

Gemeinde Meddewade

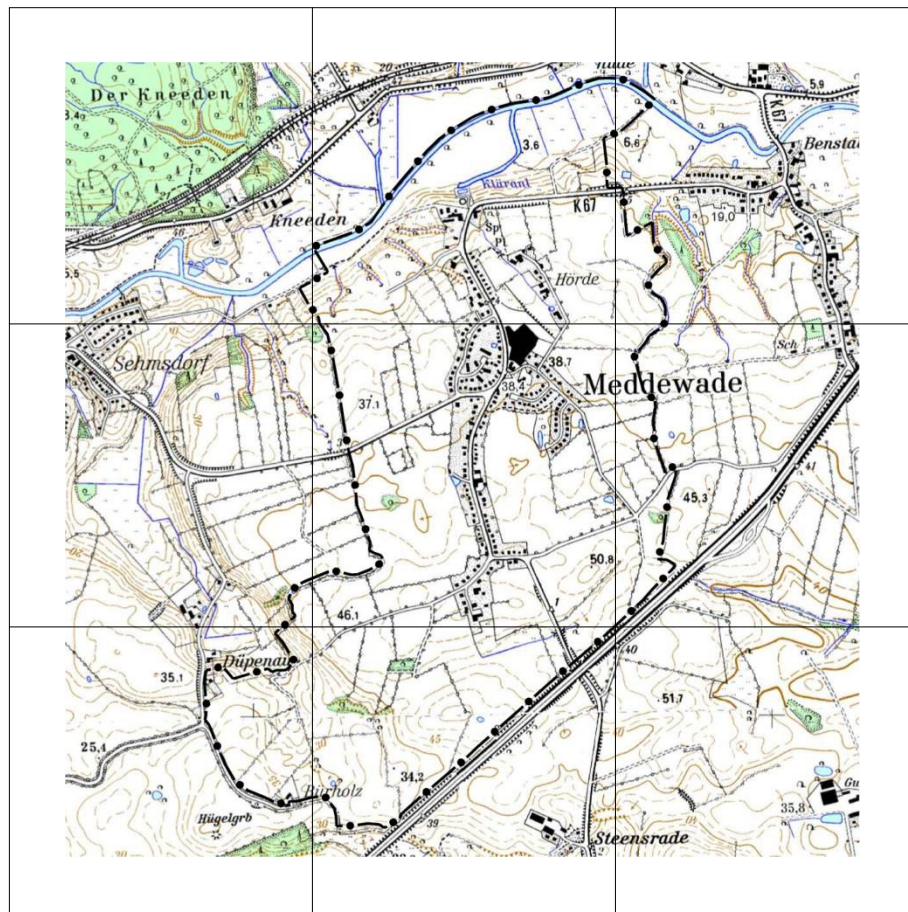
Kreis Stormarn

Siedlungsentwicklungskonzept

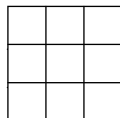
Gebiet: Gesamtes Gemeindegebiet

Erläuterungen

Planstand: Entwurf, 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
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Planungsanlass..... | 3 |
| 2. | Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung | 3 |
| 2.1. | Übergeordnete Planungsvorgaben | 3 |
| 2.2. | Gemeindliche Planungen | 4 |
| 2.3. | Bevölkerungs- und Haushaltsprognose | 5 |
| 3. | Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Meddewade | 5 |
| 3.1. | Bebaubare Grundstücke und Potenzialflächen im Innenbereich | 6 |
| 3.2. | Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen | 12 |
| 4. | Bewertung der bisherigen Ergebnisse | 25 |
| 4.1. | Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung | 25 |
| 4.2. | Handlungsempfehlung..... | 26 |

1. Planungsanlass

In der Gemeinde Meddewade besteht örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde möchte der Nachfrage entsprechen. Dazu wird, als vorbereitende Untersuchung ein Siedlungsentwicklungskonzept aufgestellt. Darin werden die Innenentwicklungspotentiale ermittelt. Zusätzlich werden an die Ortslage angrenzende Bereiche bewertet und Handlungsempfehlungen zur baulichen Entwicklung erarbeitet. Die Betrachtung der einzelnen Bereiche erfolgt interdisziplinär aus den Fachdisziplinen Städtebau und Landschaftsplanung.

2. Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung

2.1. Übergeordnete 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 Lübeck 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. Im 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.

Im Regionalplan sind in den Ordnungsräumen zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung Regionale Grünzüge ausgewiesen.

Die Regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen

- dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten
- dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes
- der Freiraumerholung.

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der Regionalen Grünzüge vermieden werden. In den Regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge gegenüber der Ortslage in der Karte erfolgte unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Die kartographische Darstellung ist dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen.

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.

2.2. Gemeindliche Planungen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Meddewade wurde 1991 als Fachplan für die darauf aufbauende vorbereitende Bauleitplanung aufgestellt. Hierin ist neben sinnvollen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch der bauliche

Bestand dokumentiert und Aussagen zur Siedlungsentwicklung enthalten. Die Inhalte des Landschaftsplanes wurden noch nicht großflächig in den Flächennutzungsplan übernommen.

Für die Gemeinde Meddewade gilt der wirksame Flächennutzungsplan von 1964 mit acht Änderungen. Darüber hinaus gibt es sechs Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit Änderungen sowie eine Satzung nach § 34 BauGB. Die hierin enthaltenen Potenziale für die Siedlungstätigkeit wurden im Rahmen dieser Untersuchung aufgenommen und bewertet.

2.3. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Nach der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 von Geritz Gutsche Rümenapp GbR (Oktober 2017) wird für den Kreis Stormarn von 2014 bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von durchschnittlich 6,4% prognostiziert. Für die Gemeinde Meddewade wird ein durchschnittlicher Zuwachs zwischen 2,6 und 7,5 % angenommen, wobei ein überdurchschnittlich hoher Anteil auf die Altersgruppe über 65 Jahre entfällt. Bei der Anzahl der Haushalte wird für Meddewade eine leichte Zunahme von bis zu 7,5% vorausgesagt. Zukünftig werden vorrangig 1- bis 2- Personenhaushalte zunehmen, wobei auch hier diejenigen mit über 50 jährigen Haushaltsvorständen überproportional stark wachsen.

3. Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Meddewade

Gemäß den im Landesentwicklungsplan 2010 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. 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 rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben gem. § 33 BauGB zu beurteilen sind
- in Bereichen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB
- In Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB.

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

In der Gemeinde Meddewade werden 3 Innenentwicklungsbereiche betrachtet, die durch umgebende Bebauung geprägt sind. Neben den Innenentwicklungspotenzialen werden weitere 6 Außenentwicklungspotenziale in die Untersuchung einbezogen.

gen. Die in den beiliegenden Plankarten eingetragenen Potenzialflächen wurden unter Berücksichtigung stadtplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte überprüft und mit einer Kurzbewertung versehen. In der Plankarte findet sich die Gesamtbewertung in Form einer dreistufigen Farbskala wieder.

Die Gesamtbeurteilung der untersuchten Flächen wird um gemeindliche Abwägungsaspekte ergänzt, wobei wirtschaftliche Rahmenbedingungen und die Verfügbarkeit der Flächen einbezogen werden.

3.1. Bebaubare Grundstücke und Potenzialflächen im Innenbereich

Die Gemeinde Meddewade zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage zwischen den Städten Bad Oldesloe und Reinfeld aus. Die Gemeinde wird im Süden von der Bundesautobahn A 1 und im Norden von der Trave begrenzt, letztere trägt wesentlich zur Attraktivität des Ortes bei.

Die gewachsenen Siedlungsstrukturen der Gemeinde Meddewade erstrecken sich vornehmlich entlang der Alten Dorfstraße. Zwischen Wikinger Weg und Alter Dorfstraße, nördlich und östlich des Schloßweges sowie entlang des Teichweges haben sich jüngere Bebauungsstrukturen entwickelt. Die zentrale Ortslage ist relativ kompakt bebaut und weist nur teilweise Freiflächen in Form von Grünflächen und einem Tennisplatz auf. Eine Bebauung der Baulücken auf dem Tennisplatz könnte theoretisch vorgenommen werden, wird aber aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht empfohlen und ist auch nicht zu erwarten. Im südlichen Anschluss an die zentrale Ortslage befinden sich noch größere Flächenreserven auf derzeit als Acker genutzten Flächen.

Bis in die 50er Jahre war Meddewade ein reines Bauerndorf, in dem die Erwerbstätigen fast ausschließlich in der Landwirtschaft arbeiteten. Die Errichtung einer Großbäckerei auf dem ehemaligen Molkereigelände im Jahre 1954 führte zu einem Wandel in der Entwicklung der Gemeinde. Die Beschäftigten- und Einwohnerzahl stiegen rasch an. Auch das Ortsbild wandelte sich mit der Brotfabrik und den vielen Siedlungshäusern und Wohnbauten der Betriebsangehörigen. Nach Aufgabe der Brotfabrik im Jahre 2003 und Abriss der Gebäude im Jahre 2008 wurden die Flächen zu Wohnbauflächen umgewandelt. Die Gemeinde entwickelte sich von einem Gewerbe- zu einem Wohnstandort.

In der Gemeinde sind nur vereinzelt Gebäudeleerstände vorhanden.

Zur Beurteilung von Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile haben Ortsbegehungen in der Gemeinde stattgefunden. Dabei wurden die ortstypischen Strukturen berücksichtigt.

In der Ortslage gibt es keine Intensivtierhaltung, wodurch Konflikte auszuschließen sind.

Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB / in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne gem. § 33 BauGB

In der Gemeinde Meddewade existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 2, 1. Änderung, Nr. 2, 2. Änderung, Nr. 3, Nr. 3, 1. Vereinfachte Änderung, Nr. 3, 2. Vereinfachte Änderung, Nr. 3, 3. Vereinfachte Änderung, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich im Bereich des derzeitigen Tennisplatzes ca. 4 Baulücken. Aktuell befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Baulücken in Bereichen gem. § 34 BauGB

Zur Beurteilung von Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile haben Ortsbegehungen in der Gemeinde stattgefunden. Baulücken existieren derzeit nicht.

Baulücken innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB

In der Gemeinde Meddewade existiert eine Abrundungssatzung. Hier befinden sich derzeit keine Baulücken.

Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächen-nutzungsplanes

Im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes besteht derzeit noch die Möglichkeit, auf der untersuchten Fläche IE-3 einen Bereich baulich zu entwickeln. Die Gemeinde sieht diese Fläche als für eine Bebauung geeignet an. Baurechte nach § 34 BauGB bestehen hier allerdings nicht.

Fläche IE-1 Lage: Östlich Alte Dorfstraße, westlich Sportplatz




| | |
|--|--|
| a. Darstellungen: | |
| Regionalplan: | - keine Darstellung |
| Landschaftsrahmenplan: | - Gebiet mit besonderer Erholungseignung |
| Flächennutzungsplan: | - Feuchte Wiesen |
| Landschaftsplan Bestand: | - Wirtschaftsgrünland |
| Landschaftsplan Entwicklung: | - Gewässerschutzstreifen im Nordosten - Baumreihe entlang der Alten Dorfstraße |
| Umgebungslärmkartierung gem. Umweltdatenatlas S-H (2017) | - keine Darstellung |
| b. Eigenschaften: | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | - ca. 0,7 ha - rd. 10 Baugrundstücke |
| Verfügbarkeit: | - nicht absehbar |
| Bestandsnutzung: | - landwirtschaftliche Nutzung, Grünland |
| Ökologische Strukturen: | - landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Sandlehm, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden |
| Orts- und Landschaftsbild: | - einsehbare, innerörtliche Freifläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - bewegtes Gelände - markante Sichtbeziehung zum Travetal - mittlerer bis hoher Landschaftsbildwert |
| Erschließung: | - über Alte Dorfstraße |
| Sonstiges | - archäologisches Interessengebiet |
| c. Bewertung: | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Bedingt geeignet Förderung einer Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage, Immissionen aus dem Klärwerk, der Sportplatznutzung, Landwirtschaft und Kreisstraße (K 67) berücksichtigen |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Bedingt geeignet Besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, bewegtes Gelände |
| Gesamtbeurteilung: | Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet Hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, Konflikte mit Immissionen aus Klärwerk, Sportplatznutzung und gegenüberliegender Landwirtschaft |

Fläche IE-2**Lage:** Nordöstlich der Alten Dorfstraße, südlich des Sportplatzes

| a. Darstellungen: | |
|--|--|
| Regionalplan: | - keine Darstellung |
| Landschaftsrahmenplan: | - Gebiet mit besonderer Erholungseignung |
| Flächennutzungsplan: | - landwirtschaftlich genutzte Fläche - vorgeschichtliche Siedlungsstelle - Stillgewässer - Fußweg im Norden angrenzend |
| Landschaftsplan Bestand: | - mesophile Grasflur - Einzelbäume angrenzend - hochwertiger Knick im Südosten angrenzend - fußläufiger Weg im Norden angrenzend |
| Landschaftsplan Entwicklung: | - Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen |
| Umgebungslärmkartierung gem. Umweltdatenatlas S-H (2017) | - keine Darstellung |
| b. Eigenschaften: | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | - ca. 1,0 ha - rd. 12 Baugrundstücke |
| Verfügbarkeit: | - nicht absehbar |
| Bestandsnutzung: | - landwirtschaftliche Nutzung, Grünland |
| Ökologische Strukturen: | - Obstbaumwiese mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - im Süden Stillgewässer, von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Knick im Südosten von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - im Nordosten mit Bäumen bestandener Graben - Sandealm, nach dem Landwirtschafts- und Umweltdatenatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden |
| Orts- und Landschaftsbild: | - einsehbare, innerörtliche Freifläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - leicht bewegtes Relief - hoher Landschaftsbildwert |


| | | |
|------------------------------------|---|--|
| Erschließung: | - aufwendig und nicht geklärt | |
| Sonstiges | - archäologisches Interessengebiet | |
| c. Bewertung: | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Bedingt geeignet Arrondierungsfläche, Immissionen aus der Sportplatznutzung berücksichtigen | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Nicht geeignet aufgrund der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, der wertvollen Biotopstrukturen (Stillgewässer, Knick, Obstbaumwiese) und Wechselbeziehungen zu angrenzenden Gehölz-/Waldflächen | |
| Gesamtbeurteilung: | Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet | Naturschutzfachlich bedeutsame Fläche mit hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, Konflikte mit Immissionen aus Sportplatznutzung |

| Fläche IE-3 | | Lage: Nordwestlich Teichweg/Schellsollbek | |
|--|--|--|--|
|  | | | |
| a. Darstellungen: | | | |
| Regionalplan: | - Keine Darstellung | | |
| Landschaftsrahmenplan: | - Gebiet mit besonderer Erholungseignung | | |
| Flächennutzungsplan: | - Wohnbaufläche | | |
| Landschaftsplan Bestand: | - Intensiv genutzte Ackerfläche - Fließgewässer, verrohrt | | |
| Landschaftsplan Entwicklung: | - übernimmt Bestandsdarstellungen | | |
| Umgebungslärmkartierung gem. Umweltdatenatlas S-H (2017) | - keine Darstellung | | |
| b. Eigenschaften: | | | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | - ca. 0,5 ha - rd. 4 Baugrundstücke | | |
| Verfügbarkeit: | - befindet sich im Eigentum der Gemeinde | | |
| Bestandsnutzung: | - landwirtschaftliche Nutzung, Acker | | |
| Ökologische Strukturen: | - landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Sandeilm, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H größtenteils keine hoch bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden | | |
| Orts- und Landschaftsbild: | - Teil einer einseharen, innerörtlichen Freifläche - leicht bewegtes Relief - geringer Landschaftsbildwert | | |
| Erschließung: | - Erschließung über den Teichweg bzw. die Stichstraße Schellsollbek | | |
| c. Bewertung: | | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet | | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet | | |
| Gesamtbeurteilung: | Für eine Siedlungsentwicklung geeignet | Bereits im F-Plan ausgewiesene Wohnbaufläche | |

3.2. Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen

Die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen der Gemeinde Meddewade sind insbesondere aufgrund der Nähe zum Niederungsbereich der Trave und zur Autobahn A 1 begrenzt. Der Sportplatz im Norden des Siedlungskörpers schließt eine Siedlungsentwicklung auf angrenzenden Flächen aus. In der Ortsrandlage gibt es keine Intensivtierhaltung, wodurch Konflikte auszuschließen sind.


Meddewade ist mit verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet. Es gibt einen örtlichen Baulandbedarf. In der separaten Plankarte sind die Konfliktbereiche, wie Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge, Maßnahmenflächen und bekannte gesetzlich geschützte Biotop eingetragen. Eine Siedlungsentwicklung ist aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht insbesondere im Osten und Süden der zentralen Ortslage möglich.

| Fläche AE-1 | Lage: Nordöstlich und südöstlich der Straße Hörn |
|---|---|
|  | |
| a. Darstellungen: | |
| Regionalplan: | - Randbereich Regionaler Grünzug |
| Landschaftsrahmenplan: | - Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Landschaftsschutzgebiet angrenzend |
| Flächennutzungsplan: | - landwirtschaftlich genutzte Flächen, feuchte Wiesen |
| Landschaftsplan Bestand: | - Ackerbrache, intensiv genutzte Ackerfläche - hochwertige Knicks entlang der Straße Hörn und auf der untersuchten Fläche - teilweise Freileitung vorhanden - Landschaftsschutzgebiet angrenzend |
| Landschaftsplan Entwicklung: | - übernimmt Bestandsdarstellungen - gem. Erläuterungen für eine Siedlungsentwicklung geeignet |
| Umgebungslärmkartierung gem. Umweltdatenatlas S-H (2017) | - keine Darstellung |
| b. Eigenschaften: | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | - ca. 2,0 ha - rd. 25 Baugrundstücke |
| Verfügbarkeit: | - nicht absehbar |
| Bestandsnutzung: | - landwirtschaftliche Nutzung, Acker |
| Ökologische Strukturen: | - Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Sande, nach dem Landwirtschafts- und Umwelatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden |
| Orts- und Landschaftsbild: | - Fläche aufgrund der Knickstrukturen kaum einsehbar - relativ ebenes Relief - geringer bis mittlerer Landschaftsbildwert |
| Erschließung: | - Erschließung über die Straße Hörn |
| c. Bewertung: | |


| | | |
|---|--|--|
| <p>Städtebauliche Empfehlung:</p> | <p>Geeignet Arrondierung durch Ergänzung der bestehenden einseitigen Straßenbebauung, für einreihige Straßenrandbebauung gemischter Nutzungen geeignet, Anbindung an die Ortslage, Immissionen aus Feuerwehr berücksichtigen, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich</p> | |
| <p>Landschaftsplanerische Empfehlung:</p> | <p>Bedingt geeignet Verlust von hochwertigen Knickstrukturen, Eingrünung zur freien Landschaft erforderlich</p> | |
| <p>Gesamtbeurteilung:</p> | <p>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</p> | <p>Arrondierungsfläche, Verlust von hochwertigen Knickstrukturen, Konflikte mit Immissionen aus Feuerwehr, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich</p> |

| | |
|--|---|
| Fläche AE-2 | Lage: Östlich der Alten Dorfstraße und westlich des Teichweges |
|  | |
| a. Darstellungen: | |
| Regionalplan: | - keine Darstellung |
| Landschaftsrahmenplan: | - Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Landschaftsschutzgebiet angrenzend |
| Flächennutzungsplan: | - feuchte Wiesen |
| Landschaftsplan Bestand: | - intensiv genutzte Ackerfläche - hochwertiger Knick im Norden angrenzend - Fließgewässer, verrohrt - Landschaftsschutzgebiet |
| Landschaftsplan Entwicklung: | - Übernimmt Bestandsdarstellungen - gem. Erläuterungen für eine Siedlungsentwicklung geeignet |
| Umgebungslärmkartierung gem. Umweltdatenatlas S-H (2017) | - Keine Darstellung |
| b. Eigenschaften: | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | - ca. 3,5 ha - rd. 50 Baugrundstücke |
| Verfügbarkeit: | - befindet sich im Eigentum der Gemeinde |
| Bestandsnutzung: | - landwirtschaftliche Nutzung, Acker |
| Ökologische Strukturen: | - Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen im Norden von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Sandlehm, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden |
| Orts- und Landschaftsbild: | - einsehbare, innerörtliche Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - im Süden Landschaftsschutzgebiet angrenzend - leicht bewegtes Relief - geringer Landschaftsbildwert |
| Erschließung: | - Erschließung über Alte Dorfstraße und Teichweg |
| c. Bewertung: | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet Arrondierungsfläche in integrierter Ortslage |


| | | |
|------------------------------------|--|---|
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Eingrünung nach Süden erforderlich | |
| Gesamtbeurteilung: | Für eine Siedlungsentwicklung geeignet | Arrondierungsfläche in der zentralen Ortslage ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft |

| Fläche AE-3 | Lage: südlicher Ortseingang, nördlich und östlich Alte Dorfstraße |
|---|--|
|  | |
| a. Darstellungen: | |
| Regionalplan: | - keine Darstellung |
| Landschaftsrahmenplan: | - Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Landschaftsschutzgebiet |
| Flächennutzungsplan: | - feuchte Wiesen |
| Landschaftsplan Bestand: | - intensiv genutzte Ackerfläche - Freileitung - Landschaftsschutzgebiet |
| Landschaftsplan Entwicklung: | - Knickneuanlage im nördlichen Bereich |
| Umgebungslärmkartierung gem. Umweltdatenatlas S-H (2017) | - Straße 24 Std.: flw. über 55 dB(A) bis 60 dB(A) |
| b. Eigenschaften: | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | - ca. 2,0 ha - rd. 20 Baugrundstücke |
| Verfügbarkeit: | - nicht absehbar |
| Bestandsnutzung: | - landwirtschaftliche Nutzung, Acker |
| Ökologische Strukturen: | - Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Sandlehm, nach dem Landwirtschafts- und Umwelatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden |
| Orts- und Landschaftsbild: | - kaum einsehbare Ackerfläche - leicht bewegtes Gelände - innerhalb Landschaftsschutzgebiet - geringer Landschaftsbildwert |
| Erschließung: | - über Alte Dorfstraße |
| c. Bewertung: | |

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| Städtebauliche Empfehlung: | Bedingt geeignet Für eine Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-4 geeignet, gute Anbindung an die Ortslage, Immissionen aus Autobahn (A 1) berücksichtigen | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Bedingt geeignet Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Eingrünung nach Osten erforderlich | |
| Gesamtbeurteilung: | Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet | Fläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Konflikte mit Immissionen aus A 1 |

| Fläche AE-4 | Lage: Südlich Alte Dorfstraße, südöstlich Freestot |
|---|---|
|  | |
| a. Darstellungen: | |
| Regionalplan: | - keine Darstellung |
| Landschaftsrahmenplan: | - Landschaftsschutzgebiet |
| Flächennutzungsplan: | - feuchte Wiesen |
| Landschaftsplan Bestand: | <ul style="list-style-type: none"> - intensiv genutzte Ackerfläche - im Osten und Süden mittelwertige Knicks angrenzend - Landschaftsschutzgebiet |
| Landschaftsplan Entwicklung: | <ul style="list-style-type: none"> - Im Osten geplante Baumreihe - Im Süden geplante Knickneuanlage |
| Umgebungslärmkartierung gem. Umweltdatenatlas S-H (2017) | - Straße 24 Std.: über 55 dB(A) bis 60 dB(A) |
| b. Eigenschaften: | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | <ul style="list-style-type: none"> - ca. 2,2 ha - rd. 25 Baugrundstücke |
| Verfügbarkeit: | - nicht absehbar |
| Bestandsnutzung: | - landwirtschaftliche Nutzung, Reitplatz, Grünland und Acker |
| Ökologische Strukturen: | <ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftliche Nutzflächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Sandlehm, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden |
| Orts- und Landschaftsbild: | <ul style="list-style-type: none"> - Kaum einsehbare Freifläche - größtenteils innerhalb Landschaftsschutzgebiet - bewegtes Gelände - Ortsrandeinbindung durch Knicks tlw. vorhanden - mittlerer bis hoher Landschaftsbildwert |
| Erschließung: | <ul style="list-style-type: none"> - über die Alte Dorfstraße - außerhalb Ortsdurchfahrtsgrenze |
| c. Bewertung: | |

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| Städtebauliche Empfehlung: | Nicht geeignet Neugliederung der Ortseingangssituation, Förderung eines Siedlungsschwerpunktes abseits der zentralen Ortslage, Konflikte mit Immissionen aus Autobahn (A 1) und Kreisstraße (K 68) | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Bedingt geeignet Maßnahmen zur Eingrünung werden erforderlich, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Schutzabstände zu Knicks beachten | |
| Gesamtbeurteilung: | Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet | Förderung der Zersiedelung, Konflikte mit Immissionen aus A 1 und K 68, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich |

| | |
|--|---|
| Fläche AE-5 | Lage: Westlich Alte Dorfstraße, südlich Oldesloer Straße |
|  | |
| a. Darstellungen: | |
| Regionalplan: | - keine Darstellung |
| Landschaftsrahmenplan: | - Gebiet mit besonderer Erholungseignung |
| Flächennutzungsplan: | - landwirtschaftlich genutzte Flächen, feuchte Wiesen - Stillgewässer im Süden |
| Landschaftsplan Bestand: | - Wirtschaftsgrünland - Im Westen hochwertiger Knick - Im Süden Stillgewässer, nitrophile Ruderalflur und Einzelbäume - im Norden Siedlungsfläche (Biotop mit geringer Strukturvielfalt und/oder hohem Ziergartenanteil) |
| Landschaftsplan Entwicklung: | - übernimmt Bestandsdarstellungen |
| Umgebungslärmkartierung gem. Umweltdatenatlas S-H (2017) | - keine Darstellung |
| b. Eigenschaften: | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | - ca. 1,0 ha - rd. 12 Baugrundstücke |
| Verfügbarkeit: | - nicht absehbar |
| Bestandsnutzung: | - landwirtschaftliche Nutzung, Grünland - im Norden: Gartenland |
| Ökologische Strukturen: | - Grünlandflächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen und Stillgewässer von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Sandlehm, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden |
| Orts- und Landschaftsbild: | - kaum einsehbare Freifläche - leicht bewegtes Gelände - Ortsrandeinbindung durch Knicks größtenteils vorhanden - mittlerer bis hoher Landschaftsbildwert |
| Erschließung: | - Erschließung über Alte Dorfstraße ungünstig |
| c. Bewertung: | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Bedingt geeignet Arrondierungsfläche, gute Anbindung an die Ortslage, Erschließung nur über angrenzende Grundstücke möglich |

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Bedingt geeignet aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände zu den Knicks für eine Bebauung ggf. zu schmal, südlichen Teilbereich aufgrund der bedeutsamen Biotopstrukturen aussparen | |
| Gesamtbeurteilung: | Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet | Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im nördlichen Teil und besonderer Bedeutung für den Naturschutz im südlichen Teil, Schutzabstände zu den Knickstrukturen verhindern ggf. eine Bebauung |

| Fläche AE-6 | Lage: Westlich Alte Dorfstraße, nördlich Wikinger Weg |
|---|--|
|  | |
| a. Darstellungen: | |
| Regionalplan: | - keine Darstellung |
| Landschaftsrahmenplan: | - Gebiet mit besonderer Erholungseignung |
| Flächennutzungsplan: | - feuchte Wiesen |
| Landschaftsplan Bestand: | - Wirtschaftsgrünland - im Süden und Westen mittelwertiger Knick - Bachschlucht im Norden |
| Landschaftsplan Entwicklung: | - Tümpelneuanlage |
| Umgebungsärmkartierung gem. Umweltdatenatlas S-H (2017) | - keine Darstellung |
| b. Eigenschaften: | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | - ca. 0,5 ha - rd. 8 Baugrundstücke |
| Verfügbarkeit: | - nicht absehbar |
| Bestandsnutzung: | - landwirtschaftliche Nutzung, Grünland (im südlichen Teilbereich z.T. gesetzlich geschützt) |
| Ökologische Strukturen: | - Grünlandfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz, im Bereich des gesetzlich geschützten Grünlandes besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Sandlehm, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden |
| Orts- und Landschaftsbild: | - nicht einsehbare Freifläche - relativ ebenes Relief - Ortsrandeinbindung durch Knicks vorhanden - mittlerer bis hoher Landschaftsbildwert |
| Erschließung: | - Erschließung über Alte Dorfstraße ungünstig |
| c. Bewertung: | |

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| Städtebauliche Empfehlung: | Bedingt geeignet Arrondierungsfläche, Erschließung nur über angrenzende Grundstücke möglich | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Bedingt geeignet Schutzabstände zu den angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopen verhindern ggf. eine Bebauung. | |
| Gesamtbeurteilung: | Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet | Arrondierungsfläche mit erschwerten Erschließungsmöglichkeiten, Schutzabstände zu angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopstrukturen verhindern ggf. eine Bebauung |

4. Bewertung der bisherigen Ergebnisse

4.1. Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung

In Meddewade sind nur wenige Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 im Bereich des Tennisplatzes vorhanden. Eine Bebauung dieser Baulücken wird aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht empfohlen und ist auch nicht vorgesehen. Planmäßig ist im Flächennutzungsplan nur ein kleiner Teilbereich am Teichweg als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde sieht Handlungsbedarf und beabsichtigt den Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung.

Grundsätzlich wird aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Überlegungen heraus eine Entwicklung schwerpunktmäßig im Osten (AE-1) und Süden (IE-3, AE-2) der zentralen Ortslage empfohlen.

Der oben beschriebene Erweiterungsspielraum gemäß Landesentwicklungsplan bildet den zahlenmäßigen Rahmen für die angestrebte wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Meddewade. Grundlagen für die Ausweisung neuer Bauflächen sind der örtliche Bedarf und die Bewertung potenziell geeigneter Flächen in der Gemeinde. Bei Entwicklung der Fläche AE-2 wird empfohlen, das Gebiet in kleineren Abschnitten zu entwickeln.

Die von der Gemeinde als mögliche Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungsflächen der Siedlungsentwicklung eingestuft Bereiche erweisen sich mehrheitlich als bedingt geeignet. Die Flächen nördlich und südlich des Siedlungskörpers werden insbesondere aufgrund der Zersiedelungswirkung und/oder der hohen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als nicht geeignet für eine bauliche Entwicklung bewertet. Südlich des Ortskernes, nordwestlich des Teichweges befinden sich die einzigen Flächen, die als geeignet für eine Siedlungsentwicklung eingestuft werden.

Die konkrete Auswahl geeigneter Teilgebiete und Berücksichtigung im Rahmen einer möglichen Neuaufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen der Selbstverwaltung durch die Gemeinde vorgenommen. Dabei spielen auch die Flächenverfügbarkeit und wirtschaftliche Aspekte eine Rolle. Auch sind Flächendimensionen möglich, die vom dargestellten Entwicklungsrahmen abweichen. Die Darstellungen umfassen somit einen Auswahlspielraum, der von der Gemeinde genutzt werden kann. Sofern einzelne Flächen nicht verfügbar sind, kann auf ausreichend vorhandene Alternativflächen zurückgegriffen werden.

Um eine Gesamteinschätzung zu ermöglichen, wurde im vorliegenden Siedlungsentwicklungskonzept das gesamte Gemeindegebiet betrachtet. Dabei sind verschiedene Alternativflächen für eine bauliche Entwicklung identifiziert worden, die durch die Gemeinde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als Bauflächen ausgewiesen werden können. Eine Abhängigkeit der Gemeinde von einzelnen Grundeigentümern wird so vermieden. Die Aussagen des Landschaftsplanes sind zu gegebener Zeit fortzuschreiben.

4.2. Handlungsempfehlung

Nach der fachlichen Bewertung und Erhebung sollen nunmehr im Rahmen einer Beteiligung der Fachbehörden die Vorgaben, die bei einer weiteren Planung zu beachten sind, ermittelt werden. Weiterhin soll eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, um weitere Belange der Siedlungsentwicklung abzuarbeiten.

Nach diesen Verfahrensschritten beabsichtigt die Gemeindevertretung, die Einarbeitung der Hinweise und Stellungnahmen und strebt eine abschließende Beschlussfassung zum Siedlungsentwicklungskonzept an. Das angestrebte Bauleitplanverfahren kann parallel bereits eingeleitet werden.