportal Kreis Stormarn

3. BESTANDSAUFNAHME

Die Gemeinde Braak liegt im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Das Gemeindegebiet umfasst 750,94 Hektar, davon sind 96,61 Hektar Siedlungsbereich (12,9%), 53,26 Hektar Verkehr (7,1%), 596,85 Hektar Vegetation (79,5 %) und 4,21 Hektar Gewässer (0,6 %). [Meine Region: Regionaldatenbank für Braak, Statistikamt Nord 2018].

3.1 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In einigen Bereichen, gerade im ländlichen Raum, wird mit einer rückläufigen und stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Baugrundstücken für die Altersklassen der 30- bis 45-jährigen in den kommenden Jahren zurückgehen wird, der Anteil der älteren Haushalte jedoch steigt. Insgesamt kann somit von einer „Alterung“ der Gemeinden gesprochen werden, der Wohnraumbedarf sinkt und der Gebäudeleerstand steigt. Dies trifft nicht zwangsläufig auf jede Gemeinde zu.

Der Zensus ist eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung, die alle 10 Jahre durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder gemeinsam durchgeführt wird. Ziel des Zensus ist die Ermittlung der Einwohnerzahlen in Deutschland sowie die Erhebung zentraler Strukturdaten, die eine Aussage darüber erlauben, wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten. Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein hat basierend auf dem Zensus 2011 eine Fortschreibung (Stichtag 31.12.2019) vorgenommen.

Aus dem Datenblatt der Regionaldaten für Braak geht hervor, dass in der Gemeinde am 31.12.2019 (Stichtag) 967 Einwohner lebten. Der größte Bevölkerungsanteil liegt hier bei den Haushalten der 50- bis 64-jährigen (27,5 %) und den 30- bis 49-jährigen (24,8 %). Die grundsätzlichen Auswirkungen des demographischen Wandels im Bereich der Altersstruktur der Gemeinde sind auch in Braak zu erkennen. Mit knapp der Hälfte (49,4 %) der Gesamteinwohnerzahl besteht in Braak eine deutlich ausgeprägte Tendenz gen 50+. Das durchschnittliche Alter in der Gemeinde mit 45,8 Jahren liegt dabei nur leicht über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,5 Jahren im Jahr 2019.

Tabelle 1 Regionaldaten für die Gemeinde Braak [Stichtag 31.12.2019], Statistikamt Nord 2021

Altersgruppe	Anzahl	in % (967 entspricht 100%)
0 bis 17	176	18,2 %
18 bis 24	45	4,7 %
25 bis 29	28	2,9 %
30 bis 49	240	24,8 %
50 bis 64	266	27,5 %
65 +	212	21,9 %

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Braak hat eine positive Tendenz und stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an. Ein nicht unerheblicher Rückgang wurde im Jahr 2014 und 2015 verzeichnet. Im Jahr 2014 verlor die Gemeinde 28 Einwohner und im Jahr 2015 weitere 25 Einwohner verglichen zum Vorjahr. Auch im Jahr 2019 verzeichnet die Gemeinde Braak einen Rückgang von 17 Einwohner verglichen zum Vorjahr.

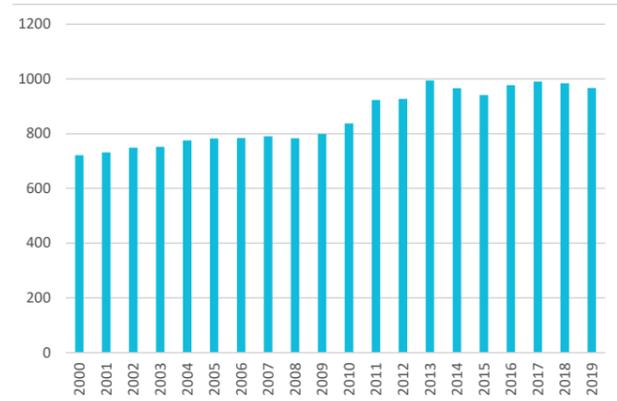


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Braak, Statistikamt Nord 2021

Weiterhin verzeichnet die Gemeinde Braak im Jahr 2019 einen negativen Wanderungssaldo von -6 Personen verglichen zum Vorjahr. Neben Braak und Brunsbek schreiben die angrenzenden Gemeinden im Kreis Stormarn etwas positivere Zahlen. So haben die Gemeinden Stapelfeld und Siek einen Wanderungssaldo

zwischen -4 bis unter 19 Personen und die Gemeinden Ahrensburg und Barsbüttel verzeichnen einen positiven Saldo zwischen 19 bis unter 85 zugezogenen Personen verglichen zum Vorjahr.

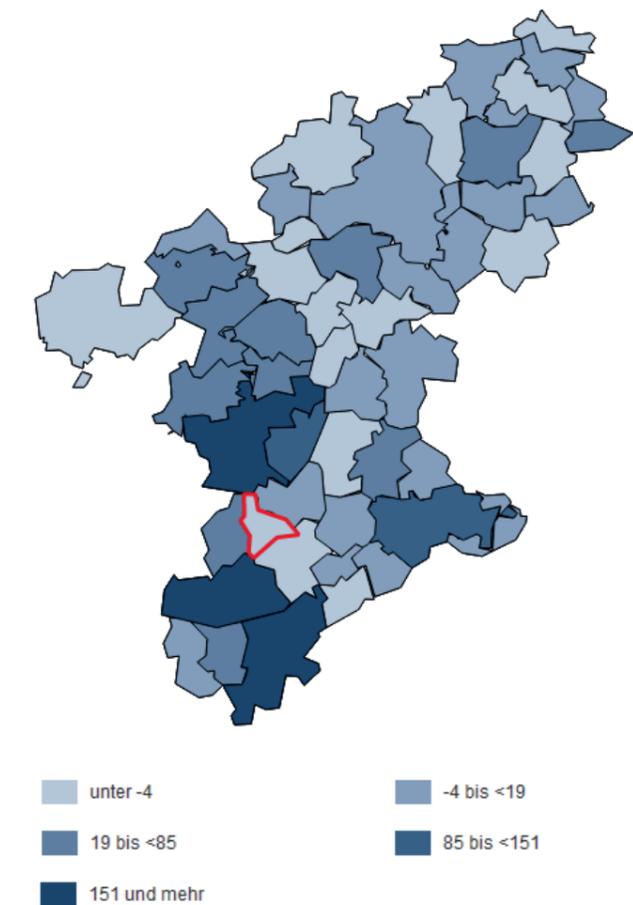


Abbildung 4 Wanderungssaldo im Vergleich, Kreis Stormarn [Stichtag 31.12.2019], Statistikamt Nord 2021

Betrachtet man den Wanderungssaldo der Gemeinde Braak seit der Jahrtausendwende, ist auffällig, dass die Gemeinde meist einen positiven Wanderungssaldo verzeichnet. Nur in den Jahren 2014, 2015 und 2019 sind mehr Personen aus Braak weggezogen, als neue hinzugezogen sind.

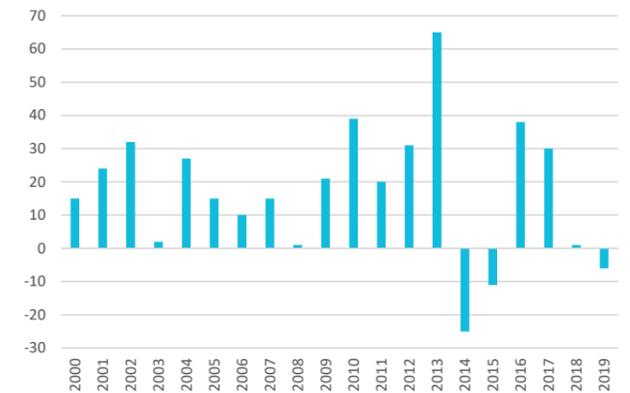


Abbildung 5 Zeitreihe Wanderungssaldo für Braak, Statistikamt Nord 2021

Der natürliche Bevölkerungssaldo, also die Differenz zwischen Lebendgeborenen und Verstorbenen in der Gemeinde Braak schwankt stark in den Jahren seit der Jahrtausendwende. Man kann jedoch sagen, dass sich ein positiver natürlicher Saldo von 16 Personen seit dem Jahr 2000 bis 2019 eingestellt hat. Dies bedeutet, dass insgesamt in diesen 19 Jahren mehr Kinder geboren wurden, als Personen verstorben sind.

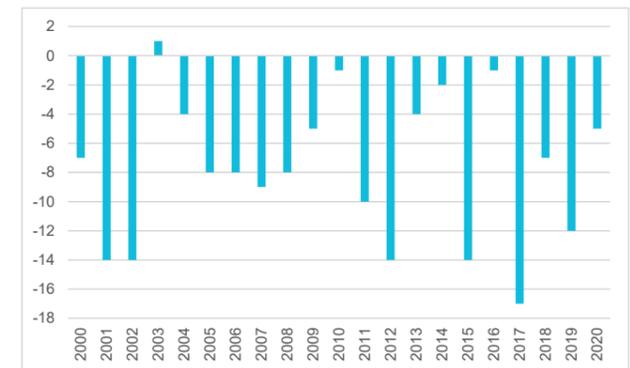


Abbildung 6 Zeitreihe natürliche Bevölkerungsentwicklung für Braak, Statistikamt Nord 2021

Aus den statistischen Bevölkerungsdaten geht hervor, dass Braak grundsätzlich wächst. Dies ist einerseits an der positiven Wanderungsbewegung und andererseits an der Gesamtentwicklung der Bevölkerung zu erkennen. Der steigende Bedarf an Wohnraum sollte gedeckt werden.

Eine weitere Tendenz ist in der Altersstruktur zu erkennen. Schon heute ist knapp die Hälfte der Braaker

Bevölkerung über 50 Jahre alt. Die Tendenz der älter werdenden Bewohner und Bewohnerinnen ist in Braak auch anhand des natürlichen Bevölkerungssaldo abzulesen. Dieser ist in den letzten 20 Jahren fast immer negativ – also mehr Sterbende als Geburten. Um dieser Entwicklung bedarfsgerecht zu begegnen werden barrierefreier, kleinteiliger und bezahlbarer Wohnraum benötigt.

3.2 FORTSCHREIBUNG DER KLEINRÄUMIGEN BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTS PROGNOSE FÜR DEN KREIS STORMARN BIS ZUM JAHR 2030 (2017)

Seit der Erarbeitung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn im Jahr 2013 liegen neue Ergebnisse und Entwicklungen vor, welche eine Fortschreibung der bestehenden Prognose erfordern. Zum einen hat das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein im Jahr 2016 eine neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht, die auf einen Bevölkerungsrückgang im Bundesland Schleswig-Holstein schließen lässt. Zum anderen liegen differenzierte Daten zur Zahl und Struktur der Privathaushalte vor, welche es ermöglichen eine fundierte Haushaltsprognose zu erstellen. Ferner wurden größere Abweichungen bezüglich der Zuwanderungen sowohl von Flüchtlingen als auch aus den umliegenden Städten festgestellt.

Die Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn ist in der Vergangenheit kontinuierlich angestiegen. Eine erhebliche Rolle spielten dabei die überwiegend positiven Wanderungsgewinne für die Gesamtentwicklung des Kreises. Im Jahr 2015 war der höchste Zuwachs zu beobachten, der aus den Flüchtlingszuzug resultierte und somit als Sonderentwicklung zu betrachten ist. Das Jahr 2015 wird im Folgenden daher nicht berücksichtigt.

Der Amtsbereich hat dem Beobachtungszeitraum von 2000 bis 2014 einen Zuwachs von 11%, die 972 Einwohnern entsprechen, verzeichnen können. Der Kreisdurchschnitt liegt vergleichsweise bei 8,8%. In dem Amtsbereich Siek lag in dem Zeitraum ein negativer natürlicher Saldo vor, der durch den starken positiven Wanderungssaldo ausgeglichen wurde.

Die Fortschreibung bis zum Prognosehorizont 2030 erfolgte unter den folgenden Annahmen:

- » Konstante Geburtenrate bis 2030,
- » Lineares Absinken der Sterbeziffern bis 2035,

- » Konstante Binnenumszugs- und Außenfortzugsraten,
- » Außenwanderungssalden sinken bis 2021 ab und bleiben danach weitgehend konstant.

Weiterhin berücksichtigt wurden die bestehenden Flächenpotentiale in den einzelnen Gemeinden, die beabsichtigten Wohnungsbauvorhaben sowie die Nachverdichtungspotentiale gem. § 34 BauGB. Als Maßgabe und Rahmen wurde die Einhaltung der Ergebnisse der Landesprognose festgelegt.

Basierend auf den vorgenannten Kriterien sind in allen Ämtern und amtsfreien Kommunen des Kreises Stormarn weitere Bevölkerungsgewinne im Beobachtungszeitraum von 2014 bis 2030 zu erwarten. Für den Amtsbereich Siek wurden deutlich unterdurchschnittliche Zuwächse ermittelt. Während der Durchschnitt im Kreis Stormarn für den Beobachtungszeitraum bei 6,4% liegt, wird für das Amt Siek lediglich ein Zuwachs von 2% prognostiziert. Ohne Berücksichtigung der Wanderungsgewinne durch die Flüchtlingsbewegungen ergibt sich für den Amtsbereich Siek nur noch eine weitgehend konstante Einwohnerzahl. Die relative Bevölkerungsentwicklung für den Kreis beträgt im Durchschnitt 4,4% und für den Amtsbereich Siek 0 %.

Auch bei den Entwicklungen in den Altersgruppen der Bevölkerung zeigen sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Amtsbereichen im Kreisgebiet auf. Während man kreisweit eine leichte Zunahme der Zahl der unter 20-Jährigen erwarten kann, wird für den Amtsbereich Siek ein merkbarer Rückgang der Altersgruppe prognostiziert. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei der Altersgruppe der 20- bis 64-Jährigen. In der Gruppe der 65-Jährigen und Älteren sind kreisweit Bevölkerungsgewinne zu erwarten. Während im Amtsbereich Siek mit einem Rückgang der beiden ersten Gruppen kumuliert von ca. 9% gerechnet werden kann, nimmt die Gruppe der Älteren um ca. 22% zu. In dem Beobachtungszeitraum bis 2030 wird sich demnach eine Verschiebung in der Altersstruktur ergeben.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Haushaltsentwicklung. Im Kreis Stormarn wird eine kontinuierliche Zunahme an Privathaushalten prognostiziert. Bis zum Jahr 2030 wird ein Zuwachs von insgesamt 9% erwartet, was einem Plus von 10.200 Haushalten im Vergleich zum Basisjahr 2014 entspricht. Im Amtsbereich Siek wird hingegen ein eher unterdurchschnittlicher Zuwachs von lediglich 2% erwartet. Die Ursachen da-

für liegen in der unterschiedlichen Entwicklung der Bevölkerungszahlen als auch in den Veränderungen der Altersstruktur.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass keine differenzierte Betrachtung der einzelnen Gemeinden (Braak, Brunsbek, Hoisdorf, Siek und Stapelfeld) im Amtsbereich Siek stattgefunden hat. Die Zahlen innerhalb der einzelnen Amtsbereiche werden als heterogen beschrieben. Weiterhin ist festzuhalten, dass grundsätzlich ein positiver Entwicklungstrend verzeichnet wird. Dieser ist lediglich geringer als in der vorhergehenden Prognose und im kreisweiten Durchschnitt. Im Amtsbereich Siek wird somit ein Bevölkerungszuwachs entstehen und der Bedarf an wohnbaulichen Entwicklungen in den einzelnen Gemeinden ist gegeben.

3.3 VEREINBARUNG STORMARNER BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Durch das im Jahr 2018 geschlossene Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen erklären die beteiligten Partner ihren Willen zur Stärkung und Unterstützung von qualitativem und bedarfsgerechten Wohnen im Kreisgebiet. Dabei spielen zwei essentielle Aspekte eine Rolle:

1. Politik und Verwaltung müssen eine an aktuelle Gegebenheiten angepasste Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik betreiben.
2. Vorhandensein investitionsbereite und verlässliche Wohnungsmarktakteure, die über das erforderliche Know-How sowie personelle und finanzielle Kapazitäten verfügen.

Durch das Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen soll für alle Bevölkerungsgruppen im Kreisgebiet infrastrukturell gut angebundener und bezahlbarer Wohnraum in angemessener Qualität nach Vorgaben des Bundes und des Landes geschaffen werden. Dies ist als dynamischer Prozess zu verstehen, welcher jederzeit durch konkrete und kurzfristige Maßnahmen oder allgemeine und langfristige Ziele ergänzt werden kann.

Projekte, welche auf Grundlage des Bündnisses entstehen müssen im Einzelnen zwischen den örtlichen Akteuren abgestimmt und vereinbart werden. Dabei übernimmt der Kreis die Mittlerfunktion zwischen den Städten / Gemeinden und den Verbänden. Aufgabe dabei ist die Koordination und Organisation des fachlichen und lösungsorientierten Austausches sowie die gegenseitige Information der Partner. Innerhalb seiner Kom-

petenzen unterstützt der Kreis aktiv bei der Entwicklung und Baureifmachung der nötigen Wohnbauflächen. Die Städte / Ämter / Gemeinden sind für die Umsetzung des Bündnisses zuständig. Die Flächenverfügbarkeit / -potentiale und die gemeindliche Planungshoheit spielen bei der Bereitstellung geeigneter Flächen eine maßgebliche Rolle. Die acht wohnungswirtschaftlichen Partner (Baugenossenschaften / Gesellschaften) erstellen und bewirtschaften langfristig 400-500 attraktive und bezahlbare Wohnungen jährlich.

3.4 NAHVERSORGUNG

In der Gemeinde Braak gibt es derzeit keinen Nahversorger. Im Ort ansässig sind zwei Ladengeschäfte der Bäckerei Braaker Mühle. Eine davon befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet, nahe der Auffahrt zu der Autobahn A1, die zweite Filiale befindet sich direkt an der Braaker Mühle im südlichen Gemeindegebiet. Zwischen den beiden Bäckereien befindet sich ein Hofladen „Hof Adolf“. Dieser betreibt im Herbst ein Kürbisparadies mit einer Auswahl an über 200 Sorten. Neben Kürbis werden auch Kartoffeln und Zuckermais angebaut.

Ein kleines Angebot in Form eines Kaufmannsladens bietet „Oma in Braak“. Hier gibt es frische Backwaren, Obst und Gemüse sowie Lebensmittel für den täglichen Bedarf. Es werden Frühstück, Mittagstisch und „take-away“ Speisen angeboten. In rund 2 Kilometern Entfernung Richtung Hamburg befindet sich ein weiterer Kaufmannsladen und in ca. 6 Kilometer befindet sich ein Vollsortimenter. Diese sind mit dem motorisierten Individualverkehr, dem Öffentlichen Personennahverkehr (Linie 264 und 364) oder dem Fahrrad zu erreichen.

Ein weiterer Vollsortimenter befindet sich in rund 7 Kilometer Entfernung in Siek. Dieser ist nicht über den Öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.

Das Restaurant Braaker Krug befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet, nahe der Autobahnauffahrt A1. Das Landgasthaus bietet traditionelle holsteinische Küche an. Ein Festsaal kann für Veranstaltungen mit bis zu 100 Personen gemietet werden.

Weitere Dienstleister wie eine Ärztin, Tankstelle oder diverse Fachhandel sind im Gemeindegebiet ansässig. Auch gibt es eine Packstation. Weitere Dienstleistungsanbieter zur Grundversorgung wie Banken, Post und beispielsweise Friseure sind in der Gemeinde nicht ansässig. Hier müssen die Angebote in den umliegenden

Gemeinden oder im Hamburger Stadtgebiet genutzt werden.

Die Pflege der Senioren und Hilfebedürftigen in der Gemeinde wird über das Alten und Pflegeheim Rönnerhof GmbH sichergestellt. Die Einrichtung besitzt eine Kapazität von 46 Pflegeplätzen, bei einer Betreuung von 34 Mitarbeitenden. Dabei wird neben der vollstationären Pflege auch die Kurzzeitpflege angeboten. Gemeinsamkeit wird in der Pflegeeinrichtung groß geschrieben, dies ist tagtäglich in den Aufenthaltsräumen sowie beim Essen oder bei den regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen möglich.

Die Kinderbetreuung wurde in der Vergangenheit durch Kindergärten in Stapelfeld, Papendorf und Brunsbek sichergestellt. Seit dem Jahr 2020 gibt es in der Gemeinde Braak einen gemeindlichen Kindergarten, welcher durch den Träger Elbkinder Vereinigung Kitas Nord betrieben wird. Es werden Kinder im Alter von 0-6 Jahren betreut. Die Betreuung erfolgt in einer Krippe, einer altersgemischten Gruppe oder drei Elementargruppen mit jeweils festen Bezugserziehern. Die Räumlichkeiten sind sehr großzügig konzipiert, sodass jede Gruppe einen eigenen Raum hat, mit Nebenräumen zum Ruhen oder Schlafen. Ferner gibt es noch einen Bewegungsraum welcher allen Kindern offen steht.

3.5 MOBILITÄT UND VERKEHR

Die Gemeinde liegt wie bereits in den Grunddaten (siehe Kapitel 1.1 Grunddaten) beschrieben in der Hamburger Metropolregion. Die Gemeinde ist über die Landesstraße L160 / L92 (Alte Landstraße) an die Bundesautobahn A1 angebunden. Diese ermöglicht eine überregionale Anbindung der Gemeinde. An der Alten Landstraße an der Autobahnauffahrt A1 – 29 Stapelfeld liegt der Pendlerparkplatz Stapelfeld.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Hamburg Rahlstedt (7 km entfernt) oder in Einfeld (9 km entfernt). Die Gemeinde ist an den öffentlichen Nahverkehr des Hamburger Verkehrsverbund (HVV) sowie den Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein (NAH.SH) angebunden. Die Buslinien 264 und 364 bedienen die Gemeinde Braak jeweils im 20-Minuten Takt und verbindet die Gemeinde westlich bis Hamburg und östlich bis Trittau.

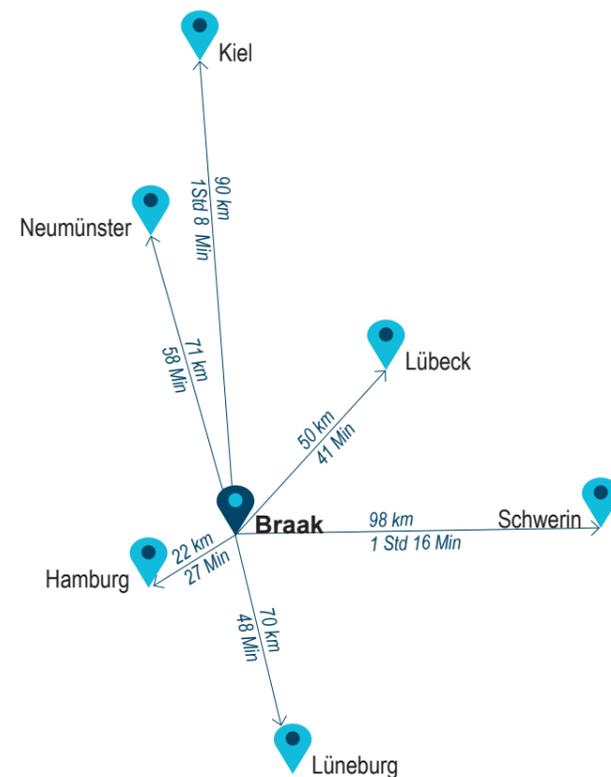


Abbildung 7 schematische Darstellung der Entfernungen zu Braak, B2K und dn Ingenieure, 2021

3.6 TOURISMUS UND NAHERHOLUNG

Die Gemeinde ist auf Grund ihrer Lage nicht stark vom Tourismus frequentiert. Dennoch gibt es in der Gemeinde Angebote die genutzt werden können und der Naherholung dienen.

Die historische und unter Denkmalschutz gestellte Windmühle in Braak produziert auch heute noch das Mehl für die Bäckerei. Sie wird vom Verein Braaker Mühle e.V. betreut und kann besichtigt werden.

Weiterhin befindet sich zwischen Braak und Meilsdorf die einzige noch existierende Kopfsteinpflasterstraße im Kreis Stormarn. Auf dem Meilsdorfer Damm endet die Ausbaustrecke plötzlich und der Belag wechselt zum Kopfsteinpflaster aus Anfang / Mitte des 20. Jahrhunderts.

Das Radwegenetz rund um Braak ist gut ausgebaut. Neben einigen Rundwegen von Hamburg über Ahrensburg bis Großensee, gibt es noch den Bahn Rad Weg, welcher südlich von Braak (von Trittau nach Glinde) Radweg auf einer stillgelegten Bahntrasse verläuft.

Auch die beiden, nördlich an das Gemeindegebiet anschließende Naturschutzgebiete „Höltigbaum“ und „Stellmoorer Tunneltal“ bieten mit zahlreichen Wanderwegen eine gute Naherholung. Hier können auch besondere Vogelarten beobachtet werden.

Die Gemeinde verfügt über einen Kinderspielplatz östlich des Ihlendiaks.

Das „Hotel zur Windmühle“ grenzt direkt an das Gemeindegebiet Braaks an und verfügt über 35 Einzelzimmer und 12 Doppelzimmer. Weiterhin bietet ein Tagungs- und Veranstaltungsbereich die Möglichkeit, Veranstaltungen von bis zu 100 Personen durchzuführen.

3.7 VEREINE, SOZIALE EINRICHTUNGEN

In der Gemeinde Braak besteht eine Freiwillige Feuerwehr, welche dem örtlichen Brandschutz dient und durch einen Musikzug und die Jugendfeuerwehr noch weitere soziale Funktionen abdeckt. Beispielsweise organisiert die Freiwillige Feuerwehr einmal im Jahr einen Laternenumzug und darüber hinaus diverse Tanzveranstaltungen.

Der Verein Braaker Mühle e.V. veranstaltet einmal im Jahr das Mühlenfest. Darüber hinaus können die Räumlichkeiten der Braaker Mühle für Veranstaltungen mit bis zu 30 Personen in der Müllerstube abgehalten werden.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

4.1 METHODIK DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Gemeinde Braak wurde der Planungsstand zum ersten Mal öffentlich vorgestellt. Die Veranstaltung wurde in drei Themenabschnitte unterteilt. Im ersten Themenblock wurden den Bürgern der Sinn und das Vorgehen eines Ortsentwicklungskonzeptes erläutert. Bevor dann die Ergebnisse der Ortsbegehung sowie Auswertung der vorhandenen Unterlagen vorgestellt wurden, hatten die Bürger die Möglichkeit, sich zu einzelnen Fragestellungen zu äußern. Dieser Schritt fand vor der Vorstellung der einzelnen Ergebnisse statt, damit die Bürger eine unvoreingenommene Bewertung der Fragen abgeben konnten. Es wurden zwei große Luftbilder aufgehängt. Auf diesem sollten (Klebe-) Punkte bezüglich bestimmter Fragen verteilt werden:

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

An der Flächenbewertung durch die Einwohner gab es eine rege Beteiligung. Im Wesentlichen stimmten die Aussagen der Beteiligung mit den Einschätzungen überein, die zuvor schon bei der Ortsbegehung getroffen wurden. Allerdings wurden auch erhobene Flächen von einigen Anwohnern abgelehnt und vereinzelt zusätzliche Flächen, vor allem an den Ortsrändern, neu genannt. Bei vielen Flächen sprachen sich verschiedene Einwohner sowohl für, als auch gegen eine Entwicklung der Flächen aus. Die angewendete Methode dient zum einen einer Abbildung der Stimmungslage und der Anregung von Diskussionen und soll zum anderen den Einwohnern die kontroversen Meinungen zu verschiedenen Flächenentwicklungen verdeutlichen.



Abbildung 8 Ergebnis der Befragung mit Punkten im Workshop – Leinwand 1, B2K und dn Ingenieure, 2019



Abbildung 9 Ergebnis der Befragung mit Punkten im Workshop – Leinwand 2, B2K und dn Ingenieure, 2019

Eine detailliertere Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Haushaltsbefragung zwischen dem 19.09.2019 und dem 18.10.2019 statt. Der Fragebogen kann dem Anhang entnommen werden. Von ca. 410 Haushalten, die einen Fragebogen erhalten haben, gab es einen Rücklauf von 65 Fragebögen.

Aufgrund der Sars-CoV-2 Pandemie 2020/2021 konnten die Themengespräche / Workshops zur weiteren Vertiefung der Themen nicht durchgeführt werden. Alternativ zu einer Präsenzveranstaltung hatten die Bürger Braaks die Möglichkeit im Zeitraum vom 06.04.2021 bis einschließlich 30.04.2021 Ideen und Kritik (Online) zu sammeln und zu diskutieren. Dabei wurden insgesamt 51 Beiträge zum Thema Verkehr, Grün- und Freiräume sowie der Siedlungsentwicklung gesammelt, siehe Kapitel 4.3 Ergebnisse der (Online)Befragung.

Zum Abschluss des Projektes wurde am 03.08.2021 eine Ideenwerkstatt zur Erarbeitung von Maßnahmen und Schlüsselprojekten durchgeführt. Eine Grundlage für den Workshop boten die aus der (Online)Befragung eingegangenen Anregungen, welche in folgende Themenfelder unterteilt werden konnten:

- » Wohnen im Alter,
- » Versorgung stärken,
- » Verkehrskonzept erstellen,
- » Landschaftsplanerisches Gestaltungskonzept entwickeln und
- » neue Projektideen.

4.2 ERGEBNISSE DER HAUSHALTSBEFRAGUNG

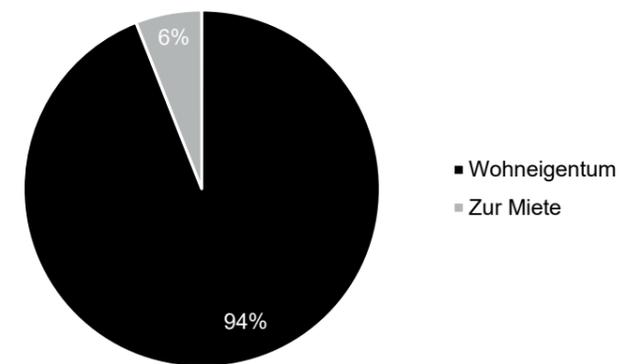
Die detaillierte Auswertung der Haushaltsbefragung in tabellarischer Form kann dem Anhang entnommen werden.

Von allen eingegangenen Fragebögen wurde nur auf einem vermerkt, dass zukünftig nicht mehr der Wunsch besteht, in Braak zu wohnen. Dieses Ergebnis zeigt, dass Braak als lebenswerte Gemeinde wahrgenommen wird und die Einwohner kein Bedürfnis haben, die Gemeinde zu verlassen.

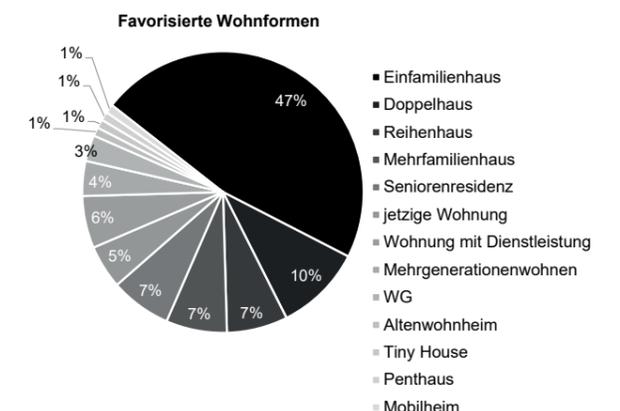
4.2.1 Wohnen

Die nachfolgende Grafik zeigt den Wunsch der Befragten, in einer Eigentums- oder Mietimmobilie zu wohnen. Es wird deutlich, dass ein höherer Bedarf an Eigentumsimmobilien besteht. Jedoch werden auch Mietimmobilien nachgefragt, die es bisher in Braak kaum gibt. Einige der Befragten wünschen sich explizit kleinere Mietwohnungen.

Wohnen in eigener Immobilie oder zur Miete

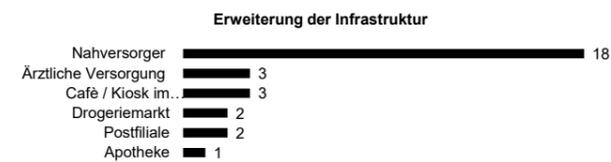


Die Haushaltsbefragung ergibt, dass die hauptsächlich nachgefragte Wohnform nach wie vor das Einfamilienhaus ist, gefolgt von dem Doppelhaus. Es besteht auch ein Bedarf an anderen Wohnformen u. a. im Reihenhaushaus und Mehrfamilienhäusern, in der Seniorenresidenz und Wohnungen mit Dienstleistung. Die Auswertung der Fragebögen spiegelt auch die Diskussion im Bürgerforum wider, in der ebenfalls der Bedarf nach verschiedenen Wohnformen insbesondere für ältere Menschen geäußert wurde.



4.2.2 Versorgungsinfrastruktur

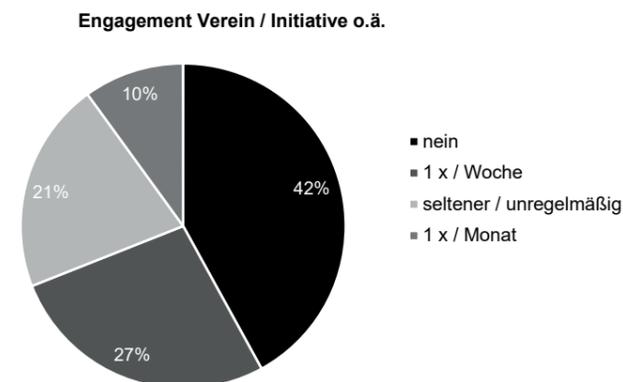
Nahezu alle Einwohner, die sich zu der Frage geäußert haben, ob ihnen im Bereich Infrastruktur etwas fehlt, haben den Bedarf nach einem Nahversorger geäußert. Viele gaben dazu an, dass dieser im Ortszentrum liegen sollte.



Es gibt in der Gemeinde bereits einen kleinen Nahversorger in einer Gastronomischen Einrichtung („Oma in Braak“), wo Backwaren, Obst, Gemüse und Lebensmittel des täglichen Bedarfs angeboten werden. Die Lage und das Sortiment könnte jedoch laut Befragung optimiert werden. Die Planung eines neuen gemischten Quartiers auf der Baufläche B3 böte den Rahmen, eine Nahversorgungsfunktion in zentraler Lage zu integrieren, hier besteht jedoch die Problematik der verkehrlichen Erschließung.

4.2.3 Gemeinschaft / Ehrenamt

Von den Befragten gaben 58% an, dass Sie sich in einem Verein, einer Initiative o.ä. engagieren. Die Freiwillige Feuerwehr nimmt einen wichtigen Stellenwert in der Gemeinde ein, hat jedoch Nachwuchssorgen.



Die Attraktivitätssteigerung der Gemeinde für junge Menschen und Familien sowie das Schaffen von Anreizen für ehrenamtliches Engagement sind daher wich-

tige Ziele, damit auch zukünftig starke, aktive Vereine das gemeinschaftliche Leben in Braak mitgestalten.

Einige der Befragten haben Interesse an bestimmten Themenbereichen geäußert, in denen Sie sich gerne engagieren würden. Am häufigsten wurden dabei generationenübergreifende Projekte genannt.



In der Haushaltsbefragung wurde ersichtlich, dass vielen Bürgern Treffpunkte sowohl in einem Gemeindeforum oder Gemeindehaus als auch im Freien fehlen. Am Höhenkamp, Ortsausgang Richtung Stellau / Brunsbek wurde eine neue Kita errichtet, in die auch ein Gemeindeforum für ca. 90 - 100 Personen integriert ist. Dieser kann zukünftig für Versammlungen, Vereine, Projekte, etc. genutzt werden.

4.2.4 Ortsbild / Bauliche Entwicklung

Als favorisierte Wohnlagen / Bauflächen wurden zum Großteil die erhobenen Bauflächen genannt. Es fällt jedoch auf, dass die Baufläche B6 als einzige der zuvor erhobenen nicht als favorisierter Wohnstandort gewünscht wurde. Dies weist darauf hin, dass die innerörtliche Fläche bei den Bürgern als potenzielle Wohnbaufläche nicht präsent ist. Die Fläche B3 an der Kreuzung „Höhenkamp“ / „An der Chaussee“ wurde am häufigsten als favorisierte Wohnbaufläche aufgeführt (14 Nennungen). Auch die an die Bebauung am „Ihlendiek“ angrenzenden Bereiche der Bauflächen B1 und B2 (jeweils 7 Nennungen) sowie die Baufläche B4 (6 Nennungen) wurden häufiger genannt. Es wird deutlich, dass auch die Bürger eine zeitlich gestaffelte Entwicklung vom Zentrum ausgehend befürworten. Ergänzend zu den zuvor erhobenen Flächen wurden zwei Flächen östlich der Straße „Höhenkamp“ genannt (jeweils eine Nennung). Da die Straße „Höhenkamp“ bisher die westliche Grenze des Siedlungsraums markiert, und die beiden Flächen keine arrondierende Wirkung hätten, wurden sie vorerst nicht in die Innenbereichserhebung aufgenommen.

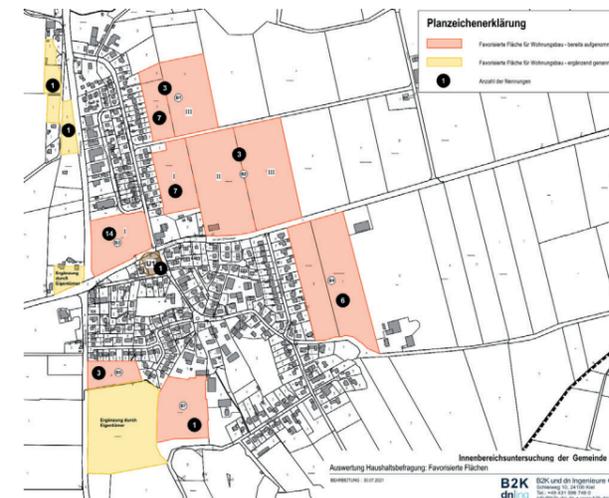


Abbildung 10 Ergebnis der Haushaltsbefragung – favorisierte Flächen, B2K und dn Ingenieure, 2019

Als von Bebauung freizuhaltenen Flächen bewerten fast alle Befragten, die sich zu diesem Thema geäußert haben, zuallererst die Gemeindefläche hinter dem Feuerwehrhaus (27 Nennungen). Auch die innerörtliche Baufläche B6 (9 Nennungen) und der vorhandene Spielplatz (4 Nennungen) wurden relativ häufig als nicht zu bebauen eingestuft. Die anderen zuvor erhobenen Flächen wurden in diesem Zusammenhang gar nicht oder nur von wenigen Befragten genannt.

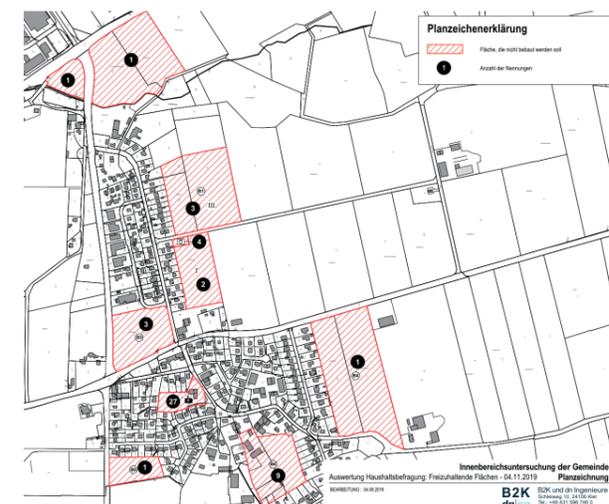
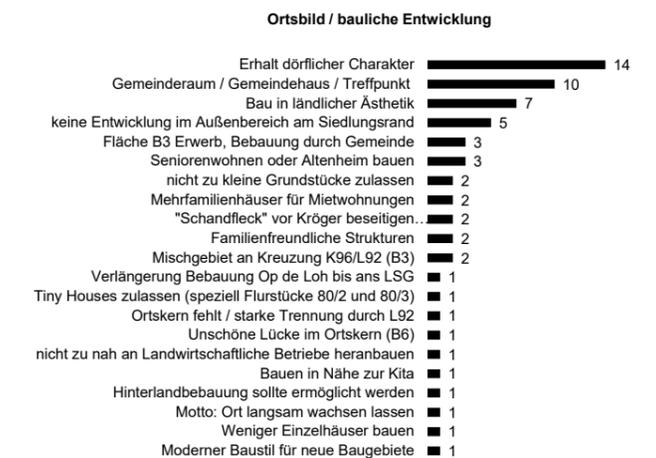


Abbildung 11 Ergebnis der Haushaltsbefragung – freizuhaltenen Flächen, B2K und dn Ingenieure, 2019

Der Erhalt des dörflichen Charakters hat für einen Großteil der Befragten im Bereich Ortsbild und bauliche Entwicklung einen hohen Stellenwert (14) Nennungen. Bei der Planung neuer Wohnquartiere gehen damit die Parzellierung ortsüblicher Grundstücksgrößen, die Gestaltung der Gebäude in einer „ländlichen Ästhetik“ und die Orientierung an der Dichte der Umgebung einher. Mehrfach wurde auch die Entwicklung der Baufläche B3 durch die Gemeinde (als gemischtes Quartier) genannt.



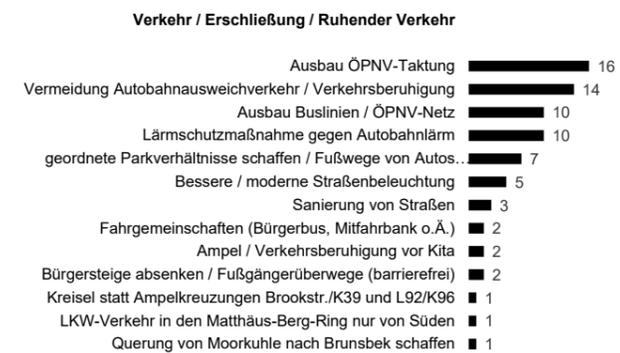
Ergänzend wurden durch schriftliche Kontaktaufnahme durch die Eigentümer zwei weitere Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgeschlagen. Diese werden ebenfalls in der Anlage Favorisierte Flächen gekennzeichnet. Die Flächen wurden der Vollständigkeit halber kurzfristig in diesen Bericht aufgenommen. Ihre Eignung wurde mit der Gemeinde diskutiert und entschieden, dass diese aus planungsrechtlicher Sicht und weil die Flächen nicht mit der Entwicklungsperspektive der Gemeinde übereinstimmen, nicht mit in das Konzept aufzunehmen.

Bei den Flächen handelt es sich zum einen um eine Ackerfläche (Flurstück 6/1) von ca. 49.797 m² Größe, dessen Entwicklung der Eigentümer in Zusammenhang mit der Baufläche B5 und der Baufläche B7 vorschlägt. Zum anderen regt der Gemeindekirchenverband die Einbeziehung des Kirchgrundstückes gegenüber der Baufläche B3, westlich der Straße „Höhenkamp“ in das Ortsentwicklungskonzept an. Hierbei würde es sich um ein Umnutzungspotential handeln, da es nach Angaben des Gemeindekirchenverbandes mittelfristige Planungen gibt, das Pastorat baulich zu verändern. Zudem

seien durch den Abriss des alten sowie die Errichtung des neuen Gemeindehauses im Jahr 2014 west- und ostseitlich des Kirchplatzes freie Flächen entstanden. Der Gemeindekirchenverband sieht dort die Möglichkeit, neuen Raum für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu schaffen.

4.2.5 Verkehrsinfrastruktur

Zum Thema Verkehrsinfrastruktur äußerten die Befragten am häufigsten, dass sie sich einen Ausbau der ÖPNV-Taktung vor allem am Wochenende und nachts (16 Nennungen) und des ÖPNV-Netzes, u.a. nach Siek, Stemrade und Reinbek (10 Nennungen) wünschen. Die sehr gute überörtliche Anbindung Braaks durch die Autobahn A1, die Landesstraße L 92 und die Kreisstraße K 96 ist auf der einen Seite ein Standortvorteil, bringt jedoch auch negative Aspekte mit sich. Ein Problem in Braak stellt der Autobahnausweichverkehr dar, da viele Verkehrsteilnehmer zur Umgehung der Ampeln insbesondere die Straße „Ihlendiek“ als Abkürzung nutzen. Daher werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung angeregt (14 Nennungen). Des Weiteren ist die Autobahn eine nicht zu vernachlässigende Lärmquelle, weshalb die Befragten Lärmschutzmaßnahmen fordern (10 Nennungen).



Die Taktung des ÖPNV und Schutzmaßnahmen gegen die Schallimmissionen der Autobahn können auf kommunaler Ebene kaum beeinflusst, jedoch perspektivisch auf regionaler Ebene verbessert werden. Maßnahmen zur Vermeidung von Autobahnausweichverkehr durch den „Ihlendiek“ wurden von der Gemeinde bereits diskutiert, werden jedoch durch den gewerblichen Verkehr in den „Matthäus-Berg-Ring“ erschwert. Eine Untersuchung durch einen Verkehrsplaner könnte mögliche Lösungen aufzeigen. In diesem Zuge könnte auch ein Konzept für den ruhenden Verkehr erarbeitet werden,

da die Ordnung der Parkverhältnisse und Freihaltung der Rad- und Fußwege von Autos eine Forderung der Befragten ist (7 Nennungen). Auch die Modernisierung der Beleuchtung von Straßen und Wegen ist eine Maßnahme, die von den Befragten angeregt wird (5 Nennungen) und durch die Gemeinde umgesetzt werden könnte.

4.2.6 Freiräume

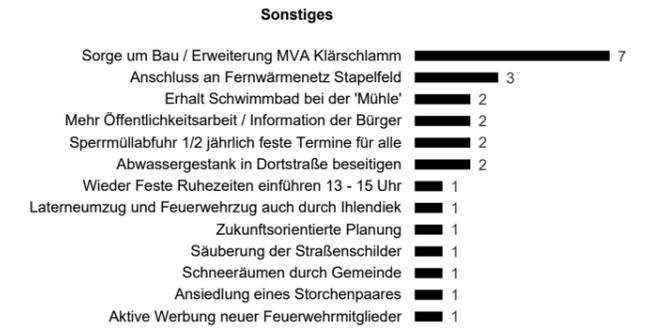
Es zeichnet sich ein deutliches Bild ab, welche Aspekte die Befragten zum Thema Freiräume für relevant und verbesserungsfähig halten. Der Ausbau, die Erweiterung und Markierung der Radwege ist den Befragten sehr wichtig (15 Nennungen). U.a. werden der Bau eines Radweges von der Braaker Mühle ins Dorf, durchgehender Radwege Richtung Brunsbek, Stemwarde und Stellau, die Befestigung von Sandradwegen und die Ausbesserung oder Sanierung des Radweges an der Alten Landstraße angeregt. Ebenfalls häufig genannt wurde eine Aufwertung der Gemeindewiese hinter dem Feuerwehrhaus z.B. durch eine Boulebahn, Bänke und Bäume (12 Nennungen). Eine Attraktivitätssteigerung der Freiräume und Erweiterung bzw. Modernisierung des Spielplatzes (8 Nennungen) und die Relevanz eines Bolzplatzes / Fußballplatzes in Zentrumsnähe (6 Nennungen) wurden ebenfalls mehrfach angeführt. Zudem wurde eine Verbesserung der Pflege von Grünanlagen, Wegen, Straßenräumen (8 Nennungen) bzw. der Ortsbegrünung und Ortsbepflanzung (3 Nennungen) gewünscht. Öffentliche Rundwege zum Joggen, Spazieren gehen und Radfahren (5 Nennungen) könnten in Verbindung mit der Ausweisung von Wanderwegen (4 Nennungen) und der Planung eines Sportparcours mit Geräten und Bewegungsangeboten für Erwachsene (4 Nennungen) ein umfassendes Freiraum- und Wegekonzept darstellen.



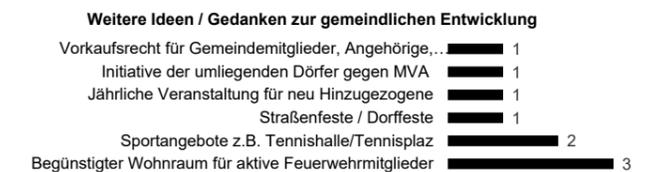
Es bietet sich an, die Anregungen im Bereich Freiräume zur Ausarbeitung konkreter Maßnahmen nutzen, da die Gemeinde in diesem Bereich die Möglichkeit hat, die derzeitigen Verhältnisse entsprechend zu verbessern. Insbesondere die Aufwertung der Gemeindewiese als Treffpunkt und die Erweiterung bzw. Modernisierung des Spielplatzes sind Projekte, die den Bürgern wichtig sind, relativ einfach und z. T. über Fördermittel realisierbar wären.

4.2.7 Sonstiges

Die weiteren Anmerkungen der Einwohner Braaks zu sonstigen Themen betreffen hauptsächlich den Neubau der Müllverbrennungsanlage und die damit einhergehende Erweiterung mit einer Klärschlammverbrennung (MVA) in der Nachbargemeinde Stapelfeld. Die Einwohner befürchten eine zusätzliche Verschlechterung der Luftqualität und eine steigende Verkehrsbelastung durch den zusätzlichen Lieferverkehr zur MVA. Hierauf hat die Gemeinde Braak jedoch keine Einflussmöglichkeiten. Von einigen Bürgern wird zudem der Anschluss an das Fernwärmenetz Stapelfeld angeregt.



Weitere Ideen und Gedanken zu der gemeindlichen Entwicklung wurden nur vereinzelt genannt. Die Schaffung von Sportangeboten wie einer Tennishalle oder einem Tennisplatz sowie begünstigten Wohnraum für aktive Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr anzubieten, sind die beiden Vorschläge, die mehr als einmal genannt wurden.



4.3 ERGEBNISSE DER (ONLINE)BEFRAGUNG

Seit März 2020 wird ein großer Teil des öffentlichen Lebens durch die Sars-CoV-2 Pandemie bestimmt. Da bis zu dem jetzigen Zeitpunkt im Mai 2021 keine Präsenzveranstaltungen durchgeführt werden, hat das Planungsbüro B2K und dn Ingenieure in Abstimmung mit der Gemeinde eine (Online)Ideensammlung zum Ortsentwicklungskonzept Braak durchgeführt. Im Zeitraum vom 06.04.2021 bis zum 30.04.2021 hatten die Bürger die Möglichkeit ihre Ideen und Kritik auf der Plattform Adhocracy+ oder in Form eines Fragebogens zu äußern. Es gingen insgesamt 51 Kommentare und Anmerkungen in den Themenbereichen Mobilität, Grün- und Freiflächen, Freizeit und Natur sowie Ortsbild und Siedlungsentwicklung ein. Für eine Teilnahme mussten sich die Teilnehmer mit einem frei wählbaren Benutzernamen und einer E-Mailadresse registrieren. Die Teilnehmenden wurden per E-Mail benachrichtigt, sobald eine Idee kommentiert wurde. Dabei entstand zu manchen Themen eine kleine Diskussion online.

4.3.1 Mobilität

Im Themenfeld der Mobilität wurden hauptsächlich das hohe Verkehrsaufkommen und die Überschreitungen der Geschwindigkeitsbegrenzungen innerhalb Braaks diskutiert. Dabei sind sich alle einig, dass es im gesamten bebauten Zusammenhang in Braak ein Tempolimit von 30 km/h in Braak geben sollte. Weiterhin wünschen sich die Bewohner auch eine durchgängige Kontrolle des Tempolimits, da – wie schon erwähnt – das aktuelle Tempolimit regelmäßig überschritten wird. Dies bezieht sich vor allem auf die Straßen Ihlendiek, An der Chaussee und die Alte Landstraße. Eine weitere Idee ist die Umwidmung einiger Straßen. Als Ursache für das hohe Verkehrsaufkommen werden der (Pendel-) Verkehr zwischen Siek und Hamburg sowie der Ziel- und Quellverkehr der Gewerbetreibenden in Braak gesehen. Die stark ausgeprägt wahrgenommene Verkehrsbelastung führt auch zur Einschränkung der Sicherheit bei der Überquerung der Straße. Gerade im Bereich der KiTa werden hier Maßnahmen angeregt, welche zur sicheren Querung der Straße insbesondere für Kinder beitragen.

Ferner werden beschädigte Straßen und neue Rad- und Fußwege im Bereich der Alten Landstraße und bei der Tankstelle angesprochen. Neue Radwege sollten entsprechend markiert und ausgeschildert sein, um das Bewusstsein für weitere Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.

Auch die Verbesserung des ÖPNV wurde genannt. Dabei wird der Fokus auf die Taktung des ÖPNV gelegt.

4.3.2 Grün- und Freiflächen / Freizeit und Natur

Im Themenfeld der Grün- und Freiflächen wurde die Grünfläche hinter der Feuerwehr einige Male genannt. Hier wünschen sich die Bewohner Braaks eine gestaltete Fläche / einen Park mit einem Teich und pflanzlicher Gestaltung. Auch Sitzmöglichkeiten werden angesprochen. Weiterhin stören sich einige Bewohner an den Hinterlassenschaften der Vierbeiner und regen einen abgetrennten Hundebereich auf dieser Fläche an.

Für den Spielplatz am Ihlendiek wird ein neues Spielgerät wie bspw. ein Balancierstab angeregt. Auch eine farbliche Umgestaltung des gesamten Spielplatzes könnte die Aufenthalts- und Spielqualität deutlich erhöhen. Auch sollten Sitzbänke für Eltern angedacht werden. Weiterhin wurde die Umnutzung der ehemaligen Skateranlage zu einem Verkehrsübungsplatz oder der Installation von Basketballkörben vorgeschlagen.

Weitere Nennungen waren die Sicherung und Vergrößerung des Fußballplatzes, das Wiederbeleben des Rundwanderweges Mühle und die Wiederherstellung der ehemaligen Hecke, welche bei den Straßenbauarbeiten An der Chaussee weichen musste.

4.3.3 Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Bei der Siedlungsentwicklung wurde die Neuansiedlung eines Supermarktes kontrovers diskutiert. Einerseits wird der Mehrwert eines Supermarktes in Braak gesehen und im Hinblick auf die demographische Entwicklung als erstrebenswert empfunden. Jedoch führt dies unweigerlich zu weiterem Ziel- und Quellverkehr. Daher sollte ein Supermarkt auf keinen Fall im Wohngebiet entstehen. Auch die Grünfläche im Ortszentrum (B3) wird kritisch gesehen, da dies zu einem immensen Grünlandverlust führen würde. Eine konstruktive Lösung war die bedarfsgerechte Anpassung der Daseinsvorsorge an die Siedlungsentwicklung. Eine weitere Idee war die Ansiedlung einer kleinen Eisdielen im Ortskern.

Ferner wird die Steuerung bzw. Eindämmung der Gewerbeentwicklung angeregt. Den Bewohnern ist der wirtschaftliche Nutzen bewusst, jedoch wird durch das Gewerbe schon jetzt eine erhebliche Störung empfunden. Ein weiteres Ansiedeln von weiteren Gewerbetreibenden wird daher ausdrücklich nicht gewünscht.

Ebenso wird der Bedarf an Wohnraum in Braak gesehen. Die Gemeinde Braak ist für Viele sehr attraktiv, da sie dörflich geprägt ist und in unmittelbarer Nähe zur Metropole Hamburg liegt. Dadurch sind jedoch Probleme entstanden, wie bspw. erwerbbarer Wohnraum sowie alternative und zeitgemäße Wohnformen fehlen. Hierbei wurde angeregt, kleinteilige und altersgerechte Wohneinheiten zu schaffen. Diese sollten das Potential im Innenbereich ausschöpfen und vorhandene Lücken schließen. Die Baufläche (B3) zwischen den Straßen Höhenkamp, An der Chaussee und Ihlendiek wird kontrovers diskutiert. Dabei wird debattiert wie die Fläche einzustufen ist (Innen- oder Außenbereich). Jedenfalls würde eine Entwicklung zu erheblichem Grünlandverlust führen. Weiterhin wird die Wohnqualität zwischen drei stark befahrenen Straßen angezweifelt.

4.4 ERGEBNISSE DER IDEENWERKSTATT

Nach der Vorstellung der eingebrachten Anregungen durch die (Online)Beteiligung (siehe Kapitel 4.3) wurden offene Fragen geklärt und das weitere Vorgehen beschrieben. Es wurden die schon bestehenden Projekte vorgestellt – Versorgung stärken, Landschaftsplanderisches Gestaltungskonzept erstellen, Verkehrskonzept erstellen und Wohnen im Alter. Die Teilnehmenden wurden dazu aufgefordert, ihre Ideen und Anregungen in den folgenden Themenfeldern aufzuschreiben und anschließend zu diskutieren.

4.4.1 Versorgung stärken

Innerhalb des Gremiums wird der Bedarf eines Nahversorgers kontrovers diskutiert. Im Rahmen der Beteiligung zeichnete sich ab, dass eine Stärkung durchaus gewünscht ist und mannigfaltige Ideen zur Umsetzung bestehen.

Einigkeit bestand dahingehend, dass die Ansiedlung eines Discounter / Vollsortimenter in Braak nicht die höchste Priorität besitzt. Da der Bedarf der Nahversorgung von älteren Menschen und Personen die in der Mobilität eingeschränkt sind jedoch erkannt wurde, kam die Idee eines Einkaufsservice (telefonisch, per Mail oder persönlich) für ebendiese. Ebenso wird die Sensibilisierung des Lieferservices der Supermärkte für Ältere thematisiert.

Die Stärkung bestehender Strukturen wie beispielsweise ein umfangreicheres Angebot bei der Oma in Braak hingegen werden begrüßt. Hier erfolgte zeitgleich jedoch auch der Hinweis, dass zusätzliche Angebote

auch durch die Braaker genutzt werden müssen. Daher wird diesbezüglich Umfrage angeregt um die Produktpalette anhand des Bedarfs vor Ort einzugrenzen. Neben der Oma in Braak sollen auch die Hofläden und die Braaker Mühle als bestehende Einkaufsmöglichkeiten gestärkt werden.

Vorstellbar ist ebenfalls eine Ergänzung des Angebots durch einen Regiomaten bzw. eine Milchtankstelle, einen kleinen Wochenmarkt oder Verkaufswagen. Ein Eiswagen würde die Produktpalette kompletieren und zu einer Verbesserung der Lebensqualität in Braak führen.

Auch der Bedarf nach einem Allgemeinmediziner und einer kleinen Apotheke wurde genannt. Weiterhin können sich die Teilnehmenden eine Bücher-Telefon-Zelle als Tauschbörse vorstellen.

4.4.2 Landschaftsplanderisches Gestaltungskonzept erstellen

Das bestehende Sport- und Spielangebot für die Kinder und Jugendliche soll verbessert werden. Dies bedeutet insbesondere, den Spielplatz am Ihlendiek zu modernisieren beziehungsweise umzugestalten. Weiterhin wird angeregt zu prüfen ob der Spielplatz des Kindergartens am Nachmittag zur allgemeinen Nutzung durch die Braaker Kinder freigegeben werden kann.

Der bestehende Bolzplatz rückt ebenfalls in den Mittelpunkt der Betrachtung. Es wird angeregt den bestehenden Platz zu vergrößern, besser auszustatten und zu sichern. Eine weitere Überlegung ist ihn zentraler im Ort zu integrieren. Der Bürgermeister weist im Gespräch daraufhin, dass die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde ist und die Nutzung nur geduldet wird. Weiterhin ist der Eigentümer nur schwer zu erreichen und somit eine Abstimmung langwierig.

Es wird angeregt, dass die Baum- und Grünpflege stärker kontrolliert werden muss. Innerhalb der Kommune bestehen Hecken die weit auf die Fußwege ragen und abgestorbene Bäume / Totholz welches zu entfernen ist. Darüber hinaus werden eine Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen sowie die naturnahe Gestaltung Braaks und die Etablierung von Blühstreifen auf Feldern und Freiflächen zur stärkeren Begrünung und Steigerung der Qualität gewünscht.

Grundsätzlich wird ein allgemeines Bewegungs- und Wanderkonzept angeregt, welches den Ausbau / Re-

aktivierung von (inter)kommunalen Rad-, Wander- und Sparzierwegen einschließt. Weiterhin wäre eine Beschilderung der Wege wünschenswert, da bestehende Wege teilweise nicht bekannt sind.

Der Wunsch nach einem Fitness-Parcours / Trimm-Dich-Pfad sowie die Schaffung eines Badesees und eines Rodelberges wird geäußert.

Auch ein Konzept zur Schaffung eines Ortskerns beziehungsweise eines Gemeindeplatz wird vorgeschlagen. Dieser kann für örtliche Veranstaltungen genutzt werden oder als Aufenthaltsort für verschiedene Altersklassen dienen. Die Straße „An der Chaussee“ durchschneidet den Ortskern Braaks und teilt die Gemeinde in „Nord“ und „Süd“.

Zuletzt wird die Verbesserung der Beleuchtung ange-regt. Dies meint speziell die Optimierung der Technik und der Schaltzeiten sowie bessere Leuchtmittel (Lichtverschmutzung reduzieren bei guter Ausleuchtung).

4.4.3 Verkehrskonzept erstellen

Die Mobilität spielt in Braak eine erhebliche Rolle in verschiedenen Facetten und beschäftigt das Gremium erheblich. Daher wird vorgeschlagen ein gesamtheitliches Verkehrskonzept erstellen zu lassen mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

Es besteht der Wunsch, dass der Schulweg und die Wegeführung zum Kindergarten geprüft und zusätzlich gesichert wird. Die derzeitigen Maßnahmen werden als nicht ausreichend betrachtet. Es wird darüber hinaus eine weitere, direktere Querung zum Kindergarten gewünscht.

Es wird weiterhin angeregt über eine Mobilitätsstation, ähnlich wie in der Metropolregion Hamburg oder in der Kielregion vorhanden, nachzudenken. Das Angebot sollte vom Carsharing (Gemeindefahrzeug) bis hin zum Verleih von E-Bikes reichen. Darüber hinaus wird ange-regt in Braak die E-Mobilität zu stärken und Ladesäulen anzubieten. Zusätzlich soll der ÖPNV besser gestärkt werden und eine höhere Taktung angestrebt werden.

Die bestehenden Tempobeschränkungen werden in der Wahrnehmung der Anwesenden regelmäßig überschritten. Es wird eine stärkere Kontrolle und eine weitere Reduzierung bzw. Umwidmung einiger Straßenzüge gefordert.

Die Verkehrsbelastung des Ihlendiek rückt insbesondere in den Fokus der Diskussion. Hier besteht durch den Lieferverkehr und durch „Abkürzer“ ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Gegenwärtig wird eine Verkehrszählung durchgeführt und im Amt Siek ausgewertet. Das Problem ist somit erkannt und es wird nach Lösungen gesucht um die Belastung abzumildern. Als Vorschläge aus der Bevölkerung kommen hierzu:

- » Installation von Bodenschwellen, Poller (nur für Anwohner befahrbar), fester Blitzer,
- » die Etablierung eines Rechtsabbiegeverbotes oder
- » die Umwidmung als Einbahnstraße / Sackgasse / Spielstraße / shared space

Bedingt durch die Nähe zur Autobahn ist die Gemeinde durch die entstehenden Schallimmissionen erheblich belastet. Der Flüsterasphalt mindert die Geräuschkulisse nur unerheblich. Die Betroffenen wünschen sich eine Minderung / Lösung des Problems.

4.4.4 Wohnen in Braak

In der Diskussion zeichnet sich mehrheitlich ein Bedarf an Wohnraum für die Braaker und Rückkehrer ab.

Es wird sowohl Wohnraum in der Form vom klassischen Einzelhaus als auch für Singlehaushalte und insbesondere der barrierearmen Wohnraum nachgefragt. Im Vordergrund steht dabei die Bezahlbarkeit des Wohnraums. Alternative Wohnformen wie das Mehrgenerationenhaus oder das betreute / unterstützte Wohnen sind ebenfalls in den Fokus des Gesprächs gerückt.

Ein besonderes Anliegen ist den Teilnehmern die Wohnqualität. Das Augenmerk liegt hier auf der Gestaltung des Wohnumfeldes. Hier wurden Beispiele wie Grünstrukturen mit Aufenthaltsqualität, ausreichend breit bemessene Fußwege und Straßen genannt oder die Schaffung von kleinen Gärten oder Gemeinschaftsgärten. Im Hinblick auf den Klimawandel wurde eine Sensibilisierung und Weiterentwicklung für emissionsfreie Wärmeenergieversorgung (bspw. Fernwärme, Versorgung mit Wasserstoff / Blockheizkraftwerken) bei Neubauten angeregt. Außerdem wurde angeregt, kein weiteres Gewerbe in Braak anzusiedeln und die Müllverbrennungsanlage nicht zusätzlich zu erweitern.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete sollte einerseits auf den Erhalt des Ortsbildes Wert gelegt werden und andererseits sollen die neuen Wohngebiete nicht an verkehrsbelastete Straßen gelegt werden.

Weiterhin wünschen sich die Teilnehmenden die Etablierung eines Sport- und Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche, aber auch für Erwachsene. Der neue Jugendraum im Dorfgemeinschaftshaus (DGH) konnte aufgrund der Corona-Pandemie noch nicht bedarfsge-recht bespielt werden. Weitere Veranstaltungen werden für das DGH angeregt, wie beispielsweise das „Eisenbahnertreffen“.

Die Anregungen und Bedenken der Teilnehmenden wurden dokumentiert und fließen in die Maßnahmen und Projekte / Schlüsselprojekte (siehe Projektblätter) dieses Konzeptes mit ein.

4.4 ABLEITUNG VON STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und den Gesprächen mit den Vertretern der Gemeinde wurden die Stärken und Schwächen der Gemeinde Braak identifiziert sowie Chancen und Risiken verschiedener Gesichtspunkte für die Ortsentwicklung prognostiziert.

In der untenstehenden Grafik wurden dementsprechend die relevanten Aspekte und Eigenschaften Braaks der Kategorie Stärken oder Schwächen zugeordnet und im Spannungsfeld zwischen den Achsen Chancen oder Risiken platziert. Die Position des Aspektes gibt demnach Aufschluss über seine Bewertung als Stärke oder Schwäche und darüber, in welchem Umfang er prognostisch eine Chance ein Risiko birgt. Der Verortungspunkt zeigt das Handlungsfeld an, dem der jeweilige Aspekt zugeordnete ist.

Die Abbildung 12 soll dabei helfen, bestehende Stärken wie beispielsweise die Attraktivität der Gemeinde, auf verschiedensten Ebenen zu stärken und die Schwächen, wie beispielsweise die hohe Verkehrsbelastung, mit alternativen Lösungswegen anzugehen. Die gemeinsam mit bzw. aus den Anregungen der Bevölkerung entwickelten Maßnahmen und Projekte / Schlüsselprojekte sollen dazu dienen, Stärken zu steigern und Schwächen zu minimieren.

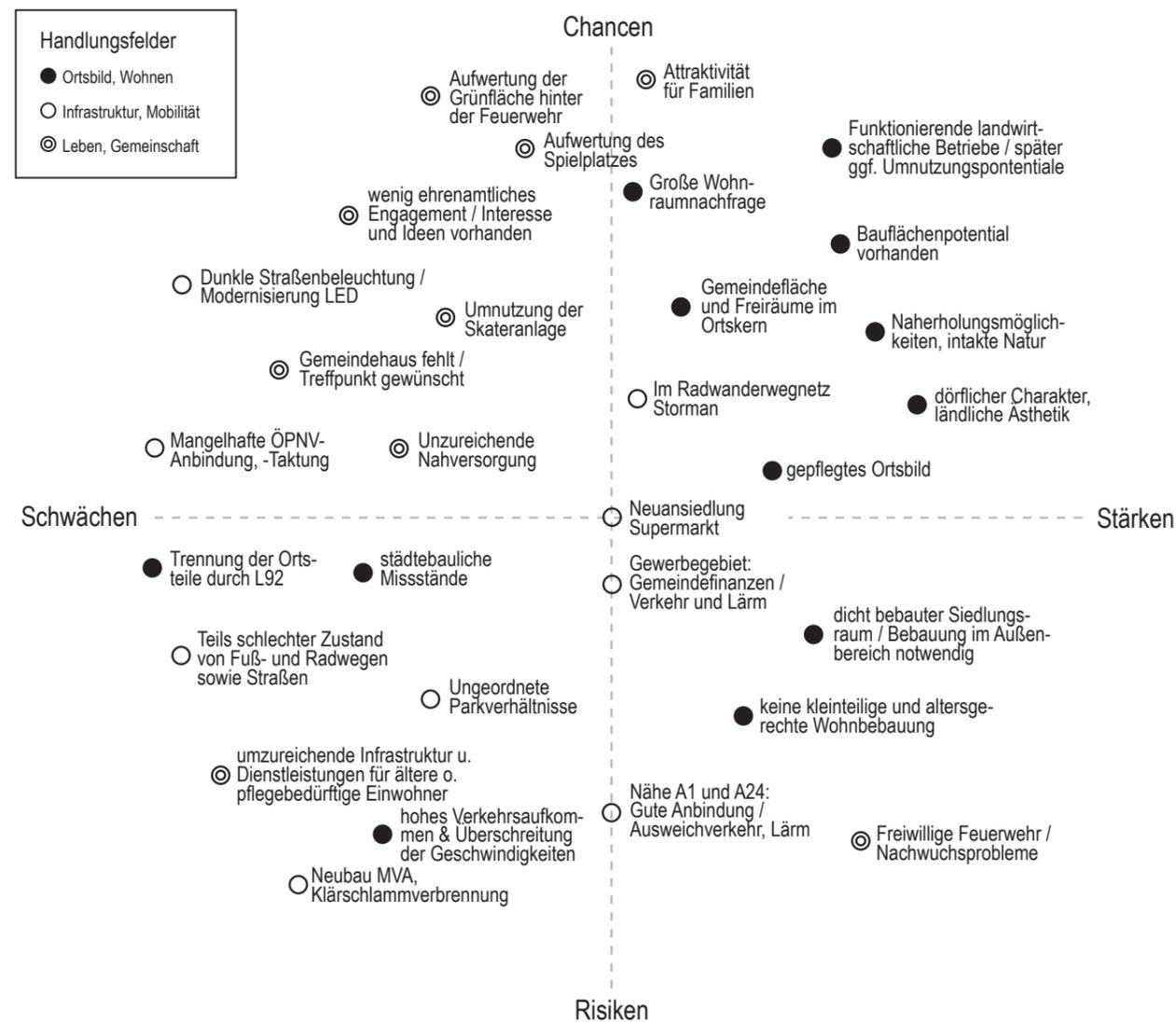


Abbildung 12 SWOT-Analyse, B2K und dn Ingenieure, 2019

5. INNENBEREICHSERHEBUNG / BAUFLÄCHENERHEBUNG

Die Innenbereichsbetrachtung orientiert sich an den Aussagen des Baugesetzbuches, wonach „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ soll (§ 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB) und befolgt das vom Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebene Ziel, zunächst Innenbereiche zu entwickeln, bevor Außenbereiche berührt werden. Wenn Außenbereichsentwicklung notwendig wird, dann ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Flächen werden lediglich bedarfsgerecht und mit entsprechenden Zeitschienen ausgewiesen. Zudem werden Natur- und Umweltbelange im Innen- und Außenbereich bei der Bauflächenausweisung beachtet.

Im Rahmen der Innenbereichserhebung wurde die Gemeinde bezüglich ihrer Potentialflächen zur innerörtlichen Entwicklung untersucht. Diese Prüfung erfolgte anhand von Luftbilddarstellungen, Ortsbegehungen, einer fotografischen Bestandsaufnahme sowie der Auswertung der bestehenden Bauleitplanungen. Anhand der Grundlagenermittlung wurden potenzielle Flächen herausgearbeitet und graphisch differenziert dargestellt.

Obwohl der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben werden soll und für ein Ortsentwicklungskonzept in erster Linie der Innenbereich betrachtet wird, um mögliche Potentialflächen aufzuzeigen, werden in diesem Konzept auch potentielle Entwicklungsflächen im Außenbereich aufgezeigt. Dies hat den Hintergrund, dass Flächen im Innenbereich nicht immer für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Neben Hemmnissen wie z.B. Umweltschutz, Topografie oder Ortsbild kann auch der Unwille des Eigentümers seine Flächen zu verkaufen einer Planung und Bebauung im Wege stehen. Die Außenbereichsflächen werden daher mit aufgenommen, um zu zeigen, wo eine Entwicklung von Flächen möglich ist, falls im Innenbereich keine Flächen zur Verfügung stehen.

Des Weiteren soll das Entwicklungskonzept bzw. diese Vorprüfung der Gemeinde auch für die Ermittlung eines geeigneten baurechtlichen Verfahrens dienen. Ist z.B. eine Flächennutzungsplanänderung notwendig oder gibt es andere Planungsinstrumente (z.B. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB), die zu empfehlen wären?

Mit der baulichen Entwicklung innerörtlicher Freiflächen können gewisse Risiken verbunden sein, darunter:

- » Verlust innerörtlicher und örtlicher Grün- und Freiflächen, mit teilweise hoher Bedeutung
- » Nachhaltige Veränderung des Ortsbildes und des Orts- bzw. Quartierscharakters
- » Fehlentwicklung durch einseitige Nachfrage der unproblematische Flächen zu Lasten der Problembereiche

Durch die fachliche Bewertung der Flächen und das Setzen von Prioritäten bei der baulichen Entwicklung können diese Risiken minimiert werden.

5.1 FESTLEGUNG DER ZU ERFASSENEN FLÄCHEN

5.1.1 Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Baurechte nach § 30 BauGB beziehen sich auf Baugrundstücke, die in den Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne liegen. Sie sind aus planungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar.

5.1.2 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Flächen im Innenbereich, für die keine Baurechte nach Bebauungsplan vorliegen, können ggf. als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB bebaut werden. Das heißt, dass sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen muss (s.g. „Einfügungsgebot“). Die Erschließung der Fläche muss dabei gewährleistet sein. Es handelt sich bei diesen Flächen meist um einzelne unbebaute Grundstücke, kleinere Brachflächen oder auch Teile großer Gärten. Diese Flächen werden im Innenbereichsgutachten als Baulücken aufgeführt.

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB ist lediglich eine Vorbewertung. Die Bewertung dieser ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauantrag) eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises.

5.1.3 Entwicklungsflächen im Innenbereich

Flächen im Innenbereich, die zu groß sind, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen, werden als „Außenbereich im Innenbereich“ bezeichnet. Für diese Flächen ist in der Regel ein Bebauungsplan aufzustellen, um Baurecht zu schaffen. Ggf. kann für Flächen im Innenbereich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5.1.4 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Des Weiteren sind Flächen im Außenbereich zu nennen. Ein Innenbereichsgutachten sollte zwar in erster Linie mögliche Entwicklungsflächen im Innenbereich aufzeigen, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, damit Planungsaussagen vorbereitend für eine mögliche Flächennutzungsplanänderung großflächiger wohnbaulicher Entwicklungen dargestellt werden können. Die vorliegende Flächenerhebung dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

Aufgrund der Tatsache, dass das Innenentwicklungspotential in der Gemeinde Braak nur sehr begrenzt ist, wurden im Rahmen dieser Beurteilung auch Außenbereichsflächen untersucht. Es sind Standorte ermittelt worden, die eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung sowie seitens des Landschaftsbildes eine verträgliche Entwicklung darstellen könnten. Es ist Aufgabe der Gemeinde eine Priorisierung der Flächen unter den Gesichtspunkten der Erschließung, Berücksichtigung der Belange der Natur und Landschaft sowie der planerischen Aspekte vorzunehmen.

Für Flächen im Außenbereich ist in der Regel ein Bebauungsplan aufzustellen und ggf. auch eine Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen, um Baurecht zu schaffen. Bei ortsarrondierenden Flächen kommt unter Umständen auch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in Frage, die Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbezieht.

5.1.5 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Neben möglichen Bauflächen werden in der Flächenerhebung auch bereits bebaute Flächen berücksichtigt, die ggf. für eine Umnutzung in Frage kommen oder leer stehen und somit ebenfalls Potential für die Entwicklung

von Wohnbebauung darstellen. Dabei kann es sich um leerstehende Wohngebäude handeln, aber auch um Gewerbebauten oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die zeitnah oder perspektivisch umgebaut oder durch eine Neubebauung ersetzt werden können. Auch derzeit aktive landwirtschaftliche Hofstellen werden erhoben, da sie langfristig betrachtet im Fall einer Aufgabe des Betriebs eine oftmals große Flächenreserve zur Verfügung stellen können.

Da diese Umnutzungspotentiale oft noch vollständig oder teilweise genutzt werden, eine genauere Prüfung von Eignung und Bausubstanz notwendig ist und sie häufig nur schwer einsehbar sind, können für diese Potentiale keine genaueren Angaben zur Zahl möglicher Wohneinheiten, Hemmnissen usw. gemacht werden. Lediglich über den Willen der Eigentümer einer Umnutzung können Aussagen eingeholt werden. Bei Interesse einer Umnutzung sind daher weitergehende und detailliertere Prüfungen notwendig.

5.2 EIGENTÜMERBEFRAGUNG (JULI 2021)

Die Befragung ist lediglich eine Momentaufnahme (Juli 2021) und stellt eine Tendenz dar, an der man sich bei der künftigen Siedlungsentwicklung orientieren kann. Eine regelmäßige Überprüfung (einmal pro Legislaturperiode) des Konzeptes sollte vorgenommen werden. Die Gemeinde Braak möchte potentielle Flächen selbst kaufen und realisieren um die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Hierbei liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Wohnen im Alter sowie bezahlbarem und kleinteiligen Wohnraum für junge Erwachsene.

Das vorliegende Ortsentwicklungskonzept ist überwiegend baulich geprägt, sodass eine tiefere Betrachtung der möglichen wohnbaulichen Entwicklung im Innen- und Außenbereich durchgeführt wurde. Im Rahmen des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (siehe Kapitel 5 Innenbereichserhebung / Bauflächenerhebung) wurde eine Befragung der Eigentümer von Entwicklungsflächen (Baulücken und Bauflächen) hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Die drei aktiven bzw. ehemalige Hofstellen der Gemeinde Braak sowie die drei Umnutzungspotentiale, welche überwiegend im bebauten Zusammenhang liegen, wurden ebenfalls zu ihren Absichten befragt.

Insgesamt wurden 32 Fragebögen im Rahmen der Befragung an die Eigentümer versendet. Die Rückläuferquote ist mit 78% und 25 Fragebögen als sehr gut zu

bezeichnen. Von den Befragten können sich 16 einen Verkauf ihrer Fläche vorstellen, während 8 keinen Verkauf ihrer Fläche beabsichtigen. Bei einem Fragebogen wurde keine Angabe zur Verkaufsbereitschaft getätigt. Eine Veräußerung der Grundstücke wird mehrheitlich kurz- bis mittelfristig angestrebt. Lediglich drei Flächen sollen mittel- bis langfristig zum Verkauf bereit stehen.

Die Befragung der Eigentümer liegt als Karte im Anhang.

5.3 ERGEBNISSE

Hinweis zur Benennung: Zur besseren Unterscheidbarkeit wurden die untersuchten Entwicklungsflächen mit unterschiedlichen Nummerierungen versehen. Die Baulücken haben eine Nummerierung mit einer fortlaufenden Zahl erhalten. Die Bauflächen wurden mit dem Zusatz B versehen. Die Umnutzungspotentiale wurden mit einem U und einer fortlaufenden Nummer nummeriert. Die aktiven und ehemaligen Hofstellen mit einem H mit fortlaufender Nummer.

Hinweis zur Gewerbeflächenentwicklung: Das Thema wird bei der Bauflächenerhebung weitestgehend ausgeklammert, da die Gemeinde Braak in dem kommunalen Gewerbegebiet an der A1 innerhalb der bestehenden Bebauungspläne große freie Flächen für eine gewerbliche Entwicklung anbietet (siehe Anlage: Planzeichnung Teil 2). Eine weitere Möglichkeit für eine optionale Gewerbeflächenentwicklung in kleinerem Umfang und mit einem längeren Entwicklungshorizont wird im Bereich an der „Braaker Mühle“ an der K 96 gesehen, da hier zwischen den Gewerbebetrieben noch eine freie Fläche von ca. 20.000 m² existiert.

Hinweis zur den Ortsdurchfahrtsgrenzen: Die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenzen wurde beim Ordnungsamt abgefragt. Die einzigen beiden OD-Steine existieren in der Straße „An der Chaussee“ (L 92) mit einem Abstand von nur ca. 150 m zueinander. An der Straße „Höhenkamp“ (L 96) gibt es keine OD-Steine. Einige der identifizierten Entwicklungsflächen liegen derzeit außerhalb der OD-Grenze an der K 96 oder L 92, weshalb bei diesen Anbauverbotszonen von 20 m (Landesstraße) bzw. 15 m (Kreisstraße) zu berücksichtigen wären. Diesbezüglich wäre bei einer Entwicklung der Flächen eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) erforderlich, um zu klären, ob eine Versetzung der OD-Grenzen möglich ist, oder es die Option gibt, in manchen innerörtlichen Bereichen von den Anbauverbotszonen abzusehen. Die

bestehende Bebauung östlich des „Höhenkamps“ weist eindeutig nicht den Abstand von 15 m zur K 96 („Höhenkamp“) auf.



Abbildung 13 Verortung OD Steine, B2K und dn Ingenieure

5.3.1 Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Geeignet 1 Flächen für 1 WE

Die Baulücke 2 befindet sich innerhalb des Plangelungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14. Der Eigentümer des Grundstückes hat dieses zusammen mit dem Nachbargrundstück erworben, um es als großzügiges Gartengrundstück zu nutzen. Die Fläche wird aktuell als Insektenwiese genutzt. Die Eigentümer können sich eine zukünftige Familiennutzung auf dem Grundstück vorstellen und möchten dieses daher nicht veräußern.

5.3.2 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Geeignet 3 Flächen für 3 WE

Nachverdichtungspotential innerhalb des Innenbereiches liegt in Form von drei ‚geeigneten‘ Baulücken vor. Die Baulücke 1 befindet sich in der Schmiedestraße (Nr. 7). Sie wird als Gartenerweiterung mit Terasse und Blumenwiese genutzt und ist im vorderen Bereich mit einem Carport sowie mit einer weiteren Nebenanlage bebaut. Die Eigentümer der Fläche sind nicht an einem Verkauf interessiert.

- » Die Baulücke 3 befindet sich in der Straße „Achterhoff“ (Nr. 38). Sie ist derzeit jeweils zur Hälfte den beiden benachbarten Grundstücke als Gartenfläche zugeschlagen, befindet sich jedoch in Gemeindeeigentum. Die Gemeinde möchte sich

die Möglichkeit offenhalten zu einem späteren Zeitpunkt, über die Baulücke die südlich liegende Fläche (Baufläche B5) zu erschließen.

- » Die Baulücke 4 befindet sich in der Straße „Op de Loh“ (Zwischen Nr. 10 und Nr. 15). Sie ist Teil des großzügig angelegten Gartens des Gebäudes mit der Hausnummer 15. Die Fläche wird für die Lagerung von Brennholz und als Abstellfläche genutzt. Der Eigentümer plant keine abweichende zukünftige Nutzung und sieht von einem Verkauf der Fläche ab.

5.3.3 Entwicklungsflächen im Innenbereich

Geeignet	keine
bedingt geeignet	1 Fläche für ca. 25 - 32 WE 1 Fläche ohne WE

Im Innenbereich existieren zwei Flächen, die zu groß sind, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen („Außenbereich im Innenbereich“). Die Baufläche B6 befindet sich von Bebauung umgeben zwischen den Straße „Op de Loh“, der „Dorfstraße“ und einem privaten landwirtschaftlich genutzten Weg. In Süd-Ost-Ausrichtung verläuft ein Knick durch die Fläche. Im nördlichen Bereich ist zudem ein Kleingewässer mit ungeklärtem Schutzstatus vorhanden. Die Fläche ist verpachtet und wird landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt. Der Eigentümer der Fläche kann sich einen kurzfristigen Verkauf vorstellen. Die Baufläche B6 sollte aufgrund der sonst schwer realisierbaren Erschließungssituation in Zusammenhang mit den Umnutzungspotentialen U2 und U3 entwickelt werden. Aufgrund der Größe der Fläche wird bei der Entwicklung die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes empfohlen. Dies dient der ganzheitlichen Betrachtung der Fläche mit ausreichend Grünanteil, der Integration der vorhandenen Knicks und einer sinnvollen Erschließung. Hinsichtlich der vorliegenden Hemmnisse wird die Fläche als bedingt geeignet eingestuft. Auf der Baufläche B6 können bei einer Bebauung durch Einzel- oder Doppelhäuser ca. 25 bis 30 Wohneinheiten entstehen

Die zweite innerörtliche Außenbereichsfläche ist das gemeindliche Grundstück hinter der freiwilligen Feuerwehr. Diese Fläche liegt zwar zentral im Ortskern und ist verkehrlich bereits ausreichend erschlossen, in der Bürgerbefragung wurde jedoch von der überwiegenden Zahl der Teilnehmenden der Wert der Fläche für die Dorfgemeinschaft, für gemeindliche Veranstaltungen

wie Osterfeuer etc. explizit hervorgehoben. Eine Bebauung der Fläche kommt für die Gemeindevertretung und die Bürger Braaks unter keinen Umständen in Frage, weshalb die Fläche nicht in die Kartierung als Entwicklungspotential aufgenommen wird.

Von Seiten der Gemeindevertretung wurde signalisiert, dass eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen in der Gemeinde nicht erwünscht ist.

5.3.4 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Geeignet	1 Fläche für ca. 45 - 50 WE
bedingt geeignet/ längerer Entwicklungshorizont	5 Flächen für ca. 235 - 267 WE

Weitere Innenbereichspotentiale gem. § 34 BauGB und auch größere geeignete Bauflächen im Innenbereich konnten in der Gemeinde nicht ausfindig gemacht werden. Aus diesem Grund wurden auch Entwicklungsflächen im Außenbereich hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Wichtige Kriterien waren dabei die Arrondierung (Abrundung) des vorhandenen Siedlungsrandes, die Möglichkeit die Flächen zu erschließen und mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich Immissionen, naturräumlicher Gegebenheiten und die Abhängigkeit zu anderen Bauflächen.

Bei der Betrachtung möglicher Entwicklungsflächen im Außenbereich wurden sechs Flächen an den Ortsrändern ermittelt. Drei Flächen wurden als geeignet eingestuft. Ebenfalls drei Flächen wurden als bedingt geeignet bewertet. Die Entwicklung dieser Flächen wird entweder durch Hemmnisse erschwert oder sie sollen erst perspektivisch mit einem längeren Entwicklungshorizont wohnbaulich erschlossen werden sollen, da die Gemeinde eine Siedlungsentwicklung vorerst nur in anderen Bereichen betreiben möchte. Grundsätzlich möchte die Gemeinde neue Wohngebiete vorrangig nördlich der Straße „An der Chaussee“ / L92 entwickeln, um die Siedlung entlang des „Ihlendiek“ / „Matthäus-Berg-Ring“ städtebaulich abzurunden.

- » Als geeignet eingestuft wird die Baufläche B1. Sie ist einfach über einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg mit einer ausreichenden Breite von Süden aus zu erschließen. Die Fläche weist keine topographischen Höhenunterschiede auf und besteht aus drei Flurstücken. Die Fläche B1 ist im Besitz von mehreren Eigentümern welche

sich mehrheitlich einen kurz- bis mittelfristigen Verkauf der Fläche vorstellen können. Lediglich eine Person mit Besitzansprüchen der Fläche B1 hat sich nicht zurück gemeldet. Zwischen zwei Flurstücken verläuft ein Knick und der westliche Bereich der Fläche (Flurstück 56/2) stellt sich als Ackerfläche dar. Der östliche Bereich der Fläche (Flurstücke 66/31 und 66/32) wird überwiegend als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Es befindet sich zudem eine eingegrünte Gartenfläche in dem Bereich, die zu dem Grundstück „Ihlendiek 24“ gehört und je nach Vorstellung des Eigentümers in die Entwicklung der Baufläche B1 mit einzubeziehen oder ggf. zu überplanen wäre. An den nördlichen Bereich des Flurstücks 66/32 und an den nordöstlichen Bereich des Flurstücks 56/2 grenzen Waldflächen, weshalb bei einer Bebauung der Fläche voraussichtlich ein Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen wäre. Der Knick, der zwischen dem Flurstück 56/2 und den Flurstücken 66/31 und 66/32 verläuft, wäre entweder in die Planung zu integrieren, zu versetzen oder an anderer Stelle auszugleichen. Die Baufläche verfügt nach Osten über eine natürliche Eingrünung durch einen Knick und nach Westen über eine Eingrünung in Form der Hecken der bestehenden Wohngrundstücke am „Ihlendiek“. Auf der Fläche könnten bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern ca. 45 - 50 Wohneinheiten entstehen.

- » Die Baufläche B2 befindet sich an dem landwirtschaftlichen Weg gegenüber der Baufläche B1 und wird als bedingt geeignet eingestuft. Sie könnte grundsätzlich sowohl über diesen Weg, als auch über die Straße „An der Chaussee“ / L92 leicht erschlossen werden. Die Fläche weist ebenfalls keine topographischen Besonderheiten auf und wird als Ackerfläche genutzt. Sie besteht aus drei Flurstücken (51/2, 52/2, 207). Die Fläche ist im Besitz von drei verschiedenen Eigentümern. Der Eigentümer des westlichen, an den Siedlungskörper anschließenden Teils der Fläche möchte diese nicht verkaufen. Die anderen zwei Eigentümer können sich eine kurz- bzw. mittelfristige Veräußerung ihrer Fläche vorstellen. Die Flurstücke sind durch Knicks voneinander abgegrenzt. Die Knicks wären bei einer Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen. Im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 207 befindet sich der ge-

meindliche Spielplatz mit Bolzplatz, der in die Planung integriert werden müsste. Im südlichen Bereich des Flurstücks 52/2 an der L 92 sind zudem eine Halle und ein eingegrünter Stellplatz für Container, Bauwagen etc. vorhanden. Aufgrund der Lage an der L 92 wäre die Erstellung eines Schallschutzgutachtens erforderlich. Da die Baufläche außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) liegt, wäre eine Anbauverbotszone von 20 m Breite zur L 92 zu berücksichtigen und mit dem LBV zu klären, ob eine Zufahrt von der L 92 außerhalb der OD-Grenze genehmigt wird oder alternativ, ob eine Versetzung der OD-Grenze möglich ist. Aufgrund der Größe im Verhältnis zum vorgegebenen Entwicklungskontingent wäre vermutlich nur die Entwicklung in Bauabschnitten oder eines Teilbereiches der Fläche sinnvoll. Im Abschnitt I könnten ca. 20 - 24 Wohneinheiten entstehen, im Abschnitt II ca. 46 - 53 und im Abschnitt III nochmals ca. 44 - 50 Wohneinheiten (bei Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern).

- » Die Baufläche B3 wird als gewerbliche Potentialfläche eingestuft. Sie liegt als s.g. Außenbereichszug im Westen Braaks zwischen dem unteren und oberen Ortsteil, wird derzeit als Ackerfläche genutzt und weist kaum Höhenunterschiede auf. Die Fläche B3 ist verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentümer sind jedoch langfristig an einem Verkauf interessiert. Die Fläche grenzt im Westen an die Straße „Höhenkamp“ / K 96, im Süden an die Straße „An der Chaussee“ / L 92, im Osten an die Straße „Ihlendiek“ und im Norden an die gewerblich genutzten Flächen des benachbarten Mischgebietes. Damit verfügt die Baufläche B3 über eine zentrale und verkehrsgünstige Lage. In der Umgebung sind vermehrt größere Gebäudestrukturen vorzufinden. Die Fläche ist prädestiniert für eine gewerbliche Nutzung / Nahversorgung, gegebenenfalls in Kombination mit dichter Bebauung in den oberen Geschossen. Die Zahl der Wohneinheiten, die auf der Baufläche B3 entstehen könnten, hängt von dem Konzept für das neue Quartier ab. Eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern könnte ca. 25 - 29 Wohneinheiten schaffen. Jedoch werden für diese Fläche andere Bebauungsformen favorisiert. Die Lage der Fläche an den z.T. stark frequentierten Straßen würde ein Schallschutzgutachten notwendig machen. Da sich die Fläche außerhalb

der OD-Grenze an der K 96 und der L 92 befindet, wäre eine Versetzung der OD-Grenze beim LBV zu prüfen und andernfalls eine Anbauverbotszone von 20 m zur L 92 bzw. 15 m Breite zur K 96 zu berücksichtigen.

- » Die Baufläche B4 liegt im südlich der Straße an der Chaussee / L 92 am östlichen Ortsrand und besteht aus zwei, durch einen Knick voneinander abgegrenzten Flurstücken (92/33 und 91/3), mit unterschiedlichen Eigentümern. Der Eigentümer des westlichen, an den Siedlungskörper anschließenden Teil ist an einem kurzfristigen Verkauf der Fläche interessiert. Die Fläche ist aktuell noch verpachtet. Der Eigentümer des östlichen Teils hat keinen Fragebogen ausgefüllt. Die derzeitige Ackerfläche, bzw. landwirtschaftliche Grünfläche könnte über die L 92 und über den landwirtschaftlichen Weg, der die südliche Grenze der Fläche bildet und dessen Straßenkorridor eine ausreichende Breite aufweist, erschlossen werden. Ein mögliches Hemmnis bei der Entwicklung der Baufläche B4 könnte der benachbarte aktive landwirtschaftliche Betrieb (H1)südöstlich der Fläche sein. Es wäre ein Immissionsgutachten zu erstellen. Aufgrund der Lage an der L 92 wäre die zudem die Erstellung eines Schallschutzgutachtens erforderlich. Da die Baufläche außerhalb der OD-Grenze liegt, wäre eine Anbauverbotszone von 20 m Breite zur L 92 zu berücksichtigen und mit dem LBV zu klären, ob eine Zufahrt von der L 92 außerhalb der OD-Grenze genehmigt wird oder alternativ, ob eine Versetzung der OD-Grenze möglich ist. Aufgrund vorliegender Hemmnisse wird die Fläche als bedingt geeignet gekennzeichnet. Auf der Baufläche B4 könnten bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern ca. 65 - 75 Wohneinheiten entstehen.
- » Die Baufläche B5 befindet sich südlich der Bebauung an der Straße „Achterhoff“ und östlich der K 96. Sie wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und weist keine relevanten Höhenunterschiede auf. Aufgrund der Lage an der K 96 wäre die Erstellung eines Schallschutzgutachtens erforderlich. Bei einer Voranfrage hat der LBV zu verstehen gegeben, dass eine Zufahrt von der Kreisstraße aus voraussichtlich nicht genehmigt wird. Daher würde eine komplizierte Erschließung über die Straße „Achterhoff“, durch das Straßensystem des Ortskerns und durch die

Baulücke 3 notwendig sein, weshalb die Fläche als bedingt geeignet eingestuft wird. Weiterhin kann eine Versetzung der OD-Grenze beim LBV geprüft werden. Andernfalls ist eine Anbauverbotszone von 15 m Breite zur K 96 zu berücksichtigen. Auf der Baufläche B5 könnten bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern ca. 10 - 12 Wohneinheiten entstehen. Der Eigentümer der Fläche B5 hat nicht an der Befragung teilgenommen, daher kann keine Aussage über die Verfügbarkeit getroffen werden.

- » Die Baufläche B7 liegt süd-westlich des Siedlungsrandes angrenzend an zwei noch aktive Hofstellen. Sie ist nach Westen, Osten und Süden durch Knicks eingegrünt und grenzt im Süd-Westen an ein kleines Waldstück. Im nördlichen Bereich ist ein Kleingewässer mit ungeklärtem Schutzstatus vorhanden. Die Erschließung wäre derzeit nicht gesichert. Die Entwicklung der Baufläche B7 wäre in Verbindung mit dem Umnutzungspotential H3 denkbar. In dem Falle könnte die Erschließung über die derzeitige Hofstelle von Norden in das Gebiet hinein erfolgen. Aufgrund diverser Hemmnisse und da die Fläche noch landwirtschaftlich aktiv genutzt wird, wird diese als bedingt geeignet eingestuft. Der Eigentümer der Fläche B5 hat nicht an der Befragung teilgenommen, daher kann keine Aussage über die Verfügbarkeit getroffen werden.

5.3.5 Umnutzungspotentiale und Hofstellen

Bei der Ortsbegehung wurden Umnutzungspotentiale (U1 bis U3) aufgenommen.

- » Bei dem Umnutzungspotential U1 handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die zum Teil durch die Familie des Eigentümers zu Wohnzwecken genutzt wird. Der Eigentümer hat im Jahr 2019 signalisiert, dass er sich an der Stelle des Hofgebäudes den Neubau eines Mehrfamilienhauses vorstellen könnte. Da die direkte Umgebung von größeren Baukörpern geprägt ist, wäre die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an dieser Stelle mit ähnlichen Dimensionen wie das Bestandsgebäude unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu befürworten, auch um eine adäquate städtebauliche Eingangssituation in den alten Dorfteil wiederherzustellen. Da sich die Fläche außerhalb der OD-Grenze an der L 92 befindet, wäre eine Versetzung der OD-Grenze bei LBV zu prüfen und andernfalls eine Anbauverbotszone von 20 m Breite zur L92 zu berücksichtigen. Der Eigentümer des Umnutzungspotentials U1 hat nicht an der Befragung teilgenommen, daher kann keine Aussage über die Verfügbarkeit getroffen werden.
- » Das Umnutzungspotential U2 befindet sich in räumlicher Nähe zu H2 und H3 und wird über die „Dorfstraße“ erschlossen. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Hofstelle, deren beiden Hallen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks derzeit als Lager und die südliche Freifläche als Abstellfläche für Autos genutzt werden. Das Umnutzungspotential U2 wird aktuell als Lagerplatz und Grünfläche genutzt. Der Eigentümer kann sich einen mittel- bis langfristigen Verkauf der Fläche vorstellen. Das Umnutzungspotential könnte dann in Zusammenhang mit der Baufläche B6 und dem Umnutzungspotential U3 entwickelt werden und die Erschließung der Baufläche B6 darüber gesichert werden.
- » Bei dem Umnutzungspotential U3 handelt es sich um die eine ehemals gewerblich genutzte Fläche eines Baustoffhandels, in deren südlichem Bereich an der Straße „Op de Loh“ sich zwei Wohngebäude befinden. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist derzeit eine innerörtliche Brachfläche, auf der sich Garagen und kleinere Schup-

pen an einem asphaltierten Hof befinden. Die Fläche wird hauptsächlich als Abstellfläche für Materialien und Geräte sowie als Auslauffläche für Hühner genutzt. Das Umnutzungspotential U3 setzt sich aus Flächen mit unterschiedlichen Eigentümern zusammen. Von den vier Eigentümern können sich zwei einen kurzfristigen Verkauf der Flächen vorstellen. Die weiteren Teilflächen sollen nicht verkauft werden, da sie privat genutzt werden bzw. der Eigentümer nicht an der Befragung teilgenommen hat. Eine Entwicklung sollte in Zusammenhang mit der Baufläche B6 und dem Umnutzungspotential U2 gesehen werden.

- » Das Umnutzungspotential U4 liegt am nördlichen Siedlungsrand an der Straße „Ihlendiek“. Aktuell wird die Fläche von Gewerbetreibenden genutzt. Nördlich an die Fläche grenzt das Kleingewässer die „Braaker Au“ von der unabhängig der geplanten Maßnahme ein Gewässerschutzstreifen einzuhalten ist. Auf der Fläche liegt ein Bebauungsplan, welcher ein Mischgebiet festsetzt. Die Gemeindevertretung sieht die Fläche als Potentialfläche für die Entwicklung eines Nahversorgers, was baurechtlich durch den Bebauungsplan möglich ist.
- » Die Hofstelle H1 liegt östlich des Siedlungskörpers im Außenbereich, nördlich der Straße „An der Moorkuhle“. Die Gebäude sind zu Wohnzwecken und für einen landwirtschaftlichen Betrieb in Nutzung. Daher steht die Hofstelle H1 nicht für einen Verkauf zur Verfügung.
- » Die Umnutzungspotentiale H2 und H3 befinden sich in Verlängerung der Straße Im Dorf in Feldrandlage beide sind aktive landwirtschaftliche Betriebe. Der Eigentümer zur Hofstelle H2 gab an, dass der handwerkliche Betrieb in den nächsten vier bis sechs Jahren aufgegeben werden soll. Es wurde jedoch keine Aussage über die Verkaufsbereitschaft der Fläche getroffen. Der Eigentümer der Fläche H3 hat nicht an der Befragung teilgenommen, daher kann keine Aussage über die Verfügbarkeit getroffen werden.

Weitere Umnutzungspotentiale wurden in Braak nicht festgestellt.

Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde



Potentielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Braak

Vorgaben durch LEP

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

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

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

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

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

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

Reales Entwicklungspotential bis 2035 (in WE)

55

5.4 PRIORISIERUNG DER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN (OKTOBER 2021)

Die Gemeinde Braak verfügt über einige Entwicklungsflächen und Umnutzungspotentiale, sowohl innerhalb des bebauten Zusammenhangs als auch im Außenbereich. Die Gemeinde beabsichtigt den Vorgaben des BauGB und des Landesentwicklungsplanes zu folgen und vorrangig Innenentwicklung zu betreiben, wobei die Potentiale im Innenbereich begrenzt sind – insgesamt befinden sich vier (4) Baulücken innerhalb des bebauten Zusammenhangs, welche gemäß § 34 BauGB bewertet und entwickelt werden.

Die Ortsentwicklung ist dynamisch und zeigt alle aktuellen Flächenpotentiale in der Gemeinde auf. Grundsätzlich empfiehlt es sich, eine wohnbauliche Entwicklung maßvoll und dem örtlichem Bedarf angepasst vorzunehmen. Es bietet sich daher an, eine Priorisierung der Flächen vorzunehmen um die wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde zu steuern.

Die Gemeindevertretung folgte dieser Empfehlung und teilte die Flächen B1 bis B7, sowie die Umnutzungspotentiale U2 bis U4 in fünf (5) Kategorien ein. Dabei wurde eine wohnbauliche Zielerstellung mit zeitlichem Horizont erarbeitet und die Flächen den Kategorien „hohe Priorität“, „mittlere Priorität“, „niedrige Priorität“, „Entwicklung in Zusammenhang mit anderen Flächen / laufend zu betrachtende Flächen“ und „gemeinnützige / gewerbliche Nutzung“ zugeordnet. Die sogenannte „Ampelkarte“ (siehe Anlage) ist eine Momentaufnahme (Stand Oktober 2021) und dient der Gemeindevertretung als Leitfaden für die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Braak.

Das Ergebnis wurde in einer Plandarstellung festgehalten (siehe Anhang).

Fläche B1 – östlich des Ihlendiek und Fläche B2 – nördlich von An der Chaussee

Die Gemeindevertretung sieht die beiden Bauflächen im Zusammenhang bei einer Entwicklung. Um eine tragfähige Verkehrsplanung zu ermöglichen, wird eine Erschließung der beiden Flächen über die L92 – „An der Chaussee“ mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) geprüft. Ebenso soll für eine alternative Erschließung ein Verkehrsgutachten erstellt werden, um die weitere Aufnahme von Pkw-Fahrten der Straße „Ihlendiek“ zu prüfen.

Auch der Empfehlung die beiden Flächen mit einem ganzheitlichen, städtebaulichen Konzept zu strukturieren, möchte die Gemeindevertretung folgen. Die Bebauung der Flächen soll maßvoll und dem örtlichen Bedarf angepasst in Bauabschnitten entwickelt werden. Eine gemischte, dem Ortscharakter angemessene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie klassischen Einzelhäusern soll – unter anderem barrierefrei – entstehen.

Da die Flächen eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers darstellen, überwiegend von den Eigentümern zur Verfügung stehen und langfristiges Potential bieten belegt die Gemeindevertretung die Flächen B1 und B2 mit einer hohen Entwicklungspriorität.

Fläche B3 – zwischen Höhenkamp und Ihlendiek

Aufgrund der zentralen Lage und der Gemengelage der Schallimmissionen kann sich die Gemeindevertretung auf der Fläche B3 perspektivisch einen Nahversorger oder eine gemeinnützige Nutzung vorstellen, weshalb die Fläche B3 mit der Kategorie „gemeinnützige / gewerbliche Nutzung“ belegt wurde. Die Ansiedelung eines Nahversorgers hat für die Gemeindevertreter eine hohe Priorität.

Wichtig: Hier soll kein weiteres klassisches Gewerbe entstehen.

Fläche B4 – südlich von An der Chaussee

Die Fläche ragt in den Außenbereich und wirkt daher wenig ortsarrondierend. Die Gemeindevertretung möchte keinen weiteren Verkehr durch den Ortskern (Dorfstraße), weshalb eine Erschließung nur von der Landesstraße möglich wäre. Dies Bedarf der Zustimmung des LBV. Aufgrund der genannten Merkmale belegt die Gemeindevertretung die Fläche mit einer niedrigen Entwicklungspriorität.

Fläche B5 – östlich des Höhenkamp

Die Erschließung der Fläche B5 ist über die Baulücke 3 an der Straße „Achterhoff“ vorbereitet und bietet somit ein gutes Potential. Da der Eigentümer der Fläche diese jedoch nicht veräußern möchte, belegt die Gemeinde die Fläche mit einer niedrigen Entwicklungspriorität.

Fläche B6, U2 und U3 – Innenbereichsinsel südlich der Dorfstraße

Die Erschließung der Fläche ist aktuell nicht gesichert. Daher wird eine Entwicklung mit dem Umnutzungspotential U2 und U3 angedacht. Die drei Potentiale werden laufend betrachtet um dann gemeinsam in einem Gesamtkonzept entwickelt zu werden.

Fläche B7 – nördlich von Op de Loh

Da die Fläche stark in den Außenbereich ragt, wenig ortsarrondierend wirkt und die Erschließung über die Hofstelle H3 bzw. von Süden über die Straße „Op de Loh“ als nicht geeignet gesehen wird, weist die Gemeinde eine niedrige Entwicklungspriorität für die Fläche B7 aus.

Fläche U4 – nördlich des Ihlendiek

Aufgrund der Schallbelastung durch die K96 sieht die Gemeindevertretung die Fläche als Potentialfläche für „gemeinnützige / gewerbliche Nutzung“. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht hier ein Mischgebiet vor in dem Nutzungen die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind.

Wichtig: Hier soll kein weiteres klassisches Gewerbe entstehen.

5.5 FAZIT

Die Bauflächenerhebung der Gemeinde Braak macht einerseits deutlich, dass es zwar noch Potentialflächen im Innenbereich der Gemeinde gibt, die für eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung herangezogen werden können. Andererseits zeigt die Untersuchung aber auch die innerörtlichen Flächen auf, die nach näherer Betrachtung nicht für eine bauliche Nachverdichtung infrage kommen, obwohl sie zunächst augenscheinlich für eine Bebauung möglich scheinen.

- » es besteht ein [1] Baurecht aus rechtsgültigen Bebauungsplänen (B-Plan Nr. 14) in Braak.
- » Für eine Entwicklung nach § 34 BauGB kommen insgesamt drei (3) Baulücken für ca. 3 Wohneinheiten in Frage. Sie stehen jedoch für eine Bebauung derzeit nicht zur Verfügung.
- » Im Innenbereich von Braak befinden sich zwei Flächen, von denen eine jedoch (Gemeindefläche Feuerwehr) nach dem Willen der Gemeinde und der Bürger nicht bebaut werden soll. Die zweite Fläche (B6) kann aufgrund von Hemmnissen nur als bedingt geeignet eingestuft werden. Auf dieser Fläche könnten in Zusammenhang mit der Entwicklung der Umnutzungspotentiale U2 und U3 ca. 25 – 32 Wohneinheiten entstehen.
- » Im Außenbereich wurden eine (1) Fläche erhoben, die als geeignet eingestuft werden kann. Sie soll bedarfsgerecht in Abschnitten entwickelt werden. Es handelt sich dabei um die Fläche B1, auf welcher insgesamt ca. 45 – 50 Wohneinheiten entstehen können – je nach Wohnform.
- » Fünf (5) Entwicklungsflächen im Außenbereich wurden aufgrund von vorliegenden Hemmnissen als bedingt geeignet eingestuft. Auf diesen Bauflächen können insgesamt ca. 235 – 267 Wohneinheiten entwickelt werden. Dabei handelt es sich um die Bauflächen mit den Nummern B2, B3, B4, B5 und B7.

Das Entwicklungspotential bis zum Jahr 2035 liegt gemäß LEP bei 15% der vorhandenen Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2017. Seit dem 01.01.2018 wurden zwei Baufertigstellungen verzeichnet. Diese sind von dem Entwicklungsrahmen abzuziehen.

Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotential von 54 Wohneinheiten.

Hinweise

Aktualisierung der Innenbereichshebung

Die vorgebrachten Werte sind Zahlen, die den derzeitigen Stand für eine wohnbauliche Entwicklung wiedergeben. Erfahrungsgemäß ist die Entwicklung einer Gemeinde ein stetiger Prozess, so dass die Zahlen schnell überholt sind. Daher ist zu empfehlen, in regelmäßigen Abständen einen Abgleich zu machen.

Bebaubarkeit von Baulücken nach § 34 BauGB

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB eine Vorbewertung ist. Die Bewertung einzelner Baulücken ist dann zu gegebenen Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht.

Landwirtschaftliche Betriebe

Es befinden sich landwirtschaftlich geprägte Nutzungen im Ort. Bei Vorhaben in unmittelbarem Umfeld sind daher emissionsschutzrechtliche Gutachten zu erstellen, mit denen nachgewiesen werden sollte, dass bei einem konkreten Bauvorhaben im Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Zugleich sind die landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen. Das bedeutet, mit Entwicklungen von wohnbaulichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft dürfen keine nutzungseinschränkende Wirkungen für die Betriebe einhergehen.

Wohnformen

Neben dem klassischen Einfamilienhaus (Einzelhaus mit einer Wohnung) sollen auch alternative Wohnformen in Braak entstehen. Diese sollen eine bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinde sicherstellen. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf barrierefreien, bezahlbaren und kleinteiligen Wohnraum gelegt, um den Bedarf bei Singles (Rückkehrern nach Braak) und Senioren zu decken.

6. PLANUNGEN DER GEMEINDE

Die Gemeinde Braak steht wie viele Kommunen im ländlichen Raum vor der Herausforderung sich wohnbaulich zu entwickeln. In den letzten zwei Jahren haben sie sich intensiv mit den Potentialen der Gemeinde Braak auseinandergesetzt und gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. In dem begleiteten Prozess wurden Ziele formuliert, die bei einer perspektivischen Entwicklung von Neubaugebieten im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden sollen. Damit möchte die Gemeinde Braak sicherstellen, dass die Entwicklungen ortsangemessen, qualitativ und zukunftsorientiert sind.

Die folgenden formulierten Ziele sind dabei als Richtlinien zu verstehen:

1. Schaffung einer hoher Wohnqualität

Das übergeordnete Ziel der Gemeinde ist die Herstellung von qualitativ hochwertigem Lebens- und Wohnraum. Um dieses Ziel umzusetzen wurden gemeinsam Maßnahmen erarbeitet, die zur Realisierung beitragen.

» Städtebauliche Dichte

Die Gemeinde ist bestrebt mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Es soll eine lockere Bebauung ermöglicht werden, aber zugleich sollen keine ausladenden Grundstücke entstehen. Die Gemeinde Braak möchte daher eine moderate Dichte wählen, die sich in die ländlichen Strukturen und die Nachbarschaft einfügt.

» Maßvolle Entwicklung

Die Gemeinde möchte zukunftsorientiert und weit-sichtig planen. Es soll ein agieren statt reagieren stattfinden. Bei größeren Flächen soll daher ein städtebauliches Konzept im Vorfeld der Planung abgestimmt werden, welches in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden kann. Einerseits möchte Braak die Bautätigkeit behutsam an den ortsangemessenen Bedarf orientieren, andererseits muss die Gemeinde die rechtlichen Vorhaben durch den Landesentwicklungsplan (LEP) berücksichtigen.

Dieser gibt den Entwicklungsrahmen für die ländlichen Kommunen vor, welcher eine limitierende Rahmenbedingung für die bauliche Entwicklung darstellt.

» Durchmischte Wohnformen und Nachbarschaften

Die Gemeinde ist bestrebt, unterschiedliche Wohnformen anzubieten. Neben dem klassischen Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhauser sollen auch – dem Ortsbild angepasste – Mehrfamilienhäuser entstehen. So soll sichergestellt sein, dass Wohnraum für verschiedene Bedarfe gedeckt wird. Daher ist es der Gemeinde wichtig, sozial geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch alternative Wohnformen, wie beispielsweise Kleinstwohnen (Tiny Häuser) oder Wohnhöfe sollen zukünftig in der Entwicklung Braaks ermöglicht werden.

Die Braaker wünschen sich weiterhin das „Nachbarschaften“ entstehen. Neue Wohngebiete sollen in kleineren Gefügen an Stichstraßen angegliedert werden um den dörflichen Charakter zu erhalten und zeitgleich ein Miteinander zu ermöglichen.



Beispiel eines in sich geschlossenen Wohnhofes in einem Neubaugebiet, B2K und dni, 2021

» Barrierefreies Wohnen

Für die Gemeinde ist selbstverständlich, dass neue Plangebiete ganz oder teilweise barrierefrei hergestellt werden. Es sollen daher barrierefreie Wohnungen, aber auch Einzelhäuser entstehen. Diese sollen unter anderem Senioren ermöglichen sich zu verkleinern und dennoch in ihrer gewohnten Umgebung/ ihrer Gemeinde zu bleiben. Die Barrierefreiheit spielt jedoch nicht nur für die Senioren eine Rolle, sie dient einem großen Personenkreis, zu denen auch mobilitätseingeschränkte Personen zählen. Barrierefreiheit ist als grundlegende Hilfe im Alltag für Jedermann zu verstehen. Neben der Barrierefreiheit innerhalb der eigenen vier Wände ist daher auch eine barrierefreie Umgebung herzustellen in der sich Menschen möglichst sicher orientieren und somit selbstständig bewegen können.

» Freiräume und Erhalt von Grünstrukturen

Für die Gemeinde Braak stellen Grün- und Freiflächen einen wichtigen Aspekt für qualitativ hochwertiges Wohnen dar. Sie dienen in neuen Wohngebieten und Nachbarschaften als Begegnungspunkte und Erholungsorte. Bei der Erstellung von städtebaulichen Konzepten sollen sie daher zwingend mitgedacht und –geplant werden.

Bestehende Grün- und Freiflächen sollen einbezogen und erhalten werden. Hier sind insbesondere Knickstrukturen zu nennen. Sie sind prägende Elemente in Schleswig-Holstein und ein geschütztes Naturgut. Bei der Entwicklung von neuen Baugebieten sind Knicks häufig in der Örtlichkeit vorhanden. Statt diese zu entwiden und beseitigen sollen sie als strukturgebende Elemente in ein städtebauliches Entwicklungskonzept integriert werden. Die notwendigen Schutzstreifen können und sollen darüber hinaus in das Niederschlagsentwässerungskonzept mit eingebunden werden.



beispielhafte, zu erhaltende Grünstrukturen in Braak, B2K und dni, 2021



beispielhafte Wegeführung entlang von Grün- / Knickstrukturen, B2K und dni, 2021



beispielhafte naturnahe Entwässerung, B2K und dni, 2021

» Wegebeziehungen und Verknüpfung der Quartiere

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sollen attraktive und sinnvolle Fußgängerwegeverbindungen geschaffen werden. Diese sollen die neuen Wohnquartiere mit bestehenden verbinden und zugleich eine fußläufige Verbindung zum Dorfgebiet herstellen. Neben der Herstellung von sicheren Kindergarten- und Schulwegen soll auch die Freizeitqualität eine Rolle spielen. Es ist daher die Idee entstanden entlang bestehender Knickstrukturen begleitende (Wander-)wege herzustellen, die einem ermöglichen die Natur zu erleben.



beispielhafte Bebauung entlang von Grün- / Knickstrukturen, B2K und dni, 2021



beispielhafte Wegführung mit begleitender Entwässerung, B2K und dni, 2021



beispielhafte Wegführung im Wohngebiet mit begleitenden Spielelementen, B2K und dni, 2021



beispielhafte Wegführung durch ein Wohngebiet, B2K und dni, 2021

» Verssicherheit und Verkehrsströme

Das Thema Verkehr und Mobilität bewegt die Braaker und stellt die Kommune durch ihre Lage zum Zubringer der A1 vor große Herausforderungen. Bei zukünftigen Planungen soll darauf geachtet werden das für die bestehenden Bewohner die verkehrliche Belastung möglichst moderat gestaltet wird. Im Rahmen der städtebaulichen Konzepte / der Bauleitplanung soll die Expertise eines Verkehrsplaners zur Gestaltung der Verkehrsflächen, aber auch möglichen Umgestaltung bestehender Straßen und Zuwegungen eingeholt werden. In Zukunft sollen die Bedarfe alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt werden. Hierfür soll neben einer attraktiven Straßengestaltung auch die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer Beachtung finden. Darüber hinaus soll auch der ruhende Verkehr betrachtet werden. Angemessen an den Bedarf im ländlichen Raum sollen Stellplätze auf den privaten Grundstücken, aber auch Parkplätze für Besucher im öffentlichen Raum hergestellt werden. Der jeweilige Bedarf soll sich dabei an der jeweiligen Wohnform orientieren und entsprechend festgesetzt werden.

2. Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien

Die Gemeinde Braak möchte ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit und soweit möglich, auf diese im Rahmen ihrer Bautätigkeit berücksichtigen. Möglichkeiten stellen hier das nachhaltige Bauen und die Nutzung von erneuerbaren Energien dar. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Gemeinde derzeit nur bedingt auf das nachhaltige Bauen (klimaneutrales Bauen) Einfluss nehmen. Die Gemeinde beabsichtigt daher in städtebaulichen Verträgen zusätzliche Anforderungen als Vertragsinhalte zu vereinbaren.

Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit die Nutzung von Erneuerbaren Energien in Bebauungsplänen (als verbindliches Rechtsinstrument) festzusetzen. Erneuerbare Energien nutzen die in der Umwelt vorhandenen und durch natürliche Vorgänge erneuernden Energieformen. Hauptsächlich würden in Braak Beispielsweise Umweltwärme (Wärmepumpen), Sonnenenergie (Kollektoren) und Erdwärme (aus tiefen Erdschichten) zum Tragen kommen. Es ist jedoch denkbar das auch andere Formen der Energiegewinnung genutzt werden, wie z.B. das Fernwärmenetz aus dem bestehenden Gewerbegebiet oder innovative Formen wie die Eischeizung.



beispielhafte Installation von Solarthermie und Photovoltaik, B2K und dni, 2021



beispielhafte Installation einer Photovoltaikanlage in Braak, B2K und dni, 2021

7. KONZEPT

Im Rahmen der Auswertung der Haushaltsbefragung, der Diskussionen im Bürgerforum, der (Online)Beteiligung und der Gespräche mit den Vertretern der Gemeinde wurde ersichtlich, dass in Braak in mehreren Bereichen Handlungsbedarf besteht, bzw. Entwicklungspotentiale vorhanden sind. Das Ortsentwicklungskonzept wird ausgehend von der Bestandsanalyse, den identifizierten Stärken und Schwächen sowie den prognostizierten Chancen und Risiken erarbeitet. Es soll für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 20 Jahren eine Leitlinie vorgeben und als Entscheidungsgrundlage genutzt werden. Die vier Handlungsfelder stellen die Bereiche dar, in denen ein Handlungsbedarf gesehen wird, um den identifizierten Herausforderungen zu begegnen und bestehende Defizite zu verringern. Sie haben teilweise inhaltliche Überschneidungen und Wechselwirkungen untereinander. Mit den Handlungsfeldern als Rahmen werden vier Leitziele als langfristige und richtungsweisende Grundsätze in den Handlungsfeldern formuliert. Gemeinsam bilden die Leitziele die Entwicklungsrichtung der Gemeinde Braak ab. Die Handlungsstrategien, Schlüsselprojekte und Maßnahmen dienen der Umsetzung der Leitziele.

SCHLÜSSELPROJEKTE UND MASSNAHMEN

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Erkenntnisse durch die Beteiligung der Einwohner wurden Maßnahmen identifiziert und entwickelt. Durch die Umsetzung der Maßnahmen soll die Entwicklung der Gemeinde gesteuert und gestärkt werden.

Es handelt sich bei den Maßnahmen um Leitlinien und Projekte, die in der Gemeinde als besonders wichtig angesehen werden, weil es entweder einen Handlungsbedarf gibt oder weil eine Nachfrage besteht.

Es werden folgende Maßnahmen festgelegt und auf den nachfolgenden Seiten beschrieben:

- » Versorgung stärken
- » Verkehrs- und Mobilitätskonzept erstellen
- » Landschaftsplanerisches Gestaltungskonzept erstellen
- » Wohnen in Braak

HANDLUNGSFELDER, LEITZIELE UND HANDLUNGSSTRATEGIEN

Handlungsfelder	Ortsbild und Wohnen	Verkehrsinfrastruktur und Mobilität	Leben und Gemeinschaft	Arbeit und Wirtschaft
Leitziele	Moderate Siedlungsentwicklung und zielgruppenorientierte Wohnraumstrategie verfolgen!	Ortsverträgliches und leistungsfähiges Straßen- und Wegenetz sichern!	Dorfgemeinschaft stärken und Lebensqualität erhalten!	Attraktiver Arbeitsstandort bleiben!
Handlungsstrategien	Dörflichen Charakter bewahren, intakte Natur erhalten. Langfristige und maßvolle Siedlungsentwicklung betreiben. Zielgruppenspezifische Wohnformen anbieten. Naherholung ausbauen, zentrale Gemeindefläche aufwerten.	Verkehrssituation beruhigen und ordnen. Radwegenetz optimieren. Immissionsschutz vorantreiben. ÖPNV-Anbindung verbessern.	Ehrenamt und Vereinsleben stärken. Attraktivität für Familien und Senioren steigern. Treffpunkte schaffen, Gemeinderaum anbieten. Bedarfsgerechte soziale Infrastruktur vorhalten.	Ansässige Betriebe erhalten und stärken. Arbeitsplätze in der Gemeinde sichern. Zukunftsorientierte Infrastruktur anbieten. Nahversorger im Zentrum etablieren.

Eine Bebauung der Entwicklungsflächen ist sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich nur möglich wenn die Gemeinde Bauleitplanung betreibt. Das bedeutet im Einzelnen, dass die Gemeindevertretung sich mehrheitlich für eine Entwicklung der Fläche entscheidet. Anschließend muss einmalig der vorbereitende Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich geändert und für das jeweilige Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das hier vorliegende Ortsentwicklungskonzept beziehungsweise die Betrachtung der Entwicklungspotentiale kann im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans als Grundlage herangezogen werden. Das Ortsentwicklungskonzept selbst stellt einen Handlungsrahmen dar und hat keine rechtsbindende Wirkung.

VERSORGUNG STÄRKEN



Lieferservice bringt die bestellte Ware bis an die Haustür, www.berlin.de

AUSGANGSLAGE & ZIELSETZUNG

Funktionierende Nahversorgungsstrukturen sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge und sozialen Teilhabe. Doch besonders in ländlichen Räumen können die Menschen ihren Bedarf immer weniger vor Ort decken. So erfolgt der Einkauf in vielen Fällen nicht mehr am Wohnort, sondern in entfernten Discountern oder Supermärkten. Das Erreichen der nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeit ist häufig beschwerlich und zeitraubend. Kleinere Läden vor Ort können häufig nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Dies ist zum einen auf Verbraucherseite durch Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und des Einkaufsverhaltens begründet, zum anderen auf Anbieterseite zum Beispiel durch die Konzentration auf größere Orte, Gewerbegebiete und Ähnliches. Insbesondere ältere und wenig mobile Menschen sind auf lokale Nahversorgungsmöglichkeiten angewiesen. So auch in der Gemeinde Braak. Der kleine Kaufmannsladen „Oma in Braak“ und die Braaker Mühle bieten ein übersichtliches Angebot zur täglichen Verpflegung. Der nächste Vollsortimenter ist ca. 7 Kilometer entfernt.

Weitere Dienstleister wie eine Ärztin oder diverse Fachhandel sind im Gemeindegebiet ansässig. An der Tankstelle gibt es eine Packstation. Weitere Dienstleistungsanbieter zur Grundversorgung wie Banken, Post und beispielsweise Friseure sind in der Gemeinde nicht ansässig.

Da in der Gemeinde Braak die Ressource „Boden“ endlich und die Spielräume eng sind, wird die Zukunft in lokal angepassten Strategien zur Daseinsvorsorge gesehen. Um diese kurzfristig zu verbessern und eine Übergangslösung zu schaffen, regen die Planer alternative Wege zur Lebensmittelversorgung an. Die Ansiedlung eines Supermarktes ist permanent im Gespräch der Gemeindevertretung und wird mit den Vor- und Nachteilen diskutiert.

LAGE IM ORT:

unbestimmt

ZUSTÄNDIGKEIT:

Gemeinde

PRIORITÄT:

HANDLUNGSFELD:

Arbeit & Wirtschaft

Leben & Gemeinschaft

MASSNAHMEN

VORHANDENE STRUKTUREN STÄRKEN

Wie schon erwähnt, haben es kleine Einkaufsläden auf dem Land schwer. In Braak gibt es jedoch beständige Strukturen auf welchen aufgebaut werden kann. Der Kaufmannsladen „Oma in Braak“ bietet schon heute ein ausgewähltes Sortiment an Lebensmitteln an. Auch die „Braaker Mühle“ als lokaler Bäcker und der Kürbischhof Adolf mit einem ausgewählten (saisonalen) Angebot von regionalen Erzeugnissen übernehmen essenzielle Versorgungsfunktionen für die Gemeinde. Um diese langjährig bestehenden Strukturen nicht zu gefährden sollten diese gestärkt werden, die Nachfrage war in der Vergangenheit jedoch zu gering. Zum damaligen Zeitpunkt wurde das Warensortiment auf die nachgefragten Produkte reduziert.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG:

Basierend auf den Aussagen im Workshop sollte vorab eine Erhebung des Status Quo geschehen und eine Abfrage der nicht gedeckten Bedürfnisse – welche vor Ort gedeckt werden sollen / können – durchgeführt werden. Die Abfrage sollte sich sowohl an die Bewohnerinnen und Bewohner richten als auch an die versorgenden Einrichtungen, um das Sortiment gezielt zu erweitern. Die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde müssen zeitgleich sensibilisiert werden, dass die Angebote auch wahrgenommen werden müssen um die Existenzen der Versorger zu sichern.

Eine weitere Möglichkeit ist die Installation eines öffentlich zugänglichen Verkaufsautomaten. Dieser wird mit einer Vielzahl an Produkten bestückt – in Braak befinden sich schon zwei dieser Automaten (Braaker Mühle am Braaker Bogen und auf dem Kürbischhof Adolf). Die Produkte stehen 24 Stunden, an 7 Tagen der Woche zum Kauf bereit. Die Modelle des Verkaufsautomaten sind genauso vielfältig wie die mögliche Produktpalette. Gekühlt oder nicht, mit einem Liftsystem ist auch die Ausgabe von Eiern oder frischem Gemüse ohne Beschädigung möglich.



Oma in Braak von Innen - Teile des Verkaufstresens, Tripadvisor

EINKAUFSHILFE ETABLIEREN

Für einige Mitbürger und Mitbürgerinnen fällt es aus unterschiedlichen Gründen schwer das Einkaufen im Alltag zu integrieren. Es gibt verschiedene Möglichkeiten kurzfristig Abhilfe zu schaffen.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG:

1. Netzwerk für Einkaufshilfe oder Einkaufsbegleitung schaffen

Bewohner Braaks helfen sich gegenseitig. Dabei geht es von der „Mitfahrgelegenheit“ / Einkaufsbegleitung bis hin zum Erledigen des Einkaufes für die andere Person. Das stärkt das Zusammengehörigkeitsgefühl, die Lebensqualität und ist eine niedrigschwellige Möglichkeit die Nahversorgung für die Braaker kurzfristig sicherzustellen. Auch für die Sicherung der medizinischen Versorgung kann auf die Einkaufs-/ Nachbarschaftshilfe zurückgegriffen werden. Dort wo diese an ihre Grenzen trifft gibt es schon etablierte Netzwerke die in Anspruch genommen werden können, wie beispielsweise das „Netzwerk Stormarn e.V.“.

Zu Beginn benötigt es Freiwillige. Diese bauen ein Kommunikationssystem ihrer Wahl auf. Dabei ist von dem klassischen Anruf über eine Messenger-Gruppe bis hin zur Online-Plattform – beispielsweise meinestadt.de – alles denkbar (wobei hier bedacht werden sollte, dass gerade Senioren nicht immer den besten Zugang zum Internet haben). Wichtig ist, dass die Hilfe lokal bekannt gemacht wird, beispielsweise im Gemeindeblatt oder ähnlichem Dokument.

2. Eine weitere Möglichkeit ist die online Bestellung bei einer versorgenden Einrichtung. Auch für Braak können diese Dienste genutzt werden. Beispielsweise liefert Rewe nach Braak, es kann bequem von zuhause bestellt werden und die Ware kommt – zu einem Wunschtermin – zur Haustür geliefert. Auch die Braaker Mühle liefert ihre Waren nach einer Bestellung nach Hause.

Da jedoch nicht jeder über Zugang zum Internet verfügt, ist gegebenenfalls auch hier die nachbarschaftliche Hilfe bei der Bestellung von Nöten.



Einkaufshilfe, www.Pflege.de

INTERKOMMUNALER ROLLENDER REGIONALMARKT

Ein Supermarkt auf vier Rädern der durch die Gemeinden im Kreis Stormarn rollt und die Bewohner mit frischen Lebensmitteln versorgt (<https://regionalmarkt-ebert-miller.de/>). Beispielsweise ein umgebauter Imbisswagen mit Verkaufsklappe oder ein umgebauter Camper kann als Rollender Regionalmarkt den Bedarf in kleinen Gemeinden im gesamten Kreis mit einem festen Fahrplan decken. Je nach Größe des Wagens kann das Sortiment entsprechend angepasst werden (ca. 400 bis 1.500 unterschiedliche Produkte). Weiterhin können zusätzlich in einem Pavillon vor dem Wagen weitere Produkte ausgestellt werden. Die Produkte sind meist von regionalen Anbietern aus dem gesamten Kreis. Die Produktpalette kann saisonal / lokal angepasst und erweitert werden. Gegebenenfalls sind auch vorab Bestellungen möglich.

Das Angebot kann auch zu einem wöchentlichen Markt erweitert werden. Dazu kommen die Verkaufswagen mit ihrer spezialisierten Produktpalette – Käsewagen; Brotwagen; Eiswaagen – zusammen und verkaufen ihre Erzeugnisse.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG:

Der erste Schritt sollte eine überregionale / kreisweite Bedarfsanalyse sein. Es wird eine interkommunale Zusammenarbeit empfohlen, da sich die kooperierenden Kommunen gegenseitig entlasten, gemeinsam die Region entwickeln und strategisch sinnvoll handeln. Zusätzlich muss die Wirtschaftlichkeit eines Rollenden Regionalmarktes gegeben sein. Darauf basierend muss ein Konzept erarbeitet werden in welchem die Gemeinden ihre „Markttag“ festgelegt werden. Auf dieser Grundlage können Fördermittel akquiriert werden.



Erdings Rollender Regionalmarkt, OVB Heimatzeitungen

VERKEHRSKONZEPT ERSTELLEN



Beispiel für Shared Space, www.netzwerk-sharedspace.de

AUSGANGSLAGE & ZIELSETZUNG

Braak besitzt ein großes Gewerbegebiet im Norden, ein gemischt genutztes Gebiet – welches über eine Wohngebietsstraße erschlossen ist – und die Landesstraße L92 welche das Gemeindegebiet durchschneidet. Damit einher geht eine hohe verkehrliche Belastung.

Auch die Lage an der Bundesautobahn und die Nähe zur Metropolregion sind ein entscheidender Faktor für die Verkehrsproblematik in Braak. Diese Gemengelage soll durch ein ganzheitliches Konzept erhoben, analysiert und sinnvolle Lösungsansätze gefunden werden. Verkehrskonzepte streben dabei eine langfristige zeitgemäße Planung des Verkehrs an. Berücksichtigung finden dabei sowohl politische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen als auch der aktuelle Stand der Technik.

Durch die Beteiligung im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wurden für Braak Schwerpunkte gesetzt. Das übergeordnete Ziel für Braak ist dabei, die Geschwindigkeit bzw. den Verkehr zu reduzieren und so die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu verbessern.

LAGE IM ORT:

Gesamter Ortsbereich

ZUSTÄNDIGKEIT:

Gemeinde

PRIORITÄT:

HANDLUNGSFELD:

Verkehrsinfrastruktur & Mobilität

Leben & Gemeinschaft

MASSNAHMEN

TEMPOPROBLEMATIK, SCHWERPUNKTE (IHLENDIEK UND FÜRSTREDDER)

Neben dem hohen Verkehrsaufkommen sind in Braak auch die hohe Geschwindigkeit bzw. das Nicht-Einhalten der Tempolimits die größten Herausforderungen – bezogen auf die Mobilität. Besonderes Augenmerk sollte in dem Verkehrskonzept auf die Straße „Ihlendiek“ gelegt werden. Die Straße wird oft als Ausweichstrecke genutzt, um die Lichtsignalanlagen zu umfahren.

Ein weiterer Schwerpunkt wurde in der Beteiligung auf die Straße „Fürstredder“ gelegt, welche als Abkürzung in die „Dorfstraße“ und „Op de Loh“ genutzt wird. Auch hier werden die Tempolimits regelmäßig überschritten.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Eine Möglichkeit ist die Umwidmung der Straße zu alternativen Verkehrskonzepten. Ein vorstellbares Konzept ist beispielsweise der so genannte „Shared Space“ (englisch für geteilter / gemeinsamer Raum). Bei diesem Konzept werden KfZ-dominierte Straßen lebenswerter und sicherer gestaltet indem die gesamte Verkehrsfläche von den Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt genutzt wird. Es wird auf Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen verzichtet – nur die Vorfahrtsregel bleibt gültig. Der bewusste Verzicht auf viele verkehrsregulierende Maßnahmen und die damit einhergehende Unsicherheit steigert die Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmer. Durch die gestalterische Aufwertung des Raumes gelangen diese Orte eine höhere Aufenthaltsqualität, steigern das soziale und kulturelle Leben und reduzieren die Verkehrsbelastung und die Geschwindigkeit.

In einem Verkehrskonzept würde die Machbarkeit verschiedener Maßnahmen für die Straßen „Ihlendiek“ und „Fürstredder“ geprüft werden. Da das Gemeindegebiet gesamtheitlich betrachtet wird, werden auch die weiteren Straßen einer Prüfung unterzogen.

BELEUCHTUNG UND (KITA- / SCHULWEG-) SICHERHEIT

Da die Sehleistung von Menschen bei Helligkeit höher ist als bei Dunkelheit, wurde die Verbesserung der Beleuchtung in der Beteiligung angeregt. Mit einer besseren Ausleuchtung geht auch ein höheres Sicherheitsgefühl einher, da das Umfeld von allen Verkehrsteilnehmern besser wahrgenommen werden kann.

Viele Kinder und Jugendliche nutzen – unter anderem – die oben genannten Straßen für ihren Schul- und Kindergartenweg. Die Überquerung der Straße und eine mögliche Optimierung ist wesentlicher Bestandteil des Konzeptes.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG:

Es wird vorgeschlagen, im Zuge eines Verkehrskonzeptes auch die Beleuchtung durch Überprüfung der Technik und Schaltzeiten sowie durch eine zeitgemäße Wahl der Leuchtmittel zu verbessern, sowie die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten zu prüfen.



Kinder auf dem Weg zur Schule / Kindergarten, www.mobilservice.ch

ALTERNATIVE MOBILITÄT / MOBILITÄTSSTATION

Um den Wechsel zwischen verschiedenen Mobilitätsformen zu erleichtern, können so genannte Mobilitätsstationen errichtet werden. Hier treffen Fuß- und Radverkehr / Bikesharing sinnvoll auf Carsharing / Gemeindeautos und ÖPNV Angebote um das Umsteigen zu erleichtern. Oftmals können an den Mobilitätsstationen auch Lademöglichkeiten für Elektroautos / -fahrräder integriert werden.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Eine solche Mobilitätsstation ist am Eingang von Braaks Gewerbegebiet, auf dem Parkplatz der Braaker Mühle zu finden. Der Ausbau dieser – mit Anbindung an den ÖPNV oder das Etablieren einer neuen, zentralen Mobilitätsstation können erste Ansätze darstellen.

Im Zuge des Verkehrskonzept sollte für Braak die Sharing Angebote von Autos und Fahrrädern geprüft werden.

ÖPNV

Im Entwurf des landesweiten Nahverkehrsplanes des Landes Schleswig-Holstein (06/2021) wird die Verbesserung „der Mobilität mit Verkehrsmitteln des Nahverkehrs“ angestrebt (Seite 86 Entwurf LNVP 2021). Dort wo es keine Schienenanbindung gibt, geschieht dies über „attraktive Busverbindungen“. Mehr Linien und höhere Taktung sollen für kürzere Reisezeiten sorgen und somit die Attraktivität von Bus und Bahn steigern.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG:

Da Braak keinen Schienengebundenen Nahverkehr besitzt sollte die stetige Evaluation und der darauf basierende Ausbau und Verbesserung der Taktung des Busverkehrs anzustreben. Dies muss in engem Zusammenspiel mit den Verkehrsbetrieben geschehen.



Mobilitätsstation mit Leihrädern und Übergang zur S-Bahn, www.qimby.net

LANDSCHAFTSPLANERISCHES GESTALTUNGSKONZEPT ERSTELLEN



Spielplatz am Ihlendiek, B2K und dn Ingenieure

AUSGANGSLAGE & ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Braak liegt umgeben von einer attraktiven Landschaft. Der überwiegende Teil der Gemeindefläche ist landwirtschaftlich geprägt. Sehenswürdigkeiten und ortsbildprägende Gebäude sind die denkmalgeschützte Kopfsteinpflasterstraße und die Braaker Windmühle. Weiterhin verfügt Braak über einen Kinderspielplatz, östlich der Straße „Ihlendiek“:

Im Norden befinden sich die Naturschutzgebiete „Höltigbaum“ und „Stellmoorer Tunneltal“ in direkter Nachbarschaft zum Gemeindegebiet. Diese bieten zahlreiche Wanderwege. Ein gut ausgebautes Radwegenetz rund um Braak dient ebenfalls zur Naherholung.

Im Rahmen der Beteiligung äußerten die Teilnehmenden die Aufwertung einzelner Flächen sowie die Schaffung eines zusammenhängenden Rad- und Wanderwegenetzes. Um ein einheitliches Gesamtbild, mit wiederkehrenden Elementen, für die Gemeinde zu schaffen, wird die Erarbeitung eines landschaftsplanerischen Gestaltungskonzeptes empfohlen. Nachfolgend werden einzelne Projekte / Maßnahmen weiter detailliert.

LAGE IM ORT:

Gesamter Ortsbereich

ZUSTÄNDIGKEIT:

Gemeinde

PRIORITÄT:

HANDLUNGSFELD:

Ortsbild & Wohnen

Leben & Gemeinschaft

MASSNAHMEN

FLÄCHE HINTER FEUERWEHR,

Die Fläche hinter der Feuerwehr wird aktuell von unterschiedlichen Gruppen intensiv genutzt. Damit sich diese nicht gegenseitig gestört fühlen wurde angeregt, die Fläche neu zu gestalten. Hierzu gehören beispielsweise folgende Elemente:

- » die Schaffung von Verweilorten. Damit ist in erster Linie das Aufstellen von Sitzgelegenheiten in Form von einzelnen Bänken bzw. Bankgarnituren gemeint. In der Beteiligung wurde die Fläche hinter der Feuerwehr sowie der Spielplatz Ihlendiek als geeignete Standorte identifiziert. Weitere geeignete Punkte sollen im landschaftsplanerischen Gestaltungskonzept partizipativ ermittelt werden.
- » die Errichtung von Outdoor Spielen, wie beispielsweise eine Boule Bahn oder ein Schachfeld. Hierdurch wird in der Regel die Gemeinschaft gefördert und Flächen werden belebt.
- » die Fläche „ordnen“. Um sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzung zu regulieren, wird empfohlen die Fläche mit natürlichen Gestaltungselementen zu ordnen. Denkbar ist, dass ein Teil der Fläche anhand der Belange von Hunden und ihrer Besitzer gestaltet werden (Hundkotbeutel, Parcours etc.).

Dieser Bereich sollte durch eine Hecke auf natürliche Weise definiert werden und die Grünfläche in ihrer Gesamtwirkung zu erhalten. Da die Fläche jedoch auch für Veranstaltungen und als Übungsplatz der Feuerwehr genutzt wird, wird empfohlen, wichtige Akteure in den Gestaltungsprozess einzubinden.

KONZEPT ZUR BAUM- UND GRÜNPFLEGE

Weiterhin wird empfohlen, ein konsistentes Konzept zur Baum- und Grünpflege zu erarbeiten. Innerhalb der Kommune können teilweise Fußwege nicht genutzt werden können, da Hecken auf den Fußweg ragen oder Totholz bzw. abgestorbene Bäume den Weg versperren.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG:

Wir empfehlen die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger. Einerseits zur aktiven Hilfe beim Heckenschnitt und andererseits zum Melden von „Problemecken“. In einer Art Monitoring- oder Instandhaltungsplattform können die Flächen und Anlagen gemeldet werden. Bestenfalls ist dieser Kanal beidseitig und die Kommune kann angeben, wie lange eine Bebearbeitung ungefähr benötigt.



Bodenspiele wie hier Schach, www.silisport.com

SPIELPLATZ AM IHLENDIEK

Die Aufwertung des Spielplatzes am Ihlendiek ist ein großes Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner Braaks. Dabei soll das bestehende Spielangebot verbessert und erweitert werden. Es wurde eine farbliche Neugestaltung des Spielplatzes und die Reparatur und Erweiterung der Spielgeräte angeregt. Weiterhin soll die ehemalige Skateranlage wiederbelebt werden. Hierzu kam der Vorschlag der Errichtung eines Verkehrsübungsplatzes, das Installieren von Basketballkörben oder anderen Sportangeboten.

KITA-SPIELPLATZ

Im Gemeindegebiet befindet sich noch ein zweiter Spielplatz. Im Zuge des Neubaus der Kita am „Höhenkamp“ wurde an diese ein Spielplatz angegliedert. Die vorgeschlagene nachmittägliche Öffnung des Spielplatzes für die Allgemeinheit muss geprüft werden.

SPORT- UND BEWEGUNGSFLÄCHEN FÜR ALLE GENERATIONEN

Durch die Pandemie hat der Outdoorsport wieder an großer Beliebtheit gewonnen. Viele Gemeinden haben so genannte Outdoor Fitnessparcours. Dies sind öffentlich zugängliche Fitnessgeräte welche von allen Generationen genutzt werden können. Dies bringt neben dem Belebung des öffentlichen Raumes auch die gesundheitlichen Vorteile mit sich.

Alternativ bietet sich auch ein Trimm-dich-Pfad an, um dem Wunsch des generationenübergreifenden Sportangebotes nachzukommen. Ein Trimm-Dich-Pfad ist ein Rundkurs im Freien, bei dem etwa alle 200 Meter eine Übung – mit oder ohne Gerät – durchgeführt wird. Üblicherweise besteht ein Parcours aus 15 bis 20 Übungen, welche auf Schildern angeleitet werden.

Beide Alternativen bieten Raum für selbstorganisierte Sportgruppen, Gemeinschaft aber auch für Individualsport.



Beispiel für einen Outdoor-Fitness-Park, www.freisport.de

(INTER)KOMMUNALE RAD- UND WANDERWEGE

In der Beteiligung wurde der teilweise schlechte Zustand bzw. das Fehlen von Rad- und Wanderwegen angemerkt.

Ebenso wichtig für die Naherholung sind Wanderwege. Auch hier wurde in der Beteiligung der Bedarf geäußert.

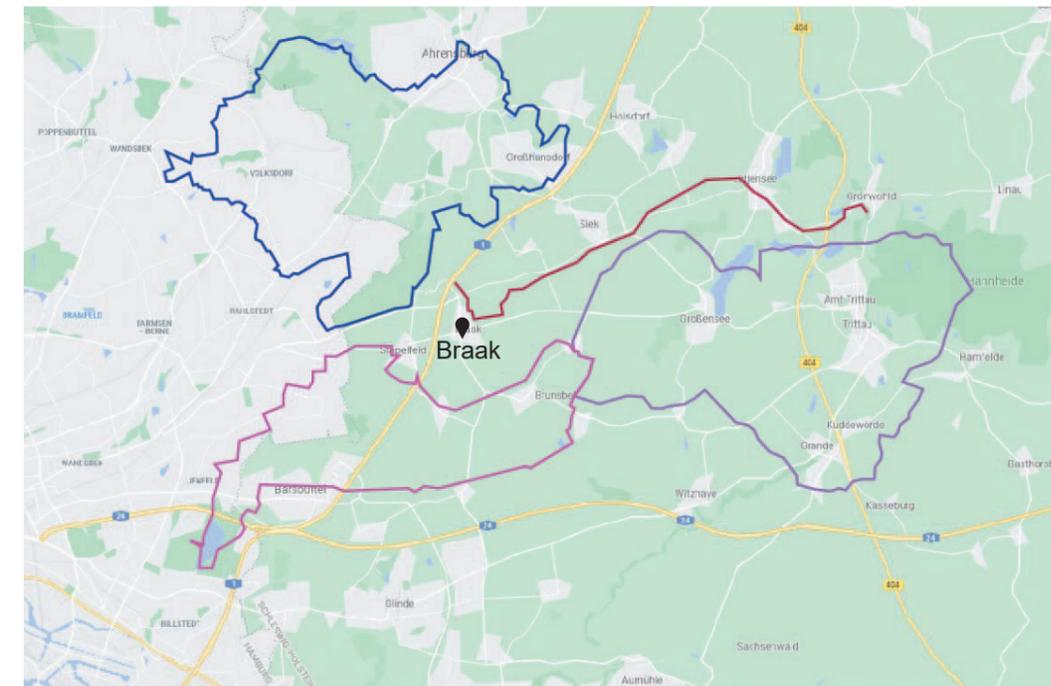
HANDLUNGSEMPFEHLUNG:

Da rund um Braak schon eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen existieren, wird angeregt, auch im Gemeindegebiet das Rad- und Wanderwegenetz auszubauen bzw. zu reaktivieren. Touristische Informations tafeln sollen den Nutzenden bei der Orientierung helfen.

Weiterhin ist es wichtig, die Strukturen innerhalb der Ortschaft zu pflegen. Dabei ist die Erfassung der kaputten Radwege der erste Schritt – wir empfehlen dies im Rahmen des Verkehrskonzeptes mit zu betrachten.

Zur Erweiterung des Wanderwegenetzes empfehlen wir die Aufnahme und Bewertung von in der Umgebung liegenden Wegen. Damit die teils privaten Wege öffentlich genutzt werden können, bedarf es der Abstimmung mit

den jeweiligen Eigentümern. Um sinnvolle Wegeverbindungen herzustellen, bietet sich eine gesamtheitliche Betrachtung des Gemeindegebietes an – mit allen die Natur und Landschaft betreffenden Themen.



Beispiele für interkommunale Radwege in der Umgebung von Braak, B2K und dn Ingenieure GmbH

WOHNEN IN BRAAK



Wohnen im Alter und in Gesellschaft, www.tagesspiegel.de

AUSGANGSLAGE & ZIELSETZUNG

Braak verzeichnet eine stabile Gemeindeentwicklung. Trotz dessen stellen sich auch dieser Gemeinde zunehmende Herausforderungen, insbesondere in den Bereichen „Wohnen“ sowie „Vorsorge und Pflege für die ältere Generation“.

2030 werden von den 1,45 Mio. Haushalten in Schleswig-Holstein rund 36 % oder 508.200 Haushalte älter als 60 Jahre sein. Das heißt, jede dritte Wohneinheit wird dann mit mindestens einem Haushaltsmitglied belegt sein, das 60 Jahre oder älter ist. Die Zahl hochbetagter Haushalte mit Personen, die bis 2030 80 Jahre und älter sind, wird landesweit sogar mit 53,6 % deutlich ansteigen. Die Zahl der Menschen ab 85 Jahren wird 2030 um fast 70 % höher sein. Von den sogenannten „jungen Alten“ von 60 - 70 Jahren wird es zunächst nur wenige mehr geben, ab 2020 nimmt die Zahl dann deutlich zu. Folglich wird die Nachfrage nach Leistungen und Einrichtungen für die Betreuung und Pflege älterer Menschen sowie nach altersgerechten Wohnungen weiter ansteigen.

Wie im Kapitel 3.1 Demographische Entwicklung beschrieben, ist auch die Gemeinde Braak von der älter werdenden Gesellschaft betroffen. Durch die Schaffung von neuen altersgerechten Wohnformen innerhalb der Gemeinde können Einfamilienhäuser im Bestand für die Deckung des Wohnraumbedarfs von Familien herangezogen werden und der vorhandene Druck gemildert werden.

Neben den älteren Generationen möchten auch die Jungen nach Braak. Familien und Rückkehrer suchen nach Wohnraum im Gemeindegebiet.

LAGE IM ORT:

Gesamter Ortsbereich

ZUSTÄNDIGKEIT:

Gemeinde

PRIORITÄT:

HANDLUNGSFELD:

Ortsbild & Wohnen

Leben & Gemeinschaft

MASSNAHMEN

NEUE BAUGEBIETE AUSWEISEN

Grundsätzlich empfiehlt es sich, eine wohnbauliche Entwicklung maßvoll und dem örtlichem Bedarf angepasst vorzunehmen. Einige der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sind durch eine fehlende Erschließung oder Verkaufsbereitschaft kurz- bis mittelfristig nicht zu entwickeln. Daher werden auch Flächen im Außenbereich für eine Entwicklung empfohlen um den Bedarf für Rückkehrer, Familien und Senioren zu decken.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG:

Das vorliegende Ortsentwicklungskonzept bildet eine mögliche Entwicklungsrichtung der Gemeinde ab. Da die Ortsentwicklung ein dynamischer Prozess mit vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren ist, ist dieses Ortsentwicklungskonzept eine Empfehlung für die Ausweisung neuer Baugebiete.

KLEINERE UND BARRIEREFREIE WOHNHEINHEITEN

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die sich daraus ergebenden Änderungen des Wohnbedarfs wird an die Gemeinde appelliert, auch die Schaffung von Wohnraum für kleinere und ältere Haushalte sowie alternatives Wohnen zu prüfen und für weitere Planungen in Erwägung zu ziehen. Neben dem gegenwärtigen Trend Baugebiete oder Teilbereiche mit barrierefreien Bungalows für die ältere Generation zu entwickeln, sollte auch über andere Wohnformen nachgedacht werden. Kleinere und barrierefreie Wohneinheiten sind auch für andere Bevölkerungsgruppen äußerst attraktiv.



Beispiele für einen barrierefreien Bungalow, www.hausbauhelden.de

ALTERNATIVE WOHNFORMEN

Es wird weiterhin angeregt, über alternative Wohnformen gegenüber dem klassischen Einfamilienhaus nachzudenken. Gemeinschaftliche Wohnformen erfahren in der Regel eine hohe Nachfrage, da üblicherweise positive Nebeneffekte wie beispielsweise die finanzielle Einsparungen durch Teilen der Gemeinschaftsräume und -flächen. Hierzu gehören unter anderem Gärten, Werkstätten, Hauswirtschaftsräume, Sanitärflächen oder eine Küche. Außerdem ist immer jemand da der dein Paket entgegennehmen kann.

» Bau- / Zirkuswagen / Tiny Haus Siedlung

Immer mehr Gemeinden in Deutschland denken über eine Ausweisung von Flächen für Minihäuser – also ausgebaute, mobile Bau- oder Zirkuswagen sowie verankerte „Tiny Häuser“. Doch was ist das Minihaus? Auf einer geringen Wohnfläche – zwischen 15m² und 45m² – ist alles was zum Wohnen benötigt wird vorhanden. Das Konzept richtet sich an Menschen die einen pragmatischen und funktionalen Lebensstil mit deutlich weniger Wohnfläche pflegen wollen. Die Verwendung von weniger Baustoffen ist ebenso ein Beitrag zum nachhaltigen Wohnen wie auch der geringere Flächenverbrauch.

» Ökosiedlung

Aufgrund des Klimawandels ist nachhaltiges Bauen angesagt. Dabei werden verschiedene Aspekte wie beispielsweise Verkehrsplanung (autofreie Siedlung), Energiestandards (Passiv- oder Niedrigenergiehäuser) und die Energieversorgung (mit erneuerbaren Energien oder Nahwärmeversorgung) berücksichtigt. Wie das Braaker Konzept aussehen würde, hängt natürlich von der Nachfrage und den örtlichen Gegebenheiten ab.

» Generationenübergreifendes Wohnen / Seniorenwohngemeinschaften / Pflegewohngemeinschaft

Generationenübergreifendes Wohnen oder eine Seniorenwohngemeinschaft zielen vor allem darauf ab, dass die Menschen nicht alleine sind oder in Wohnheime „abgeschoben“ werden wollen. Die Bewohner eines Hauses oder einer Wohnung teilen sich dabei die Gemeinschaftsräume während jeder sein eigenes Zimmer als Rückzugsort hat. Unterschied zur Studenten WG ist vielleicht, dass ab und an ein ambulanter Pflegedienst vorbei kommt, bzw. die Pflegekraft wohnt mit in der Wohngemeinschaft.



Ökosiedlung Kieler Scholle, www.kieler-scholle.de



Tiny Haus außen, www.vital-camp-living.de



Tiny Haus innen, www.vital-camp-living.de

8. RESÜMEE

Das vorliegende Ortsentwicklungskonzept ist ein informelles Instrument, was keine Rechtsverbindlichkeit entfaltet. Es stellt die Argumentationsgrundlage für die zukünftigen Entwicklungen in der Gemeinde dar und dient der Orientierung für gemeindliche Planungsprozesse.

Die Gemeinde Braak wurde auf ihre baulichen Entwicklungspotentiale für die nächsten 10 bis 20 Jahre untersucht. Hierzu wurden potentielle Flächen im Innenbereich (und Außenbereich) aufgenommen, deren Eigentümer und die Gemeindevertreter bezüglich der geplanten Nutzbarmachung befragt und die Öffentlichkeit Braaks beteiligt. Das daraus resultierende Konzept stellt einen Handlungsrahmen dar, welcher zukünftig als Entscheidungsgrundlage genutzt werden kann. Dabei sind die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde:

- » Nutzbarmachung von wohnbaulichen Entwicklungspotentialen
- » Sozialverträgliche, nachhaltige und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
- » Erkennen und Beheben von Schwächen und Risiken
- » Erhalt und Steigerung der Lebensqualität

INNENENTWICKLUNG VOR AUSSENENTWICKLUNG!

Dieser Grundsatz ist in diversen Rechtsgrundlagen verankert. Damit eine sinn- und maßvolle bauliche Entwicklung gewährleistet werden kann, soll „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ heißt es in §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Weiterhin ist die Innenentwicklung auch ein Ziel des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP). Dieser besagt, zunächst Innenbereiche zu entwickeln, bevor Außenbereiche berührt werden.

Den Bewohnenden geht es vorrangig bei der Entwicklung Braaks um den Erhalt des dörflichen Charakters durch die ortstypische Gestaltung. Dies beinhaltet eine behutsame Siedlungsentwicklung – mit Fokus auf dem Innenbereich – wie auch den Erhalt ortsbildprägender Gebäude und den Erhalt der vorherrschenden Freiräume oder Sichtachsen.

Im Rahmen des Konzeptes wurde jedoch festgestellt, dass die notwendige wohnbauliche Entwicklung nicht im ausreichenden Maß durch eine klassische Innenbereichsentwicklung erfolgen kann. Die bestehenden Baulücken und Bauflächen im Siedlungskern stehen nicht zur Verfügung. Die ortsarrondierenden Bauflächen sind durch erhebliche Hemmnisse im Bereich der verkehrlichen Erschließung eingeschränkt. Eine wohnbauliche Entwicklung ist nur durch sorgfältige Planung in enger Abstimmung mit den übergeordneten Behörden möglich. Die Gemeinde beabsichtigt zukünftig neue Quartiere mit einer langfristigen Perspektive zu entwickeln. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf eine tragfähige Verkehrs- und Infrastrukturplanung sowie auf eine qualitative Lebensqualität im Bereich der Freiräume und Gestaltung der Quartiere gelegt werden. Neben den vorgenannten Kriterien soll auch eine ortsangemessene Durchmischung an Wohnformen erfolgen. Neben dem klassischen Einzelhaus für Familien sollen auch geförderter Wohnungsbau und barrierearme Haushalte entstehen. Im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses ist das Ziel entstanden ein großes Quartier mit mehreren Bauabschnitten zu konzipieren und nach Bedarf und Entwicklungsrahmen umzusetzen. Hierfür wurden bereits Flächen ausgewählt und erste städtebauliche Entwürfe angefertigt, die im Nachgang des Konzeptes mit der Unterstützung des Amtes Siek weiterverfolgt werden.

Die verkehrliche Situation in Braak ist schon heute angespannt. Die Gemeinde wird stark frequentiert durch Pendler auf ihrem Weg zur A1 und stellt die Gemeinde Braak vor eine erhebliche Herausforderung. In manchen der Gemeindestraßen besteht aufgrund der Verkehrsdichte eine erhebliche Schallbelastung, aber auch die Sicherheit der Anwohnenden und insbesondere der Kinder spielt eine Rolle. Den Bewohnenden Braaks ist daher eine Verkehrsberuhigung und Steigerung der Sicherheit insbesondere der Schulwege sehr wichtig. Neben dem vorgenannten tragen auch die Instandhaltung und das Errichten neuer Rad- und Fußwege dabei einen relevanten Anteil zur Verbesserung der Verkehrssituation in Braak bei.

Ein weiteres großes Anliegen war die Versorgungssituation Braaks. Der nächste Supermarkt ist ca. 7 km entfernt. In der Gemeinde besteht der kontrovers diskutierte Wunsch einen Supermarkt anzusiedeln, aufgrund der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde ist dies jedoch nur in kleinem Rahmen (Märkte mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche) möglich. Erfahrungsgemäß ist diese Größe für die meisten Anbieter nicht attraktiv genug und die Nähe zum nächsten Supermarkt zu nah um einen Markttreff anzusiedeln. Da ein Supermarkt somit in Braak aktuell keine gute Möglichkeit darstellt, wird empfohlen die bestehenden Strukturen zu stärken und diese auszubauen. Hierzu ist einerseits die Sensibilisierung der Bewohnenden Braaks als auch die bedarfsgerechte Angebotserweiterung der vorhandenen Anbieter notwendig. Ergänzend können Gespräche mit Anbietern und den übergeordneten Planungsbehörden geführt werden eine Einzelfallentscheidung herbeizuführen und somit eine Ansiedelung an den potentiellen Standorten B3 oder U4 zu ermöglichen.

Auch das soziale Engagement innerhalb einer Gemeinde darf nicht unterschätzt werden. Denn durch soziales Engagement können einige Herausforderungen des Alltags gemindert und das Gemeindeleben positiv beeinflusst werden. Die Gemeinde verfügt seit diesem Jahr über ein modernes Dorfgemeinschaftshaus mit einem großen Veranstaltungsraum. Bestehende Vereine, Kurse und Veranstaltungen wie das Treffen der Modelleisenbahner haben nun ein Zuhause. Es gilt nun die Räumlichkeit mit Leben zu füllen und weitere Angebote für gemeinsames Miteinander zu schaffen.

EMPFEHLUNG FÜR DAS WEITERE VORGEHEN

Gemeinsam wurde ein umfangreiches Arbeitspaket erarbeitet sowie Handlungsfelder und Maßnahmen wurden bestimmt. Diese sollten bei der zukünftigen Ortsentwicklung und der ortspolitischen Arbeit der Gemeinde Braak berücksichtigt werden. Über weiteres konkretes Vorgehen wird in den Gremien entschieden. Die Einbindung der Menschen vor Ort in Braak wird weiterhin empfohlen.

Da Ortsentwicklung ein dynamischer Prozess ist, ist ein regelmäßiges Monitoring essenziell für eine aktuelle Entwicklung.

9. ANLAGEN

- » Planzeichnung, Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung
- » Tabelle zum Entwicklungspotential der Gemeinde Braak
- » Flächenkataster, Dokumentation und Bewertung der Baulücken und Bauflächen
- » Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Luftbild, Auswertung Onlinebeteiligung, Protokoll Ideenwerkstatt)
- » Haushaltsbefragung, Fragebogen, tabellarische Auswertung, Planzeichnung (Favorisierte Flächen, Freizu-haltende Flächen)
- » Ergebnisse der Eigentümerbefragung



B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10 | 24106 Kiel
Tel. (0431) 596746-0
info@b2k-dni.de |
www.b2k-dni.de