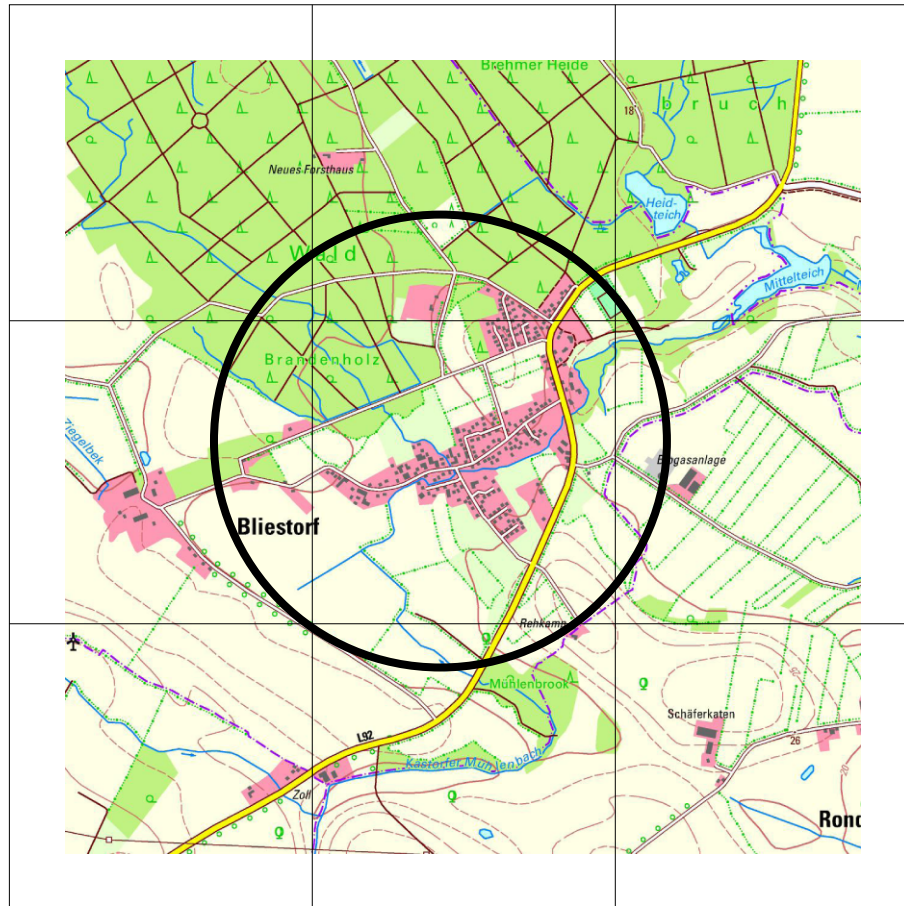


Gemeinde Bliestorf

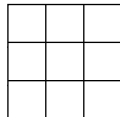
Kreis Herzogtum Lauenburg

Betrachtung von Alternativflächen für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung

Planstand: Abst., Mai 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

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Standortuntersuchung.....	3
2.1.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.2.	Gemeindliche Planungen	5
3.	Entwicklungspotenzialflächen in der Gemeinde Bliestorf	6
3.1.	Bebaubare Grundstücke im Innenbereich und Siedlungsentwicklung in der Ortslage (Innenentwicklung)	6
3.2.	Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen (Außenentwicklung)	10
4.	Zusammenfassung der Alternativenbetrachtung	21
4.1.	Regionaler Grünzug.....	21
4.2.	Zusammenfassung	21
5.	Billigung der Betrachtung von Alternativflächen für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung	23
	Quellenverzeichnis	23

1. Planungsanlass

In der Gemeinde Bliestorf besteht ein örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde möchte dieser Nachfrage entsprechen und hat dazu im Vorfeld einer künftigen Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan eine Prüfung von Alternativflächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorgenommen. In dieser Ausarbeitung werden Aussagen zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen und zu Alternativstandorten sowohl im Innenbereich als auch Außenbereich getroffen.

Die Alternativenbetrachtung ist interdisziplinär aus den Fachdisziplinen Städtebau und Landschaftsplanung erarbeitet worden. Die Schlussfolgerungen zur wohnbaulichen Entwicklung werden auf dieser Grundlage und nach Abwägung durch die Gemeinde festgestellt.

2. Grundlagen der Standortuntersuchung

2.1. Übergeordnete 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). Aktuelle Zahlen für 2025 liegen noch nicht vor.

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.

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.

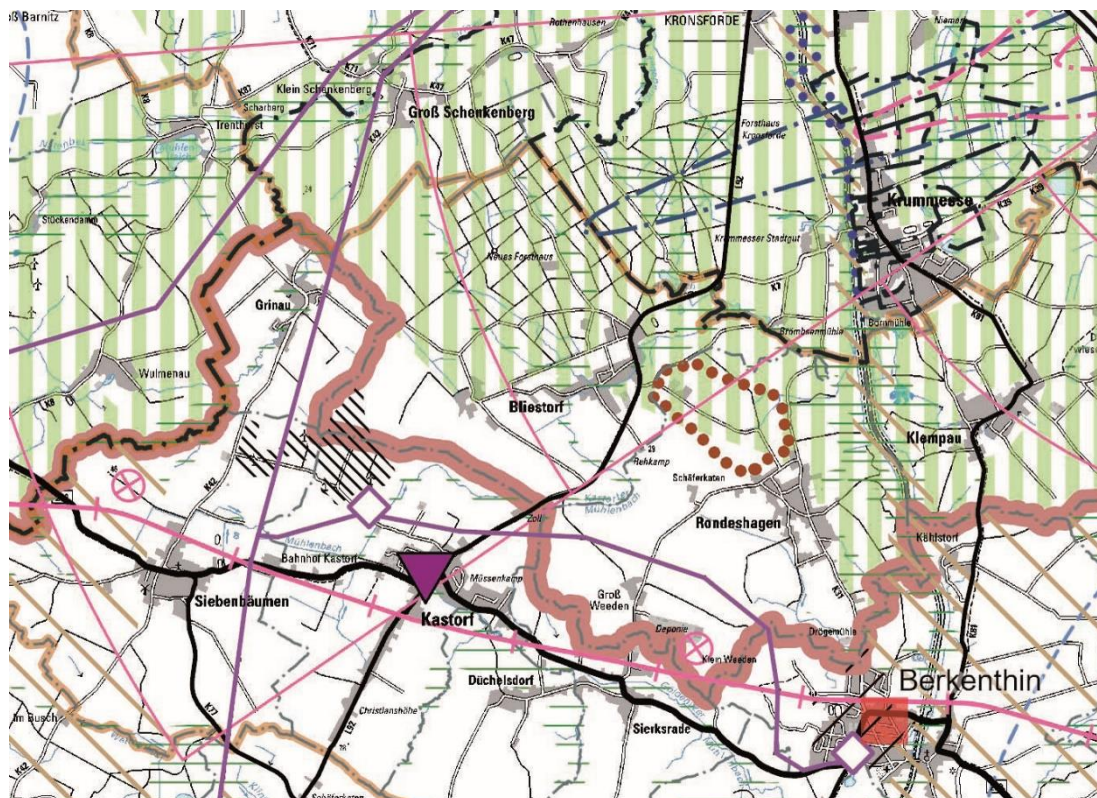


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan, Planungsraum III, 2. Entwurf (2025) (unmaßstäblich)

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 Voraussetzung einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Bliestorf befindet sich innerhalb eines Raumes für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung.

In der Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplans** für den Planungsraum III von 2020 werden im Bereich von Fließgewässern und Waldflächen Verbundachsen und Schwerpunktbereiche des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Im Osten der Gemeinde wird ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine

Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt, markiert. Ein Großteil des Gemeindegebietes stellt im Norden und Osten ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, dar. Klimasensitive Böden existieren im Süden von Bliestorf. Die ausgedehnten Waldflächen im Norden der Gemeinde werden aufgrund ihrer Größe von über 5 ha als bedeutsam für den Klimaschutz eingestuft. Der westliche Rand des Gemeindegebietes wird von einem Ausläufer des Geotops (Ta 031) berührt.

2.2. Gemeindliche Planungen

Im Rahmen der Aufstellung des **Landschaftsplanes** wurde das gesamte Gemeindegebiet im Hinblick auf geeignete Flächen für die Siedlungsentwicklung untersucht.



Abb. 2: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan (Schweizer & Langmaack 2000)

Dabei sind aus landschaftsplanerischer Sicht Flächenbewertungen vorgenommen worden. Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in der Alternativenbetrachtung aufgeführt und finden in der Abwägung der Gemeinde ihren Niederschlag.

Für die Gemeinde Bliestorf gilt der wirksame Flächennutzungsplan von 1973 mit seinen Änderungen (1.-4. Änderung). Mögliche Potenziale der Flächenausweisungen sind überprüft worden. Bei der Bewertung einzelner Alternativflächen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgeführt.

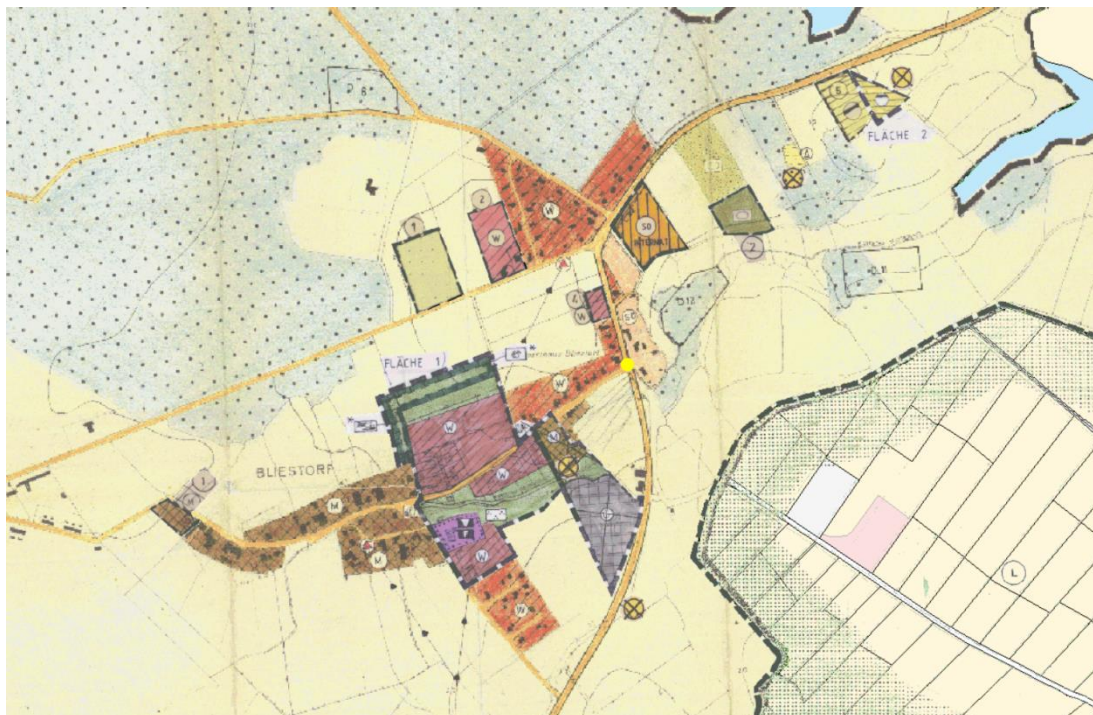


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, maßstabslos

Das Amtsentwicklungskonzept für das Amt Berkenthin und die amtsangehörigen Gemeinden wurde im Jahr 2021 erstellt. Aus dem Beteiligungsprozess und den Bestandsaufnahmen wurden verschiedene Handlungsfelder und Querschnittsthemen abgeleitet sowie Stärken und Herausforderungen herausgearbeitet. Ein Schlüsselprojekt für die Gemeinde Bliestorf stellt demnach die Erweiterung des Gemeindezentrums einschließlich Kindertagesstätte dar. Für Bliestorf werden die wohnbauliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt altersgerechtes Wohnen, Forst als Naherholungsgebiet und der Neubau eines Dorfladens im Umfeld des Haus Arild (möglicherweise in Kombination mit einer Gemeinschaftsküche und Co-Working-Plätzen) als Handlungsbedarfe und Projekte angeführt. Zudem werden Ladestationen für die Unterstützung der E-Mobilität, die Modernisierung und Erweiterung des Gemeindehauses (im Zuge der Kitaauslagerung) sowie die Unterstützung der Kulturarbeit des Theater Bliestorf als Handlungsbedarfe angeführt.

Im Rahmen des Amtsentwicklungskonzeptes wurde die Erfassung der Baulücken aktualisiert. Das Thema Siedlungsentwicklung in Bliestorf wurde im Amtsentwicklungskonzept nicht bearbeitet.

3. Entwicklungspotenzialflächen in der Gemeinde Bliestorf

3.1. Bebaubare Grundstücke im Innenbereich und Siedlungsentwicklung in der Ortslage (Innenentwicklung)

Gemäß den im Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 3.9. Abs. 4 LEP

2021). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke:

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben gem. § 33 BauGB zu beurteilen sind,
- in Bereichen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB und
- in Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Bliestorf im vorliegenden Bericht die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Eignung von Siedlungsentwicklungspotenzialen überprüft. Dabei ist die Baulückenkartierung (Prokom, 22.04.2022) herangezogen worden. Darin sind Innenentwicklungspotenziale, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, enthalten. Die Angaben sind in dieser Alternativenbetrachtung überprüft und aktualisiert worden.

Zwischenzeitlich bereits bebaute Grundstücke bleiben bei der folgenden Betrachtung entsprechend unberücksichtigt.

Bauplätze innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB / in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne gem. § 33 BauGB

In der Gemeinde Bliestorf existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 9 sowie die zugehörigen 1. Änderungen. Die Baurechte im Bebauungsplan Nr. 6 sind bereits vollständig ausgeschöpft. Im Bebauungsplan Nr. 9 sind noch nicht ausgeschöpfte Baurechte vorhanden, die jedoch der Sondergebietsnutzung „Schule/Internat“ vorbehalten sind und demnach nicht für eine sonstige wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung.



Planzeichenerklärung

Potenzialflächen

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungsoption
Bebauungsplan Aufstellung oder Änderung erforderlich
- 2 Nummer der Baulücke

Sonstige Plandarstellungen

- Abgrenzung der Ortslage
- Bebauungsplangrenze
- Spielplatz
- T Teich
- P Parkplatz

- Flächen für Ver- und Entsorgung: Strom
- Flächen für Ver- und Entsorgung: Regenrückhaltebecken
- Grundstück bereits bebaut (Darstellung symbolisch)
- Hofstellen in Betrieb: mögliches Konfliktpotenzial durch landwirtschaftliche Nutzung
- Grünflächen oder Maßnahmenflächen laut B-Plan
- Wohngebiet gem. Flächennutzungsplan
- Mischgebiet gem. Flächennutzungsplan
- gewerbliche Nutzung
- Gemeindegrenze

Abb. 4: Baulückenkartierung Amt Berkenthin, Bliestorf (verändert nach Prokom 2022)

Baulücken in Bereichen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB

Derzeit existieren 9 Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Die Baulücken mit den Ziffern 1, 2 und 8 gemäß Baulückenkartierung sind bereits bebaut und stehen nicht mehr für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Die übrigen Inhalte der Baulückenkartierung sind noch aktuell. Hierdurch sollen keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Die Darstellung und Bewertung dienen der verwaltungsinternen Orientierung.

Baulücken innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB

In der Gemeinde Bliestorf ist eine Innenbereichssatzung an der Straße „Neuer Weg“ rechtswirksam. Baulücken existieren hier nicht.

Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans

Flächenreserven im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes existieren westlich der Kastorfer Straße in Form einer gewerblichen Baufläche. Diese Potenzialfläche für örtliches Gewerbe soll auch weiterhin für diesen Nutzungszweck freigehalten werden.

Eine kleine gemischte Baufläche ist am westlichen Ortseingang für ein bis zwei Grundstücke ausgewiesen. Aktuell ist eine Entwicklung an diesem Standort zu hinterfragen, da es sich nicht um eine intergierte Lage im Siedlungszusammenhang handelt. Weitere kleinere unbebaute gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sind im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße vorhanden, jedoch den benachbarten Nutzungen zuzuordnen.


3.2. Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen (Außenentwicklung)

Insgesamt wurden 10 Außenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Bliestorf ermittelt, die im Folgenden aus siedlungsstruktureller Sicht bewertet wurden:



Abb. 5: Übersicht Außenentwicklungspotenziale, maßstablos

Die zehn Potenzialflächen werden in dieser Alternativenbetrachtung unter Berücksichtigung übergeordneter Zielsetzungen sowie stadtplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte und weiterer Besonderheiten, wie Erschließungsaufwand oder ÖPNV-Anbindung, überprüft und mit einer Kurzbewertung versehen. Die einzelnen fachlichen Bewertungen können den folgenden Datenblättern entnommen werden.

Fläche EP-1		Lage: Westlich Sportplatz	
			
a. Darstellungen:			
Regionalplan 1998:	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnungsraum Lübeck - Regionaler Grünzug - Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) 		
Regionalplan 2. Entwurf 2025:	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnungsraum Lübeck - Regionaler Grünzug 		
Landschaftsrahmenplan:	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt - Gebiet mit besonderer Erholungseignung 		
Flächennutzungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche für die Landwirtschaft 		
Landschaftsplan Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> - Acker 		
Landschaftsplan Entwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungsrichtung für Siedlungsentwicklung - im Süden: Abgrenzung der baulichen Entwicklung 		
b. Eigenschaften:			
Planungsrecht:	<ul style="list-style-type: none"> - Außenbereich 		
Größe:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 1,5 ha 		
Bestandsnutzung:	<ul style="list-style-type: none"> - Acker 		
Ökologische Strukturen:	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung 		
Orts- und Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> - von der Lübecker Straße nur zum Teil einsehbare Fläche - ohne besondere Blickbeziehungen 		
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung über Lübecker Straße, Beschränkungen außerhalb der Ortsdurchfahrt, kurzer Weg zu ÖPNV - Immissionen aus der L 92 und benachbarten Sportplatznutzung 		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Bewertung:	Nicht geeignet Regionaler Grünzug, Ortsrandlage, Immissionen aus der L 92 und Sportplatznutzung beachten		
Landschaftsplanerische Bewertung:	Bedingt geeignet Knickstrukturen beachten, Abstände zu südlich angrenzenden potenziell höherwertigen Flächen einhalten		
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung nicht geeignet	Regionaler Grünzug	

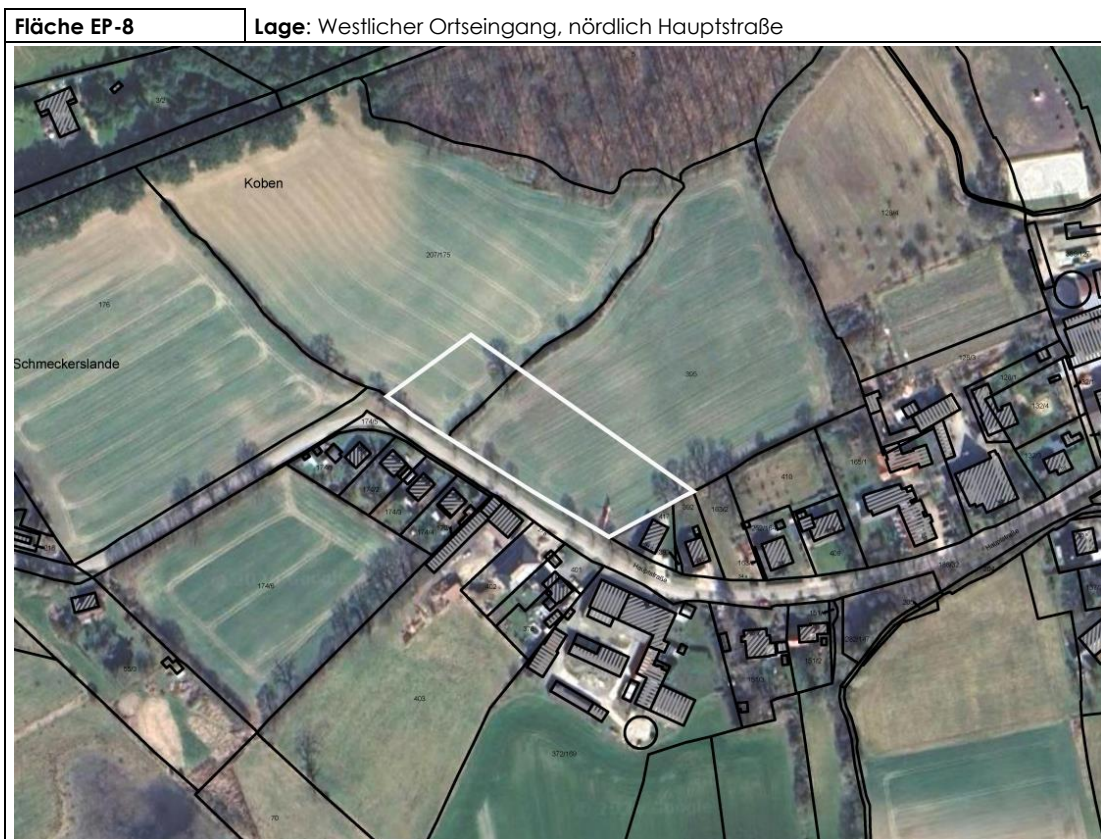
Fläche EP-2		Lage: Nördlich Kastanienallee
a. Darstellungen:		
Regionalplan 1998:	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnungsraum Lübeck - Randbereich Regionaler Grünzug - Randbereich Schwerpunktbereich für die Erholung 	
Regionalplan 2. Entwurf 2025:	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnungsraum Lübeck - Randbereich Regionaler Grünzug 	
Landschaftsrahmenplan:	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt - Gebiet mit besonderer Erholungseignung 	
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft	
Landschaftsplan Bestand:	- Nadelforst	
Landschaftsplan Entwicklung:	- außerhalb der Abgrenzung der baulichen Entwicklung	
b. Eigenschaften:		
Planungsrecht:	- Außenbereich	
Größe:	- ca. 1,0 ha	
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland	
Ökologische Strukturen:	<ul style="list-style-type: none"> - Grünlandfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung 	
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare, intensiv genutzte Fläche	
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung über Kastanienallee - eingetragenes Gründenkmal „Gutsallee“ - Biotopstatus Grünland überprüfen 	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Bewertung:	Bedingt geeignet Randbereich Regionaler Grünzug, Gründenkmal berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Bewertung:	Bedingt geeignet Knickstrukturen und Alleestatus beachten, Biotopstatus Grünland überprüfen	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung bedingt geeignet	

Fläche EP-3		Lage: Südlich Kastanienallee	
a. Darstellungen:			
Regionalplan 1998:	- Ordnungsraum Lübeck		
Regionalplan 2. Entwurf 2025:	- Ordnungsraum Lübeck		
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung		
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft - oberirdische Versorgungsanlage mit Umformerstation		
Landschaftsplan Bestand:	- Acker - Knicks im Westen und Süden angrenzend - Alleebäume im Norden angrenzend - Kastanienallee: Reitweg		
Landschaftsplan Entwicklung:	- Siedlungsfläche, Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung - Fläche soll erst entwickelt werden, wenn die südlich angrenzenden Ackerflächen baulich entwickelt wurden - im Westen: Abgrenzung der baulichen Entwicklung		
b. Eigenschaften:			
Planungsrecht:	- Außenbereich		
Größe:	- ca. 1,2 ha		
Bestandsnutzung:	- Acker		
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen / Alleebäume mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung		
Orts- und Landschaftsbild:	- von der Lübecker Straße und Kastanienallee einsehbare Ackerfläche		
Besonderheiten:	- Erschließung über Kastanienallee, kurzer Weg ÖPNV - eingetragenes Gründenkmal „Gutsallee“		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Bewertung:	Geeignet bauliche Prägung im Norden und Osten, Gründenkmal berücksichtigen		
Landschaftsplanerische Bewertung:	Bedingt geeignet Knickstrukturen und Alleebäume beachten		
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung bedingt geeignet	Knickstrukturen und Alleestatus beachten, Entwicklung sollte nachrangig zu den südlich angrenzenden Flächen erfolgen	

Fläche EP-4		Lage: Östlich Borenkamp	
a. Darstellungen:			
Regionalplan 1998:	- Ordnungsraum Lübeck		
Regionalplan 2. Entwurf 2025:	- Ordnungsraum Lübeck		
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung		
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft - oberirdische Versorgungsanlage mit Umformerstation		
Landschaftsplan Bestand:	- Acker - Knicks im Norden, Süden und Westen angrenzend - Straße Borenkamp: Reitweg		
Landschaftsplan Entwicklung:	- Siedlungsfläche, Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung - Fläche soll erst entwickelt werden, wenn die südlich angrenzenden Ackerflächen baulich entwickelt wurden - im Westen: Abgrenzung der baulichen Entwicklung		
b. Eigenschaften:			
Planungsrecht:	- Außenbereich		
Größe:	- ca. 1,2 ha		
Bestandsnutzung:	- Acker		
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung		
Orts- und Landschaftsbild:	- ohne besondere Bedeutung		
Besonderheiten:	- Insellage; Teil einer Siedlungsentwicklung, die sich aus angrenzender Fläche ergibt		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Bewertung:	Nicht geeignet Insellage ohne Zusammenhang mit südlich benachbarter Fläche		
Landschaftsplanerische Bewertung:	Geeignet Knickstrukturen beachten		
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung aktuell nicht geeignet	Entwicklung nachrangig zu den südlich angrenzenden Flächen	


Fläche EP-6		Lage: Östlich Borenkamp (Süd)	
a. Darstellungen:			
Regionalplan 1998:	- Ordnungsraum Lübeck		
Regionalplan 2. Entwurf 2025:	- Ordnungsraum Lübeck		
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung		
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsplan Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> - Acker - Knicks im Norden, Süden und Westen angrenzend - Straße Borenkamp: Reitweg 		
Landschaftsplan Entwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsfläche, Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung - im Westen: Abgrenzung der baulichen Entwicklung 		
b. Eigenschaften:			
Planungsrecht:	- Außenbereich		
Größe:	- ca. 2,4 ha		
Bestandsnutzung:	- Acker		
Ökologische Strukturen:	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung 		
Orts- und Landschaftsbild:	- ohne besondere Bedeutung		
Besonderheiten:	- Erschließung über Bestandsgrundstücke prüfen, alternativ über Borenkamp, kurzer Weg ÖPNV		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Bewertung:	Geeignet Anforderungen an leistungsfähige Erschließung		
Landschaftsplanerische Bewertung:	Geeignet Knickstrukturen beachten		
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung geeignet		

Fläche EP-7		Lage: Nördlich Am Storchennest	
a. Darstellungen:			
Regionalplan 1998:	- Ordnungsraum Lübeck		
Regionalplan 2. Entwurf 2025:	- Ordnungsraum Lübeck		
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung		
Flächennutzungsplan:	- Grünfläche (Obstwiese/Feuchtgrünlandbrache) - Maßnahmenfläche		
Landschaftsplan Bestand:	- artenarmes Intensivgrünland - Grünlandbrache - Knicks im Norden, Osten und Westen angrenzend - Einzelbaum mit Saumbiotop im Süden angrenzend		
Landschaftsplan Entwicklung:	- Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - außerhalb der Abgrenzung der baulichen Entwicklung		
b. Eigenschaften:			
Planungsrecht:	- B-Plan Nr. 6, Ausgleichs- und Grünflächen (Parkanlage, Obstwiese)		
Größe	- ca. 1,5 ha		
Bestandsnutzung:	- Acker		
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung		
Orts- und Landschaftsbild:	- ohne besondere Bedeutung		
Besonderheiten:	- nicht umgesetzte Ausgleichsfläche im B-Plan wurde 2025 über den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen - landwirtschaftliche Hofstelle in der Umgebung - Erschließung über Wohnstraßen begrenzt möglich, zusätzlich über die Straße Borenkamp, kurzer Weg ÖPNV		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Bewertung:	Geeignet landwirtschaftliche Immissionen prüfen		
Landschaftsplanerische Bewertung:	Geeignet		
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung geeignet	Überprüfung landwirtschaftlicher Immissionen	



a. Darstellungen:	
Regionalplan 1998:	- Ordnungsraum Lübeck
Regionalplan 2. Entwurf 2025:	- Ordnungsraum Lübeck - Randlage Regionaler Grünzug - Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
Landschaftsrahmenplan:	- Verbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- artenarmes Intensivgrünland - herausragende Baumgruppe an der Hauptstraße - Knicks nordwestlich und südöstlich angrenzend
Landschaftsplan Entwicklung:	- im straßenrandnahen Bereich: Siedlungsfläche, Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung
b. Eigenschaften:	
Planungsrecht:	- Außenbereich, in Teilbereich Gemischte Baufläche nach F-Plan
Größe:	- ca. 0,7 ha
Bestandsnutzung:	- Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung
Orts- und Landschaftsbild:	- Exponierte Lage im Landschaftsraum
Besonderheiten:	- Erschließung über die Hauptstraße, weite Wege ÖPNV - südlich: landwirtschaftliche Hofstelle
c. Bewertung:	
Städtebauliche Bewertung:	Nicht geeignet Randlage Regionaler Grünzug, Immissionen aus der Landwirtschaft prüfen
Landschaftsplanerische Bewertung:	Nicht geeignet Betroffenheiten Biotopverbundachse und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung nicht geeignet Randlage Regionaler Grünzug, Biotopverbund und Vorbehaltsgebiet

Fläche EP-9		Lage: Westlich Kastorfer Straße	
a. Darstellungen:			
Regionalplan 1998:	- Ordnungsraum Lübeck		
Regionalplan 2. Entwurf 2025:	- Ordnungsraum Lübeck - Regionaler Grünzug		
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung		
Flächennutzungsplan:	- Gewerbegebiet		
Landschaftsplan Bestand:	- Acker - Knicks im Norden und Westen angrenzend - Feldgehölz im Nordosten angrenzend - Kastorfer Straße: kombinierter Rad- und Fußweg		
Landschaftsplan Entwicklung:	- keine Darstellung		
b. Eigenschaften:			
Planungsrecht:	- Außenbereich, Gewerbefläche gem. FNP		
Größe:	- ca. 1,7 ha		
Bestandsnutzung:	- Acker		
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung		
Orts- und Landschaftsbild:	- von der Kastorfer Straße (L 92) aus einsehbare Ackerfläche - Ortseingangssituation		
Besonderheiten:	- potenzieller Standort für örtliches Gewerbe, Immissionen aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe - Beschränkungen außerhalb der Ortsdurchfahrt		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Bewertung:	Nicht geeignet Potenzial für örtliches Gewerbe, Regionaler Grünzug, Immissionen aus der Landwirtschaft und L 92		
Landschaftsplanerische Bewertung:	Geeignet Knickstrukturen beachten		
Gesamtbeurteilung:	Für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet	Potenzial für örtliches Gewerbe, Regionaler Grünzug im RP-Entwurf	

Fläche EP-10		Lage: Westlich Neuer Weg	
			
a. Darstellungen:			
Regionalplan 1998:	- Ordnungsraum Lübeck		
Regionalplan 2. Entwurf 2025:	- Ordnungsraum Lübeck		
Landschaftsrahmenplan:	- keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsplan Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> - artenarmes Intensivgrünland - Knicks im Nordosten und Westen angrenzend - halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte östlich angrenzend - Kleingewässer im Norden angrenzend - nordwestlich herausragende Einzelbäume - Mischgebiet nördlich angrenzend 		
Landschaftsplan Entwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsfläche, Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung - Siedlungsentwicklung von Norden Richtung Süden 		
b. Eigenschaften:			
Planungsrecht:	- Außenbereich		
Größe:	- ca. 2,7 ha		
Bestandsnutzung:	- Grünland		
Ökologische Strukturen:	<ul style="list-style-type: none"> - Grünlandfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Kleingewässer mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung 		
Orts- und Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheiten, da weit einsehbare Grünlandfläche - Ortseingangssituation 		
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - Abschnittweise Erschließung über Neuer Weg möglich, kurzer Weg ÖPNV - Immissionen aus benachbartem landwirtschaftlichen Betrieb - Immissionen aus der L 92 - Biotopstatus Grünland überprüfen 		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Bewertung:	Bedingt geeignet Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft und der L 92 prüfen		
Landschaftsplanerische Bewertung:	Bedingt geeignet Knickstrukturen und Kleingewässer beachten, Ortseingang und Randeingrünung gestalten, Biotopstatus Grünland überprüfen		
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung bedingt geeignet	Immissionen aus der Landwirtschaft prüfen, Biotopstatus Grünland überprüfen	

4. Zusammenfassung der Alternativenbetrachtung

4.1. Regionaler Grünzug

Im Regionalplan sind in den Ordnungsräumen zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung Regionale Grünzüge ausgewiesen.

Die Regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen

- dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten
- dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes
- der Freiraumerholung.

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der Regionalen Grünzüge vermieden werden. In den Regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge gegenüber der einzelnen Ortslage in der Karte erfolgte unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Die kartographische Darstellung ist dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplannerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen.

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufrstellung des Regionalen Grünzuges sind die Regionalen Grünzüge ausgedehnt worden. Die Fläche EP-1_Westlich Sportplatz liegt sowohl nach dem gültigen sowie dem neuen Entwurf des Regionalplans innerhalb eines Regionalen Grünzuges. Die Fläche EP-9_Westlich Kastorfer Straße liegt nach dem neuen Entwurf innerhalb eines Regionalen Grünzuges.

4.2. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bliestorf priorisiert Möglichkeiten der Innenentwicklung. Auf die Vergabe unbebauter Baugrundstücke hat die Gemeinde jedoch keinen Einfluss. Für die Berücksichtigung örtlicher Nachfragen nach Baugrundstücken möchte die Gemeinde deshalb im Rahmen einer Bauleitplanung entsprechende Angebote schaffen. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes umfasst der wohnbauliche Entwicklungsrahmen rd. 30 zusätzliche Wohnungen bis zum Jahr 2036.

Die vorliegende Untersuchung betrachtet Alternativflächen, die für eine Siedlungsentwicklung infrage kommen könnten. Priorität sollen die Bereiche haben, die gut in Siedlungsstrukturen eingebunden sind und bei denen der Erschließungsaufwand gering

gehalten werden kann. Auch die fußläufige Anbindung der betrachteten Bereiche an den ÖPNV ist von der Gemeinde zu bewerten. Die Immissionssituation von landwirtschaftlichen Betrieben, Verkehr oder sonstigen Emittenten ist im Einzelfall zu überprüfen.

Die zehn betrachteten Standorte für eine wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet sind aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht bewertet worden. Zusätzlich wird unter Besonderes auf spezifische Anforderungen aufgrund der Lage der Fläche, wie z. B. Anforderungen an die Erschließung, oder Anbindung an den ÖPNV, hingewiesen. Die unterschiedlichen Aspekte ergeben sich aus den Inhalten der Datenblätter zu den einzelnen Flächenbeschreibungen.

Auf dieser Grundlage wurde die Einschätzung **Geeignet, Bedingt geeignet** und **Nicht geeignet** vorgenommen. In der nachfolgenden Bewertungsmatrix sind die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt. Zur Priorisierung sind den unterschiedlichen Bewertungen Punkte zugeordnet worden: Geeignet (grün) entspricht 2 Punkte, Bedingt geeignet (gelb) entspricht 1 Punkt und Nicht geeignet (rot) ohne Punktvergabe. Die für eine wohnbauliche Entwicklung aktuell geeigneten Flächen sind in der Matrix hervorgehoben.

Die Bewertungsergebnisse sind nur bedingt für eine zukünftige Beurteilung anzuwenden, da planungsrechtliche Vorgaben, die aktuelle örtliche Situation und die Art der beabsichtigten Nutzung im Einzelfall zu berücksichtigen sind.

Bewertungsmatrix

Fläche	Ortsplanung	Landschaft	Besonderes	Punkte
EP-1_Westlich Sportplatz		1		1
EP-2_Nördlich Kastanienallee	1	1	1	3
EP-3_Südlich Kastanienallee	2	1	1	4
EP-4_Östlich Borenkamp (N)		2		2
EP-5_Westlich Borenkamp			1	1
EP-6_Östlich Borenkamp (S)	2	2	1	5
EP-7_Nördlich Am Storchennest	2	2	2	6
EP-8_Westlicher Ortseingang				0
EP-9_Westlich Kastorfer Straße		2		2
EP-10_Westlich Neuer Weg	1	1	1	3

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 konkrete Auswahl eines geeigneten Standortes für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung trifft die Gemeinde unter Berücksichtigung weiterer Belange. Dabei spielen auch die Flächenverfügbarkeit und wirtschaftliche Aspekte eine Rolle. Die Betrachtung lässt einen Auswahlspielraum zu, der von der Gemeinde genutzt werden kann. Sofern einzelne Flächen nicht verfügbar sind, kann auf Alternativflächen zurückgegriffen werden.

5. Billigung der Betrachtung von Alternativflächen für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung

Die Betrachtung von Alternativflächen für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bliestorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am ge-
billigt.

Bliestorf,

Bürgermeister

Quellenverzeichnis

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

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel.

Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein (2026): Umweltportal Schleswig-Holstein. Kiel.

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

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (2025): Regionalplan für den Planungsraum III. Neuauflistung – 2. Entwurf 2025. Kiel.

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

Planungsbüro Schweizer & Langmaack (2000): Landschaftsplan der Gemeinde Bliestorf. Heidekamp.

Prokom (2022): Baulückenkartierung Amt Berkenthin, Bliestorf und Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Bliestorf. Lübeck.

Raum & Energie (2021): Ortsentwicklung Amt Berkenthin. Amtsentwicklungskonzept für das Amt Berkenthin und die amtsangehörigen Gemeinden. Wedel.

Darüber hinaus wurden Flächennutzungspläne und ihre Änderungen und Bebauungspläne zur Erstellung des Konzeptes herangezogen.