

TEIL I

DER BEGRÜNDUNG



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Travenbrück Ortsteil Nütschau - östlich Wiesenweg -

Verfahrensstand nach BauGB

28.01.2016

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§ 5



Inhaltsverzeichnis

1. Raumordnung und Landesplanung	3
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	4
4. Planungsziel	4
5. Landschaftspflege	5
6. Denkmalschutz	5
7. Altablagerungen, Kampfmittel	6
8. Ver- und Entsorgung	6

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Travenbrück und insbesondere der Ortsteil Nütschau haben nach dem neuen Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) keine raumordnerisch bedeutsame Funktion. Es sind ländliche Orte, die im Verdichtungsraum der Siedlungsachse Hamburg – Lübeck liegen und dem äußeren Achsenendpunkt Richtung Hamburg, nämlich dem Mittelzentrum Bad Oldesloe, zugeordnet werden. Die Gemeinde liegt außerdem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und an einer Biotopverbundachse auf Landesebene. Zusätzlich zu der Landesentwicklungsachse Lübeck – Hamburg kommt die Entwicklungsachse entlang der A21 von Hamburg über Bad Oldesloe nach Kiel. Auch daran grenzt die Gemeinde Travenbrück mit ihrem Ortsteil Nütschau an.

Die Gemeinde Travenbrück mit ihrem Ortsteil Nütschau hat trotz dieser zentralen Lage auf den Siedlungsachsen als Entwicklungspotential für die Wohnbebauung nur den Wohnungsbau für den örtlichen Bedarf zu decken (vergl. Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP). Gemäß Absatz 4 dieser Ziffer des Landesentwicklungsplanes können die Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind aber in Ordnungsräumen liegen, im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand vom 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % errichten lassen.

Ausweislich der Unterlagen der Landesplanungsbehörde über Wohneinheiten – und Einwohnerentwicklung in den Achsenzwischenraumgemeinden (Stand 1/2013) hatte die Gemeinde Travenbrück im Januar 2010 693 und im Januar 2013 701 Wohneinheiten. Auch 2014 wurden weitere Gebäude errichtet, so dass bis 2025 für diese Gemeinde im Ordnungsraum noch 89 neue Wohneinheiten entwickelt werden können. Diese Wohneinheiten sind auf die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Travenbrück zu verteilen.

Durch die jetzige Bauleitplanung wird die Errichtung von max. 8 neuen Wohneinheiten für Nütschau ermöglicht. Dies liegt, auch ohne Prüfung der noch möglichen weiteren Innenbereichspotentiale des Ortsteiles Nütschau bei 89 möglichen neuen Wohneinheiten in der Gesamtgemeinde sicherlich noch im landesplanerischen Entwicklungsrahmen für den Ortsteil Nütschau. Größere Innenbereichspotentiale gibt es im Ortsteil Nütschau ohnehin nicht mehr, so dass die hier möglichen neuen Wohneinheiten in Neubaubereichen nachgewiesen werden können und müssen. Entsprechende Aussagen trifft auch das Baulückenkataster für den Ortsteil Nütschau.

Der relativ alte Regionalplan für den Planungsraum I, in dem die Gemeinde Travenbrück liegt, bestätigt diese landesplanerischen Vorgaben. Neue bzw. weitergehende raumordnerische Vorgaben werden durch den Regionalplan nicht getroffen.

2. Weitere Planungsgrundlagen

Für das gesamte Gemeindegebiet von Travenbrück gilt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2006. Diese weist für das jetzige Plangelände im Ortsteil Nütschau eine Mischbaufläche aus. Es ist durch die bestehende Flächennutzungsplanung also bereits ein bebauter Ortsbereich vorgesehen. Das Plangebiet liegt ausweislich des Flächennutzungsplanes auch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes im bebauten Ortszusammenhang.

Da das Gelände des Plangebietes aber ausschließlich einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, muss die Mischbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes nunmehr in Wohnbauflächen umgeändert werden. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zusammen mit dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Travenbrück aufgestellt. Der die Errichtung von Wohngebäuden auf der jetzt noch als Wiese genutzten Freifläche baurechtlich absichern wird. Für die Einzelheiten der zulässigen Bebauung wird auf die dortige Begründung verwiesen.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Travenbrück für den Ortsteil Nütschau kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Der Geltungsbereich lässt sich wie folgt genauer beschreiben:

Östlich der Straße Wiesenweg im Ortsteil Nütschau, nördlich der Grundstücke Wiesenweg 23 und 23a bis auf die Höhe der Nordgrenze des Grundstückes Wiesenweg 16. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17/36 (teilweise) und 45/17 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Nütschau.

Das Plangelände liegt im Norden des Ortsteiles Nütschau, östlich des Wiesenweges und schließt sich nördlich an die dortige Bebauung an. Auf der Westseite des Wiesenweges ist Wohnbebauung in Doppelhausform genau gegenüber dem Plangelände bereits vorhanden.

Der Wiesenweg führt dann in die freie Landschaft weiter, die landwirtschaftlich genutzt wird. Auch östlich des Plangebietes ist noch Wiesenfläche vorhanden, die weiter im Osten dann in Waldbereiche übergeht.

Westlich der westlichen Bebauung des Wiesenweges beginnt ebenfalls die landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft.

Südlich des Plangebietes liegt der Ortsteil Nütschau mit einigen Wohngebäuden und entsprechend umgebauten landwirtschaftlichen Hofstellen. Südlich der Schlossstraße liegt der große Klosterbereich.

4. Planungsziel

Wie unter Ziffer 2 erläutert, weist der bereits rechtswirksame Flächennutzungsplan das Plangelände als Baubereich, allerdings als Mischbaufläche, aus. Dies würde bedeuten, dass neben einer Wohnnutzung auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungsbereiche entstehen müssen. Auf dem jetzigen kleinen Plangelände ist dies jedoch schon technisch gar nicht möglich und auch städtebaulich nicht vorgesehen. Das Areal bildet den Ortsabschluss von Nütschau. Eine weitere Ausdehnung der Wohnbebauung nach Norden oder Osten ist jetzt und auch langfristig nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde soll keine Mischbebauung entstehen, die den Baucharakter im nördlichen Teil des Wiesenweges sprengen würde. Auf der anderen Seite des Wiesenweges ist auch nur Wohnbebauung vorhanden. Auch die landwirtschaftlichen Hofstellen beiderseits des Wiesenweges südlich des jetzigen Plangelandbereiches werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Große Teile ihrer Gebäude sind

ebenfalls als Wohnungen ausgebaut worden. Der gesamte Wiesenweg präsentiert sich als Wohngebiet. Aus diesem Grunde soll jetzt durch diese Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbauflächendarstellung erfolgen. Dadurch werden die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort aufgegriffen und festgeschrieben.

Zur Erhaltung des historisch entstandenen Hangbereiches, der die ehemalige Zufahrt einer Durchfahrtsscheune darstellt, wird dieser Bereich von der Möglichkeit einer Bebauung ausgenommen. Zur Erhalt der Bodenstruktur soll das Gelände weiterhin, wie schon jetzt, landwirtschaftlich genutzt werden, weshalb auch eine entsprechende Darstellung vorgenommen wurde. Die Baufläche im Bebauungsplan Nr. 8 wird so umgelegt, dass eine Bebauung des Hangbereiches nicht mehr möglich ist.

Da es sich nur um ein relativ kleines Planungsareal handelt, können, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 näher geregelt, lediglich maximal vier neue Wohngrundstücke entstehen, die den aktuellen örtlichen Nachfragebedarf nach entsprechenden Bauflächen in Nütschau baurechtlich decken. Insbesondere zur Deckung eines familiengerechten Wohnbedarfs für junge Familien vor Ort wird daher die jetzige Bauleitplanung betrieben.

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen kann über den Wiesenweg erfolgen. Er ist breit genug, um die wenigen neuen Verkehrszahlen aufzunehmen.

Der Wiesenweg kann in beide Richtungen vollständig durchfahren werden. Die Errichtung von Müllstandorten ist deshalb z.B. nicht notwendig.

Immissionsschutzprobleme entstehen bei der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen nicht, da die landwirtschaftlichen Betriebe keine Viehhaltung mehr betreiben. Auch Verkehrslärm durch die A 21 beeinträchtigt die Neubebauung zwar, aber nicht in unzumutbarem Maße. Die Immissionslage kann so gelöst werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Entlang der relevanten überörtlichen Straße, der Bundesautobahn A 21 ist eine Lärmschutzwand für den ganzen Ort Nütschau vorhanden. Auf den Lärmaktionsplan der Gemeinde Travenbrück wird dazu ebenfalls verwiesen. Er kommt zum selben Ergebnis. Auf nähere Ausführungen dazu in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 und im Lärmaktionsplan der Gemeinde Travenbrück, der bei der Amtsverwaltung im Bauamt eingesehen werden kann, wird verwiesen.

5. Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes, da der Flächennutzungsplan es bereits als Baubereich ausgewiesen hat. Vorhandene Baumstrukturen angrenzend an das Plangebiet bleiben erhalten. Dazu wird auf die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 verwiesen.

Knickstrukturen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Hangbereiche im Süden des Geltungsbereiches durch die Ausweisung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten.

Hinsichtlich notwendiger landschaftspflegerischer Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Erläuterungen des Teiles II dieser Begründung verwiesen.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand der Gemeinde keine denkmalgeschützten Gebäude bzw. archäologische Kulturdenkmäler. Auf die im Nachfolgenden zitierten Ausführungen des § 15 DSchG wird hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde

der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7. Altablagerungen, Kampfmittel

Nach heutigem Kenntnisstand der Amtsverwaltung befinden sich im Plangebiet keine Altablagerungen oder Altlastenstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 8 enthält einen entsprechenden Hinweis zur Beachtung der einschlägigen Rechtsgrundlagen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Wohnbauflächen kann über die vorhandenen Leitungen im Wiesenweg erfolgen. Ein Ausbau des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes ist dazu nicht notwendig.

Wenn möglich, sollte das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grund und Boden versickert werden. Der Bebauungsplan Nr. 8 wird Entsprechendes regeln.