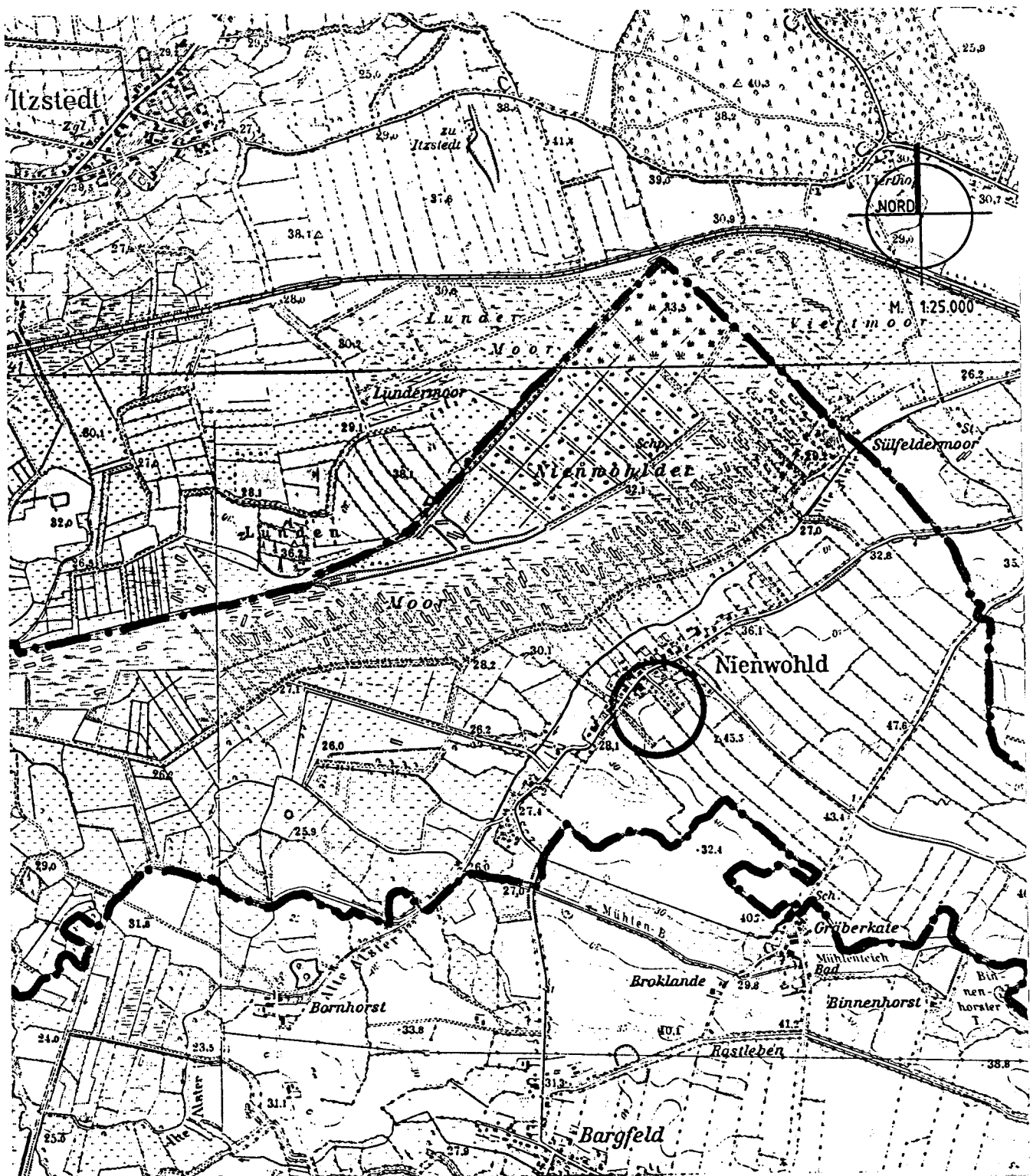


ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsanlaß
2. Planvorstellungen
3. Planinhalt
 - a. Städtebau
 - b. Naturschutz und Landschaftspflege
4. Ver- und Entsorgung
5. Billigung des Erläuterungsberichtes

1. Planungsanlaß

In der Gemeinde Nienwohld besteht ein örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. In der Vergangenheit sind örtliche Baulandbewerber aufgrund mangelnder Baumöglichkeiten in Nachbargemeinden abgewandert. Die Gemeinde möchte deshalb Möglichkeiten der Wohnraumschaffung bieten und beabsichtigt, den wirksamen Flächennutzungsplan im o. a. Teilbereich zu ändern. Gleichzeitig wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes betrieben.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen wurden unterschiedliche Bereiche für die Siedlungsentwicklung überprüft. Dazu wurden in der Vergangenheit Vorabstimmungen mit der Landesplanungsbehörde, Vertretern des Innenministeriums, den Naturschutzbehörden und dem Kreisplanungsamt vorgenommen.

Aufgrund der negativen Bewertung einiger freier Bereiche im Anschluß an die bestehende Straßenrandbebauung, insbesondere in Richtung Nienwohlder Moor, hat sich die Gemeindevertretung für eine bauliche Entwicklung im Anschluß an die Bebauung Schulstraße entschieden.

2. Planvorstellungen

Die Flächennutzungsplanänderung dient der kurz- bis mittelfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Nienwohld. Nach einer Bestandsermittlung verfügbarer Baugrundstücke und der bestehenden örtlichen Nachfrage sieht die Gemeinde dringenden Handlungsbedarf. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde deshalb auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die vorgesehene Flächenausweisung ermöglicht etwa 7 Baugrundstücke. Dadurch wird die bestehende Bebauung entlang der Schulstraße abgerundet. Darüber hinaus soll eine spätere Erweiterung des Baugebietes in Richtung Westen oder Osten offengehalten werden. Eine langfristige Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen bleibt der Gemeinde vorbehalten. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden wird nicht angestrebt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen hier vorgesehen werden. Im Rahmen der konkreteren Planung soll durch eine detaillierte Untersuchung der landschaftlichen Situation der landschaftliche Ausgleich berücksichtigt werden.

In den 1970er Jahren hat die Gemeinde eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Diese Planung wurde jedoch nicht abgeschlossen, und wird nunmehr auch nicht weiter verfolgt. Die Beschlüsse wurden aufgehoben. Insofern ist die aktuelle F-Planänderung korrekt bezeichnet.

Die Wohnbauflächen und die Ausgleichsfläche befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1. Dabei handelt es sich jedoch um einen sogenannten Nummernplan. Aufgrund der Unwirksamkeit dieses Planes will die Gemeinde den bestehenden Rechtsschein beseitigen und die Aufhebung des B-Plans betreiben.

3. Planinhalt

Die bisher dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll in einer Größe von ca. 0,6 ha in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Der südöstlich angrenzende Bereich von 0,5 ha wird von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert.

a. Städtebauliche Situation

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage Nienwohlds stellt sich als historisch gewachsenes Straßendorf dar. Der Bebauungscharakter wird durch die Straßenrandbebauung geprägt. Dabei spielt die historische, überwiegend landwirtschaftlich bestimmte Architektur, eine wichtige Rolle. Die Einbindung der Bebauung in die Landschaft und hier insbesondere durch die enge räumliche Beziehung zum Nienwohlder Moor, trägt zu einem unverwechselbaren, individuellen Gesicht Nienwohlds bei.

In den 60er und 70er Jahren ist das Baugebiet Schulstraße entstanden. Diese Bebauung bildet den einzigen neueren Siedlungsschwerpunkt von einigem Gewicht in der Ortslage Nienwohlds. Die geplante Bebauung in Verlängerung der Schulstraße stellt eine Arrondierung des bestehenden Baugebietes dar. Aus städtebaulicher Sicht wird die Weiterentwicklung dieses bestehenden Gewichtes für sinnvoll angesehen. Alternative Standorte für ein neues Baugebiet, z. B. im Anschluß an die Straßenrandbebauung entlang der Dorfstraße oder in Richtung Moor, erscheinen aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht bzw. aus naturschutzrechtlichen Gründen problematisch.

Die nordwestlich angrenzenden Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiete ausgewiesen. Nördlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Ebenso stellt sich der Bereich entlang der Dorfstraße noch als dörflich geprägte Struktur mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Für den Erweiterungsbereich sind jedoch Wohnbaugrundstücke vorgesehen. Insofern wird der Zielsetzung der Gemeinde Nienwohld folgend eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen. Im Bebauungsplan erfolgt eine Konkretisierung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Baugebietes.

Nördlich des geplanten Baugebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Die bestehende Nachbarschaft zwischen Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieb wurde bereits durch ein Immissionsgutachten aus dem Jahre 1989 überprüft. Eine Aktualisierung des Gutachten ist 1995 vorgenommen worden. Eine Betriebserweiterung ist durch den relativ geringen Abstand zur Wohnbebauung an der Schulstraße bereits eingegrenzt. Insofern wird durch die neue Wohnbebauung (die weiter entfernt ist) keine zusätzliche Einschränkung der Betriebsentwicklung geschaffen. Nähere Aussagen sind ggf. in der verbindlichen Überplanung zu machen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Der von der Gemeinde vorgesehene Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Für eine Bebauung ist die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz erforderlich, die von der Gemeinde rechtzeitig beantragt wird. Aufgrund der Vorabstimmungen mit den Naturschutzbehörden und den aus landschaftlicher Sicht sensibleren Alternativflächen wird von einer Entlassung aus dem Landschaftsschutz ausgegangen.

Für den Änderungsbereich und die Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde eine detaillierte Prüfung und Bewertung der ökologischen und landschaftsgestalterischen Belange. Vorhandene bedeutsame Landschaftselemente (Einzelbäume und Knicks) werden in der verbindlichen Planung berücksichtigt. In der Planzeichnung sind die bestehenden Knicks dargestellt worden. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des zu erwartenden Eingriffs sollen im unmittelbaren Anschluß an das Baugebiet vorgesehen werden. Im Flächennutzungsplan wird deshalb bereits eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden detailliertere Regelungen zur Ausgestaltung dieses Bereiches aufgenommen.

Nach § 6 (1) LNatSchG ist ein Landschaftsplan aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Diese Kriterien sind durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

Die Gemeinde stellt zur Zeit einen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf. Im vorliegenden Entwurf ist die berührte Flächen für eine Siedlungsentwicklung dargestellt. Danach erscheinen die in der Bauleitplanung aufgenommenen Flächen für eine Bebauung geeignet.

Aufgrund der Bearbeitungsdauer eines Landschaftsplanes geht die Gemeinde davon aus, daß die Flächennutzungsplanänderung vor dem Landschaftsplan abgeschlossen werden kann. Insofern beabsichtigt die Gemeinde Nienwohld eine Ausnahme von der unverzüglichen Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes zu beantragen. Die Planungsabsicht der Gemeinde, etwa 0,6 ha Bauflächen auf einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche auszuweisen, läßt aus Sicht der Gemeinde eine Zustimmung erwarten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Nienwohld sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Leitungen in der Schulstraße. Das Dachflächenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Nienwohld. Diese sind für den Anschluß dieses Baugebietes ausreichend bemessen.

Die Gemeinde Nienwohld wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich des Fernmeldeamtes Lübeck so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Stormarn sichergestellt

5. Billigung des Erläuterungsberichtes

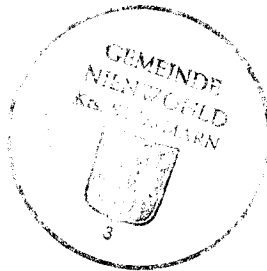
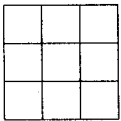
Der Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nienwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.03.1996 gebilligt.

Nienwohld, 26.03.1996

Bürgermeister

H. H. Sattler

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
Detlev Stenzenberg
DIPLOM-ING.
DETLEV STENZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT