

# Gemeinde Schiphorst

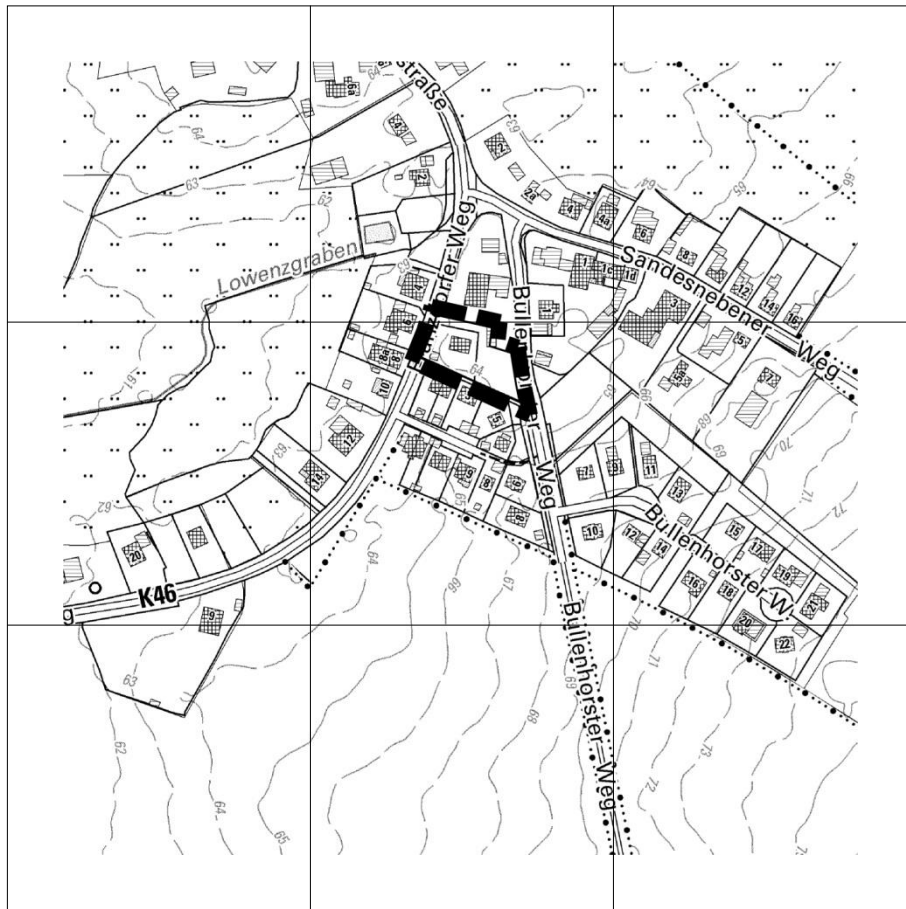
Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 1, 3. vereinfachte Änderung

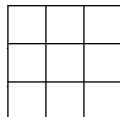
Gebiet: Östlich Franzdorfer Weg, nördlich Flurstück 59/25, westlich Bullenhors-ter Weg, südlich Flurstück 59/9

## 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 .....	6
3	Planinhalt .....	6
3.1	Städtebau .....	6
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.3	Immissionen.....	6
3.4	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und Kompensation .....	6
4	Ver- und Entsorgung .....	7
5	Kosten .....	7
6	Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
7	Archäologie.....	7
8	Billigung der Begründung .....	8
9	Quellenverzeichnis .....	9

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Nutzungsstruktur in der zentralen Ortslage, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zwischen Franzdorfer Weg und Bullenhorster Weg, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre von einer dorfgebietstypischen zu einer wohnbaulichen Nutzung entwickelt. Landwirtschaftliche Betriebsteile sind hier nicht mehr vorhanden. Die Gemeinde hat diese Entwicklung bereits 2015 im Rahmen der Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes berücksichtigt und für diesen Teilbereich Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 weist demgegenüber noch Mischgebiet aus. Um zukünftige Nutzungsänderungen sowie eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Teil des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, soll die Gebietsausweisung im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Schiphorst von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort. Zusätzliche Baurechte werden durch die Planänderung nicht begründet.

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.

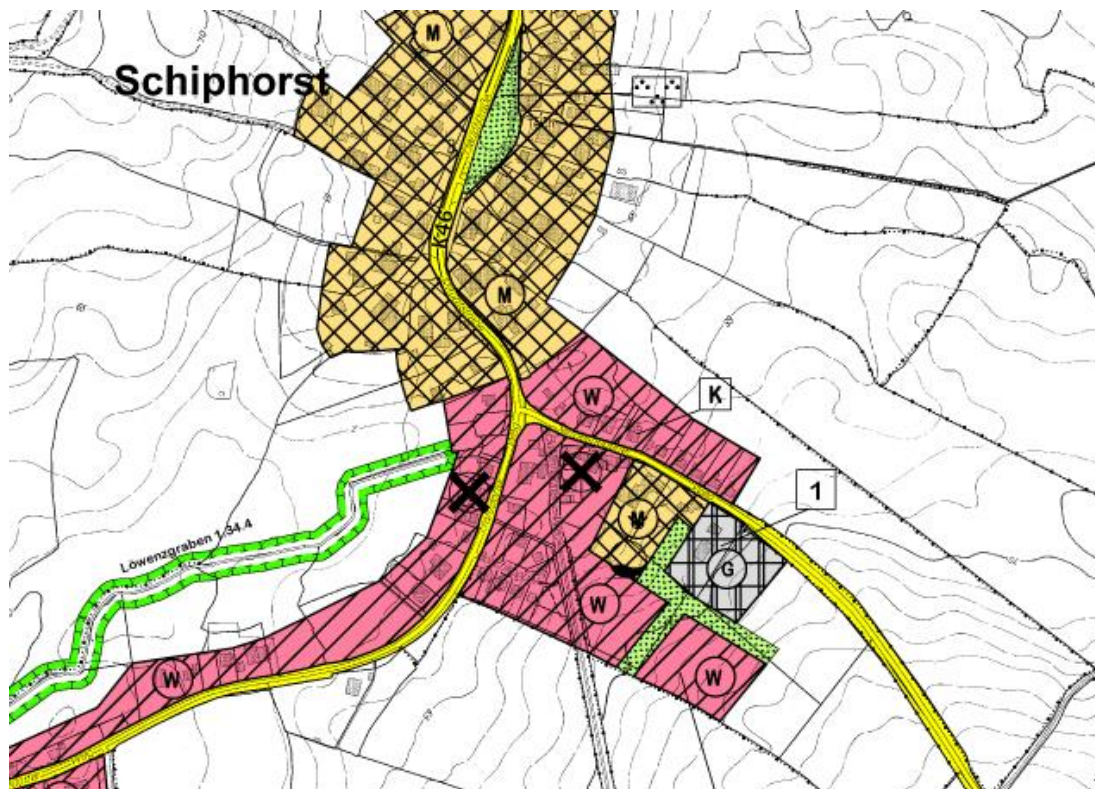
Das **Landschaftsprogramm** (1999) zeigt als Zielsetzung für das Gemeindegebiet Schiphorst die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf.

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 Biotop der gemischten Bauflächen/Dorfgebiete. Am östlichen Plangebietsrand wird eine Laubhecke in der Ortslage dargestellt. Im Entwicklungsplan werden die Bestandsdarstellungen übernommen.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Schiphorst gilt der im Jahr 2015 aufgestellte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiphorst

## 1.4 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der zentralen Ortslage östlich Franzdorfer Weg und westlich Bullenhorster Weg, südlich des Flurstücks 59/9 und nördlich des Flurstücks 59/25.

Die Fläche wird derzeit im westlichen Grundstücksteil am Franzdorfer Weg zu Wohnzwecken genutzt. Der am Bullenhorster Weg gelegene Grundstücksteil ist unbebaut.

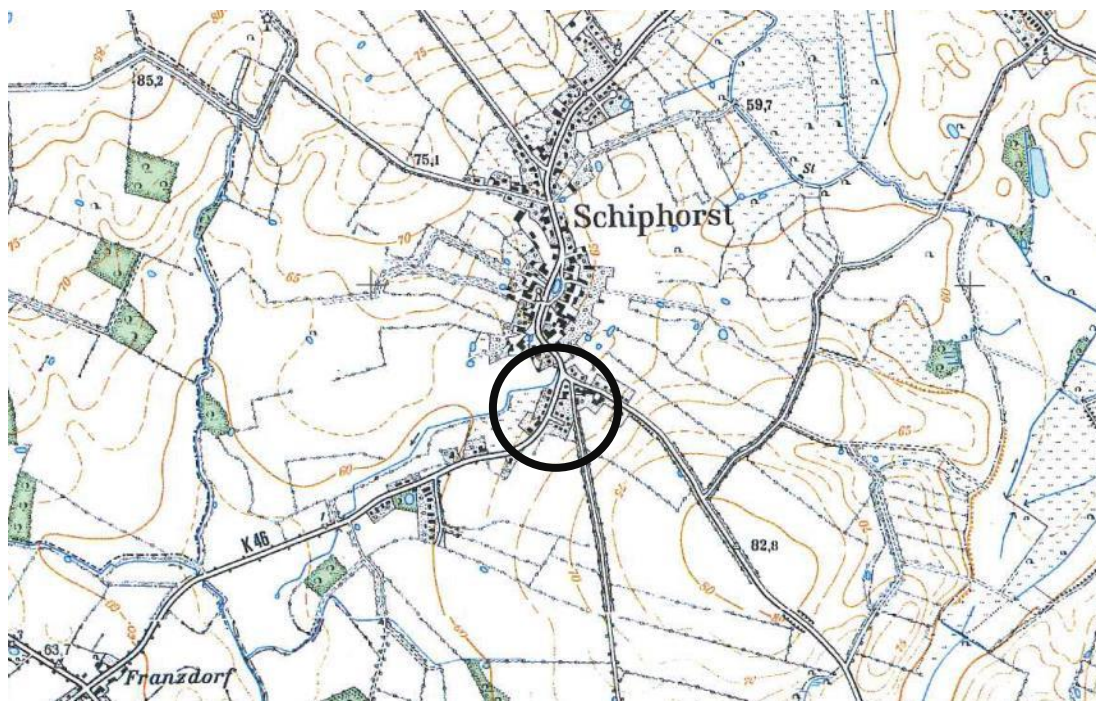
Als Abgrenzung zwischen der derzeitigen Mischgebietsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet im Süden an das Plangebiet angrenzend ist eine im Ursprungsplan festgesetzte Heckenbepflanzung bereits umgesetzt. Am östlichen Plangebietsrand zum Bullenhorster Weg befindet sich ein Knick mit festgesetztem vorgelagertem Schutzstreifen. Weitere Grünstrukturen sind im Plangeltungsbereich in Form von geschnittenen Siedlungshecken vorhanden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Grenze und Teilungslinie durch Flst. 59/1.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie Bullenhorster Weg.
Im Süden:	Nördliche Grenze Flst. 59/25.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie Franzdorfer Weg.

---



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Schiphorst

## **2 Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen und damit dem tatsächlichen Gebietscharakter entsprochen werden. Dazu wird die bisherige Mischgebietsausweisung zurückgenommen. Die weiteren Planinhalte sind durch die vorliegende Änderung nicht berührt und gelten weiterhin unverändert fort.

## **3 Planinhalt**

### **3.1 Städtebau**

Die Art der baulichen Nutzung sieht ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. In Anpassung an die Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes wird die eingeschossige offene Bauweise mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,25 festgesetzt, sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Die bereits in der Ursprungsplanung vorgesehenen Baugrenzen werden unverändert übernommen. Ebenso die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Straßenverkehrsfläche am westlichen Plangebietsrand.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung des Gebietes über den Bullenhorster Weg und 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 sich landwirtschaftliche Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden. 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 Knickschutz gelten für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

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

Das Plangebiet ist an die Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Durch die vorliegende Planänderung werden keine zusätzlichen Ver- oder Entsorgungsmaßnahmen notwendig. Durch die Änderung der Gebietsausweisung werden keine zusätzlichen Versiegelungen und somit keine Anforderungen an eine geänderte Oberflächenentwässerung begründet.

#### **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. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet als wesentliche Planwirkung zu nennen. Hiermit sind keine Auswirkungen verbunden, die eine nähere artenschutzrechtliche Betrachtung erfordern. Beeinträchtigungen des Knicks an der östlichen Plangebietsgrenze werden durch die Festsetzung zur Anlage und Entwicklung eines Knickschutzstreifens, 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 Mittei-

lung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **8 Billigung der Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1, 3. 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.

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04. Stand: 20. Januar 2017.

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.