

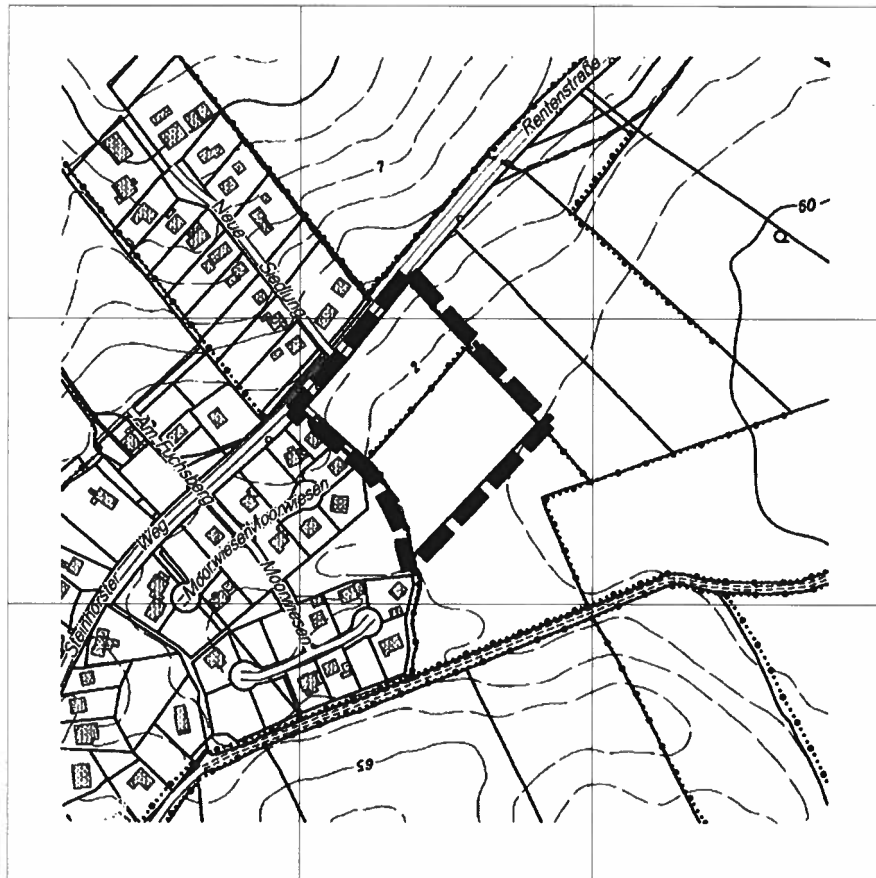
Gemeinde Schiphorst

Kreis Herzogtum Lauenburg

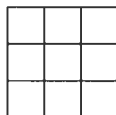
Bebauungsplan Nr. 12

Gebiet: Südöstlich Steinhorster Weg (K46), nördlich der Bebauung Moorwiesen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (3) BauGB



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

1. Planinhalt

Durch den Bebauungsplan sollen auf ca. 10.000 m² Bauflächen Wohnnutzungen im Anschluss an einen zusammenhängend bebauten Ortsteil ermöglicht werden. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,27 können auf ca. 2.700 m² Grundfläche ca. 17 Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern realisiert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. 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. § 13b BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotope in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange eingeschätzt sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.

Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes, zum Knickschutz und zur Inanspruchnahme von Grünlandflächen vorgebracht.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend aufgeführt sind nur für die Planung wesentliche Anregungen.

• Städtebau

Anregungen:

Der Fachdienst Städtebau und Planungsrecht weist auf eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die Notwendigkeit einer detaillierten Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale sowie einer Prüfung alternativer Standorte hin.

Entscheidung der Gemeinde:

Die Gemeinde begründet ihre Entscheidung zur Wahl des Planes, da die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch verfügbaren Flächenreserven zwischenzeitlich nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Rahmen einer Betrachtung der Siedlungsentwicklungspotenziale wird nachgewiesen, dass im

Gemeindegebiet keine weiteren Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

- **Landschaftspflege**

Anregungen:

Der Fachdienst Naturschutz weist auf Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde hin und bittet die Notwendigkeit der Knickentfernung im Plangebiet zu überprüfen.

Entscheidung der Gemeinde:

Die Gemeinde legt ihre Gründe für die Wahl des Planes während eines Ortstermins mit der unteren Naturschutzbehörde dar und wird als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Grünlandfläche freiwillig auf dem benachbarten Grundstück eine extensiv zu bewirtschaftende Mähwiese anlegen. Der erforderliche Knickausgleich wird ebenfalls auf dem angrenzenden Flurstück nachgewiesen. Die Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplanes erscheinen vertretbar, da zwischenzeitlich keine weiteren Potenzialflächen im Gemeindegebiet mehr verfügbar sind.

4. Gründe für die Wahl des Planes

In der Gemeinde Schiphorst besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Eine 2018 durchgeführte Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale zeigt im Gemeindegebiet insgesamt 7 für eine Wohnbebauung geeignete Baulücken. 2 weitere Baulücken sind aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen nur bedingt für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Da sich diese Flächen sämtlich in Privateigentum befinden, hängt die Verfügbarkeit der Baulücken von privaten Entscheidungen ab. Die Gemeinde hat somit keine Zugriffsmöglichkeiten. Sie möchte stattdessen mit dem Bebauungsplan Nr. 12 eine Ortsentwicklung in östliche Richtung ermöglichen. Hier sollen im Anschluss an die bereits entwickelte Wohnbebauung „Moorwiesen“ insgesamt ca. 17 Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern entstehen.

Schiphorst, 06. Jan. 2020



