

Gemeinde Bliestorf

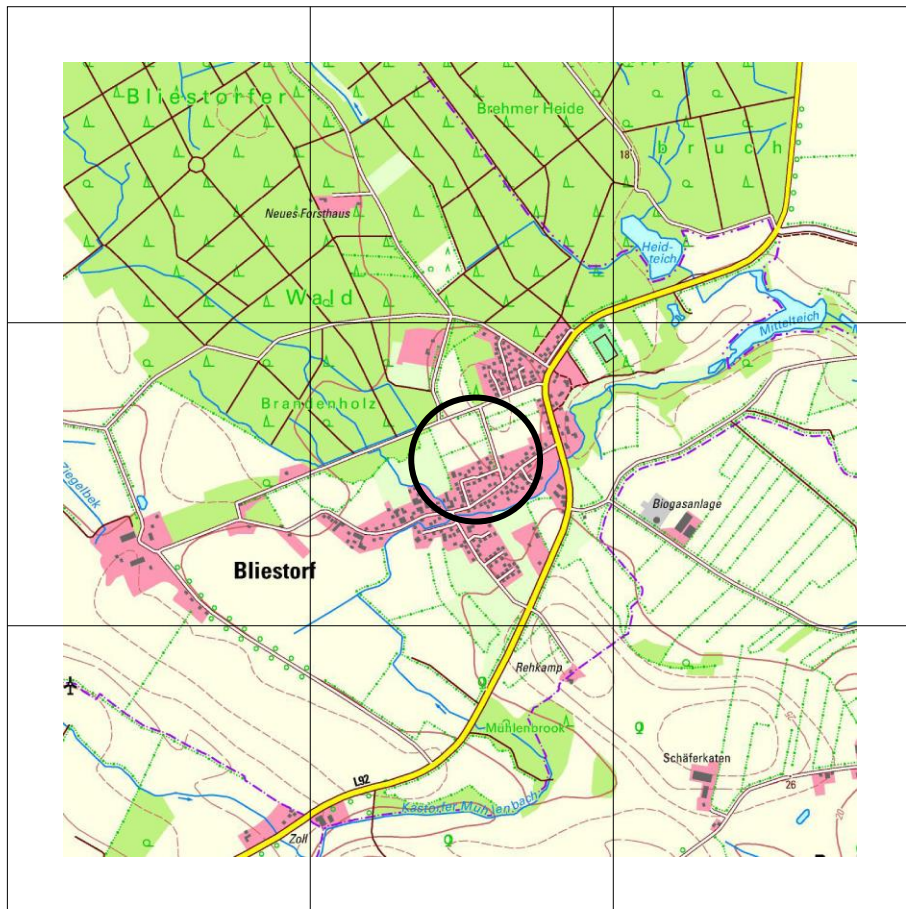
Kreis Herzogtum Lauenburg

Flächennutzungsplan, 5. Änderung

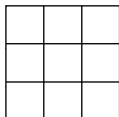
Gebiet: Nördlich der Straße „Am Storchennest“, westlich der Straße „Borenkamp“

Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, GV 02.06.2026



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. Vorbemerkung

Gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativlösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Beteiligung kann in Anlehnung an § 3 (2) BauGB auch durch eine Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet erfolgen. Stellungnahmen sollen möglichst elektronisch, ggf. auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

2. Planungsanlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Bliestorf besteht ein örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde erkennt diesen Bedarf an und möchte ihn berücksichtigen. Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde die Innenentwicklungspotenziale erhoben und eine Alternativenbetrachtung von Außenbereichsstandorten vorgenommen. In dieser Ausarbeitung sind auch Aussagen zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen aufgenommen worden. Nach entsprechender Bewertung durch die Gemeinde soll nunmehr mit der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche eine zukünftige Bebauung vorbereitet werden.

3. Planungsvorgaben

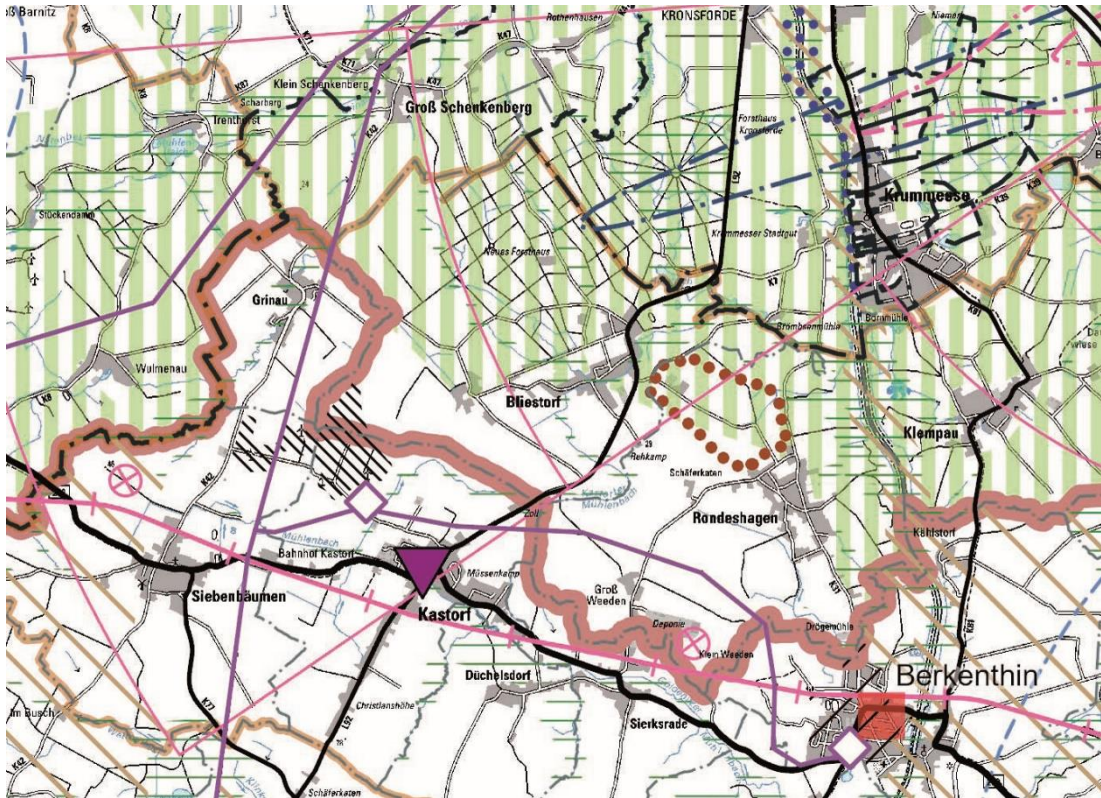
Im **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) ist die Gemeinde Bliestorf dem Ordnungsraum um Lübeck zugeordnet. Bliestorf liegt innerhalb des 10km-Umkreises um das Oberzentrum Lübeck. Der nördliche Teil des Gemeindegebietes wird als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben.

In Ordnungsräumen können im Zeitraum von 2024 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von 15 % gebaut werden. Zum Stichtag gab es in der Gemeinde Bliestorf 295 Wohnungen, woraus sich ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 44 Wohnungen bis zum Jahr 2036 ergibt. Abzüglich der im Jahr 2024 hinzugekommenen 13 Wohnungen verbleibt der Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von 31 Wohnungen (Stand 31.12.2024).

Im **Regionalplan** (1998) wird die Gemeinde Bliestorf ebenfalls dem Ordnungsraum um Lübeck zugeordnet. Dieser Bereich soll in seiner landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Ordnungsräume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. Die Gemeinde liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Lübeck-

Blankensee. Der nördliche Teil des Gemeindegebietes wird von Regionalen Grünzügen sowie einem Schwerpunktbereich für die Erholung eingenommen. Der östliche Teilbereich des Gemeindegebietes stellt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) dar. Die L 92 ist als regionale Straßenverbindung markiert.



Regionalplan, Planungsraum III, 2. Entwurf (2025) (unmaßstäblich)

Gemäß dem 2. Entwurf 2025 der **Neuaufstellung des Regionalplans** für den Planungsraum III liegt Bliestorf im Ordnungsraum um Lübeck. Ein Großteil der Gemeinde ist nördlich der Ortslage als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Im Bereich von Waldflächen und Fließgewässern sind Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft eingetragen, welche auch die zentrale Ortslage berühren. Die L 92 ist als regionale Straßenverbindung markiert. Bliestorf liegt nahezu vollständig im Anflugsektor und zugehörigen Bau- und Schutzbereich des Flughafens Lübeck-Blankensee. Der Nordosten des Gemeindegebietes wird zudem randlich von einem Lärmschutzbereich (Nachtschutz) des Flughafens und Landeplatzes Lübeck-Blankensee berührt.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein von 1999 werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Im östlichen Gemeindegebiet ist ein Geotop eingetragen. Bliestorf ist im nördlichen und östlichen Teilbereich als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ ausgewiesen. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Im Osten des Gemeindegebietes wird ein kleinflächiges Gebiet markiert, welches die

überprüft worden. Bei der Bewertung einzelner Alternativflächen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgeführt.

Die nunmehr überplante Fläche wird im wirksamen F-Plan als Grünfläche dargestellt, die als Ausgleichsfläche dem seinerzeit geplanten Neubaugebiet Zum Storchennest räumlich zugeordnet werden sollte. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung des F-Plans.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bliestorf, maßstabslos

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage, westlich der Straße "Borenkamp" und nördlich der Straße "Am Storchennest". Im Westen, Norden und Osten wird das Plangebiet durch Knickstrukturen von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Im Süden schließt die vorhandene Wohnbebauung an. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt und hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

5. Alternative Planungsüberlegungen

Die Gemeinde hat die Innenentwicklungspotenziale überprüft und kommt zum Ergebnis, dass der örtliche Wohnbaulandbedarf nicht ausreichende innerhalb der Innenpotenziale gedeckt werden kann. Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Baulücken aktuell nicht von den Eigentümern entwickelt bzw. zur Verfügung gestellt wird. Die Gemeinde hat auf die Vergabe dieser privaten Flächen keinen Einfluss.

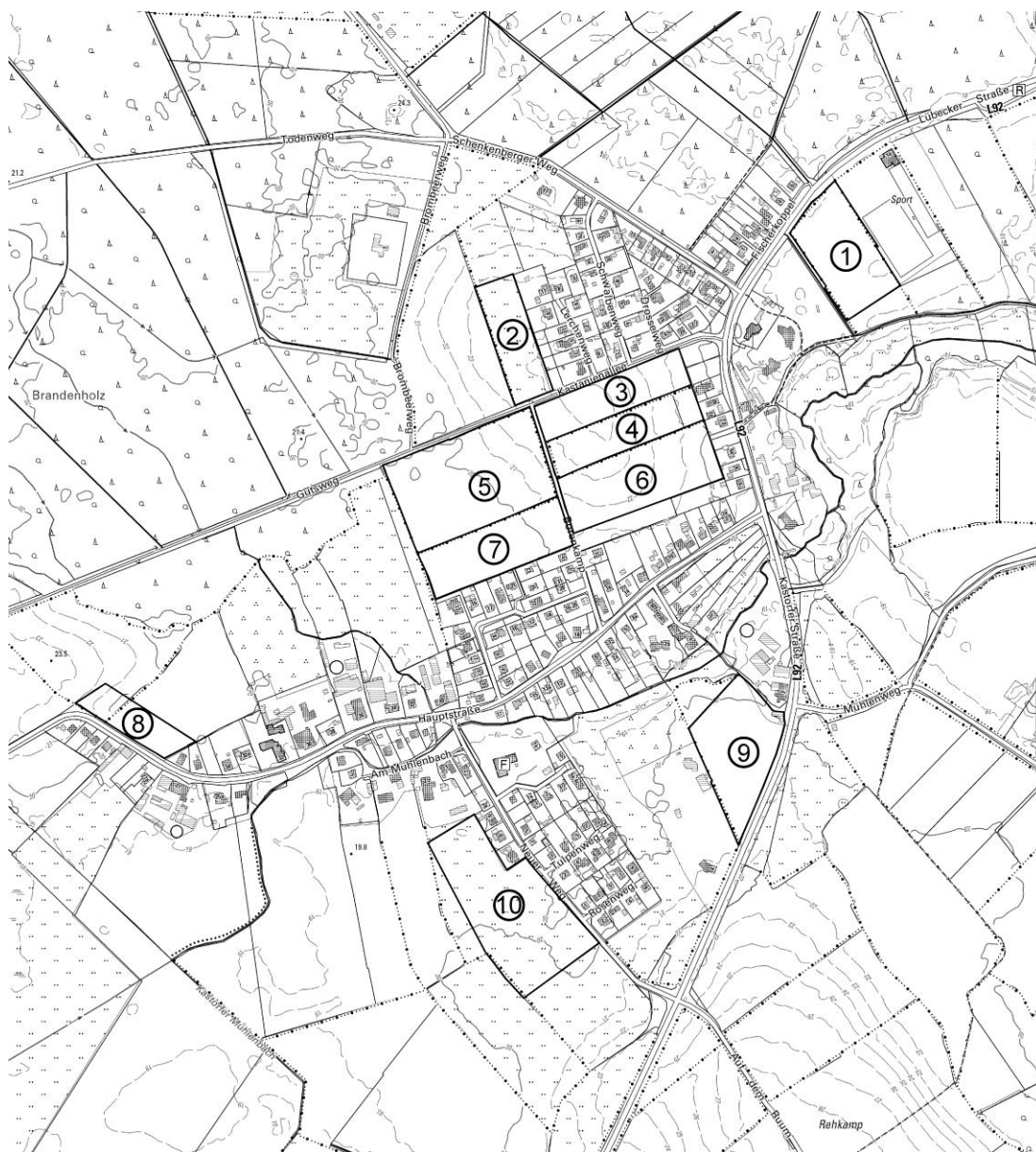
Karte Innenentwicklungspotenziale PROKOM, 2022



Die Gemeinde hat deshalb im Rahmen einer Alternativenbetrachtung zehn Standorte im Außenbereich für eine wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht bewertet. Zusätzlich wurde auf spezifische Anforderungen aufgrund der Lage der Fläche, wie z. B. Anforderungen an die Erschließung, oder Anbindung an den ÖPNV, hingewiesen. Auf dieser Grundlage wurde eine Einschätzung in die Kategorien Geeignet, Bedingt geeignet und Nicht geeignet vorgenommen.

Aus der Alternativenbetrachtung ist erkennbar, dass die Flächen EP-3_Südlich Kastanienallee, EP-6_Östlich Borenkamp im Süden und EP-7_Nördlich Am Storchennest für eine Siedlungsentwicklung positiv bewertet worden sind. Aus fachlicher Sicht wird eine Siedlungsentwicklung an diesen Standorten als umsetzbar eingestuft.

Die Gemeinde entscheidet sich für EP-7 Nördlich Am Storchennest. Die Fläche schließt sich direkt an den Siedlungskörper und nimmt eine intensiv genutzte landwirtschaftliche in Anspruch. Im Zusammenhang mit den geeigneten Flächen EP-3 und EP-6 entsteht eine kompakte Arrondierung der Ortslage.



Karte Alternativenbetrachtung, Planlabor, 2026

Das Plangebiet erscheint sowohl aus städtebaulicher als auch landschaftsplanerischer Sicht vertretbar und ist unter Berücksichtigung der entsprechenden Parameter nicht als weniger geeignet einzustufen. Es handelt sich bei der Fläche um eine Arrondierungsfläche. Grünstrukturen sind zu beachten. Maßnahmen zur Eingrünung werden erforderlich. Die Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind zu berücksichtigen. Die Entwicklung dieser Fläche kann flächenschonend geschehen, da die Erschließung der ermöglichten Grundstücke von der bestehenden Straße "Borenkamp" aus sparsam erfolgen kann.

6. Planinhalt

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung einer Grünfläche / Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese in Wohnbaufläche umgewidmet werden. Die Kompensationsfläche wurde seinerzeit im räumlichen Zusammenhang mit dem Neubaugebiet Zum Storchennest ausgewiesen und sollte die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorsehen. Diese Planung wurde nicht umgesetzt. Der Ausgleichsbedarf wurde vollständig durch Ökopunkte erbracht.

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dem örtlichen Wohnbauflächenbedarfen zu entsprechen. Hier sollen in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Die gemeindliche Kläranlage ist bereits nahezu ausgelastet und muss zur Aufnahme weiterer Einwohnerwerte entschlammt werden. Die Aussagen dazu werden in der Begründung im weiteren Verfahren ergänzt. Insbesondere zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im folgenden Verfahrensschritt ein entsprechendes Konzept erstellt.

8. Belange des Umweltschutzes

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, sodass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

In einer Entfernung von ca. 5 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE- 2328-491 „Waldgebiete in Lauenburg“. Aufgrund der räumlichen Distanz und der Art des Vorhabens ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes auszugehen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Immissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf diese Teilgebiete einwirken.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertveränderung der betroffenen/angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Im Landschaftsplan wird der zu überplanende Bereich als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie außerhalb der baulichen Entwicklung dargestellt. Die Gemeinde hat die Fläche aufgrund der seinerzeitigen Rechtsauffassung, dass Ausgleichsflächen möglichst nah am Eingriffsort anzulegen seien festgelegt, obwohl hier analog zur östlich angrenzenden Fläche auch die Möglichkeit zur Siedlungserweiterung

gesehen wurde. Es kam seither auch nie zur Umsetzung der Maßnahme. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde die Entwicklungsplanung des Landschaftsplanes an dieser Stelle verworfen und sich für eine Siedlungserweiterung entschieden. Die nicht umgesetzte Maßnahme wurde 2025 durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Der Landschaftsplan wird bei einer Neubearbeitung dementsprechend angepasst.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Wirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Wesentliche Auswirkungen auf die Belanggruppe sind nicht erkennbar, da die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen als gering eingeschätzt wird. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Im Gemeindegebiet sind keine Betriebe bekannt, die der Störfallverordnung unterliegen.

9. Weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Konzept / Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen werden. Die Hinweise und Anregungen sollen in den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet werden.

Zu der Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Darin enthalten ist eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung verursacht werden.

Die Artenschutzbelange werden abgeprüft. Ein eigenständiges Artenschutzgutachten erscheint aufgrund der im Bestand vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen nicht erforderlich. Eingriffe in geschützte Biotope sollen nicht erfolgen.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird ein Bodengutachten angefertigt und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Entwässerung im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit Immissionen aus der Landwirtschaft das Plangebiet berühren und ob daraus weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Weitere Fachstellungnahmen bzw. Gutachten erscheinen für die vorliegende Planung nicht erforderlich.