

# Gemeinde Meddewade

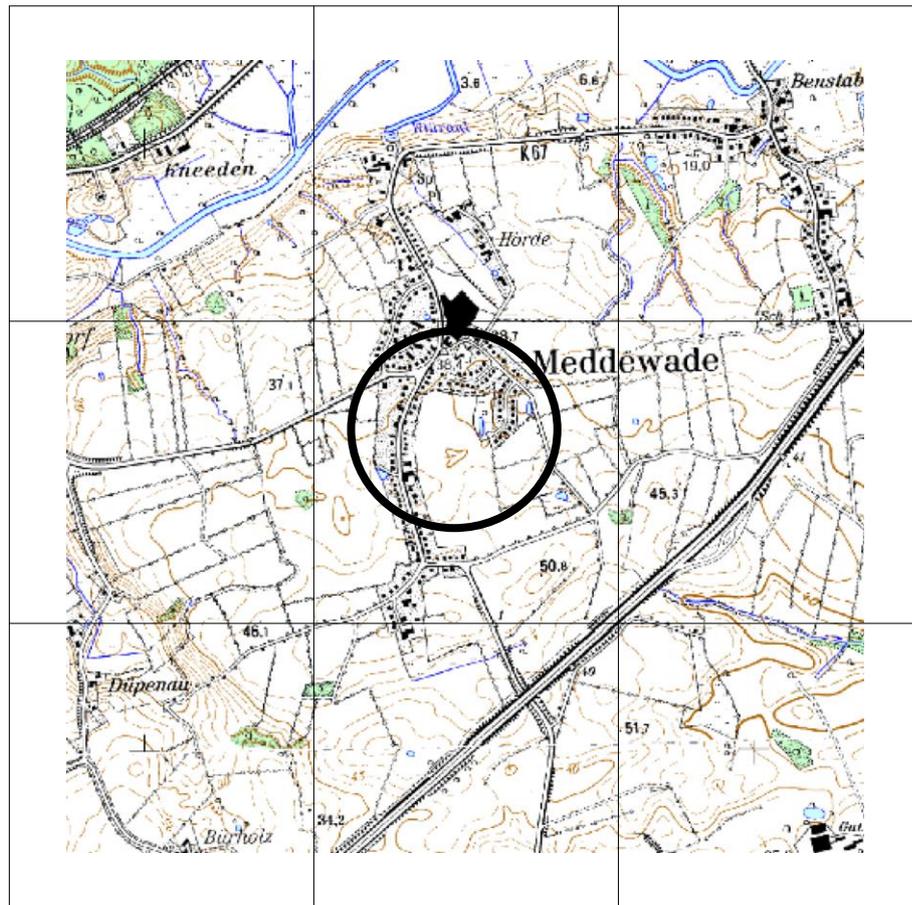
Kreis Stormarn

## Flächennutzungsplan, 9. Änderung

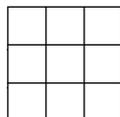
Gebiet: Östlich der Alten Dorfstraße (K 68), nördlich und westlich der  
Bebauung am Teichweg

## Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, GV 03.11.2020



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## 1. Vorbemerkung

Gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativlösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Beteiligung kann gemäß Erlass des Innenministeriums vom 19. März 2014 - IV 269-512.110 - auch durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen. Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung mit Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

## 2. Planungsanlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Meddewade besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde hat deshalb ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt. Daraus abgeleitet wird die vorliegende Planung zur Ausweisung einer Wohnbaufläche in einem integrierten Bereich des Siedlungskörpers. Des Weiteren besteht in der Gemeinde Bedarf an Flächen für die Unterbringung von Gewerbebetrieben und der Feuerwehr. Im südlichen Bereich wird daher eine Gemischte Baufläche ausgewiesen. Die bereits bebauten Grundstücke östlich der Alten Dorfstraße werden in die Planung einbezogen, da diese derzeit als Dorfgebiet festgesetzt sind, sich jedoch als Wohnbaufläche darstellen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,1 ha. Es setzt sich aus einer ca. 3,8 ha großen Wohnbaufläche, einer ca. 1,0 ha großen Gemischten Baufläche sowie einer ca. 0,3 ha großen Grünfläche zusammen.

## 3. Planungsvorgaben

Im Landesentwicklungsplan (2010) wird die Gemeinde Meddewade dem Ordnungsraum zwischen Hamburg und Lübeck zugeordnet und befindet sich im 10-km-Umkreis vom Mittelzentrum Bad Oldesloe. Südöstlich verläuft die A1 zwischen Hamburg und Oldenburg und ebenfalls eine Landesentwicklungsachse, welche zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen soll. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. Daran schließt sich auch die Biotopverbundsachse von Bad Oldesloe in Richtung Lübeck an, sie dient als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung

großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren Lebensräumen und Lebensgemeinschaften.

Meddewade ist dem Ordnungsraum zugeordnet. In Ordnungsräumen können, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017, bis zu 15 % neue Wohnungen gebaut werden. Bei einem Wohnungsbestand von 375 WE am 31.12.2017 bedeutet dies für die Gemeinde Meddewade einen Entwicklungsspielraum von 56 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030, unter Abzug der bereits hinzugekommenen Wohneinheiten.

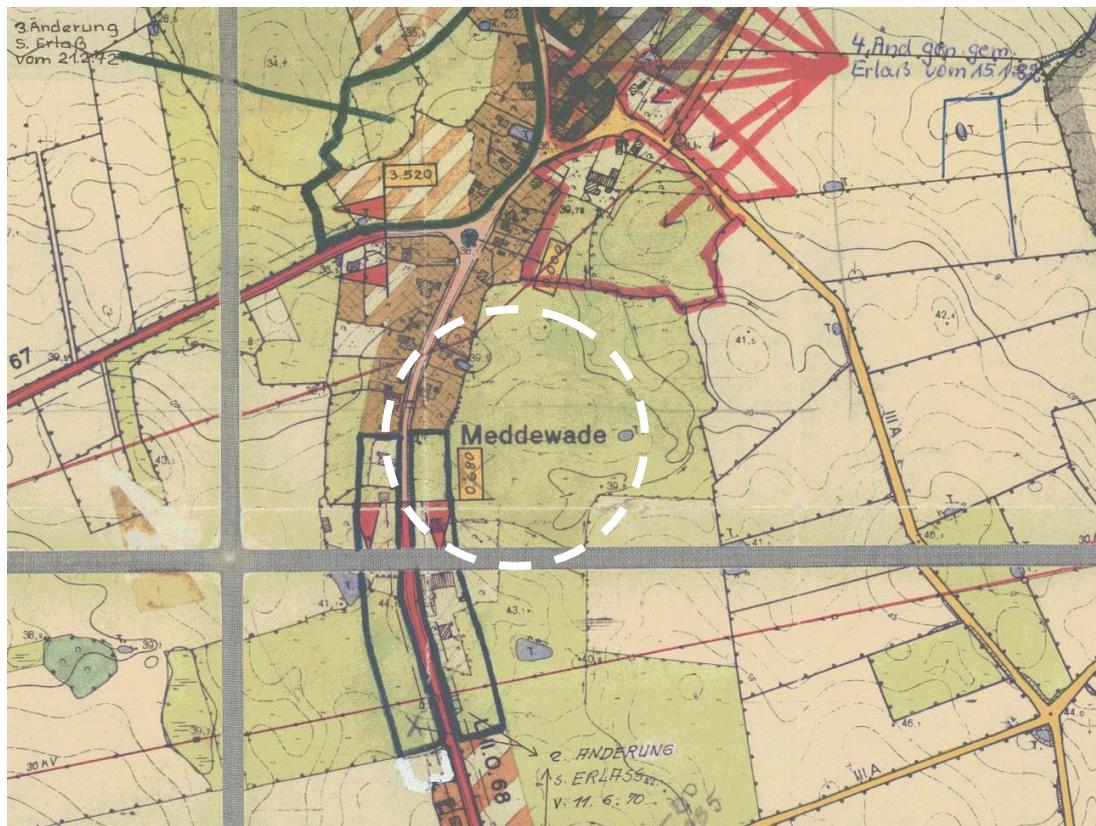
Nach dem Regionalplan von 1998 befindet sich die Gemeinde Meddewade im Ordnungsraum zwischen Hamburg und Lübeck und im Nahbereich von Bad Oldesloe. Von Südwesten durchquert die Autobahn A1 die Gemeinde. Der nördliche und östliche Bereich ist als Regionaler Grünzug und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet. Außerdem befindet sich im Osten ein besonderer Bereich für den Grundwasserschutz.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 ordnet Meddewade einem Bereich zu, in dem Geotope vorhanden sind und sich zudem Wasserschutzgebiete und Wasserschongebiete befinden, die in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben sollen. Bei dem Bau von Siedlungsflächen soll gewährleistet sein, dass erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers ausgeschlossen sind. Durch seine Lage gehört die Gemeinde zu Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Außerdem hat die Gemeinde eine besondere Bedeutung Natur und Landschaft, was sich durch den Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und durch die Förderprogramme im Agrarbereich sagen lässt.

Die Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III von 2020 kennzeichnet den Großteil des Gemeindegebietes als Landschaftsschutzgebiet und die nördliche Hälfte als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die Trave ist als Vorrangfließgewässer eingetragen. Bei dem Travetal handelt es sich um eine Verbundachse im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Zudem finden sich hier klimasensitive Böden und Hochwasserrisikogebiete für Flusshochwasser. Im Travetal werden zahlreiche kleinere FFH-Gebiete dargestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Meddewade (1991) zeigt in der Karte „Flächennutzungen Bestand“ ein verrohrtes Fließgewässer im Plangebiet. Im Osten und Norden sind Knicks eingetragen. Der Großteil des Plangebietes ist als Acker dargestellt. Die bestehende Bebauung im Westen des Plangebietes ist als Dorfkern/Straßendorf eingetragen. Das Plangebiet ist als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. In der Karte „Flächennutzungen Entwicklung“ werden die Bestandsdarstellungen übernommen. Den Erläuterungen zum Landschaftsplan ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bereits für eine weitere Siedlungsentwicklung gegenüber anderen Flächen empfohlen wird.

Im Flächennutzungsplan sind bislang für den vorliegenden Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende Bebauung entlang der Straße ist als Dorfgebiet ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Ursprungs-Flächennutzungsplan (1964) mit Lage des Plangebietes (gestrichelte Markierung)

#### 4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Siedlungskörpers. Nördlich grenzt das Wohnbaugebiet am Parkweg an. Dieses ist zum Plangebiet mit einem Knick abgeschirmt, hinter dem ein öffentliches Gehweg verläuft. Östlich grenzt das Regenrückhaltebecken mit umgebenden Grünflächen an das Plangebiet an. Südöstlich befindet sich das Wohnbaugebiet am Teichweg. Richtung Süden befindet sich die freie Landschaft, welche als Acker genutzt wird. Westlich grenzt die Alte Dorfstraße an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als Intensivacker genutzt. Im westlichen Teilbereich entlang der Alten Dorfstraße befinden sich die vorhandenen Baugrundstücke, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

Ein schmaler Teilbereich des südlich gelegenen Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Meddewade“.

## 5. Alternative Planungsüberlegungen

Im Hinblick auf die angestrebte siedlungsstrukturelle Entwicklung und die damit einhergehende Bereitstellung neuer Wohnbauflächen hat die Gemeinde in einem Siedlungsentwicklungskonzept geprüft, welche Flächenpotenziale ihr derzeit zur Verfügung stehen.

Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen zu gewährleisten und damit dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung zu entsprechen, wurde im Siedlungsentwicklungskonzept die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken überprüft. Darüber hinaus wurden Außenentwicklungspotenziale an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet betrachtet.

Die Gemeinde hat insgesamt 9 Potenzialflächen im Gemeindegebiet hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit betrachtet und unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Kriterien bewertet. Im Ergebnis stellen sich 2 dieser Flächen als für eine Bebauung geeignet, 4 Flächen als nur bedingt geeignet und 3 Flächen als nicht geeignet dar. Die mit vorliegender Planung vorbereitete Fläche wurde als geeignet eingestuft. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Flächen östlich der Alten Dorfstraße und westlich des Teichweges zu entwickeln. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen aufgrund der vorgegebenen Erschließungssituation über die Bestandsstraßen Alte Dorfstraße und Teichweg keine wesentlich alternativen Planungsansätze.

## 6. Planinhalt

In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der Planungsabsichten die zuvor im Plangebiet dargestellte Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Bereich in einer Größe von ca. 3,0 ha in Wohnbaufläche und im südlichen Bereich in einer Größe von ca. 0,7 ha in Gemischte Baufläche sowie in einer Größe von ca. 0,3 ha in Grünfläche geändert. Auf der Wohnbaufläche können ca. 47 neue Grundstücke und auf der Gemischten Baufläche ca. 8 neue Grundstücke entstehen.

Das bestehende Dorfgebiet östlich der Alten Dorfstraße wird in einer Größenordnung von ca. 0,8 ha in Wohnbaufläche und von ca. 0,3 ha in Gemischte Baufläche umgewidmet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Teichweg südöstlich des Plangebietes sowie über die Alte Dorfstraße westlich des Plangebietes. Dabei soll ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden dazu im Rahmen der Erschließungsplanung nähere Ausführungen erfolgen können.

## **8. Belange des Umweltschutzes**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

### **a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

### **b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG**

Nordöstlich und nordwestlich vom Plangebiet befinden sich Teile des FFH-Gebietes „Travetal“ (DE-2127-391). Aufgrund der zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet befindlichen Siedlungsstrukturen sowie der Art des Vorhabens sind erhebliche

Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Erhaltungsziele des Schutzgebietes auszuschließen. Vertiefende Untersuchungen werden nicht erforderlich.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Nicht betroffen, da keine Immissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

**e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Im Landschaftsplan werden Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung formuliert. Hierbei werden die Flächen im Osten der Ortslage an der Straße Hörn sowie südlich des Wohngebietes am Parkweg für eine mögliche Siedlungsentwicklung hervorgehoben. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 5 und 6 wurde ein Teilbereich der Flächen südlich des Parkweges bereits für eine Siedlungsentwicklung beansprucht. Mit der Aufstellung der vorliegenden Planung wird der restliche Teilbereich der Flächen südlich des Parkweges entwickelt. Die Planung folgt demnach den Empfehlungen des Landschaftsplanes.

Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich größtenteils aus dem Landschaftsschutz entlassen, so dass diesbezüglich kein Anpassungsbedarf besteht. Im Süden befindet sich

lediglich ein schmaler Bereich im Landschaftsschutz, für den Grünfläche festgesetzt wird und demnach keine Entlassung erforderlich wird.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Wirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Wesentliche Auswirkungen auf die Belanggruppen sind nicht erkennbar, da die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen als gering eingeschätzt wird. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Zum nächsten Verfahrensschritt wird der Entwurf der Bauleitplanung ausgearbeitet und eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Darin enthalten ist eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung verursacht werden. Es wird geprüft, inwieweit Artenschutzbelange betroffen sind. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird ein Bodengutachten angefertigt und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Entwässerung im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.