Beschlussvorlage

zur

Aufstellung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Rethwisch

Sachverhalt:

Im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung ist eine Standortüberprüfung für Wohnbauflächen in der Gemeinde Rethwisch notwendig. In der Gemeinde Rethwisch gibt es eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Außerdem besteht bei einigen Grundstückseigentümern das Interesse, ihre Flächen für eine Baulandausweisung vorzusehen. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Rethwisch ein Siedlungsentwicklungskonzept aufstellen, um potentielle Siedlungsflächen auszuweisen und weitere Bauleitplanungen darauf abzustimmen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.10.2019 wurde beschlossen, die Ortsteile Steensrade, Frauenholz, Tralauerholz sowie Altenweide aus dem Siedlungsentwicklungskonzept zu streichen, da es sich bei diesen um Splittersiedlungen handelt.

Um eine frühzeitige Abstimmung zur weiteren Berücksichtigung in den Planunterlagen durchzuführen, soll eine Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird folgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des Siedlungsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Rethwisch mit den Ortsteilen
- Rethwischdorf
- Klein Boden und
- Treuholz

wird in der vorliegenden Fassung / mit folgenden Änderungen gebilligt:

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung soll schriftlich erfolgen.
3. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden. Der Bürgermeister wird beauftragt, dies öffentlich bekannt zu machen.

2. Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl	davon anwesend	dafür	dagegen	Stimmenthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

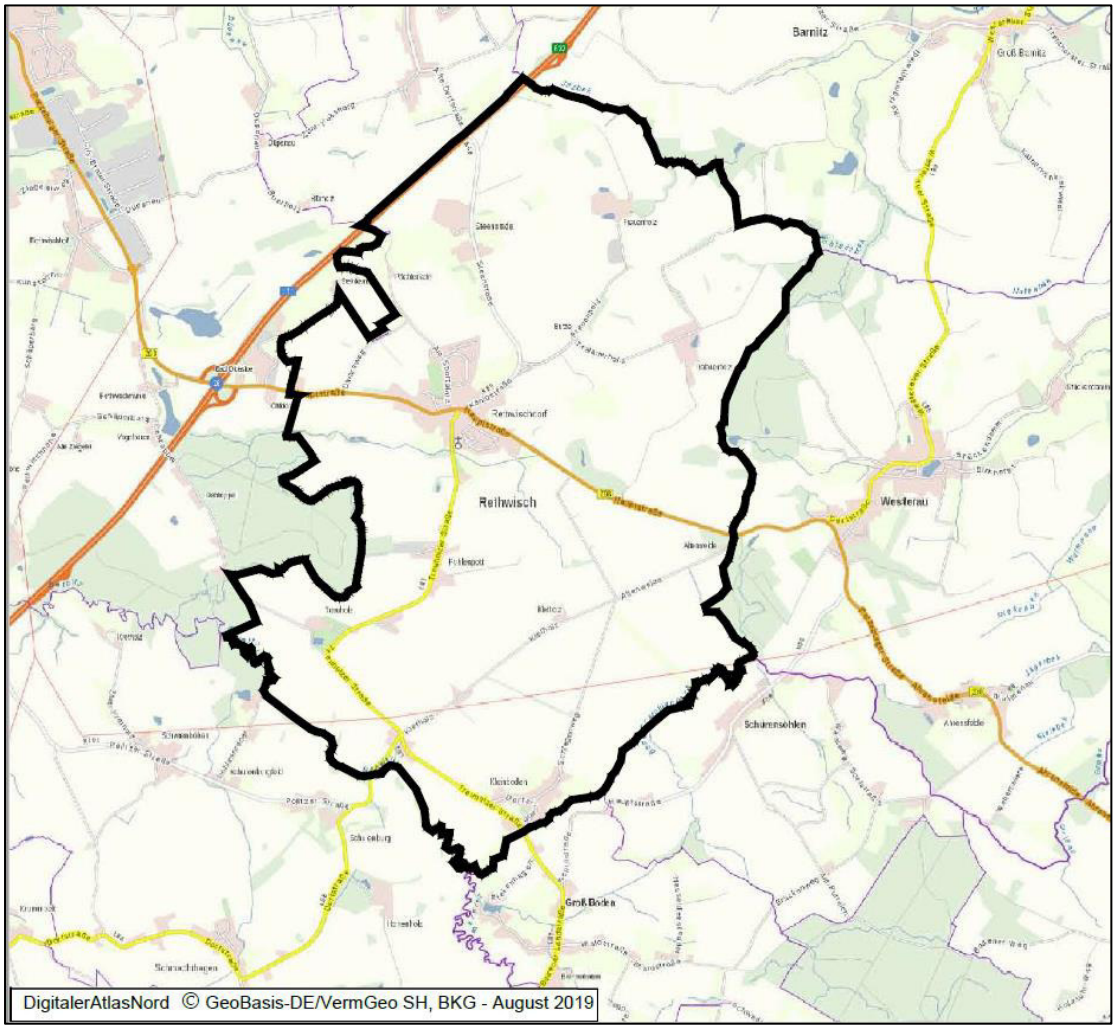
Gemeinde Rethwisch

Kreis Stormarn

Siedlungsentwicklungskonzept -

Baulückenkataster

Erläuterungsbericht



Bearbeitung:

GSP Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3

2 Erfordernis und Zielsetzung ... 3

3 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben ... 5

3.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) sowie Entwurf der Fortschreibung (2018) ... 5

3.2 Regionalplan ... 6

3.3 Landschaftsprogramm ... 7

3.4 Landschaftsrahmenplan ... 7

4 Gemeindliche Planvorgaben ... 8

4.1 Landschaftsplan ... 8

4.2 Flächennutzungsplan ... 8

4.3 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 ... 8

5 Methodik ... 9

6 Entwicklungspotenziale ... 10

6.1 Kurzfristige Potenziale ... 10

6.2 Mittel- bis langfristige Potenziale ... 11

7 Betrachtung der Ortsteile ... 11

7.1 Rethwischdorf ... 11

7.1.1 Kurzfristige Potenziale ... 13

7.1.2 Mittel- bis langfristige Potenzial ... 14

7.2 Klein Boden ... 14

7.2.1 Kurzfristige Potenziale ... 15

7.2.2 Mittel- bis langfristige Potenzial ... 15

7.3 Fuhlenpott / Treuholz ... 15

7.3.1 Kurzfristige Potenziale ... 16

7.3.2 Mittel- bis langfristige Potenzial ... 16

8 Fazit ... 17

9 Handlungsempfehlungen ... 17

Anlagen:

- Tabellarische Darstellung

1 Allgemeines

Die zum Kreis Stormarn gehörende Gemeinde Rethwisch liegt südöstlich der Stadt Bad Oldesloe. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Rethwischdorf, Steensrade, Frauenholz, Tralauerholz, Altenweide, Klein Boden und Treuholz.

Durch einen Anschluss an die unmittelbar nordwestlich verlaufende Autobahn A 1 ist die Gemeinde gut an die überregionale Infrastruktur angebunden und stellt auch hinsichtlich ihrer reizvollen ländlich geprägten Lage einen attraktiven Wohnstandort dar.

In den sieben Ortsteilen der Gemeinde Rethwisch leben auf einer Fläche von 13,24 km² insgesamt 1.186 Einwohner (31.12.2018, Statistikamt Nord). Der Wohnungsbestand beträgt etwa 574 Wohneinheiten (Stand 31.12.2019).

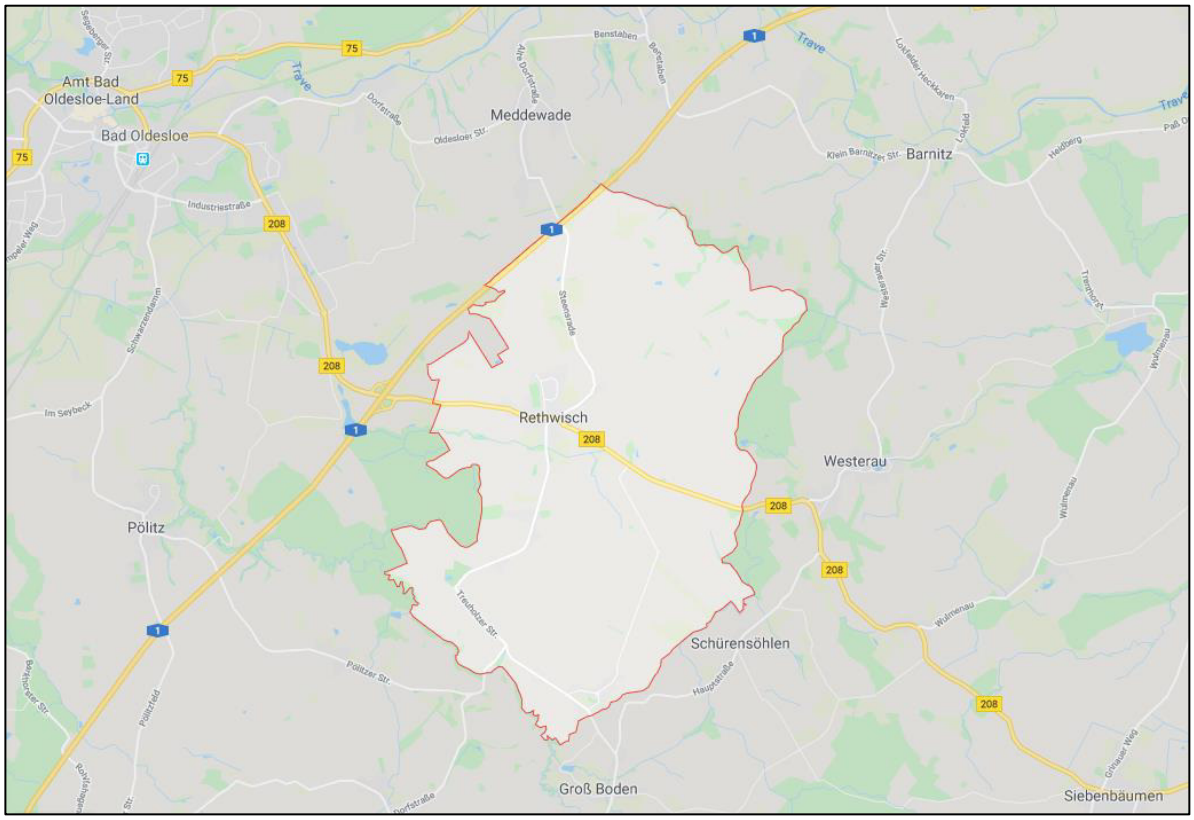


Abbildung 1: Gemeindegebiet Rethwisch, Quelle: maps.google.de

2 Erfordernis und Zielsetzung

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und dem Interesse von Grundstückseigentümern, ihre Flächen für eine Baulandausweisung vorzusehen, möchte die Gemeinde Rethwisch im Rahmen eines Baulückenkatasters die potenziellen Innen- und Umnutzungspotenziale darstellen und diese auf ihre wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten überprüfen. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein führt weitere Gründe für die Erstellung eines gemeindlichen Baulückenkatasters auf.

Für die Kommune:

- Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Kostenersparnis, da weniger neue Infrastruktur erstellt werden muss
- Innerörtliche Belebung und Aufwertung
- Bewahrung des Ortsbildes
- Schaffung moderner Wohnqualitäten

Für die Anwohner:

- Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Ort
- Vermeidung von Kostensteigerungen bei der Infrastrukturnutzung
- Beseitigung ungeordneter Flächen im Ortsbild
- Zuzug von Familien / Durchmischung und Verjüngung älterer Wohngebiete
- Erhaltung und Schaffung von Lebensqualität

Für Neubürger:

- Zuzug in gewachsene Quartiere mit kalkulierbaren Standortqualitäten
- Leichte Erreichbarkeit von Infrastruktur wie Kindergarten, Bushaltestelle und Geschäfte
- Einsparung von Erschließungskosten

Das Baulückenkataster ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie z. B. Stadt-Umland-Konzepte, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen künftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

Des Weiteren soll das Baulückenkataster bzw. die Vorprüfung der Innenentwicklungspotenziale für die Ermittlung des geeigneten baurechtlichen Verfahrens dienen. Handelt es sich bei einer zu überplanenden Fläche um eine Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB oder andere Planungsinstrumente (z. B. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB) in Betracht kommen.

Das Baulückenkataster orientiert sich an dem Leitfaden des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein zum „kommunalen Flächenmanagement in Schleswig-Holstein“ sowie an den Aussagen des Baugesetzbuches, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Das Ziel der vorrangigen Entwicklung von Innenbereichsflächen vor der Entwicklung von Flächen im Außenbereich ist auch im Landesentwicklungsplan (LEP) verankert. Wenn eine Außenbereichsentwicklung notwendig wird, dann ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Die Flächen sollen lediglich bedarfsgerecht und mit entsprechenden Zeitschienen ausgewiesen werden. Zudem müssen Natur- und Umweltbelange im Innen- und Außenbereich bei der Bauflächenausweisung beachtet werden.

Des Weiteren wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) das Maß der baulichen Entwicklung festgelegt, indem die Anzahl der Wohneinheiten genannt wird die bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand 31.12.2017) in einem Zeitraum bis 2030 gebaut werden können.

Damit sich die Gemeinde Rethwisch gemäß den Vorgaben des LEPs entwickeln kann, definiert das Baulückenkataster Entwicklungsbereiche, um mögliche Flächenausweisungen nachhaltig steuern zu können.

Im Rahmen des Baulückenkatasters werden die sieben Ortsteile der Gemeinde Rethwisch bezüglich ihrer Potenzialflächen zur innerörtlichen Entwicklung und Siedlungsarrondierung untersucht.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 + 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Erstellung eines Baulückenkatasters aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

3.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) sowie Entwurf der Fortschreibung (2018)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP-SH 2010) ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Er ist am 04.10.2010 in Kraft getreten und ist Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein. Derzeit wird der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein fortgeschrieben. Am 27.11.2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt. Das erste Beteiligungsverfahren wurde zwischen Dezember 2018 und Mai 2019 durchgeführt.

Für die Siedlungsentwicklung spielt vor allem der wohnbauliche Entwicklungsrahmen eine zentrale Rolle. In den Entwürfen zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist dieser aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs aktualisiert worden. Die Gemeinde Rethwisch ist gemäß Landesentwicklungsplan dem zwischen Hamburg und Lübeck ausgewiesenen Ordnungsraum zugeordnet. Innerhalb von Ordnungsräumen können gem. Informationsschreiben des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetages, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017, bis zu 15 % neue Wohnungen gebaut werden. Für die Gemeinde Rethwisch lässt sich daraus bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsrahmen von 74 Wohneinheiten ableiten. Berücksichtigt werden dabei die seit 2017 hinzugekommen Wohneinheiten, sodass sich insgesamt ein Potential von 66 Wohneinheiten ergibt (Stand: Dezember 2019).

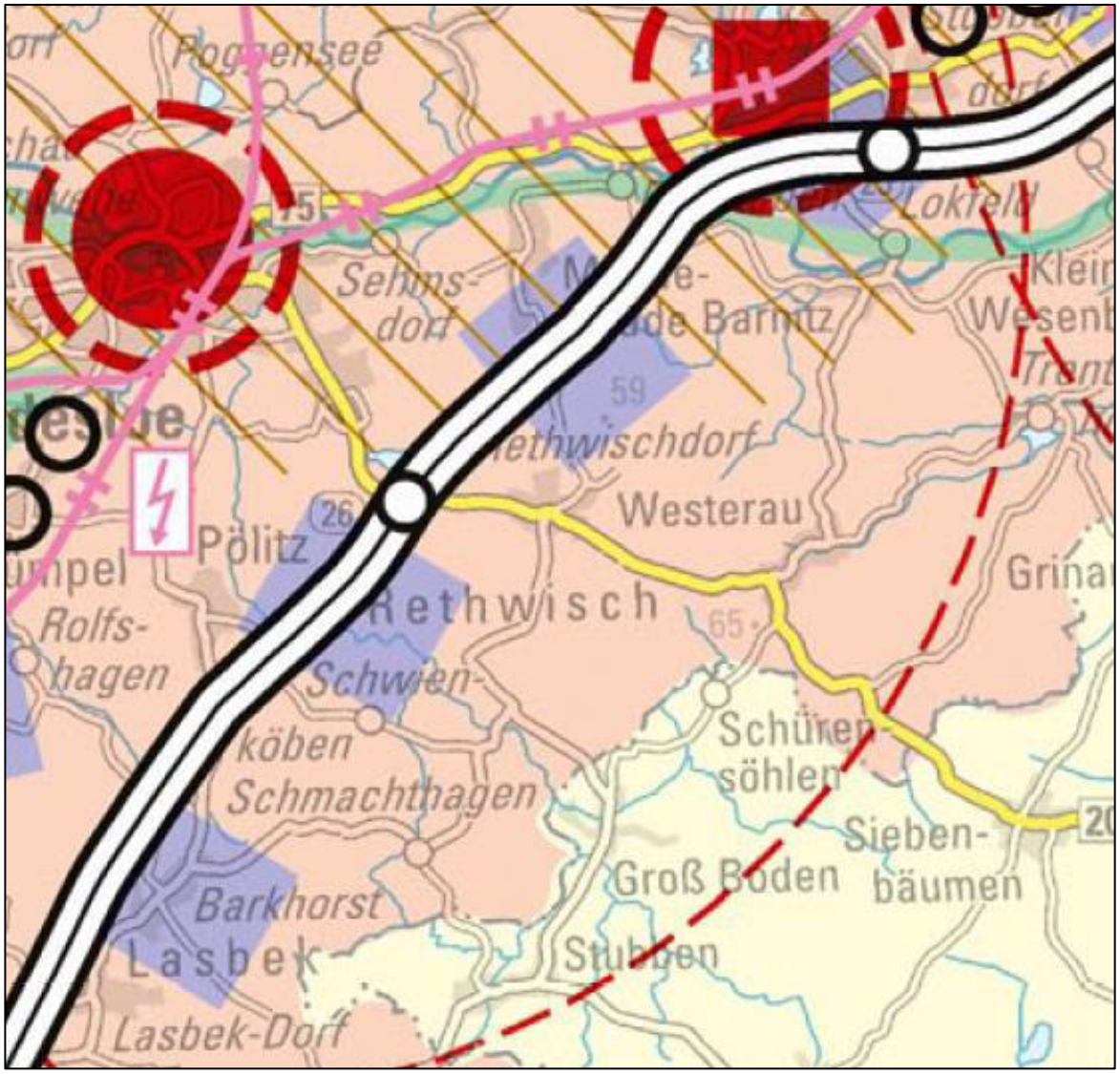


Abbildung 2: Ausschnitt Entwurf LEP Fortschreibung 2018, Quelle: Schleswig-Holstein.de

3.2 Regionalplan

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. In den nächsten Jahren werden die Regionalpläne in Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Statt bislang fünf Planungsräume wird Schleswig-Holstein dann in drei Planungsräume eingeteilt, sodass es nur noch drei Regionalpläne statt fünf geben wird.

Der derzeit festgestellte Regionalplan für den Planungsraum I (1998) weist der Gemeinde Rethwisch keine zentralörtliche Funktion zu. Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum um die Hansestadt Hamburg und nordöstlich eines Regionalen Grünzuges.

Gemäß des Achsenkonzeptes bietet die Siedlungsachse zwischen Hamburg und Bad Oldesloe gute Entwicklungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung.

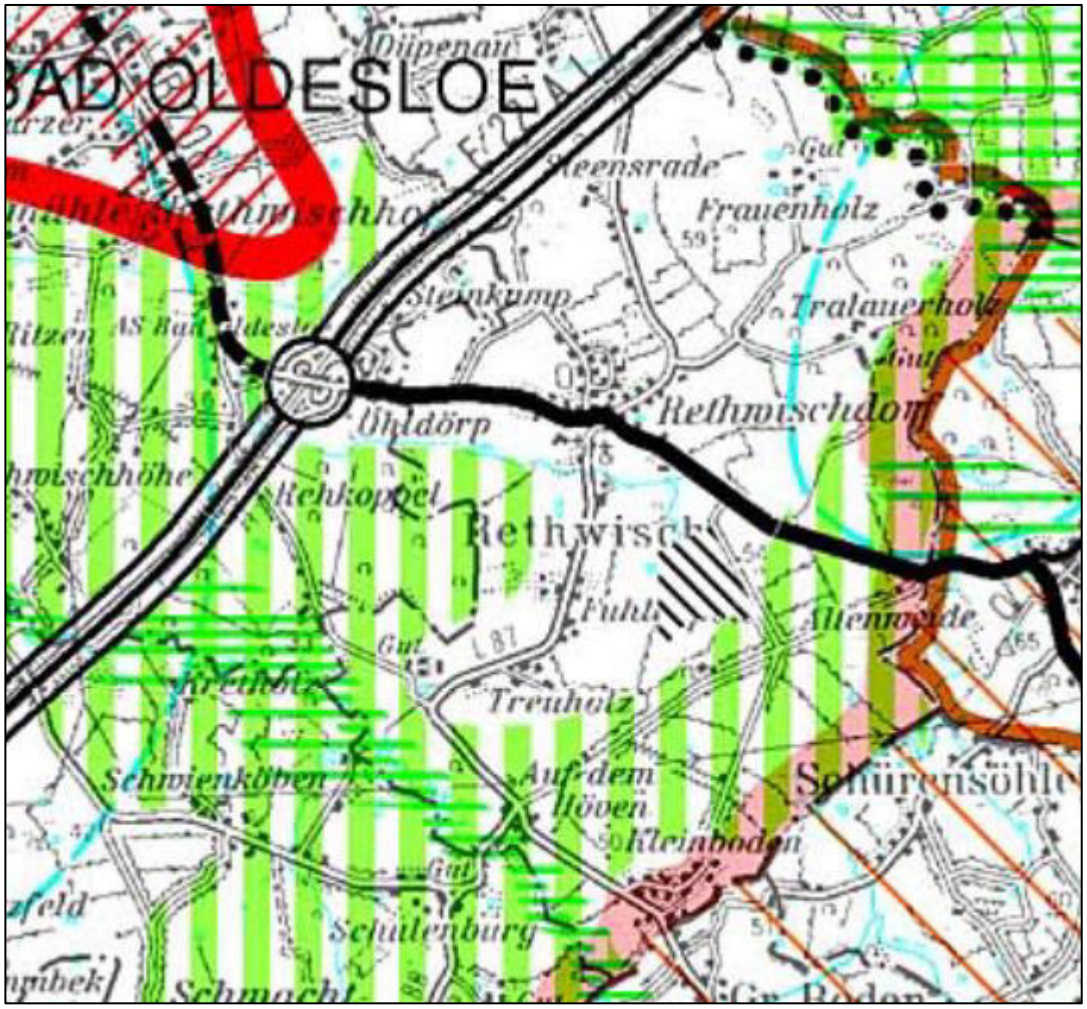


Abbildung 3: Ausschnitte Regionalplan I, Quelle: Schleswig-Holstein.de

3.3 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm werden die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz wichtiger Teile von Natur und Landschaft für den Bereich des Landes Schleswig-Holstein dargestellt.

Die Gemeinde Rethwisch liegt demnach in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie als Erholungsraum. Im Osten ragt ein Wasserschongebiet bis ins Gemeindegebiet hinein.

3.4 Landschaftsrahmenplan

Für Teile des Landes werden die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz wichtiger Teile von Natur und Landschaft in den Landschaftsrahmenplänen konkretisiert.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Rethwisch, mit Ausnahme der Ortslagen und Splittersiedlungen steht unter Landschaftsschutz. Im Westen ragt ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion bis ins Gemeindegebiet hinein. Verbundachsen des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems kreuzen das Gemeindegebiet in Ost-Westrichtung. In den Norden ragen die Ausläufer des Geotopes ‚Subglaziales Tal der Norderbeste' bis ins Gemeindegebiet hinein.

Die Landschaftsrahmenpläne für Schleswig-Holstein werden derzeit überarbeitet und liegen als Entwurf mit Stand September 2017 vor. Demnach liegt im Osten der Gemeinde ein Trinkwasserschutzgebiet. Flächen des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems liegen südlich der Ortslage von Rethwischdorf und beim Tralauerholz. Das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Siedlungsflächen stehen unter Landschaftsschutz. Der südliche Gemeindebereich ist Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion.

4 Gemeindliche Planvorgaben

4.1 Landschaftsplan

Auf örtlicher Ebene werden die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen dargestellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Rethwisch ist aus dem Jahr 2001.

Textlich setzt sich der Landschaftsplan intensiv mit einer Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet auseinander. Zum Erhalt der Ortsbilder soll demnach eine totale Bebauung von Baulücken verhindert werden. Der Landschaftsplan zeigt Flächen auf, in denen neue Siedlungsstrukturen aus Sicht des Naturschutzes und des Landschaftsbildes am verträglichsten erscheinen. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, aus diesen Flächen die am besten geeignete Fläche herauszusuchen.

Siedlungsbegrenzend in der Gemeinde sind insbesondere das bestehende Landschaftsschutzgebiet sowie Emissionsschutzkreise bestehender landwirtschaftlicher Betriebe. Größere Areale für eventuelle Neubaugebiete außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind nicht vorhanden. Für eine Siedlungsentwicklung werden 5 Teilflächen am Ortsrand von Rethwischdorf vorgesehen.

Die Barnitz, der Mühlenbach und die Itzbek werden als Verbundflächen hervorgehoben und begrenzen damit insbesondere eine Siedlungsentwicklung von Rethwischdorf in südliche Richtung. Südlich der Bundesstraße B 208 und östlich der Landesstraße L 87 liegt ein Eignungsraum für die Windenergienutzung, welcher mit seinen Abstandsflächen siedlungsentwicklungsbegrenzend wirkt. Für das zum Teil in die Siedlungsbereiche hineinragende Landschaftsschutzgebiet werden Vorschläge für eine Anpassung der Schutzgebietsgrenzen aufgezeigt. Eignungsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen im Norden entlang der Itzbek und im Süden entlang der Barnitz.

4.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Rethwisch gilt der 1960 festgesetzte Flächennutzungsplan, der 1970 durch die Landschaftsschutzverordnung ergänzt wurde. Der Flächennutzungsplan hat 11 Änderungen, die sich auf den Ortsteil Rethwischdorf sowie die in Richtung Norden verlaufende K 68 beschränken.

4.3 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030

Im Jahr 2015 wurde durch das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein eine neue Bevölkerungsprognose für Schleswig-Holstein erstellt. Im Gegensatz zu früher angestellten Prognosen wird für Schleswig-Holstein von einem geringeren Bevölkerungsrückgang ausgegangen. In Verbindung mit den Daten des Zensus 2011 ist dadurch eine fundierte Haushaltsprognose möglich.

Der Bevölkerungsanstieg im Kreis Stormarn wird sich auch bis zum Jahr 2030 weiter fortsetzen. U.a. aufgrund des Flüchtlingszuzugs verläuft dabei das Bevölkerungswachstum vor allem in den ersten Prognosejahren bis ca. 2017/2018 sehr dynamisch. Im Anschluss ist von einem deutlich geringeren Wachstumstempo auszugehen.

Bestimmender Faktor der Bevölkerungsentwicklung bleiben die hohen Wanderungsgewinne, die über den gesamten Prognosehorizont die natürlichen Bevölkerungsverluste überkompensieren können.

Neben den Bevölkerungsrückgängen wird die weitere Entwicklung vor allem durch deutliche Veränderungen der Altersstruktur geprägt sein, d.h. die Bevölkerung wird insgesamt merkbar älter werden.

Innerhalb des Kreisgebiets sind die höchsten Bevölkerungsanstiege in den Kommunen entlang der Achse Hamburg-Ahrensburg-Bad Oldesloe, in den unmittelbar an Hamburg angrenzenden Kommunen sowie in der Gemeinde Trittau zu erwarten. Darüber hinaus weisen im Einzugsbereich der ebenfalls weiterwachsenden Hansestadt Lübeck die Stadt Reinfeld sowie einzelne Gemeinden des Amtes Nordstormarn ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum aus.

In den abseits der Achsen gelegenen Gemeinden ist dagegen mit einem meist nur unterdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen. In diesen Bereichen kann es in einzelnen Gemeinden auch zu Bevölkerungsverlusten kommen.

Die Zahl der Privathaushalte wird noch stärker als die Einwohnerzahl ansteigen.

Die Zahl kleinerer und älterer Haushalte nimmt zu –größere Haushalte werden hingegen weniger.

Aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte resultiert ein demographisch bedingter zusätzlicher Wohnraumbedarf im Kreis von ca. 10.200 Wohneinheiten im Maximum bis zum Jahr 2030.

Unter Berücksichtigung eines Ersatzbedarfs von ca. 3.200 Wohneinheiten ergibt sich damit für den Zeitraum 2015 bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 13.400 Wohnungen. Für eine anzustrebende Mobilitätsreserve würden darüber hinaus weitere ca. 2.200 Wohneinheiten benötigt.

Entsprechend des zeitlichen Verlaufs der Bevölkerungsentwicklung steigt auch der zusätzliche Wohnraumbedarf vor allem in den ersten Prognosejahren sehr stark an. Ab 2020 und 2025 schwächt sich die Dynamik des Bedarfszuwachses jeweils etwas ab. Gleichwohl ist über den gesamten Prognosezeitraum von einer kontinuierlichen Zunahme des demographisch bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarfs auszugehen.

Für die Gemeinde Rethwisch, die unmittelbar an Bad Oldesloe angrenzt, ist entsprechend von einem Zuwachs der Bevölkerung und einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Durch die alternde Bevölkerung ist mittel- bis langfristig eine erhöhte Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu erwarten.

5 Methodik

Die Flächen der Gemeinde Rethwisch wurden unter orts- und städteplanerischen sowie unter umwelt- und landschaftspflegerischen Aspekten einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen, welche Flächen- und Nutzungspotenziale bestehen. Die Untersuchung wird in folgenden Schritten durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf Grundlage von ALK-Daten sowie einer Luftbildauswertung
2. Auswertung bestehender Bauleitpläne (FNP, Bebauungspläne, Satzungen gem. § 34 BauGB)
3. Ortsbegehung und Überprüfung der Flächen
4. Erstellung eines Zwischenstandes der Baulücken und Umnutzungspotenziale in einer Karte
5. Abstimmung der ausgewählten Flächen mit der Gemeinde
6. Überarbeitung der Karten sowie Erstellung eines Erläuterungsberichtes
7. Durchführung einer Beteiligung der wichtigsten Behörden und Träger öffentlicher Belange
8. Auswertung der eingegangen Stellungnahmen, ggf. Überarbeitung der Unterlagen und Abstimmung in den gemeindlichen Gremien
9. Erstellung eines Endstandes

6 Entwicklungspotenziale

6.1 Kurzfristige Potenziale

Als kurzfristige Potenziale werden Flächen kategorisiert, deren wohnbauliche Entwicklung keine Aufstellung einer weiteren Bauleitplanung erfordert. Diese Flächen können kurzfristig (1-3 Jahre) durch einen genehmigten Bauantrag umgesetzt werden. Als kurzfristige Potenziale werden bestehende Baurechte in vorhandenen Bauleitplanungen sowie Baulücken gemäß § 34 BauGB eingeteilt.

Die bestehenden Bauleitplanungen (Bebauungspläne, Satzungen gem. § 34 BauGB) der Gemeinde Rethwisch wurden hinsichtlich der Ausschöpfungen bestehender Baurechte untersucht. Ungenutzte Baurechte können als kurzfristige wohnbauliche Entwicklungspotenziale innerhalb der Gemeinde Rethwisch umgesetzt werden.

In die Flächenkartierung der Gemeinde Rethwisch werden unbebaute Flurstücke sowie ungenutzte Flächen, die sich im Innenbereich der Ortsteile befinden und für eine Bebauung geeignet sind, als **Baulücken** gem. § 34 BauGB aufgenommen und gewertet.

Bei den Flächen handelt es sich um unbebaute bzw. ausreichend große Grundstücke im Bestand, die meist baurechtlich abgesichert sind. Auch die Erschließung ist in den meisten Fällen gegeben. Diese Flächen bieten die Möglichkeit einer Umsetzung von Einzel- und Doppelhäusern.

Besonders in ländlichen Gegenden weisen private Grundstücksflächen ausreichende Größen auf, um auf ihnen eine Nachverdichtung im Bestand vorzunehmen. Das kommunale Flächenmanagement Schleswig-Holstein nimmt diese Flächen als „untergenutzte Fläche“ in die Kategorisierung. Bei diesen Flächen handelt es sich zumeist um ein bereits bebautes Grundstück mit Nachverdichtungsmöglichkeit (z. B. Anbau, Hinterlandbebauung).

Diese untergenutzten Flächen können ebenso wie Baulücken gem. § 34 BauGB kurzfristig ohne die Aufstellung einer Bauleitplanung umgesetzt werden.

Da sich die bestehenden Baulücken und untergenutzten Flächen fast ausschließlich in Privatbesitz befinden, stehen diese der Gemeinde Rethwisch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung. Sie können somit bei der Berechnung des zulässigen Entwicklungskontingentes gem. LEP nur zu einem gewissen Teil berücksichtigt werden, da eine planmäßige Entwicklung seitens der Gemeinde Rethwisch nicht möglich ist. Zur Berücksichtigung der kurzfristigen Bebauungspotenziale müsste eine Abfrage der Bauwilligkeit der betroffenen Grundstückseigentümer erfolgen.

6.2 Mittel- bis langfristige Potenziale

Größere potenzielle wohnbauliche Entwicklungsflächen, die eine Umsetzung mehrerer Wohngrundstücke ermöglichen, können in den meisten Fällen nur über die Aufstellung einer Bauleitplanung (Innenbereichssatzung, Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) realisiert werden. Teilweise unterliegen die Flächen auch derzeit noch einer aktiven Nutzung, z.B. als landwirtschaftliche Hofstelle. Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung ist hier demnach zunächst die Aufgabe des entsprechenden Betriebes, sodass erst auf langfristige Sicht mit den Potenzialen gerechnet werden kann.

Bei der Untersuchung der Ortsteile der Gemeinde Rethwisch werden größere unbebaute oder untergenutzte Flächen, auf denen eine Bebauung sinnvoll erscheint, für deren Umsetzung aufgrund ihrer Größe allerdings immer die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens (B-Plan, FNP-Änderung, Entlassung LSG) erforderlich ist, als **Umnutzungspotenziale** aufgenommen. Bei diesen Flächen handelt es sich um eigenständige Grundstücke, die bislang noch nicht bzw. nur in Teilen durch eine Bebauung genutzt werden bzw. größere Grundstücksflächen, die ausreichend Platz für eine zusätzliche Nachverdichtung bieten.

7 Betrachtung der Ortsteile

Die Ortsteile Rethwischdorf, Fuhlenpott / Treuholz und Klein Boden der Gemeinde Rethwisch werden hinsichtlich ihrer ermittelten wohnbaulichen Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Es erfolgt eine genauere Betrachtung der größeren Flächenpotenziale hinsichtlich möglicher Hemmnisse (z.B. Schall- oder Geruchsemissionen), die vertiefende Untersuchungen bei der Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich machen.

Weitere Ortsteile werden innerhalb der Gemeinde Rethwisch nicht betrachtet, da es sich bei diesen um Splittersiedlungen handelt. Sie liegen in keiner organischen Beziehung zu den vorhandenen Ortsteilen und stellen selbst keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Sie fügen sich somit nicht in die geordnete städtebauliche Entwicklung ein und eine Entwicklung bzw. Verfestigung dieser Splittersiedlungen könnte eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange bedeuten (§ 35 Abs. 3 BauGB). Eine Entwicklung ggf. vorhandener Baulücken innerhalb von Splittersiedlungen ist aus diesem Grund immer einzelfallabhängig und muss gesondert geprüft werden.

7.1 Rethwischdorf

Der Ortsteil Rethwischdorf liegt im westlichen Gemeindegebiet und stellt den größten Ortsteil der Gemeinde dar, der für weite Teile des Gemeindegebiets die soziale Infrastruktur stellt. Innerhalb des zentralen Ortsteils von Rethwischdorf treffen sich die Bundesstraße 208 (B 208), die Kreisstraße 68 (K 68) sowie die Landesstraße 87 (L 87).

Der Landschaftsplan der Gemeinde konzentriert sich hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich auf den Ortsteil Rethwischdorf und weist hier fünf Teilflächen für eine mögliche bauliche Entwicklung aus. Im Innenbereich soll zum Schutz des gewachsenen Ortsbildes des ländlich geprägten Dorfes nur eine vorsichtige Erweiterung erfolgen.

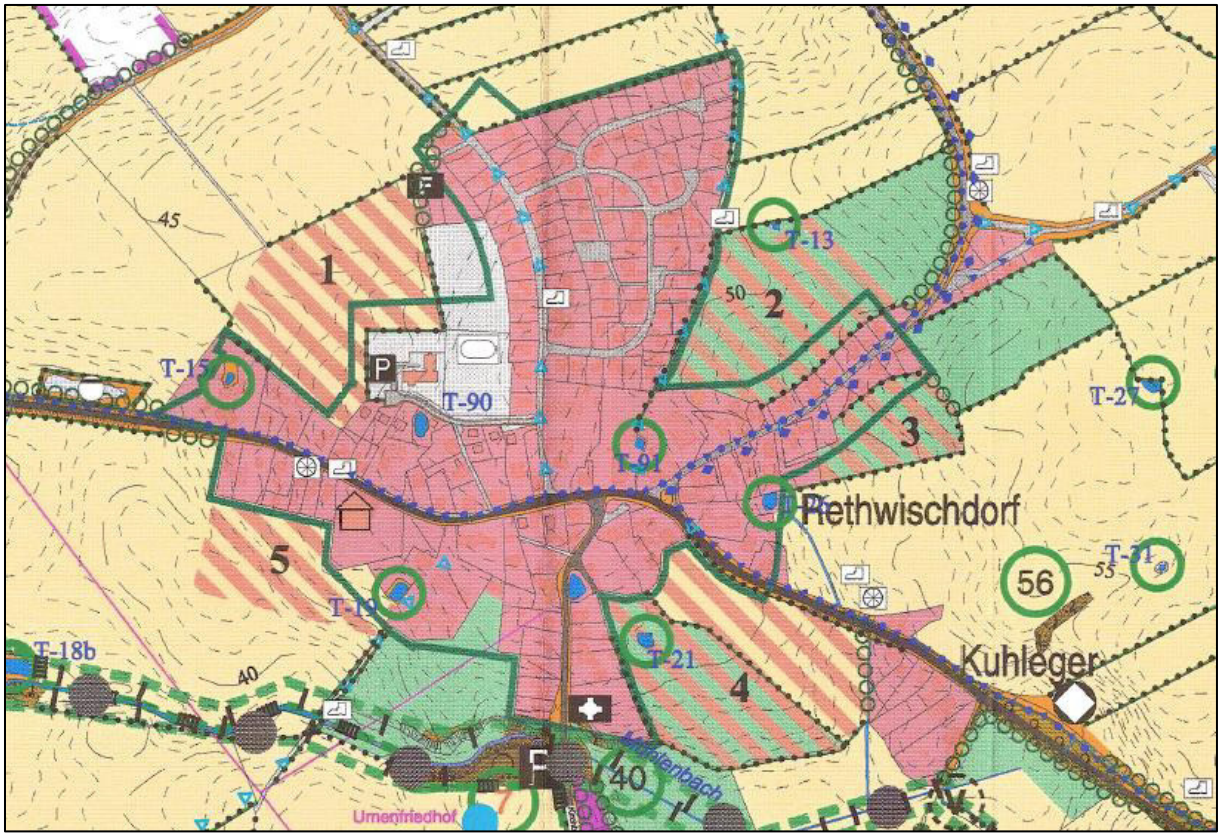


Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsplan – OT Rethwischdorf, Quelle: Gemeinde Rethwisch

Von den dargestellten Erweiterungsräumen für eine Siedlungsentwicklung ist der Erweiterungsraum mit der Nr. 4 zwischenzeitlich bebaut, der Erweiterungsraum mit der Nr. 1 wurde teilweise für bauliche Erweiterungen der Kindertagesstätte in Anspruch genommen.

Derzeit stellt die Gemeinde Rethwisch den Bebauungsplan Nr. 12 auf, der die bestehenden Siedlungsflächen südlich der B 208 und westlich der L 87 umfasst um dort die städtebauliche Ordnung durch zeitgemäße und der vorhandenen Bebauung angepasste Festsetzungen zu sichern. Am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde ist der Bebauungsplan Nr. 13 geplant, der eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Das Plangebiet deckt sich in Teilen mit dem im Landschaftsplan dargestellten Erweiterungsraumes Nr. 3.

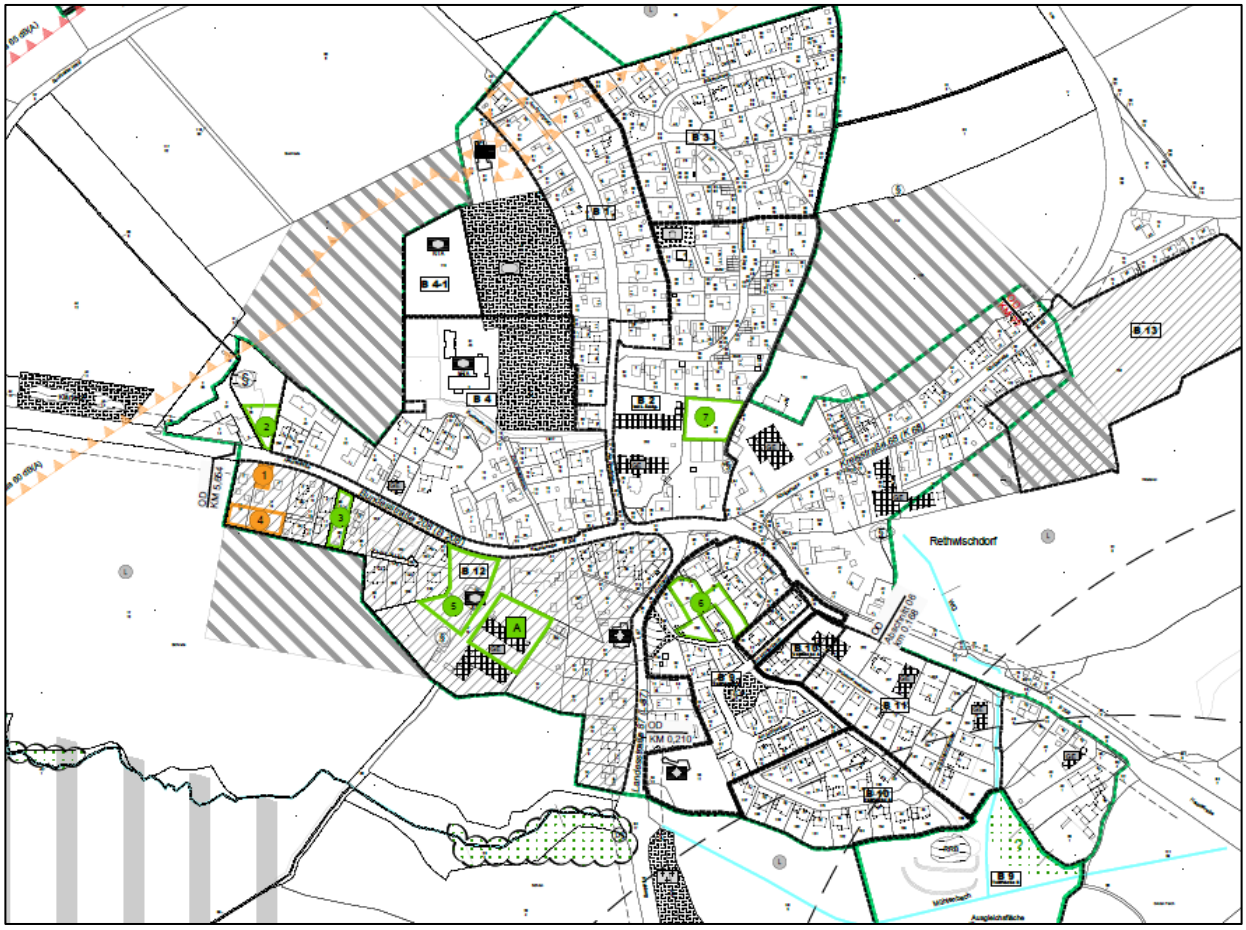


Abbildung 5: Konzeptkarte OT Rethwischdorf

7.1.1 Kurzfristige Potenziale

Innerhalb des Ortsteiles Rethwischdorf gibt es insgesamt sieben Baulücken, die aufgrund der Zulässigkeit gem. § 30 BauGB (bestehender Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) kurzfristig und ohne weitere Bauleitplanungen bebaut werden könnten. Lediglich zwei der Potenzialflächen werden als bedingt geeignet eingestuft, da sich auf diesen über die Jahre ein strukturreicher, mit Gehölzen bewachsener und naturschutzfachlich hochwertiger Hausgarten entwickelt hat (Potenzialflächen 1 und 4). Der Eingriff in die naturnahen Gartenstrukturen sowie der Verlust von Lebensstätten geschützter Tierarten werden naturschutzfachlich überschlägig als erheblich eingestuft und müssen genauer geprüft werden.

Bei den Potenzialflächen 1-5 müssen die von der B 208 ausgehenden Immissionen in den Planungen berücksichtigt werden, was im Hinblick auf die Bestandsbebauung und der heutigen technischen Möglichkeiten seitens der Gemeinde jedoch nicht als Hinderungsgrund angesehen wird.

Bei einer Entwicklung aller geeigneten Baulücken könnten bei Bauwilligkeit der Eigentümer der Flächen 12 Wohneinheiten entstehen.

7.1.2 Mittel- bis langfristige Potenzial

Am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils befindet sich eine derzeit gewerblich genutzte ehemalige Hoffläche. Bei einer Aufgabe dieser Nutzung wäre eine Wohnbebauung möglich. Gegebenenfalls lässt sich die Fläche auch gem. § 34 BauGB ohne eine weitere Bauleitplanung entwickeln. Dies müsste nach Nutzungsaufgabe anhand der tatsächlichen Gegebenheiten geprüft werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Fläche überplant, sodass nach Rechtskraft eine Bebauung auf jeden Fall möglich wäre. Insgesamt könnten dann 4 Wohneinheiten auf der Fläche entstehen.

7.2 Klein Boden

Klein Boden befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rethwisch. Im Südwesten des Ortsteils verläuft die Landesstraße 87 (L 87). In Klein Boden befinden sich mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe, die eine ortsbildprägende Wirkung haben.

Der gemeindliche Landschaftsplan weist in Klein Boden keine Erweiterungsräume für eine Siedlungsentwicklung in den Außenbereich aus. Textlich wird erläutert, dass hier noch erschließungswürdige bzw. bereits (teil-)erschlossene bislang unbebaute Flächen außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes vorhanden sind. Diese sind zwischenzeitlich jedoch in Teilen bebaut.

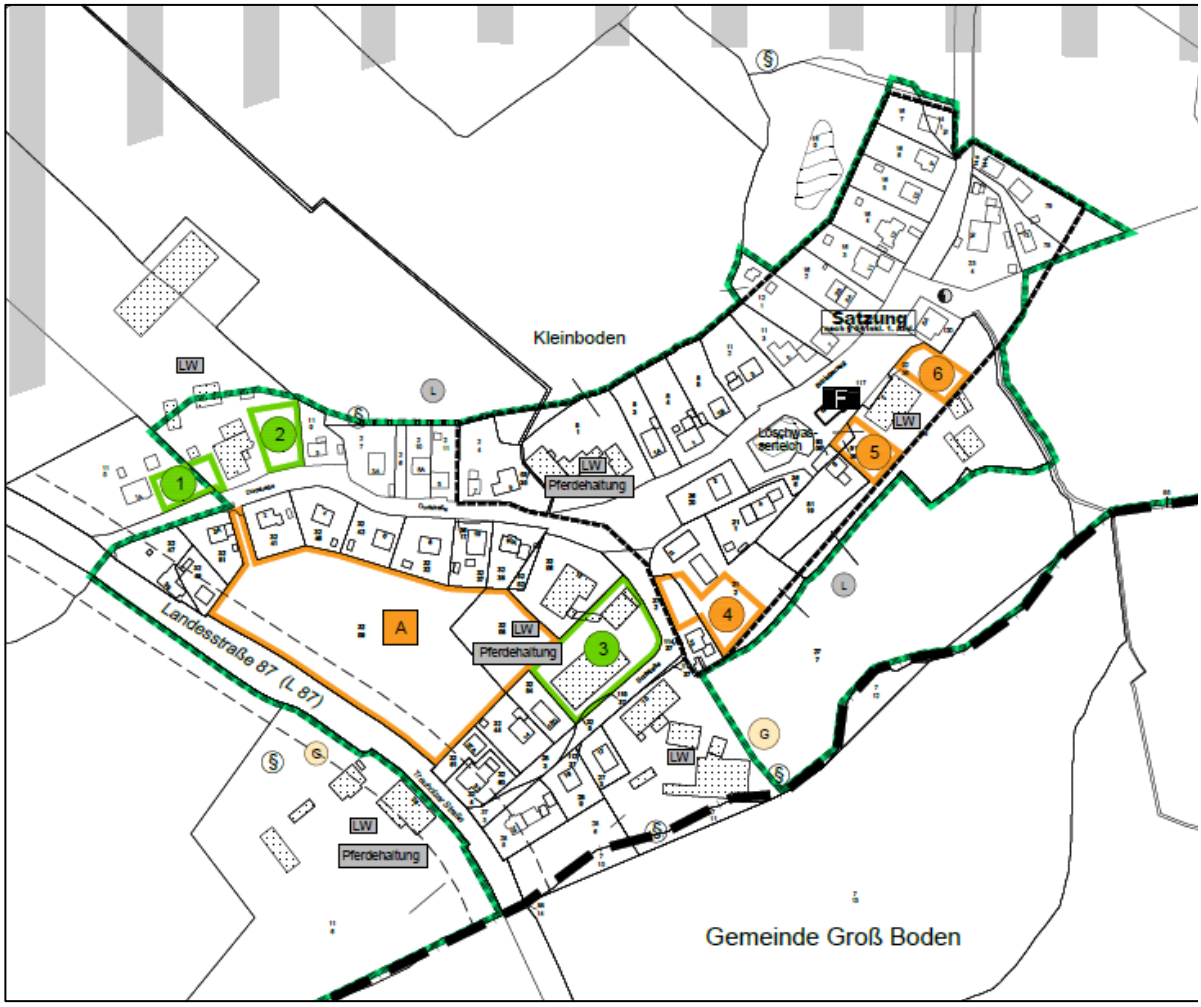


Abbildung 6: Konzeptkarte OT Klein Boden

7.2.1 Kurzfristige Potenziale

In Klein Boden gibt es insgesamt sechs Baulücken, von denen lediglich drei für eine wohnbauliche Entwicklung gut geeignet sind. Bei allen Baulücken müssten zunächst die landwirtschaftlichen Immissionen der umliegenden Betriebe geprüft werden. Bei zwei der Potenzialflächen handelt es sich um typische Baulücken, die bei Bauwilligkeit der Eigentümer kurzfristig bebaut werden könnten. Auf der Fläche Nr. 3 befinden sich derzeit noch landwirtschaftliche bzw. zur Pferdehaltung genutzte Gebäude, die Nutzung soll aber aufgegeben werden. Eine Bauvoranfrage für Wohnbebauung hat bereits stattgefunden. Drei weitere Flächen sind lediglich bedingt geeignet, da zusätzlich zu den landwirtschaftlichen Immissionen auch die der angrenzenden Feuerwehr berücksichtigt werden müssen.

Bei einer wohnbaulichen Entwicklung der geeigneten Flächen könnten fünf Wohneinheiten kurzfristig entstehen.

7.2.2 Mittel- bis langfristige Potenzial

Am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils befindet sich eine größere Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Sie grenzt im Südwesten an die L 87 an, die übrigen Seiten sind von Wohnbebauung umstellt. Aufgrund der Lage und der Größe der Fläche wäre für eine wohnbauliche Entwicklung zunächst ein Bauleitplanverfahren notwendig. Berücksichtigt werden müssten hierbei die landwirtschaftlichen- und die von der L 87 ausgehenden Immissionen sowie die Anbauverbotszone der Landesstraße. Die Gemeinde Rethwisch hat sich bereits vor einiger Zeit mit einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung der Fläche beschäftigt, sich aber aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes und zur Wahrung des dörflichen Charakters gegen eine wohnbauliche Entwicklung entschieden. Aus diesen Gründen wird die Fläche als bedingt geeignet eingestuft. Sollte die Fläche entwickelt werden, könnten ca. 19 Wohneinheiten entstehen, wobei nach Berücksichtigung der Anbauverbotszone und ggf. einzuhaltenden Abstände aus lärmschutztechnischen Gründen Grundstücke entfallen könnten.

7.3 Fuhlenpott / Treuholz

Der Ortsteil Fuhlenpott / Treuholz befindet sich südlich von Rethwischdorf. Der Ortsteil wird durch die L 87 gequert. In Fuhlenpott befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie ein Gartenbaubetrieb.

Der gemeindliche Landschaftsplan weist in Fuhlenpott / Treuholz keine Erweiterungsräume für eine Siedlungsentwicklung in den Außenbereich aus. Textlich wird erläutert, dass hier noch erschließungswürdige bzw. bereits (teil-)erschlossene bislang unbebaute Flächen außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes im baulichen Zusammenhang vorhanden sind. Diese ist zwischenzeitlich nicht mehr der Fall.

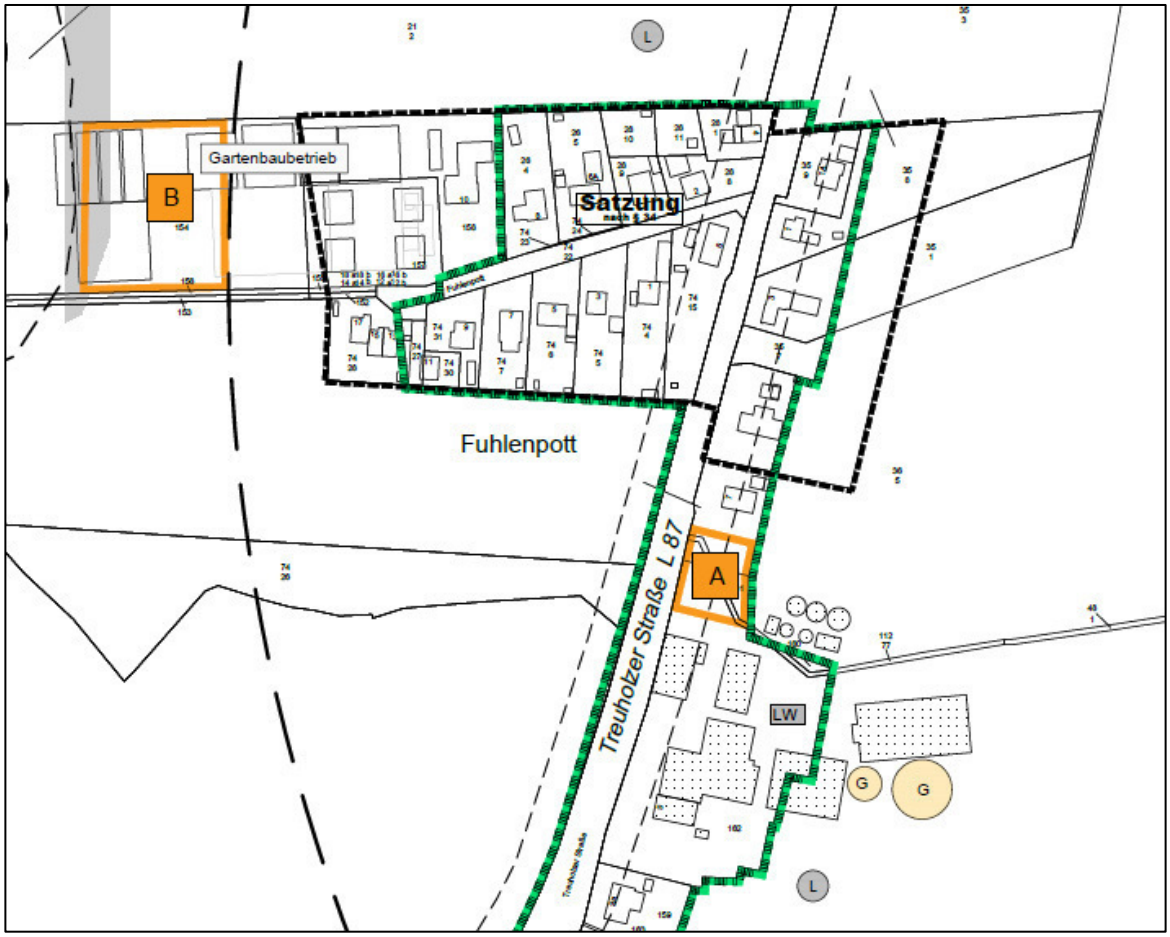


Abbildung 7: Konzeptkarte OT Fuhlenpott / Treuholz

7.3.1 Kurzfristige Potenziale

Der Ortsteil Fuhlenpott / Treuholz weist keine Baulücken auf, die für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen würden.

7.3.2 Mittel- bis langfristige Potenzial

Es gibt zwei Umnutzungspotenziale in Fuhlenpott. Davon befindet sich eines nördlich angrenzend an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, die zweite Fläche befindet sich auf einem Teilstück des derzeitig noch als Gartenbau- und Blumencenter genutzten Geländes. Bei einer Aufgabe des Betriebes muss hier vor einer wohnbaulichen Entwicklung der Baugrund zunächst auf Altlasten untersucht werden. Bei der Fläche nördlich angrenzend an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb müssten die aktuellen Abstandsregelungen zu den östlich stehenden Windkraftanlagen, die Immissionen der L 87 sowie die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt werden. Beide Flächen sind aufgrund der bestehenden Einschränkungen nur bedingt für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Auf den Flächen könnten ca. 15 Wohneinheiten entstehen.

8 Fazit

Eine wohnbauliche Entwicklung ist derzeit in allen untersuchten Ortsteilen im Rahmen von Umnutzungspotenzialen oder der Entwicklung von Baulücken möglich. Grundsätzlich soll die Entwicklung über eine Bauleitplanung schwerpunktmäßig in dem Ortsteil Rethwischdorf stattfinden.

Die untersuchten Flächen erweisen sich mehrheitlich als geeignet. In den drei betrachteten Ortsteilen bestehen zum Teil Baulücken, die nach § 34 oder § 30 BauGB für ca. 17 Wohneinheiten entwickelt werden könnten. Gleichzeitig gibt es 23 Umnutzungspotenziale, die mittel- bis langfristig im Rahmen einer Bauleitplanung für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden könnten.

Insgesamt wären also 40 Wohneinheiten möglich, wobei zum jetzigen Zeitpunkt nicht klar ist, ob die Eigentümer der Flächen überhaupt ein Interesse daran haben, die Flächen zu entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass nur wenige der Baulücken tatsächlich für die wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen, da es sich zum Teil um Flächen im rückwärtigen Bereich bestehender Wohnbebauung handelt oder um größere Grundstücke, auf denen ein weiteres Wohnhaus Platz finden könnte. Eine Entwicklung dieser Flächen würde also eine Einschränkung für die Eigentümer der Flächen bedeuten, da diese z.B. einen Teil ihres Gartens aufgeben müssten. Bei einer rückwärtigen Nachverdichtung bestehender Grundstücksflächen ist außerdem davon auszugehen, dass diese nicht der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Gemeinde zu Gute kommen. Der neu geschaffene Wohnraum geht erfahrungsgemäß z. B. an die Kinder der Grundstückseigentümer über und steht nur in seltenen Fällen dem offenen Immobilienmarkt zur Verfügung. Zum Erhalt der Ortsbilder soll gemäß des Landschaftsplanes außerdem eine totale Bebauung von Baulücken verhindert werden.

Die Gemeinde Rethwisch verfügt selbst über keine Flächen, die gem. § 34 oder § 30 BauGB zu entwickeln wären und kann somit der Nachfrage nach Baugrundstücken im Innenbereich nicht nachkommen.

9 Handlungsempfehlungen

Gemäß des im Landesentwicklungsplan vorgegebenen Entwicklungspotenzials bleibt der Gemeinde Rethwisch ein Potenzial von 66 Wohneinheiten, welches selbst bei Bauwilligkeit der Eigentümer aller geeigneten Baulücken und Umnutzungspotenziale nicht gedeckt werden kann. Eine Entwicklung von Flächen im Außenbereich wird aus diesem Grund notwendig.

Der Landschaftsplan der Gemeinde aus 2001 weist für den Ortsteil Rethwischdorf einige Flächen im Außenbereich aus, die für eine weitere Siedlungsentwicklung herangezogen werden können. Einige dieser Flächen sind allerdings mittlerweile bebaut oder wegen der vorangeschrittenen Zeit seit der Prüfung im Jahr 2001 nicht mehr gleichermaßen für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Aus diesem Grund wir auf Ebene der Bauleitplanung bei einer Entwicklung von Flächen im Außenbereich eine erneute Prüfung dieser Flächen notwendig, um eine aus landschaftspflegerischer und städteplanerischer Sicht verträgliche Siedlungserweiterung der Gemeinde Rethwisch zu ermöglichen.

Gemeinde Rethwisch, den _____

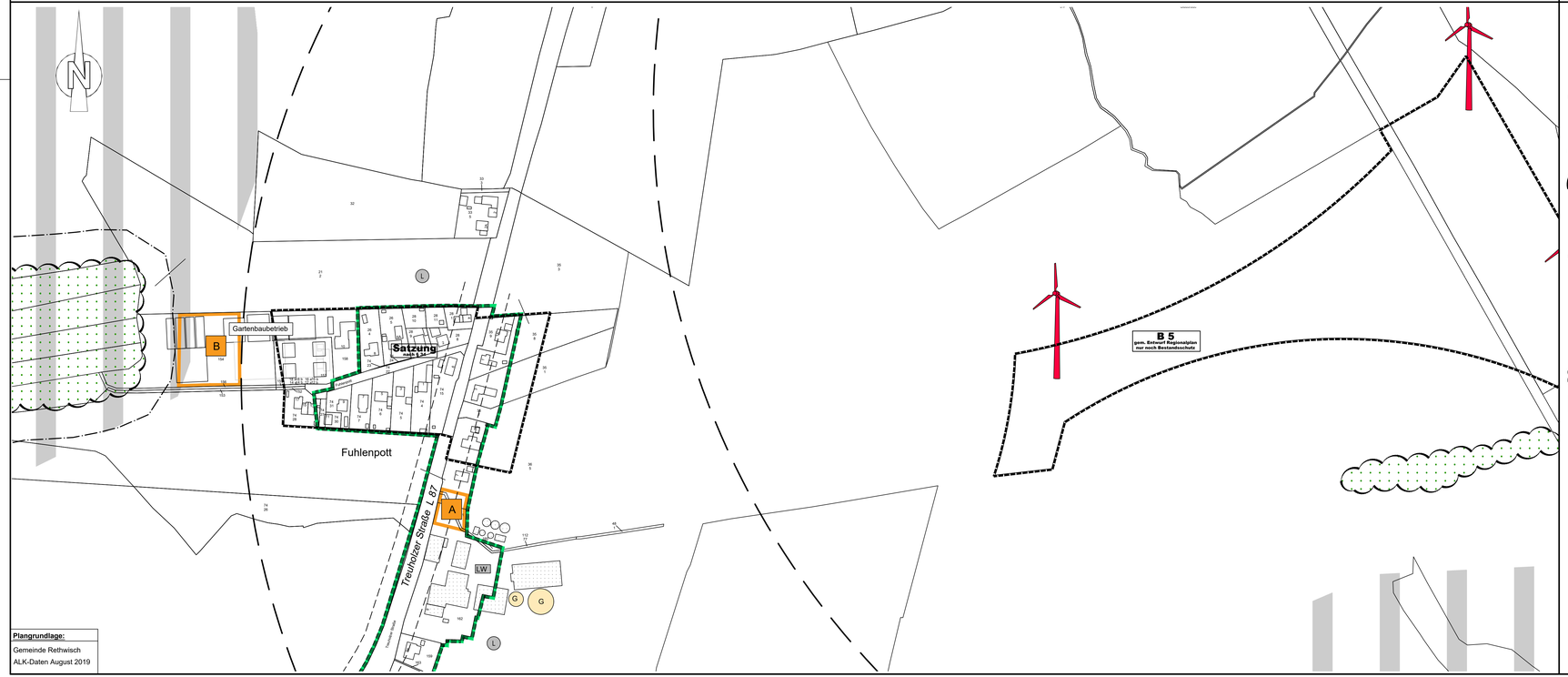
Aufgestellt durch:

GSP Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Der Bürgermeister

Baulückenkataster der Gemeinde Rethwisch - OT Fuhlenpott / Treuholz

M. 1:2.000



Plangrundlage:
Gemeinde Rethwisch
ALK-Daten August 2019

Legende

Baulückenerfassung

Umnutzungspotenzial mit fortlaufender alphabetischer Bezeichnung

Beurteilung:

- A — bedingt geeignet

Überregionale Planvorgaben

- Regionaler Grünzug gem. Regionalplan (RP)
- L — Landschaftsschutzgebiet
- 800m Schutzradius um Windräder zu Wohnbebauung gem. Entwurf Regionalplan 2019
- Anbauverbotszone an Landesstraße 87 (L 87): 20 m
- Waldschutzstreifen

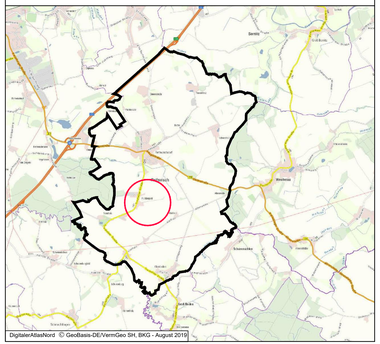
Gemeindliche Planungen

- B 11 — Bebauungsplan mit Bezeichnung
- Satzung — Satzung nach § 34 BauGB

Sonstige Bestandserfassung

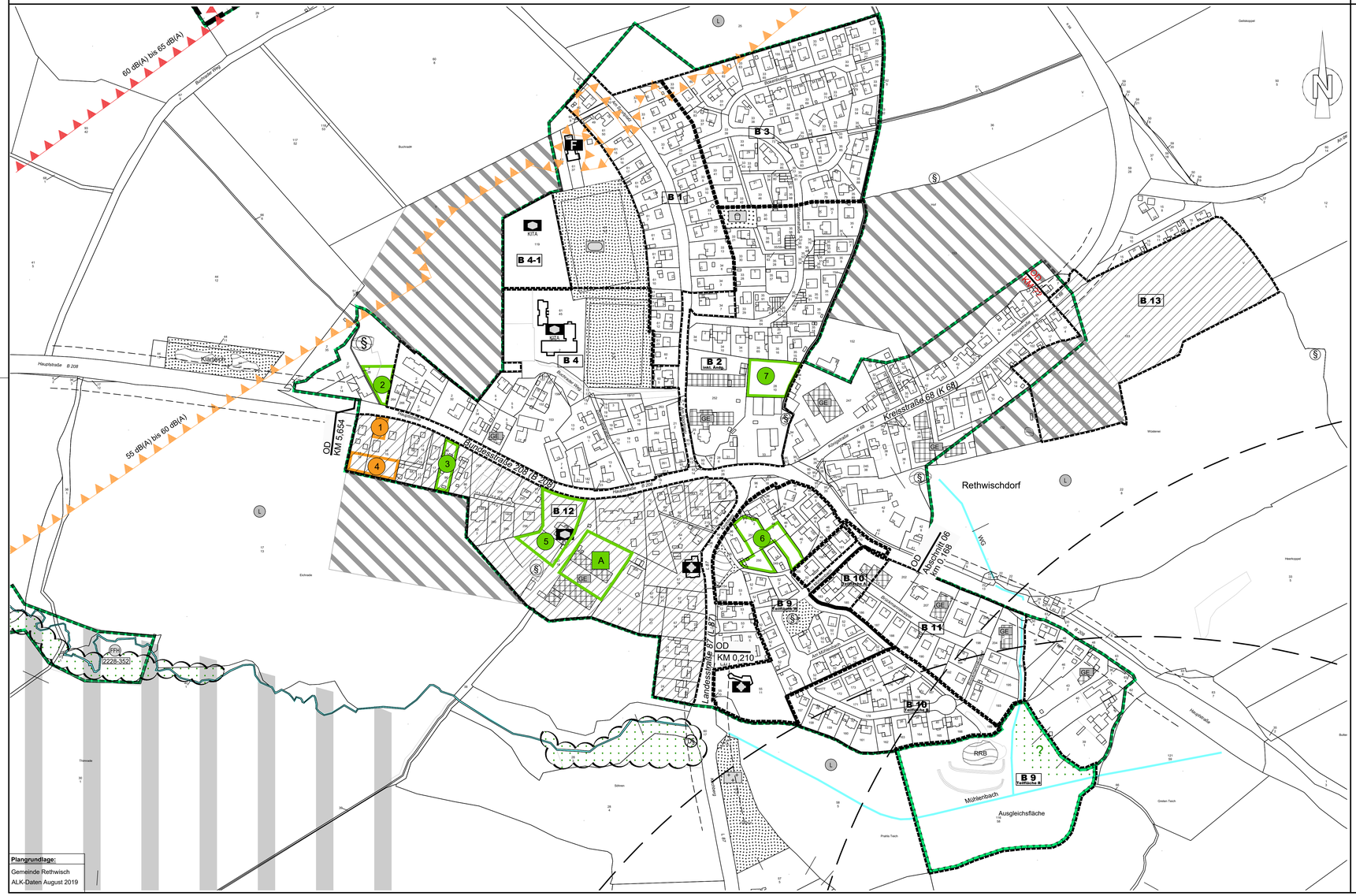
- Wasserflächen
- Waldflächen
- LW — Landwirtschaftliche Betriebe
- G — Güllebehälter

Übersichtskarte M.1:50.000


Sereetz
Lütau
Groß Sarau
Dersau
Ratekau
Pansdorf
Timmendorfer Strand
Scharbeutz
Haffkrug
Stockelsdorf
Curau
Krummbek
Ruhwinkel
Gleschendorf
Bad Schwartau
Klein Parin
Groß Parin
Pönitz
Rensefeld
Ostsee
Rethwisch
Fuhlenpott
Treuholz
Schönwalde
Bad Oldesloe
Schönberg
Stockelsdorf
Lübeck
Travemünde
Travemünder Allee
Travemünder Straße
Lübecker Straße
Kücknitz
Schlutup
Travemünder Straße
Travemünder Allee
Lübecker Straße
Kücknitzer Straße
Schlutuper Straße

Baulückenkataster der Gemeinde Rethwisch - OT Rethwischdorf

M. 1:2.000



Legende

Baulückenerfassung

Baulücke mit fortlaufender Nummerierung

Beurteilung:

- 1 gut geeignet
- 4 bedingt geeignet
- 11 nicht geeignet

Umnutzungspotenzial mit fortlaufender alphabetischer Bezeichnung

Beurteilung:

- A gut geeignet

Überregionale Planvorgaben

- Regionaler Grünzug gem. Regionalplan (RP)
- Siedlungsentwicklung gem. Landschaftsplan (LP)
- Landschaftsschutzgebiet
- Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
- FFH-Gebiet (gem. Europäischer Richtlinie 92/43/EWG
- Denkmal gem. § 2 (2) DSchG
- 800m Schutzradius um Windräder zu Wohnbebauung gem. Entwurf Regionalplan 2019
- Anbauverbotszone an Bundesstraße 208 (B 208) und Landesstraße 87 (L 87): 20 m; Kreisstraße 68 (K 68) : 15 m
- OD KM 5,654 — OD-Grenze

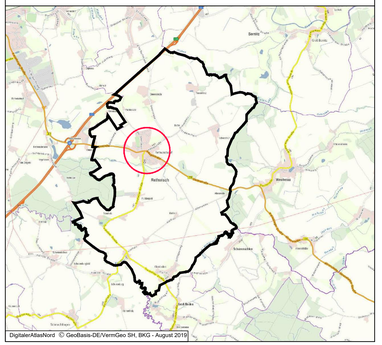
Gemeindliche Planungen

- B 11 Bebauungsplan mit Bezeichnung
- B 13 Bebauungsplan, derzeit in Aufstellung, mit Bezeichnung

Sonstige Bestandserfassung

- Wasserflächen
- Soziale Infrastruktur vorhanden (Kirchen, Kindertagesstätte (KITA), Jugendhilfe (JUG), Feuerwehr)
- Grünflächen (Kinderspielplatz, Sportplatz, Friedhof, Grünanlagen)
- Waldflächen
- Ausgleichsflächen der Gemeinde
- GE Gewerbliche Nutzung
- Lärmpegelbereich über 55 dB(A) bis 60 dB(A)
- Lärmpegelbereich über 60 dB(A) bis 65 dB(A)

Übersichtskarte M.1:50.000



Baulückenkataster der Gemeinde Rethwisch

OT Rethwischdorf

GSP Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Poperfang 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 -0
Fax: 0 45 31 / 67 07 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 07.10.2019 / SR

P-Nr.: 19 / 1201

Baulückenkataster der Gemeinde Rethwisch - OT Klein Boden

M. 1:2.000

Plangrundlage:

Gemeinde Rethwisch
ALK-Daten August 2019

Legende

Baulückenerfassung

Baulücke mit fortlaufender Nummerierung

Beurteilung:

- 1 gut geeignet
- 3 bedingt geeignet

Umnutzungspotenzial mit fortlaufender alphabetischer Bezeichnung

Beurteilung:

- A bedingt geeignet

Überregionale Planvorgaben

- Regionaler Grünzug gem. Regionalplan (RP)
- § Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
- L Landschaftsschutzgebiet
- Anbauverbotszone an Landesstraße 87 (L 87): 20 m

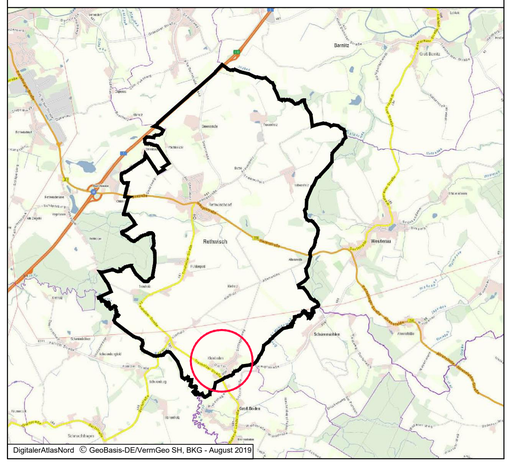
Gemeindliche Planungen

- Satzung nach § 34 BauGB

Sonstige Bestandserfassung

- Wasserflächen
- F Soziale Infrastruktur vorhanden (Feuerwehr)
- LW Landwirtschaftliche Betriebe
- G Güllebehälter
- Trafo-Station
- Gemeindegrenze

Übersichtskarte M.1:50.000


Rethwisch
Klein Boden
Groß Boden
Bernitt
Wesselburenerkoog
Schlamersdorf
Schenkenberg
Stadtrade
Schwienkuhlen
Schwienkuhlen-Süd
Schwienkuhlen-Ost
Schwienkuhlen-West
Schwienkuhlen-Nord
Schwienkuhlen-Mitte
Schwienkuhlen-Ostmoor
Schwienkuhlen-Westmoor
Schwienkuhlen-Nordmoor
Schwienkuhlen-Südmoor
Schwienkuhlen-Mittelmoor
Schwienkuhlen-Ostmoor-Nord
Schwienkuhlen-Ostmoor-Süd
Schwienkuhlen-Westmoor-Nord
Schwienkuhlen-Westmoor-Süd
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Nord
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Süd
Schwienkuhlen-Nordmoor-Ost
Schwienkuhlen-Nordmoor-West
Schwienkuhlen-Südmoor-Ost
Schwienkuhlen-Südmoor-West
Schwienkuhlen-Ostmoor-Mitte
Schwienkuhlen-Westmoor-Mitte
Schwienkuhlen-Nordmoor-Mitte
Schwienkuhlen-Südmoor-Mitte
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Mitte
Schwienkuhlen-Ostmoor-Nordwest
Schwienkuhlen-Ostmoor-Südwest
Schwienkuhlen-Westmoor-Nordwest
Schwienkuhlen-Westmoor-Südwest
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Nordwest
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Südwest
Schwienkuhlen-Nordmoor-Nordwest
Schwienkuhlen-Nordmoor-Südwest
Schwienkuhlen-Südmoor-Nordwest
Schwienkuhlen-Südmoor-Südwest
Schwienkuhlen-Ostmoor-Nordost
Schwienkuhlen-Ostmoor-Südost
Schwienkuhlen-Westmoor-Nordost
Schwienkuhlen-Westmoor-Südost
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Nordost
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Südost
Schwienkuhlen-Nordmoor-Nordost
Schwienkuhlen-Nordmoor-Südost
Schwienkuhlen-Südmoor-Nordost
Schwienkuhlen-Südmoor-Südost
Schwienkuhlen-Ostmoor-Mittelmoor
Schwienkuhlen-Westmoor-Mittelmoor
Schwienkuhlen-Nordmoor-Mittelmoor
Schwienkuhlen-Südmoor-Mittelmoor
Schwienkuhlen-Ostmoor-Nordmoor
Schwienkuhlen-Ostmoor-Südmoor
Schwienkuhlen-Westmoor-Nordmoor
Schwienkuhlen-Westmoor-Südmoor
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Nordmoor
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Südmoor
Schwienkuhlen-Nordmoor-Südmoor
Schwienkuhlen-Südmoor-Nordmoor
Schwienkuhlen-Ostmoor-Westmoor
Schwienkuhlen-Westmoor-Ostmoor
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Ostmoor
Schwienkuhlen-Mittelmoor-Westmoor
Schwienkuhlen-Nordmoor-Ostmoor
Schwienkuhlen-Nordmoor-Westmoor
Schwienkuhlen-Südmoor-Ostmoor
Schwienkuhlen-Südmoor-Westmoor

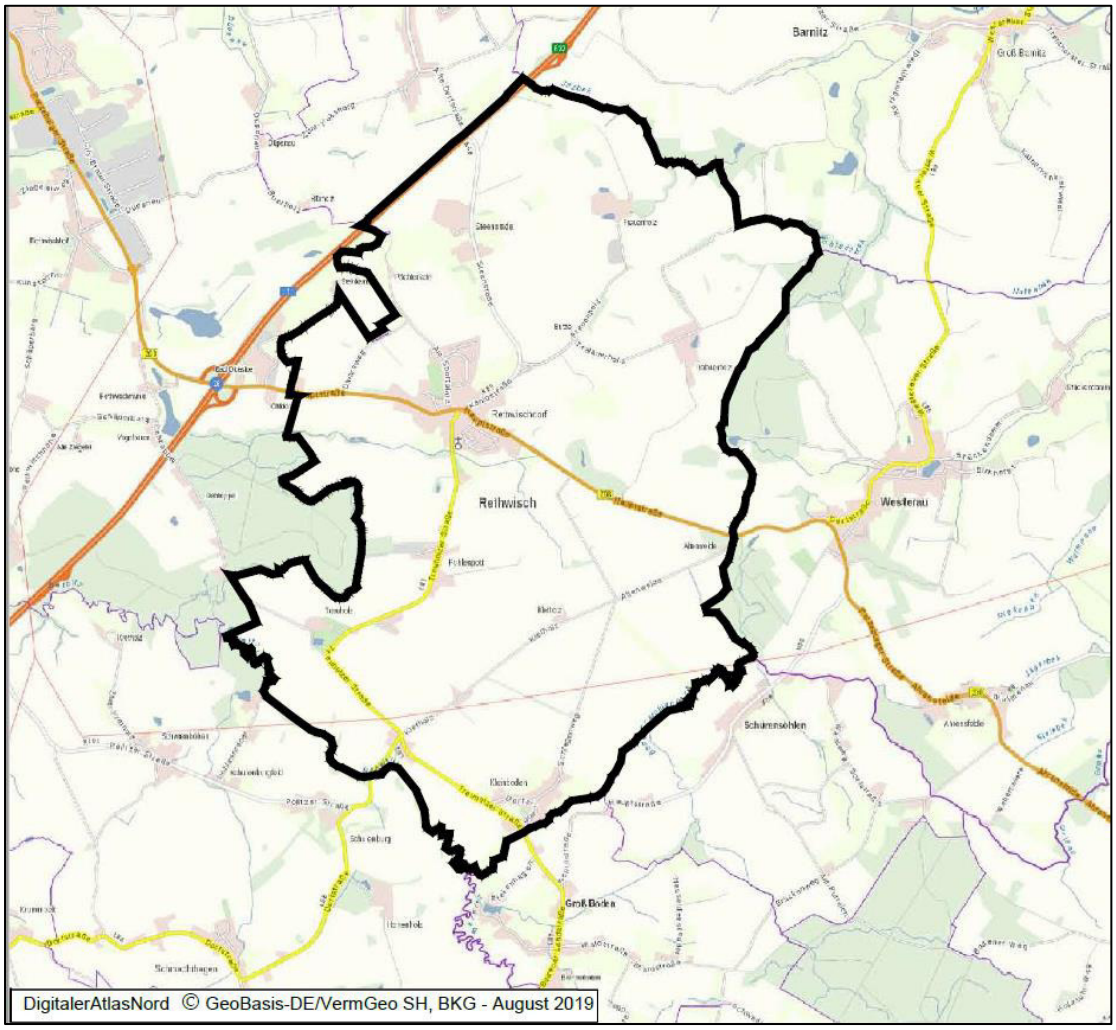
Gemeinde Rethwisch

Kreis Stormarn

Siedlungsentwicklungskonzept -

Baulückenkataster

Tabellarische Darstellung



Bearbeitung:

GSP Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Rethwischdorf						
Nummer	**Größe**	**Mögliche Wohneinheiten**	**Bestand**	**+**	**-**	**Bewertung**
Baulücken						
1	~600 m²	1	Strukturreicher Hausgarten	Erschließung gegeben	– Immissionen Bundesstraße 208 – Strukturreicher, mit Gehölzen bewachsener Hausgarten (Artenschutz, ggf. Wald)	Bedingt geeignet § 34er-Gebiet
2	~1.200 m²	2	Strukturarmer Hausgarten	Erschließung gegeben	– Immissionen Bundesstraße 208	Geeignet § 34er-Gebiet
3	~950 m²	1	Gebäude im Abbruch	Erschließung gegeben	– Immissionen Bundesstraße 208	Geeignet § 34er-Gebiet
4	~1.300 m²	2	Hinterland/ strukturreicher Hausgarten		– Erhöhter Erschließungsaufwand – In Teilen strukturreicher, mit Gehölzen bewachsener Hausgarten (Artenschutz, ggf. Wald)	Beding geeignet § 34er-Gebiet
5	~3.100 m²	4	Obstwiese/ Hausgarten / Grünland	Erschließung über privaten Wirtschaftsweg gegeben	– i. T. Immissionen Bundesstraße 208 – Angrenzender Biotop Teich → Schutzabstand	Geeignet § 34er-Gebiet
6	~2.700 m²	3	Strukturarmer Hausgarten	Erschließung gegeben		Geeignet § 30er-Gebiet

7	~1.800 m²	2	Gewerbliche Nebenanlage / Hinterland		– Erhöhter Erschließungsaufwand – Dreiseitig von gewerblicher Nutzung umstellt	Geeignet, § 30er-Gebiet
Umnutzungspotenzial						
A	~3.500 m²	4	Gewerbliche Nutzung / Lagerfläche	Erschließung über privaten Wirtschaftsweg gegeben	– Nutzungsänderung	Geeignet Abgrenzung § 34er- / § 35er-Gebiet
Potenzial gesamt:		19 WE	Davon: 12 WE in Baulücke geeignet 3 WE in Baulücken bedingt geeignet 4 WE in Umnutzungspotenzial geeignet			

Fuhlenpott / Treuholz						
Nummer	**Größe**	**Mögliche Wohneinheiten**	**Bestand**	**+**	**-**	**Bewertung**
Umnutzungspotenzial						
A	~1.200 m²	1	Grünland	Erschließung gegeben über angrenzende Hofstelle	– Aktuelle Abstandsregelungen zu WKA – Immissionen Landesstraße 87 – Immissionen Landwirtschaft – Anbauverbotszone	Bedingt geeignet, § 35er-Gebiet, Planung notwendig
B	~11.400 m²	14	brachliegender Gartenbaubetrieb / Gewächshäuser		– Aktuelle Abstandsregelungen zu WKA – Altlasten Gartenbau – Angrenzende Waldfläche → Waldabstand	Bedingt geeignet, § 35er-Gebiet, Planung notwendig
Potenzial gesamt:		15 WE	Davon: 15 WE in Umnutzungspotenzial bedingt geeignet			

Klein Boden						
Nummer	**Größe**	**Mögliche Wohneinheiten**	**Bestand**	**+**	**-**	**Bewertung**
Baulücken						
1	~870 m²	1	Hausgarten	Erschließung gegeben	– Immissionen Landwirtschaft	Geeignet, § 34-Gebiet
2	~800 m²	1	Hausgarten	Erschließung gegeben	– Immissionen Landwirtschaft	Geeignet, § 34-Gebiet
3	~3.000 m²	3	Landwirtschaftliche Gebäude / Pferdehaltung / Hofstelle	Erschließung gegeben	– Immissionen Landwirtschaft	Geeignet, § 34-Gebiet
4	~ 1.600 m²	2	Hausgarten	Erschließung gegeben	– Immissionen Landwirtschaft – Unklare Flurstücksabgrenzungen, nur grundstücksübergreifend bebaubar	Bedingt geeignet, Satzung nach § 34 BauGB
5	~ 900 m²	1	Hausgarten		– Immissionen Landwirtschaft – Immissionen Feuerwehr – Erhöhter Erschließungsaufwand – Unklare Flurstücksabgrenzungen	Bedingt geeignet, Satzung nach § 34 BauGB

6	~700 m²	1	Hausgarten	Erschließung gegeben	– Unklare Flurstücksabgrenzungen, nur grundstücksübergreifend bebaubar – Immissionen Landwirtschaft – Immissionen Feuerwehr	Bedingt geeignet Satzung nach § 34 BauGB
Umnutzungspotenzial						
A	~13.000 m²	19	Pferdehaltung / Weidefläche		– Immissionen Landesstraße 87 – Immissionen Landwirtschaft – Anbauverbotszone	Bedingt geeignet, §35-er Gebiet, Planung notwendig,
Potenzial gesamt:		28 WE	Davon: 5 WE in Baulücke geeignet 4 WE in Baulücke bedingt geeignet 19 WE in Umnutzungspotenzial geeignet			

Potenzial insgesamt:	• 62 Wohneinheiten	
	Davon 24 Baulücken – 17 geeignet – 7 bedingt geeignet – 0 nicht geeignet	Davon 38 Umnutzungspotenziale – 23 geeignet – 15 bedingt geeignet – 0 nicht geeignet

Entwicklungspotenzial laut LEP
Insgesamt vorhanden: 574 Wohneinheiten
Erlaubt bis ins Jahr 2030: 74 Wohneinheiten
Seit 2017 entwickelt: 8 Wohneinheiten
Entwicklungspotenzial noch vorhanden: 66 Wohneinheiten