

# Gemeinde Schiphorst

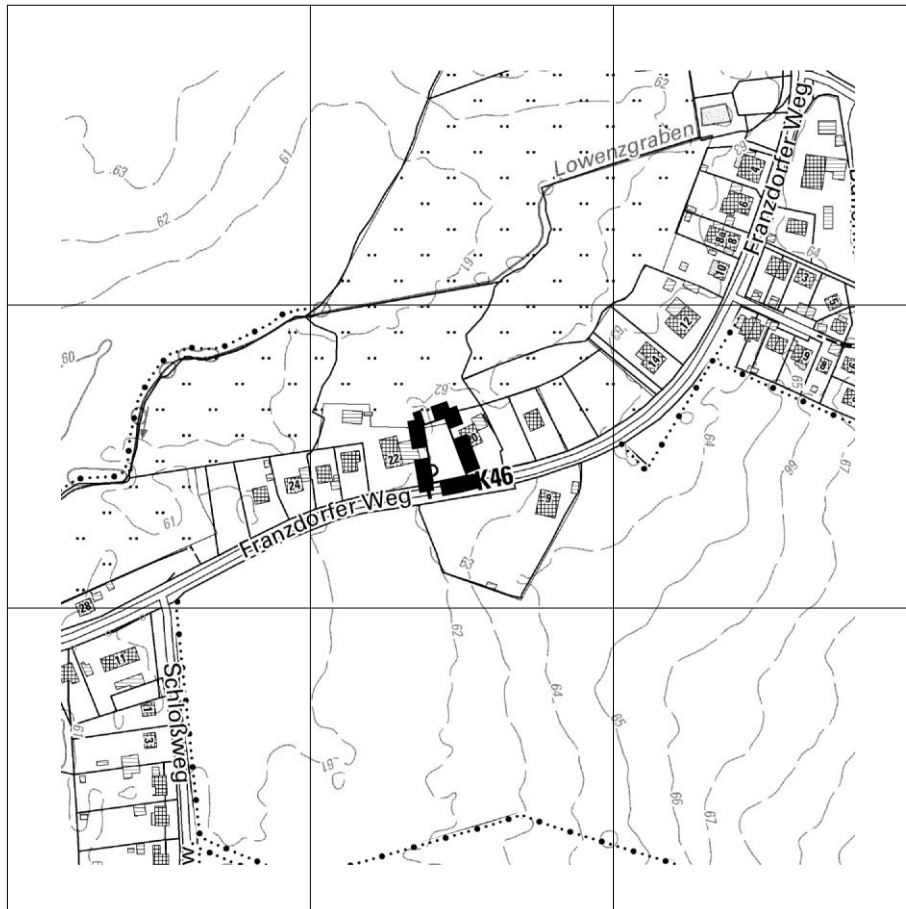
Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 8, 1. vereinfachte Änderung

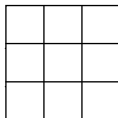
Gebiet: Nördlich Franzdorfer Weg, westlich Hausnummer 20

### Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 03.09.2020



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	5
3.	Planinhalt .....	6
3.1.	Städtebau .....	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.3.	Immissionen.....	6
3.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und Kompensation .....	7
4.	Ver- und Entsorgung .....	7
5.	Kosten .....	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
7.	Archäologie.....	8
8.	Billigung der Begründung .....	8
9.	Quellenverzeichnis .....	9

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte hat sich gezeigt, dass die Grundstücksteilungen im westlichen Planbereich nicht sinnvoll vorgenommen werden können, um auf dem am westlichen Plangebietsrand gelegenen Grundstück noch eine Bebauung zu ermöglichen. Hier besteht derzeit eine überbaubare Fläche mit einer Breite zwischen ca. 4 m und 8 m. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Erweiterung der überbaubaren Fläche, um für dieses Randgrundstück eine bauliche Nutzung entsprechend der benachbarten, bereits bebauten Grundstücke zu ermöglichen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im **Landesentwicklungsplan** (2010) ist Schiphorst dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2017 bis 2030, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 239 Wohneinheiten leitet sich daraus für die Gemeinde Schiphorst ein Entwicklungsspielraum von bis zu 24 zusätzlichen Wohneinheiten ab, zwischenzeitlich genehmigte Wohneinheiten sind auf dieses Kontingent anzurechnen.

Der **Regionalplan** (1998) ordnet die Gemeinde Schiphorst dem ländlichen Raum außerhalb der Ordnungs- und Verdichtungsräume zu. Zentralörtlich liegt die Gemeinde im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Sandesneben. Im Textteil ist die Weiterentwicklung der ländlichen Räume unter Berücksichtigung ihrer Eigenart als eigenständige gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume mit vielfältigen Funktionen vorgesehen.

Das **Landschaftsprogramm** (1999) zeigt als Zielsetzung für das Gemeindegebiet Schiphorst die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf.

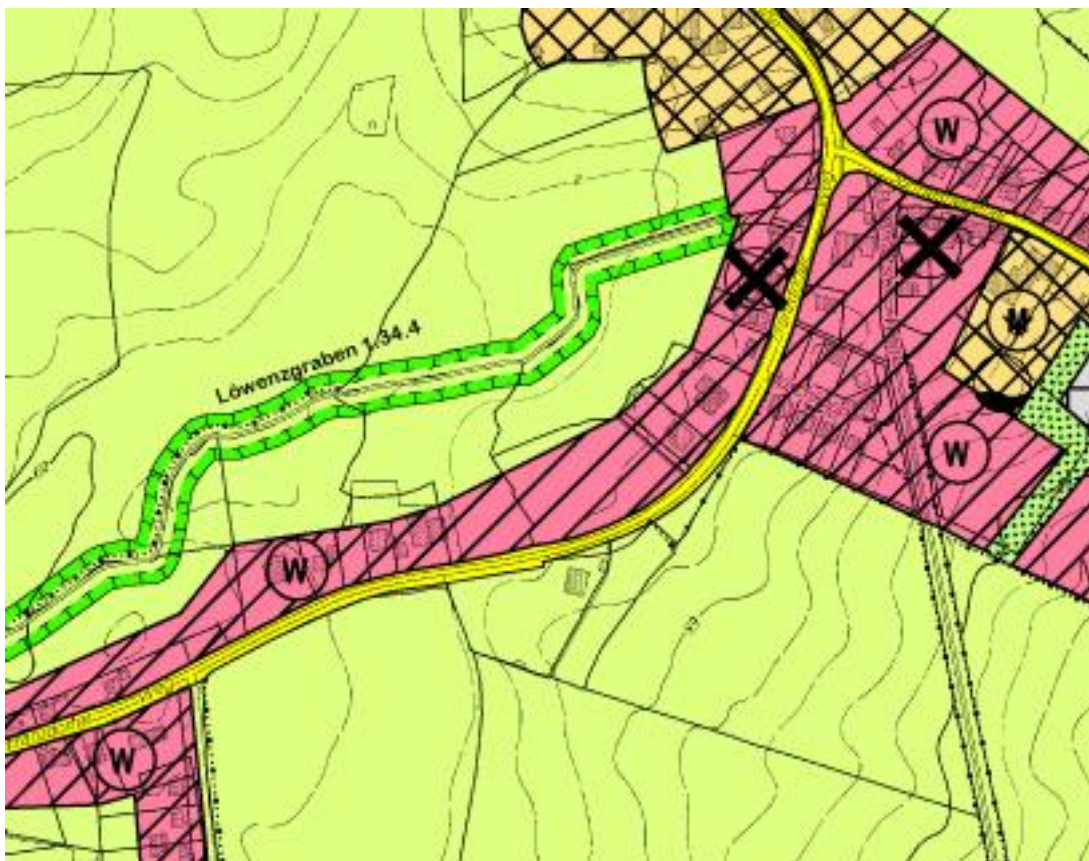
In der Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplanes** (2020) werden im Nordwesten des Gemeindegebietes, im Bereich des Schiphorster Moores und im Bereich der Hauptfließgewässer Verbundachsen des landesweiten Schutzgebiets- und

Biotopverbundsystems dargestellt. Östlich und südlich des Siedlungskörpers ist eine historische Kulturlandschaft (Knicklandschaft) eingetragen. Das Waldgebiet im Süden des Gemeindegebietes wird als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, markiert. Im Bereich des Schiphorster Moores und weiter südöstlich davon sind klimasensitive Böden eingetragen.

Der **Landschaftsplan** (2002) der Gemeinde kennzeichnet das Plangebiet im Bestandsplan als artenarmes Intensivgrünland/Wechselgrünland. Entlang des Franzdorfer Weges ist eine Ruderal-/Brennesselflur eingetragen. Im Entwicklungsplan wird für den westlich angrenzenden Ortsrand eine Eingrünung vorgeschlagen.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Schiphorst gilt der genehmigte Flächennutzungsplan. Für den vorliegenden Planbereich wird Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiphorst

#### 1.4. Plangebiet

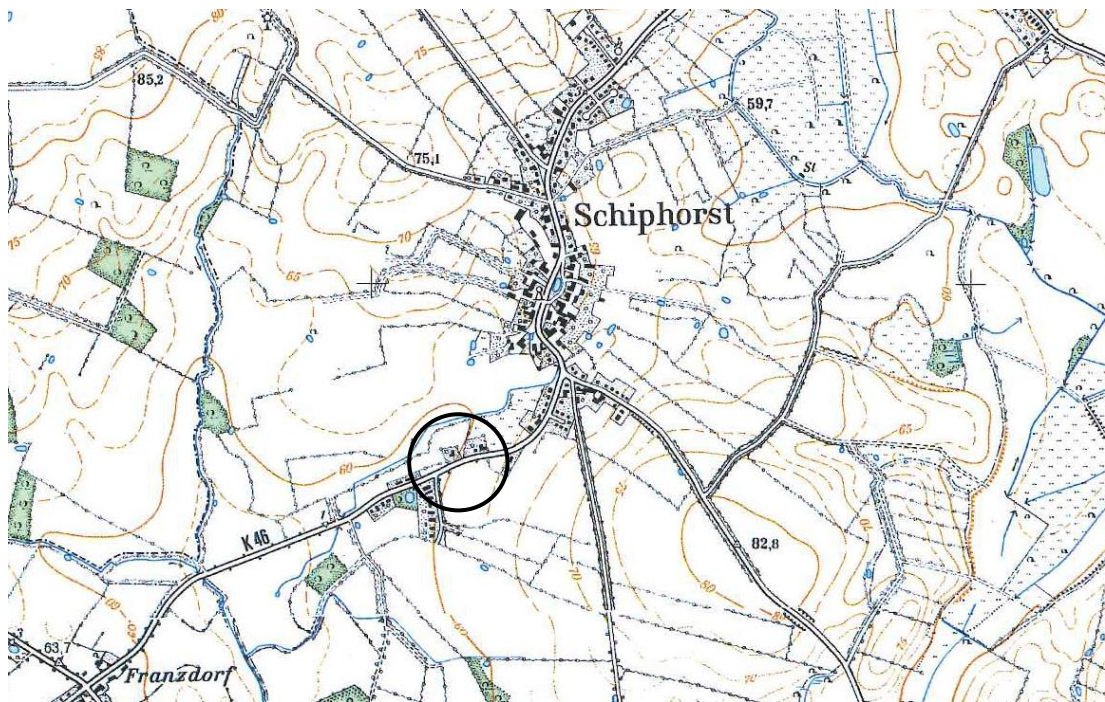
Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Ortslage nördlich des Franzdorfer Weges (K46). Westlich und östlich grenzen bereits bebaute Siedlungsflächen an, im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 750 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Teilungslinie durch Flst. 125.
Im Osten:	Westliche Grundstücksgrenzen des Flst. 124.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der K 46.
Im Westen:	Teilungslinie durch Flst. 125.

---



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Schiphorst

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird eine sinnvolle Bebaubarkeit des westlich im Plangebiet gelegenen Grundstücks ermöglicht. Die Baugrenze wird in westliche Richtung um ca. 9 m erweitert, sodass eine überbaubare Fläche mit einer Breite zwischen ca. 13 m und 17 m entsteht. Die Fläche ist bereits anthropogen geprägt und wird derzeit als Abstellfläche für landwirtschaftliche Produkte genutzt. Durch die Planänderung wird auf dem Grundstück eine, den Planungszielen der Gemeinde

entsprechende, wohnbauliche Nachverdichtung ermöglicht. Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Neulegung der Baugrenzen um ca. 180 m<sup>2</sup> in westliche Richtung erweitert. Dadurch kann auf dem Grundstück eine sinnvolle, separate Bebauung ermöglicht werden.

Zum Ausgleich der sich durch diese Bebauungsmöglichkeit ergebende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts wird eine Dachbegrünung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 bestehen unverändert fort.

Die Art der baulichen Nutzung sieht ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. In Anpassung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird die eingeschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Die bereits in der Ursprungsplanung vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird unverändert übernommen.

#### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Hapterschließung des Gebietes über den Franzdorfer Weg ist gesichert. Durch die Planänderung ergeben sich keine geänderten Anforderungen an die verkehrliche Erschließung des Plangebietes.

#### **3.3. Immissionen**

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird. Insbesondere weist die Gemeinde darauf hin, dass im Gemeindegebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind, die der Störfallverordnung unterliegen.

Durch die vorliegende Planänderung wird keine Änderung der Immissionssituation begründet. Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### **3.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und Kompensation**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

Durch die vorliegende Planung wird eine überbaubare Fläche von 150 m<sup>2</sup> ermöglicht. Zum Ausgleich der sich durch diese Versiegelung ergebenden Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts wird – unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – eine Dachbegrünung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen festgesetzt. Minimierend wirkt sich darüber hinaus die Festsetzung zur versickerungsfähigen Herstellung von befestigten Grundstücksflächen aus.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Netz der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Durch die Planänderung werden keine weitergehenden Maßnahmen begründet.

Durch die Planung ergibt sich eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts. Festsetzungen zur Minimierung dieser Beeinträchtigung sind unter Ziffer 3.4 aufgeführt.

## **5. Kosten**

Durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13 BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird eine geringfügige Ausdehnung des Baufeldes in westliche Richtung bewirkt, wodurch die Bebauung näher an den westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes des Ursprungsbebauungsplanes rücken kann. Hiermit sind keine Auswirkungen verbunden, die eine nähere artenschutzrechtliche Betrachtung erfordern. Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden freien Landschaft werden durch die Festsetzung zum Anpflanzen heimischer, standortgerechter Laubbäume oder

Obstbäume, die aus der Ursprungsplanung übernommen wird, vermieden. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## **7. Archäologie**

Durch die Umsetzung der Planung sind keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2(2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 betroffen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **8. Billigung der Begründung**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. vereinfachte Änderung der Gemeinde Schiphorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Schiphorst,

Bürgermeister



## **9. Quellenverzeichnis**

Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Regionalplan für den Planungsraum I. Kiel.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel.

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999. Kiel.

Planlabor Stolzenberg (2015): Neuaufstellung 2015 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schiphorst. Lübeck.

Schweizer, R. (2002): Landschaftsplan der Gemeinde Schiphorst. Heidekamp.