

Gemeinde Kutenholz

Bebauungsplan Nr. 29 „Suerfeld 2“, Mulsum

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1 Zielsetzungen des Plans

Mit der Planung wird die Entstehung eines neuen Wohngebiets mit ca. 50 Wohnbaugrundstücken für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern in drei Bauabschnitten in der Gemeinde Kutenholz, Ortsteil Mulsum vorbereitet. Das ca. 4,9 ha große Plangebiet ist am südöstlichen Rand der Ortslage von Mulsum, östlich des Mühlenweges und südlich der Straßen „Suerfeld“ / „Wiesenrain“ gelegen. Es wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fredenbeck (FNP 2015) als Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung am südöstlichen Rand dargestellt.

Mit der Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes auf eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche strebt die Gemeinde Kutenholz eine am Eigenbedarf orientierte Ausschöpfung der bestehenden wohnbaulichen Entwicklungsreserven an. Mit dem Zweck, eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern und vor allem jungen Menschen eine Möglichkeit zu bieten, im Heimatort zu bleiben, sowie für ältere Menschen Bauplätze zu schaffen, auf denen altersgerecht ebenerdig und barrierefrei gebaut werden kann, sollen mit der Planung die Voraussetzungen zur Entstehung eines neuen Wohngebietes auf dieser Fläche geschaffen werden. Auch sollen Möglichkeiten zur Realisierung kleinerer Wohneinheiten in unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes maßstäblich verträglichen Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Insgesamt soll mit der Entwicklung des Wohngebietes der mittel- bis langfristige Bedarf an Bauland in der Ortschaft Mulsum gedeckt werden. Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Bereitstellung von insgesamt ca. 50 Wohnbaugrundstücken für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in drei Realisierungsabschnitten
- Sicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen
- mittel- bis langfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- nachhaltige Weiterentwicklung des kompakten Siedlungsgefüges

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Derzeit wird das Plangebiet als Ackerfläche / Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand der Fläche verläuft ein Gehölzstreifen. Nördlich grenzt das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Südlich der Alten Schmiedestraße“ an; westlich grenzen weitere Baugebiete (Bebauungspläne Nrn. 2 „Junkernkamp“ u. 3 „Suerfeld“) an. Südlich und östlich schließt der freie Landschaftsraum (Weideland und Ackerflächen) an das Plangebiet an.

Die Planung entspricht dem maßgeblichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die erhaltenswerten Grünstrukturen sollen gesichert und weiterentwickelt werden; neue Grünstrukturen entstehen durch die Anlage privater Gärten, Anpflanzungen von Gehölzen und die Ortsrandeingrünung.

In Bezug auf die Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich folgende erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung entstehen und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen:

- Schutzgut Boden und Fläche: Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zulässige Versiegelung des Plangebietes und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Dieser Eingriff wird durch die Schaffung externer Kompensationsflächen ausgeglichen.
- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der erweiterten Siedlungsfläche. Durch die festgesetzten Ortsrandeingrünungen und die sonstigen grünordnerischen Festsetzun-

gen kann der Eingriff ausgeglichen werden, sodass ein in die Landschaft eingebundenes Wohngebiet entsteht.

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr ausgelöst, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Gebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs für die benachbarten Gebiete verträglich ist.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen sind durch Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der übrigen Schutzgüter zukünftig keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt verbleiben und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel der Bereitstellung dringend nachgefragten Wohnraums mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar ist.

3 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ergingen Bedenken, Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen:

- Festgesetzte örtliche Bauvorschriften (Dachform und Dachneigung)
- Vorbeugender Brandschutz (Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge; Löschwasserversorgung; Brandbekämpfung)
- Immissionsschutz (Einwirkungen durch Windpark und Tierhaltungsbetriebe)
- Oberflächenentwässerung (Ableitung der entstehenden Oberflächen- und Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes)
- Abfallentsorgung (Hinweise des Entsorgungsträgers)
- Infrastruktur (Verlegung passiver Netzinfrastrukturen)
- Naturschutz (vorhandener geschützter Landschaftsbestandteil und Schutz dieses; Kompensationsflächen und -maßnahmen; Gehölzrodungen; Eingrünung des Wohngebietes)
- Allgemeine agrarstrukturelle Belange und betriebliche Betroffenheiten
- Schutzgut Boden (ergänzende Informationen)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vier Stellungnahmen (mit insgesamt fünf Schreiben) abgegeben, in denen Bedenken, Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert wurden:

- Oberflächenentwässerung (Ableitung der entstehenden Oberflächen- und Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes; Entwässerungskonzept; Auswirkungen auf umliegende Grundstücke)
- Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf angrenzenden Flächen; Schutzabstände; Ortsrandeingrünung)
- Immissionsschutz (Einwirkungen durch Windpark)
- Erschließung (Zufahrtsrechte; verkehrliche Erschließung vom Mühlenweg aus)
- Bäume (Erhalt und Rodung vorhandener Gehölze)
- Umgang mit geschütztem Landschaftsbestandteil (Eschkante)
- Artenschutz (Vorkommen von Greifvögeln)
- Eigentumsverhältnisse
- weitere Anmerkungen zur Begründung

4 Ergebnisse des wiederholten Beteiligungsverfahrens

Da der Bebauungsplan aufgrund einer Normenkontrolle für unwirksam erklärt wurde, wurden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB wiederholt.

Im Rahmen der wiederholten Behördenbeteiligung ergingen Bedenken, Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen:

- Berücksichtigung des Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz
- Vorbeugender Brandschutz (Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge; Löschwasserversorgung; Brandbekämpfung)
- Kampfmittelbelastung (aufgrund einer Luftbildauswirkung ausgeräumter allgemeiner Kampfmittelverdacht)
- Infrastruktur (Verlegung passiver Netzinfrastrukturen)
- Allgemeine agrarstrukturelle Belange und betriebliche Betroffenheiten
- Oberflächenentwässerung (u. a. Ableitung der entstehenden Oberflächen- und Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes)
- Schutzgut Boden (ergänzende Informationen)

Im Rahmen der wiederholten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vier Stellungnahmen von zwei Personen abgegeben, in denen Bedenken, Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert wurden:

- Oberflächenentwässerung (u. a. Ableitung der entstehenden Oberflächen- und Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes; Entwässerungskonzept; Auswirkungen auf umliegende Grundstücke)
- Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf angrenzenden Flächen; Schutzabstände; Ortsrandeingrünung)
- Erschließung (Zufahrtsrechte; verkehrliche Erschließung vom Mühlenweg aus)
- Bäume (Erhalt und Rodung / Kompensation vorhandener Gehölze)
- Umsetzung der festgesetzten Randeingrünung (Eintragung Reallast für GrundstückseigentümerInnen)
- Antrag auf Errichtung eines dauerhaften Zauns am südlichen Rand des Plangebietes
- Eigentumsverhältnisse und vorhandene Grundstücksgrenzen
- weitere Anmerkungen zur Begründung

5 Abwägung der Planungsalternativen

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in der Gemeinde Kutenholz, insbesondere in der Ortschaft Mulsum nahezu keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und kleinere Mehrfamilienhäuser ist insofern gegeben. Des Weiteren ist die Fläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Teil des samtgemeindeweiten Entwicklungskonzeptes gesichert und stellt als solche eine konsequente Fortführung der entlang des Mühlenweges und im Bereich Suerfeld bereits begonnenen Siedlungsentwicklung dar.

Das Bebauungsplankonzept orientiert sich stark an den örtlichen Gegebenheiten und den für die Umsetzung zur Verfügung stehenden Flächen / Flurstücken, bzw. resultiert aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen und -nutzungen.

Als alternative Planungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes wurden unterschiedliche Varianten des städtebaulichen Konzeptes insbesondere hinsichtlich der Erschließungs-Optionen geprüft.

Die ursprünglich favorisierte, erste Variante (I) sah einen Anschluss an den „Mühlenweg“ in Form einer erschließenden Straße vor. Diese Variante würde eine bessere Durchfahrbarkeit des Wohngebietes ermöglichen und die Straßen „Wiesenrain“ und „Alte Schmiedestraße“ durch eine zweite Anbindung für den motorisierten Verkehr entlasten. Aus rein planerischer Perspektive stellt diese ursprüngliche Variante die städtebaulich sinnvollste Lösung dar.

Als alternative Planungsmöglichkeit wurde zudem eine zweite Variante (II) des städtebaulichen Konzeptes erarbeitet. Diese unterschied sich im Wesentlichen von der ersten dadurch, dass das

Flurstück 186/96 (lang gezogene Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes) aufgrund nicht Teil der Planung wäre. Die innergebietliche Erschließung wurde daher in dieser Variante in östliche Richtung verlagert; eine Ausbildung der Planstraße als Ring-Erschließung wäre dabei ebenso möglich. Das Wohngebiet würde auch in dieser zweiten Variante für den motorisierten Verkehr ausschließlich von Norden erschlossen; zum südwestlichen Anschluss an den Mühlenweg war lediglich ein von der Planstraße nach Süden abgehender Fuß- und Radweg vorgesehen. Vier Baugrundstücke würden als sog. „Pfeifengrundstücke“ in zweiter Reihe entlang des „Mühlenweges“ erschlossen.

Die letztlich verfolgte dritte Variante (III) stellt eine Mischung der Varianten I und II und die unter den gegebenen Bedingungen der Flächen-Verfügbarkeiten sinnvollste Möglichkeit zur Entwicklung des Wohngebietes dar.

Auf die Möglichkeit der Entwicklung von zwei Bereichen des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern hätte zugunsten weiterer Baugrundstücke für Einzel-/Doppelhäuser verzichtet werden können. Jedoch sollen Möglichkeiten zur Realisierung von maßstäblich verträglichen Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um bei Bedarf auch kleinere Wohneinheiten bereitstellen zu können.

Die vorliegende Lösung wurde unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen ausgearbeitet.

Ausgearbeitet von Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Kutenholz.

Hamburg, Juli 2022