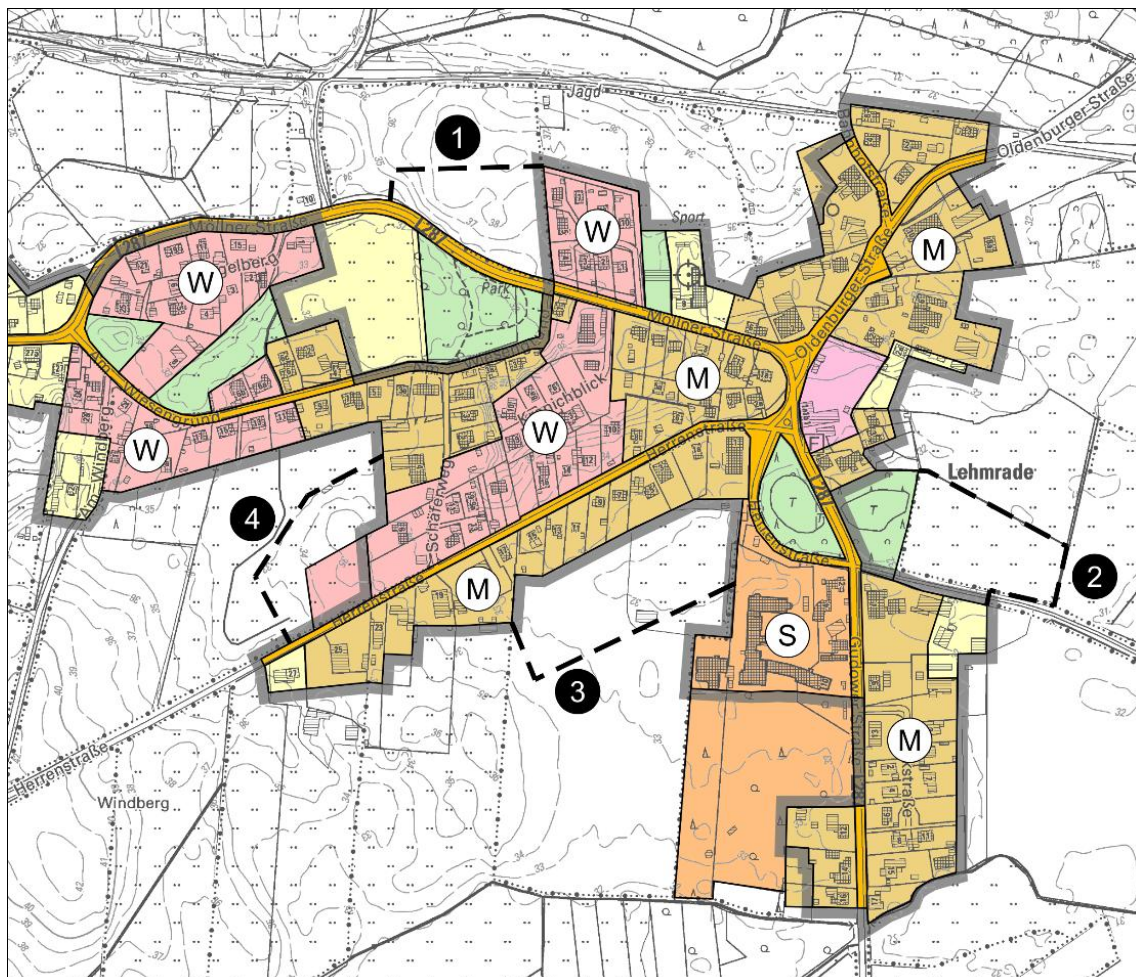




8. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet nördlich der Herrenstraße, westlich der vorhandenen Bebauung am Schäferweg in der Gemeinde Lehmrade



Prüfung von Standortalternativen

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14





Fax 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

Gemeinde Lehmrade

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

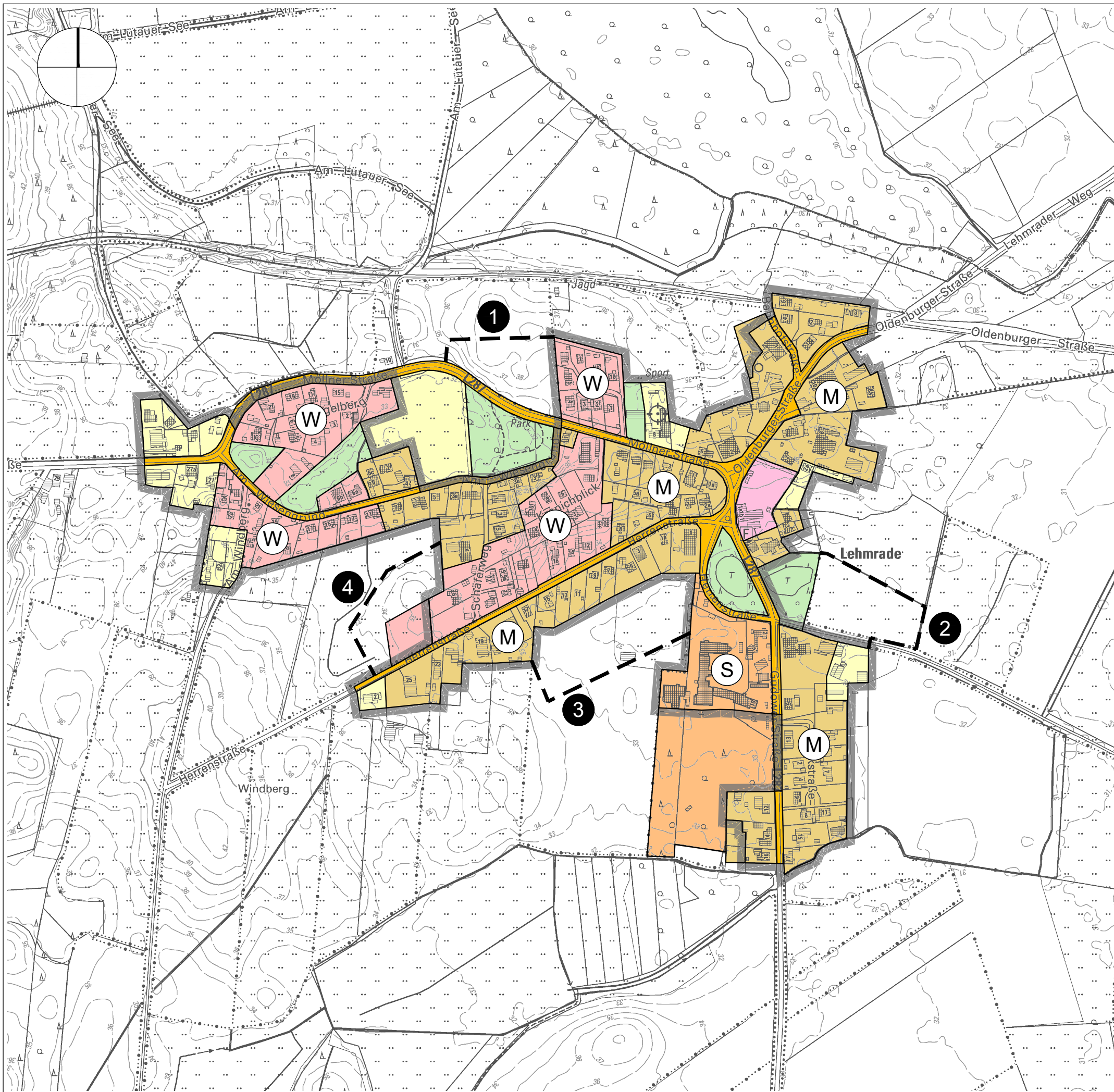
Prüfung von Standortalternativen

Standort-Nr.	1	2	3	4
				
	Nördlich der Möllner Straße (L287)	östlich der Gudower Straße	Südlich der Bebauung Herrenstraße	Nördlich der Herrenstraße
Flächengröße <i>Anforderung: mind. 8.000 m² (+)</i>	rd. 10.000 m² +	rd. 11.000 m² +	rd. 18.000 m² +	rd. 12.000 m² +
Aktuelle Nutzung <i>Bewertungsmaßstab: bebaute Fläche (+) Landwirtschaft (o) Parkanlage-/Freifläche (-)</i>	Landwirtschaftliche Fläche 0	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o
Planungsrecht				
Aktuelle rechtliche Grundlagen	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -
Landes- und Regionalplanung	- Ländlicher Raum - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung - Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung - Angrenzend an nachrichtlich dargestelltes Naturschutzgebiet o	- Ländlicher Raum - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung - Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung - Angrenzend an Vorranggebiet für den Naturschutz o	- Ländlicher Raum - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung - Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung +	- Ländlicher Raum - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung - Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung +
Flächennutzungsplan	- Fläche für die Landwirtschaft - Im Bereich des Abzweiges Am Wiesengrund wird die Ortsdurchfahrtsgrenze dargestellt. Damit liegt die Fläche hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze. o	- Fläche für die Landwirtschaft o	- Fläche für die Landwirtschaft o	- Wohnbaufläche - Fläche für die Landwirtschaft +
Landschaftsplan	- Teilw. Flächen für die Siedlungserweiterung sowie Ackerfläche - Der Landschaftsplan beschreibt die Fläche aufgrund der von der eigentlichen Siedlung abgerückten Lage als mittel bis gering geeignet für die Ausweisung als Wohnbaufläche. - Gesetzlich geschützte Knicks +	- Weide auf mittlerem Standort - Gesetzlich geschützte Knicks - Einzelbäume o	- Weide auf mittlerem Standort - Gesetzlich geschützte Knicks - Baumreihe/Einzelbaum - Mögliche Richtung für eine langfristige Siedlungserweiterung o	- Weide auf mittlerem Standort - Gesetzlich geschützte Knicks o

Standort-Nr.	1	2	3	4
Erschließung				
Pkw Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche wird derzeit über den westlich angrenzenden wassergebundenen Weg, welcher in Richtung Oldenburger See führt, erschlossen - Anbindung über die vorhandenen Straßen (L287) möglich - Zum Teil schlechte Einsehbarkeit durch Straßengradienten i.V.m. dem Bestandsknick 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung über die vorhandenen Straßen im Bestand über einen Landwirtschaftlichen Weg 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung über die vorhandenen Straßen im Bereich der Zufahrt Rehaklinik - Durch die rückwärtige Lage ist eine lange Planstraße zur Erschließung in der Tiefe erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung über die vorhandenen Straßen (Herrenstraße)
Fuß- und Radwegeanbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bestand kein eigenständiger Fuß- oder Radweg vorhanden - Als Landesstraße mit wesentlichem Verkehr belastete Straße - Durch bestehende Knicks nur geringe Flächenverfügbarkeit zum Ausbau eines Fußweges vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bestand kein eigenständiger Fuß- oder Radweg vorhanden - Der landwirtschaftliche Weg kann durch Fuß- und Radfahrer genutzt werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Einseitiger Fußweg vorhanden - Radverkehr wird auf Straße geführt 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Fuß- oder Radweg vorhanden - Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist ein Mitbenutzung für Fuß- und Radfahrer bereits im Bestand möglich
ÖPNV Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Bushaltestelle „Oldenburger Straße“ (ca. 450 m) - Bushaltestelle „Am Wiesengrund“ (ca. 300 m) 	<ul style="list-style-type: none"> - Bushaltestelle „Oldenburger Straße“ (ca. 950 m) - Bushaltestelle „Am Wiesengrund“ (ca. 250 m) 	<ul style="list-style-type: none"> - Bushaltestelle „Oldenburger Straße“ (ca. 180 m) - Bushaltestelle „Am Wiesengrund“ (ca. 750 m) 	<ul style="list-style-type: none"> - Bushaltestelle „Oldenburger Straße“ (ca. 480 m) - Bushaltestelle „Am Wiesengrund“ (ca. 620 m)
Städtebau und Denkmalschutz				
Lage des Standortes im Ortsgefüge	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Außenbereich - Durch die Möllner Straße als Landesstraße vom Ort getrennt 	<ul style="list-style-type: none"> - Randliche Lage im Außenbereich - Durch die fehlende Straßenanbindung derzeit vom Ort abgerückt 	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Außenbereich - Aufgrund der rückwärtigen Lage in zweiter Baureihe vom Ort getrennt 	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Außenbereich - Schließt an vorhandene Bebauung an und grenzt südlich und östlich an vorhandene Bebauung an
Einfügung in den Stadtraum	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den fehlenden Bezug zum Siedlungskörper kann sich eine Bebauung nur bedingt einfügen (visuelle Trennung durch die Landesstraße) 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den fehlenden Bezug zum Siedlungskörper kann sich eine Bebauung nur bedingt einfügen 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den fehlenden Bezug zum Siedlungskörper kann sich eine Bebauung nur bedingt einfügen 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort schließt an die vorhandene Bebauung an und fügt sich ein
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten. - Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten. - Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten. - In der näheren Umgebung findet sich das Kulturdenkmal Herrenstraße 19, welche nach § 12 DSchG (Umgebungsschutz) zu schützen sind 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten - In der näheren Umgebung findet sich das Kulturdenkmal Herrenstraße 19, welche nach § 12 DSchG (Umgebungsschutz) zu schützen sind
Natur- und Umwelt				
Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung in den Außenbereich - Fläche grenzt nur westlich an bebaute Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung in den Außenbereich - Fläche grenzt nur südlich an bebaute Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung in den Außenbereich - Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung in den Außenbereich - Fläche grenzt südlich und östlich an bebaute Flächen

Standort-Nr.	1	2	3	4
Sparsamer Umgang mit Boden/ Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt - Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt - Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt - Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt - Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung
Eingriffe in Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist durch die vorhandenen Knickstrukturen gegliedert, welche gesetzlich geschützt sind. Zur Schaffung einer Erschließung wären hier Eingriffe erforderlich. - Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen. - Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich (bekannte Funde der Feldlerche in der Umgebung). - Die Nähe zum Naturschutzgebiet Oldenburger See und Umgebung ist herausfordernd, jedoch durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen steuerbar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist durch die vorhandenen Knickstrukturen gegliedert, welche gesetzlich geschützt sind. Zur Schaffung einer Erschließung wären hier Eingriffe erforderlich. - Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen. - Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich (bekannte Funde der Feldlerche in der Umgebung). 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen. - Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist durch die vorhandenen Knickstrukturen gegliedert, welche gesetzlich geschützt sind. Zur Schaffung einer Erschließung wären hier Eingriffe erforderlich. - Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen.
Orts- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die bestehende Hanglage ist der Standort sehr präsent - Durch Festsetzungen einer Landschaftseingrünung kann der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild verringert, jedoch durch die Topographie Lage, nicht ausgeschlossen werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Der vorhandene Knick stellt derzeit einen Abschluss der Ortslage dar - Der Standort würde die Bebauung auf die nördlichen Seite des landwirtschaftlichen Weges erweitern und einen Eingriff in die bislang offene Landschaft bilden. - Durch die umgebenden Knicks wäre eine Eingrünung möglich, wodurch die Bebauung eingebunden werden könnte 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort wäre eine Erweiterung der Siedlung in den Außenbereich in Form einer Bebauung in der zweiten Reihe - Durch die erforderliche langgezogene Erschließung wird der Eindruck verstärkt - Eine Landschaftseingrünung in Form einer Gehölzstruktur wäre möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort stellt eine Abrundung der vorhandenen östlichen und südlichen Bebauung dar - Durch die geplante Landschaftseingrünung kann der Standort in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Eigentümer:in - Ankauf erforderlich - Verkaufsbereitschaft zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Eigentümer:in - Ankauf erforderlich - Verkaufsbereitschaft zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Eigentümer:in - Ankauf erforderlich - Verkaufsbereitschaft zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhabenträger hat Zugriff auf die Fläche
Eigentümer:in <i>Stadt Ratzeburg (+)</i> <i>Sonstige(private)</i> <i>Eigentümer:in (-)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Eigentümer:in - Ankauf erforderlich - Verkaufsbereitschaft zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Eigentümer:in - Ankauf erforderlich - Verkaufsbereitschaft zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Eigentümer:in - Ankauf erforderlich - Verkaufsbereitschaft zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhabenträger hat Zugriff auf die Fläche

Standort-Nr.	1	2	3	4
Zusammenfassung				
	<p>Der Landschaftsplan beschreibt die Fläche aufgrund der von der eigentlichen Siedlung abgerückten Lage als mittel bis gering geeignet für die Ausweisung als Wohnbaufläche.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Abzweiges Am Wiesengrund die Ortsdurchfahrts-grenze dar. Damit liegt die Fläche hinter der Ortsdurchfahrts-grenze und erweitert sichtlich die Ortsbebauung in Richtung Außenbereich.</p> <p>Die Fläche wird von allen Seiten durch die bestehenden Knicks begrenzt. Die Fläche weist hierbei ein erheblich bewegtes Relief und einen abschnittsweise steilen Geländesprung zur L 287 auf.</p> <p>Gemäß Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein weist die Fläche zudem eine hohe Wassererosionsgefährdung auf.</p> <p>Nördlich angrenzend schließt das Naturschutzgebiet „Oldenburger See und Umgebung“ an.</p> <p>Wenngleich die Fläche grundsätzlich eine eher geringe ökologische Wertigkeit aufweist, so ist für diese Fläche aus landschaftsplanerischer und aus städteplanerischer Sicht – nicht zuletzt auch aufgrund der von der eigentlichen Siedlung abgerückten Lage und der erheblichen topographischen Bewegungen – nur eine geringe Eignung für die Ausweisung als Wohnbaufläche abzuleiten. Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung der Fläche unter der genannten Zielsetzung der Gemeinde derzeit und langfristig nicht ziel-führend.</p>	<p>Die erforderlichen Abstände zu den gesetzlich geschützten Knicks, dem Graben und dem westlich angrenzenden Teich führen zu einer wenig wirtschaftlichen Erschließung und Nutzbarkeit der Fläche, so dass hier keine Bebauung sinnvoll umsetzbar ist.</p> <p>Zudem müsste die bestehende Erschließung über den schmalen Weg aufgeweitet werden und somit ein erheblicher Ausbau erfolgen.</p> <p>Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ist die Entwicklung der Fläche unter der genannten Zielsetzung der Gemeinde derzeit und langfristig nicht zielführend.</p>	<p>Insgesamt ist diese Fläche aufgrund der Bebauung in zweiter Reihe räumlich nur in geringem Maße mit der eigentlichen Ortslage verbunden und stellt eine eher rückwärtige Entwicklung dar.</p> <p>Eine Entwicklung der Fläche ist daher aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht unter der genannten Zielsetzung der Gemeinde derzeit und langfristig nicht ziel-führend.</p>	<p>Die Fläche schließt mit der südlichen Bebauung der Herrenstraße ab und bildet so eine schlüssige städtebauliche Anbindung an die Ortslage. Wenngleich nur Teile der bestehenden Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes vom Plangebiet abgedeckt sind, so ist hier eine geplante Entwicklung abzuleiten. Die Darstellung wurde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1974 aufgenommen.</p> <p>Die Flächenausdehnung folgt der bestehenden Topographie und definiert den Graben als natürliche Begrenzung. Die eigentliche Bebauung findet auf den erhöhten Flächen statt.</p> <p>Die Erschließung der Fläche kann wirtschaftlich und mit einer geringen Flächeninanspruchnahme über die Herrenstraße erfolgen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung ist die Fläche für eine weitergehende wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde geeignet.</p>



Datum: 27.01.2025 Projekt-Nr. P633 Maßstab 1:5.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de