

# Beschlussvorlage

Für: **Gemeinde Pölitz**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit
<b>Bau- und Wegeausschuss</b>	<b>22.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	.	<b>öffentlich</b>

<b>Zuständige Abteilung</b>	<b>Auskunft erteilt:</b>
Bauabteilung / Gz. 43	Frau Witten

TOP

- 1. Fortschreibung Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Pölitz**  
**a) Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange**  
**b) Abschließender Beschluss**

## **Sachverhalt:**

Nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen inhaltlich geringfügig ergänzt (z. B. Hinweise auf Wertgrünland) und redaktionell korrigiert.

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Siedlungsentwicklungskonzept, 1. Fortschreibung, abgegebenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung mit der Anlage "Abwägungsempfehlung" des Planlabors Stolzenberg vom 22.05.2024 geprüft. Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

2. Die 1. Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird abschließend gebilligt.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 1. Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Pölitz ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Dem Kreis Stormarn und dem Innenministerium ist jeweils eine Ausfertigung der Endfassung zu übermitteln.

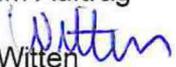
## **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/-innen: \_\_\_; davon anwesend: \_\_\_;

Ja-Stimmen: \_\_\_; Nein-Stimmen: \_\_\_; Enthaltungen: \_\_\_

## **Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/-innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: \_\_\_\_\_

Amt Bad Oldesloe-Land  
Im Auftrag  
  
Witten

Bad Oldesloe, den 10.05.2024

 Abteilungsleiterin	10. MAI 2024 Leitender Verwaltungsbeamter 
---	---

# Gemeinde Pölitz

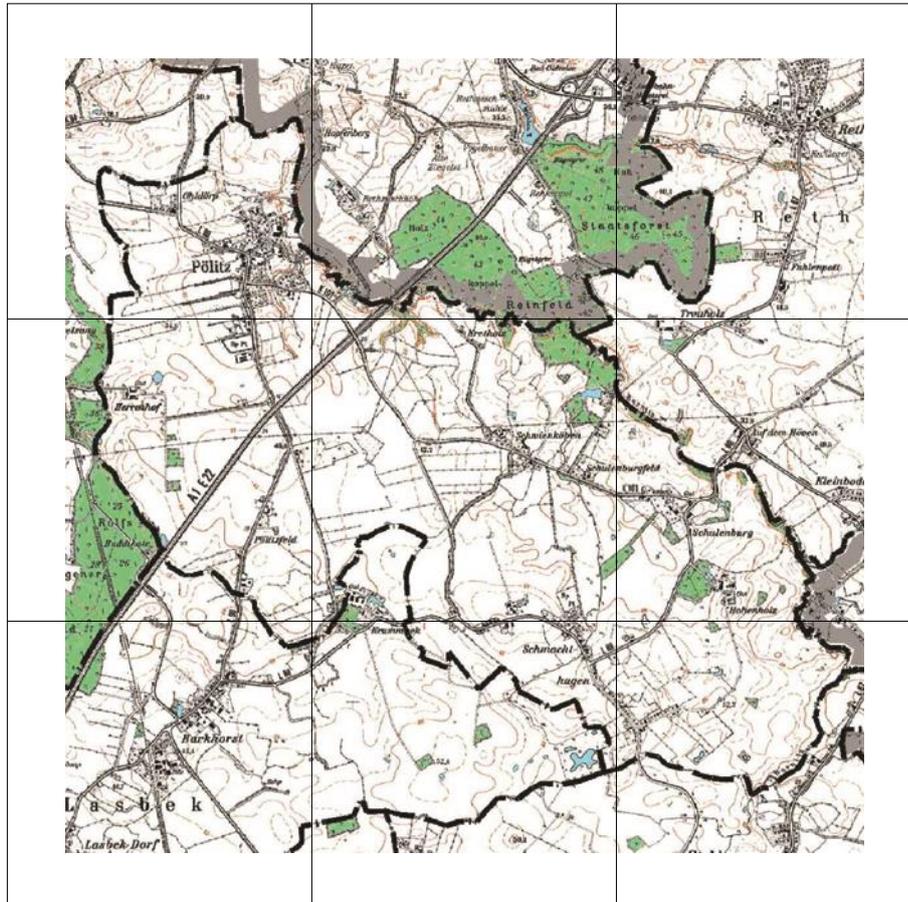
Kreis Stormarn

## 1. Fortschreibung Siedlungsentwicklungskonzept

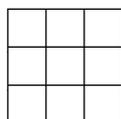
Gebiet: Gesamtes Gemeindegebiet

## Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung zum Entwurf, BA 22.05.2024



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)

## **I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren**

### **A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme**

---

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH

AG29

Autokraft GmbH

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Deutsche Telekom

Gewässerpflegeverband Norderbeste

Handwerkskammer Lübeck

HanseWerk Natur GmbH

IHK Lübeck

Kabel Deutschland

Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein

Landesamt für Umwelt

Landesamt für Umwelt, Außenstelle Lübeck

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S.-H.

Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH

Schleswig-Holstein Netz AG

TraveNetz GmbH

Vereinigte Stadtwerke Media

---

### **B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, keine planungsrelevanten Anregungen**

---

Deutsche Telekom Technik GmbH, 15.01.2024

50Hertz Transmission GmbH, 16.01.2024

Ericsson Services GmbH, 09.02.2024

Stadtwerke Bad Oldesloe, 09.02.2024

Tennet, 10.01.2024

---

---

**C. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange,  
mit Anregungen und/oder Hinweisen**

---

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 08.01.2024, berücksichtigt, siehe 8. Archäologie

Autobahn GmbH, 09.02.2024, zur Kenntnis genommen, siehe 4. Immissionen

Avacon Netz GmbH, 09.01.2024, zur Kenntnis genommen, siehe 6. Ver- und Entsorgung

BUND und NABU, 17.01.2024, teilweise berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

Hamburger Verkehrsverbund GmbH, 02.02.2024, nicht berücksichtigt, siehe 5. Verkehr

Hamburger Wasserwerke GmbH, 09.01.2024, berücksichtigt, siehe 3. Wasserwirtschaft

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 08.02.2024, zur Kenntnis genommen, siehe 6. Ver- und Entsorgung

Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung, Untere Forstbehörde, 09.02.2024, berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz, 09.02.2024, teilweise berücksichtigt, siehe 4. Immissionen

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 01.02.2024, berücksichtigt, siehe 5. Verkehr

Landrat des Kreises Stormarn, 08.02.2024

Fachdienst Wasserwirtschaft: teilweise berücksichtigt, siehe 3. Wasserwirtschaft

Fachdienst Straßenverkehrsangelegenheiten: zur Kenntnis genommen, siehe 5. Verkehr

Fachdienst Hochbau und Gebäudewirtschaft: zur Kenntnis genommen, siehe 8. Archäologie

Fachdienst Planung und Verkehr: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

Fachdienst Naturschutz: nicht berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz: berücksichtigt, siehe 7.

Bodenschutz

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 25.01.2024, berücksichtigt, siehe 4. Immissionen

Schleswig-Holstein Netz AG 100kV, 09.01.2024, berücksichtigt, siehe 6. Ver- und Entsorgung

Stromnetz Hamburg, 15.01.2024, berücksichtigt, siehe 6. Ver- und Entsorgung

Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land, 22.01.2024, berücksichtigt, siehe 3. Wasserwirtschaft

Vodafone GmbH, 06.02.2024, zur Kenntnis genommen, siehe 6. Ver- und Entsorgung

Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, 10.01.2024, zur Kenntnis genommen, siehe 6. Ver- und Entsorgung

---

## II. Abwägung

### 1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

BUND und NABU, 17.01.2024

Es wird begrüßt, dass das Siedlungsentwicklungskonzept die Möglichkeiten der Bebauung in der Gemeinde sorgfältig abarbeitet und auch erkennen lässt, wo Konflikte bestehen und eine Bebauung nicht wünschenswert ist. Durch die Darstellung in der Karte lassen sich die Bewertungen meist gut nachvollziehen. Es fehlt allerdings die Bewertung von Sh\_6

Grundsätzliches:

Die Innenentwicklung sollte weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Es wird begrüßt und unterstützt das grundsätzliche Prinzip, fingerförmig in die Landschaft ausstrahlende Baugebiete und bandförmige Siedlungsstrukturen zu vermeiden. Es ist außerdem besser, eine maßvolle Siedlungserweiterung in Pölit selbst vorzunehmen, anstatt kleine Streusiedlungen wie Öhldörp auszubauen. Daher sind die Flächen Pö\_1 bis Pö\_4 und Sk\_1 ungeeignet. Dazu kommt, dass eine Bebauung auf Grünland vermieden werden sollte, so dass Pö\_1 und Sk\_1 auch aus diesem Grund abgelehnt wird. Möglicherweise handelt es sich sogar um Wertgrünland, das wäre zu prüfen.

Zu einzelnen Flächenbewertungen fügen die Einwender ihre detailliertere Stellungnahme vom 11.03.2020 an. Die Einwender haben dazu leider keine Abwägung erhalten. Sie hat größtenteils weiterhin Gültigkeit.

BUND und NABU, 11.03.2020

Wir begrüßen, dass das Siedlungsentwicklungskonzept die Möglichkeiten der Bebauung in der Gemeinde sorgfältig abarbeitet und auch erkennen lässt, wo Konflikte bestehen und eine Bebauung nicht wünschenswert ist. Durch die Darstellung in der Karte lassen sich die Bewertungen gut nachvollziehen.

Innenentwicklung:

In der Karte sind 11 Baulücken zu finden, hinzu kommen eine Fläche gegenüber des Baugebietes Nr. 6 direkt an der Hauptstraße (ca.4 Bauplätze) und die sechs Bauflächen nach B-Plan Nr.9 (Pö-7, siehe unsere Stellungnahme vom 23.04.2019), also insgesamt 21 Bauplätze, die vor einer Außenentwicklung genutzt werden sollten und fast ein Drittel der bis 2030 angedachten Wohneinheiten darstellen.

Flächenbewertung:

1. Pölit:

Bei den beiden im Plan grün gekennzeichneten Flächen Pö\_1 und Pö\_9 haben wir folgende Bedenken:

Pö\_1: Die gesamte Fläche wird als Grünland genutzt, das wir grundsätzlich als ungeeignet für eine Bebauung halten. Außerdem lässt der Plan die Grenze zum geschützten Biotop nicht erkennen, aber nach unserer Ortskenntnis müsste die Erschließung nördlich der Bebauung geführt werden, wobei das Biotop beeinträchtigt würde.

Pö\_9: Die Flächen hinter der Ruine bestehen aus einem verwilderten Garten, Obstbäumen und weiteren Gehölzen und aus Grünland. Die Bebauung sollte die Grünlandfläche nicht mit einbeziehen. Es ist eine sorgfältige Planung erforderlich, um Anteile des alten Baumbestandes zu schützen.

Bei den weiteren Flächen im Ortteil Pölitz teilen wir die Bedenken des Planers. Denkbar ist aus unserer Sicht

- eine Bebauung auf einer schmalen Teilfläche von Pö\_5 direkt im Anschluss an die vorhandene Bebauung.
- eine Bebauung der südlichen drei Ackerflächen von Pö\_8
- eine Bebauung von Pö\_6, wobei ein deutlicher Abstand zu den Biotopstrukturen eingehalten werden muss.

Die Gebiete Pö\_2, Pö\_3, Pö\_4, Pö\_10 und Pö\_11 sind aus unserer Sicht nicht geeignet.

## 2. Schwienköben:

Die Fläche Sk\_1 halten wir für ungeeignet, denn der große Aufwand für die Erschließung von zwei Baugrundstücken und das Überbauen von Grünland sprechen dagegen.

Die Fläche Sk\_2 könnte straßenbegleitend ca. 2 Baugrundstücke schaffen, der östliche Teil rückt zu nah an die Biotopstrukturen heran.

## 3. Schmachthagen:

Sh\_4 erscheint uns geeignet. Sh\_6 und Sh\_3 sind ungeeignet, denn es wären erhebliche Eingriffe in den vorhanden Knick mit seinen Überhängen notwendig, bei Sh\_6 spricht auch das ausgeprägte Relief gegen eine Bebauung.

Sh\_1 und Sh\_2 sind beide ungeeignet, da sie dazu führen würden, dass ein langes Straßendorf entsteht.

Besser geeignet wäre die Bebauung der Ackerflächen gegenüber der Einmündung der Dorfstraße und gegenüber der Feuerwehr in südlicher Richtung, wobei ein deutlicher Abstand zum Bach erforderlich wäre.

Insgesamt stehen der Gemeinde damit mehr als ausreichend Flächen für eine Bebauung zur Verfügung. Wir wünschen uns, dass neben Einzelhäusern auch dorfgerechte Mehrfamilienhäuser entstehen können. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden sollte hier eine möglichst hohe Bebauungsdichte erreicht werden.

---

## Abwägung

---

Die Bewertung der Fläche Sh\_6 ist sowohl in der Plankarte als auch den Erläuterungen dargestellt bzw. enthalten.

Bei der Fläche Pö\_1 handelt es sich um eine Arrondierungsfläche, die auch seitens der Fachbehörden unkritisch gesehen wird. Ein Ausbau der Splittersiedlung Öhldorp mit fingerartiger Entwicklung in die freie Landschaft ist mit der vorgesehenen Arrondierung nicht verbunden, weshalb die Fläche als geeignet eingestuft wird. Die Betroffenheit von (Wert-)Grünland wird bei der Detailbetrachtung ergänzt.

Bei den Flächen Pö\_2 und Pö\_3 wird das Kriterium der Förderung einer Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage bereits berücksichtigt. Die Gesamtbewertungen „bedingt geeignet“ bleiben daher bestehen.

Die Fläche Pö\_4 wird bereits u.a. aufgrund der Förderung einer bandartigen Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage als nicht geeignet eingestuft.

Der Ortsteil Schwienköben soll ebenfalls die Möglichkeit einer moderaten Siedlungsentwicklung erhalten; der Schwerpunkt liegt jedoch auf dem Hauptort Pölit. Aufgrund verschiedener Kriterien wird die Fläche Sk\_1 bereits als nicht geeignet eingestuft. Die Betroffenheit von (Wert-)Grünland wird bei der Detailbetrachtung ergänzt.

Die Stellungnahme vom 11.03.2020 konnte im Rahmen der damaligen Abwägung nicht berücksichtigt werden, da diese dem Planungsbüro nicht zugegangen ist. Die Stellungnahme vom 11.03.2020 wird bezüglich der übrigen Flächen wie folgt abgewogen:

Pö\_9: Der Hinweis zum alten Baumbestand wird in der landschaftsplanerischen Empfehlung ergänzt.

Pö\_5, Pö\_8, Pö\_6, Pö\_10 und Pö\_11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sk\_2: Der Hinweis auf einzuhalten Abstände zu Knickstrukturen findet sich bereits in der Bewertung.

Sh\_4: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fläche geeignet erscheint.

Sh\_3: Der Verlust an Knickstrukturen wurde in der Bewertung bereits berücksichtigt.

Sh\_6: Auf erforderliche Schutzabstände zu angrenzenden Knickstrukturen wird in der Bewertung bereits hingewiesen. Der Eingriff in das Relief ist insbesondere im straßennahen Bereich nicht als erheblich zu werten.

Sh\_1 und Sh\_2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Flächen gegenüber der Einmündung der Dorfstraße und gegenüber der Feuerwehr: Diese Flächen werden im Siedlungsentwicklungskonzept nicht näher betrachtet, da die Abstandsflächen/Maßnahmenflächen am Krummbach und ein vorhandener

Solitärbaum in Verbindung mit einem bewegten Relief eine Bebauung zum derzeitigen Stand ausschließen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass neben Einzelhäusern auch dorfgerechte Mehrfamilienhäuser entstehen sollten.

---

Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, 08.02.2024

Unter der Ziffer 4.2 wird u.a. dargelegt, dass die Flächen Pö 4+5 sowie Sk 1 für die Priorität 2 (> 10 Jahre) vorgesehen sind. Es wird erneut darauf hingewiesen, (siehe Stellungnahme des Kreises vom 20.03.2020) dass aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht Bedenken gegen eine wohnbauliche Entwicklung bestehen.

### **Abwägung**

---

Unter der Ziffer 4.2 werden sämtliche untersuchten Siedlungsentwicklungspotenziale angeführt und einer Priorität zugeordnet, die noch nicht im Rahmen von Bauleitplanungen entwickelt wurden. Die Bedenken des Kreises zu den Flächen Pö\_4, Pö\_5 und SK\_1 wurden bei den jeweiligen Flächenbewertungen bereits berücksichtigt.

---

## **2. Anregungen und Hinweise zu Landschaftspflege**

Landesamt für Umwelt und nachhaltige Landentwicklung, Untere Forstbehörde, 09.02.2024

Vorab möchte die untere Forstbehörde anmerken, dass hinsichtlich des o.g. Konzeptes seitens der unteren Forstbehörde – zum derzeitigen Planungsstand – lediglich allgemeingültige Hinweise bzw. Anmerkungen abgegeben werden können.

Die in der Plankarte eingetragenen Potenzialflächen wurden unter Berücksichtigung von überwiegend stadtplanerischen und landschaftspflegerischen Aspekten überprüft und mit einer Kurzbewertung versehen. Insgesamt wurden 15 Außenentwicklungspotenziale untersucht. Hierbei handelt es sich überwiegend um Flächen, die bereits im Rahmen des Landschaftsplanes als geeignet für eine Siedlungsentwicklung eingestuft wurden. Darüber hinaus wurden weitere Flächen für eine Außenentwicklung betrachtet. Auch eine Untersuchung von 4 Innenentwicklungspotenzialen wurde vorgenommen.

Zur Plandarstellung sei angemerkt, dass diese keineswegs die Gesamtheit aller Waldflächen, gemäß § 2 LWaldG, innerhalb des Plangebietes darstellt.

Rechtsverbindlich Aussagen und/oder forstbehördliche Prüfung von Einzelfällen bzw. konkreten Potenzialflächen zwecks der rechtlichen Feststellungen von Wald und/oder der eindeutigen Festsetzungen von Waldgrenzen, können regelmäßig erst anlassbezogen zu gegebenem Zeitpunkt erfolgen (z.B.: im Zusammenhang mit einer

konkreten Bauleitplanung und/oder mit einer Anfrage zu einem Bauprojekt – durch Bauvoranfragen / Bauantragsstellungen etc).

Auch sei in diesem Zuge darauf hingewiesen, dass sich ggf. aktuell waldfreie bzw. anderweitig genutzte Flächen (wie beispielsweise Freiflächen, Grünflächen, Parkflächen, Ackerflächen etc.) unter Umständen bei ausbleibender Pflege und/oder Unterhaltung mittel- bis langfristig zu Wald, gemäß § 2 LWaldG, entwickeln können. Darüber hinaus können sich vorhandene Waldflächen/Waldgehölzstrukturen weiterentwickeln bzw. ausbreiten.

Es wird folglich davon ausgegangen, dass die untere Forstbehörde im Rahmen einer Behördenbeteiligung bei entsprechenden Bauleitplanungsprozessen beteiligt wird.

Zu den konzeptionell dargestellten Flächen erfolgen folgende Anmerkungen.

Zu den Potenzialflächen:

OT Schmachthagen:

Sh\_1 – nordwestlicher Ortseingang, nördlich Dorfstraße

Sh\_2 – nordwestlicher Ortseingang, südlich Dorfstraße

Sh\_3 – südwestlich Stubber Weg

Sh\_4 – südlich der Straße Twiete

Sh\_5 – nördlich Schulstieg

Sh\_6 – östlich Stubber Weg, südlich Twiete)

OT Schwienköben:

Sk\_1- südlich Pölitzer Straße, östlich Schmachthagener Redder

Sk\_2 – nördlich Pölitzer Straße

OT Pölitz:

Pö\_1 – zwischen Rümpeler Weg und Hauptstraße (L90)

Pö\_2 – östlich Ohldörp

Pö\_3 - südlich Ohldörp

Pö\_4 – nordöstlicher Ortseingang, südwestlich Hauptstraße

Pö\_5 – nordwestlicher Ortseingang, nördlich Hauptstraße

Pö\_6 – südlich der Straße Mühlenbach

Pö\_8 – westlich Hauptstraße

bestehen – nach dem derzeitigen Sach- und Kenntnisstand – aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken. Die gegenwärtige Nutzung dieser Flächenbereiche besteht in einer überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung (Acker-/ Grünfläche). Waldflächen, gemäß § 2 LWaldG, sind hier nach dem jetzigen Sachstand nicht betroffen.

Potenzialflächen mit gegenwärtigem Waldbezug bzw. anteiliger Betroffenheit

Östlich der Potenzialfläche Pö\_11 befindet sich auf dem Flurstück 12/1, Flur 3 Gemarkung Pölitz, Wald im Sinne des Gesetzes. Südwestlich der Fläche Pö\_7 – südlich Schmachthagener Weg befindet sich auf dem Flurstück 193, Flur 3; Gemarkung Pölitz, ebenfalls Wald im Sinne des Gesetzes. Nördlich der Fläche Pö\_10

– nördlich Schmachthagener Weg, östlich Blumenberg befindet sich ebenfalls Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Auch die Fläche Pö\_9 – nördlich Schmachthagener Weg, südlich Poststraße grenzt nach Süden bzw. Südwesten vollumfänglich an Wald an; auch ist derzeit nicht auszuschließen, ob und inwieweit ggf. anteilig im Nordwesten der Potenzialfläche unter Umständen Waldfläche überplant wird.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG, verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Nach §24 LWaldG ist somit der erforderlich 30 m Waldabstand zu den vorhandenen Waldflächen zu berücksichtigen.

### **Abwägung**

---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum derzeitigen Planungsstand lediglich allgemeingültige Hinweise gegeben werden können.

In den Erläuterungen findet sich der Hinweis, dass in der separaten Planzeichnung nicht die Gesamtheit aller Waldflächen etc. gezeigt wird, sondern nur diejenigen, die sich nahe der Siedlungskörper in einem Untersuchungskorridor von ca. 200 m befinden.

Die Untere Forstbehörde wird im Rahmen künftiger Bauleitplanverfahren bei Betroffenheit von Waldflächen beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Flächen Sh\_1, Sh\_2, Sh\_3, Sh\_4, Sh\_5, Sh\_6, Sk\_1, Sk\_2, Pö\_1, Pö\_2, Pö\_3, Pö\_4, Pö\_5, Pö\_6 und Pö\_8 keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in unmittelbarer Umgebung der Flächen Pö\_11, Pö\_7, Pö\_10 und Pö\_9 Wald im Sinne des LWaldG befindet. In den Steckbriefen zu den einzelnen Siedlungsentwicklungspotenzialen in den Erläuterungen wurden bereits Hinweise auf einzuhaltende Waldabstände aufgenommen.

---

### Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Naturschutz, 08.02.2024

Die Gemeinde Pölitz reicht eine Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes ein. Anhand von Steckbriefen werden geeignete, bedingt geeignete und nicht geeignete Flächen für Siedlungsentwicklung identifiziert. Die Hinweise der Naturschutzbehörde zu dem Planungsstand von 2019 wurden weitgehend berücksichtigt, was ausdrücklich begrüßt wird. Für die Fläche Pö7 ist mittlerweile ein Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die Kriterien zur Identifizierung geeigneter, bedingt geeigneter und nicht geeigneter Flächen sind für die Fragestellung angemessen und nachvollziehbar. Die Gemeinde ist auch der Empfehlung der Naturschutzbehörde gefolgt, als Ergebnis eine Prioritätenliste zu erstellen. Unverständlich bleibt allerdings, dass darin alle zuvor angesprochenen Flächen wiederauftauchen, auch die zuvor als nicht geeignet benannten Flächen. Dieses Ergebnis bildet nicht die zuvor durchgeführte Bewertung ab. Die Liste ist zu überarbeiten, die ungeeigneten Flächen Pö11, Sk1, Pö4 und Pö5 sind zu streichen, die geeigneten Pö1 und Sh6 sollten prioritär entwickelt werden.

### **Abwägung**

---

Die Prioritätenliste ist nicht als Zusammenfassung der zuvor erfolgten Bewertung der Einzelflächen zu verstehen. Vielmehr fließen bei der Priorisierung weitere Kriterien, wie die Flächenverfügbarkeit, ein. Eine Anpassung der Prioritätenliste erfolgt daher nicht.

---

## **3. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft**

### Hamburger Wasserwerke GmbH, 09.01.2024

Gegen die 1. Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Pölitz werden seitens Hamburg Wasser keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Gemeindegebiet die Transportleitung nach Lübeck befindet. Die Transportleitung darf nicht gefährdet oder überbaut werden.

### **Abwägung**

---

Der Hinweis zur Transportleitung nach Lübeck wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen berücksichtigt.

---

### Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land, 22.01.2024

Sofern die dargestellten möglichen Baugebiete nur den Siedlungsbau betreffen und für geothermische Bohrungen die vorgeschriebenen Genehmigungen der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn vorliegen und die Maßnahmen entsprechend überwacht werden, spricht aus Sicht des WBV nichts gegen die Umsetzung der Planungen.

Für den Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land ist es wichtig, dass das Wasserreservoir nicht durch geothermische Bohrungen durchstoßen wird, um Verunreinigungen des Trinkwassers zu verhindern.

---

## Abwägung

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von geothermischen Bohrungen berücksichtigt.

---

### Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Wasserwirtschaft, 08.02.2024

Zum Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Pölitz, Stand 29.11.2023, wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem gemeinsamen Erlass V 441 – 51787/2019 des MELUND und des MILI vom 10.10.2019 bei zukünftigen Neubaugebieten die „Wasserwirtschaftlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1“ konsequent anzuwenden sind.

Leider wird im gesamten SEK lediglich zur Fläche Sh\_4 eine Aussage zu Oberflächenentwässerung - S. 43 - (die geklärt sein soll, was nicht nachvollzogen werden kann) gefunden. Zu keiner anderen Fläche wird die Entwässerung auch nur ansatzweise erwähnt.

Zur Priorität 1: Die zur Oberflächenentwässerung nutzbaren Gewässer sind entweder sehr klein und leistungsschwach (Pö\_1 ,Pö\_3) oder gar nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden (Sh\_4, Sh\_6) bzw. durch bestehende Einleitungen bereits stark beansprucht (Pö\_9, Pö\_10, Pö\_11). Zu den mit der Priorität 2 klassifizierten Flächen liegen dieselben ungünstigen Voraussetzungen bzgl. der Vorfluter vor.

Für alle Flächen sind bei einer B-Planaufstellung jeweils Entwässerungskonzepte aufzustellen. Für die wenigsten Flächen scheinen geeignete Gewässer in der Nähe vorhanden zu sein. Sofern es zur Ableitung kommt, muss diese stark gedrosselt werden.

Sinnvoll ist in allen Fällen - soweit möglich - eine Versickerung und insbesondere eine gezielte Verdunstungsförderung. Hilfreich wäre die deutliche Darstellung bzw. Erwähnung aller vorhandenen Gewässer II. Ordnung bei der Detailbetrachtung der Gebiete.

## Abwägung

---

Die „Wasserwirtschaftlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1“ werden im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen berücksichtigt.

In Siedlungsentwicklungskonzepten sollen die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen für einzelne Flächenpotenziale grob betrachtet werden. Das Thema „Oberflächenentwässerung“ weist bereits eine Detailschärfe auf, die für die Betrachtung nicht relevant ist. Daher werden hierzu keine näheren Angaben gemacht. Die Aussage zur Oberflächenentwässerung bei Fläche Sh\_4 wird entsprechend entfernt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die für die unter Priorität 1 aufgeführten Flächen zur Oberflächenentwässerung nutzbaren Gewässer entweder sehr klein und leistungsschwach oder gar nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden sind und bei den mit Priorität 2 klassifizierten Flächen dieselben ungünstigen Voraussetzungen bzgl. der Vorfluter vorliegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen Entwässerungskonzepte aufzustellen sind und starke Drosselungen bei Ableitungen erforderlich werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in allen Fällen eine Versickerung und insbesondere eine gezielte Verdunstungsförderung sinnvoll sind. Die offenen Abschnitte der Gewässer II. Ordnung werden bereits in der Plankarte dargestellt. Auf eine Erwähnung der Gewässer II. Ordnung in den Detailbetrachtungen der Gebiete wird verzichtet.

---

#### **4. Anregungen und Hinweise zu Immissionen**

Autobahn GmbH, 09.02.2024

In dem Autobahnabschnitt der BAB A1 zwischen dem Autobahnkreuz Bargteheide und der Anschlussstelle Bad Oldesloe bestehen keine Ausbauplanungen zum Ausbau der Autobahn.

Es wird jedoch auf die, im Bundesverkehrswegeplan 2030 eingestellte, Ausbauplanung der Bundesstraße 404 zur A21 verwiesen. Im Zuge dieses Ausbaus, welcher auch einen Ausbau des Autobahnkreuzes Bargteheide umfasst, ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Bundesautobahn 1 zu rechnen.

Aus dieser eventuell entstehenden Verkehrserhöhung kann aus Sicht der Niederlassung Nord kein Anspruch auf Lärmschutz abgeleitet werden.

Der betroffene Streckenabschnitt der A1 weist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine baulichen Lärmschutzmaßnahmen auf. Die auf dem Gesamtplan dargestellten Immissionslinien können nicht als Beurteilungsgrundlage für eine eventuelle Lärmsanierung seitens der Autobahn GmbH verwendet werden, denn hierbei sind die Beurteilungspegel für einen Zeitraum von 24 Stunden dargestellt (nicht in Tag- und Nachtzeitraum).

Für eine Dimensionierung eventuell notwendiger Lärmschutzanlagen können nicht die Berechnungsgrundlagen der Lärmkartierung genutzt werden. Es werden Berechnungsergebnisse nach RLS-19 benötigt.

Alle Neubauprojekte, welche durch die genannten Siedlungskonzepte entstehen, sind von der Lärmsanierung ausgeschlossen (VLärmSchR 97).

---

## Abwägung

---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit im Autobahnabschnitt der BAB A1 zwischen dem Autobahnkreuz Bargtheide und der Anschlussstelle Bad Oldesloe keine Ausbauplanungen zum Ausbau der Autobahn bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Bundesautobahn 1 zu rechnen ist und kein Anspruch auf Lärmschutz abgeleitet werden kann.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die auf dem Gesamtplan dargestellten Immissionslinien nicht als Beurteilungsgrundlage für eine eventuelle Lärmsanierung seitens der Autobahn GmbH verwendet werden können und für eine Dimensionierung eventuell notwendiger Lärmschutzanlagen Berechnungsergebnisse nach RLS-19 benötigt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass alle Siedlungsentwicklungen, die im Konzept betrachtet werden, von der Lärmsanierung ausgeschlossen sind.

---

Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz,  
09.02.2024

- Alle sechs im Ortsteil Schmachthagen als potenziell bebaubar ausgewiesenen Flächen (Sh\_1-6) liegen im Einflussbereich der Windkraftanlage der Gemeinde Lasbek. Bei zukünftigen Ausweisungen von Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich der Windkraftanlagen sind die bestehenden und geplanten WKA als Vorbelastung in den Schall- und Schattenwurfgutachten zu berücksichtigen.

- Um Konflikten mit der geplanten Erweiterung der Windvorrangflächen vorzubeugen, wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Referat Windenergieplanung der Landesplanung angeregt.

- Insbesondere nahe der unter die Störfallverordnung (12.BImSchV) fallenden Biogasanlage ist ein Sicherheitsabstand zu Bereichen mit empfindlicher Nutzung wie z.B. Wohnbebauung oder öffentliche Einrichtungen zu berücksichtigen (Pö\_2).

- Wohnbebauung innerhalb der im Plan eingezeichneten Bereiche mit relevanten Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzung sowie in unmittelbarer Nähe zu nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen wie

- der Biogasanlage (Pö\_1,2,3,4,5),

- Schweinemastbetrieben mit z.T. erheblicher Geruchsbelästigung in Hauptwindrichtung (Pö\_6, Pö\_7) und

- einer evtl. zusätzlich zu Straßenverkehr Lärm emittierenden Schieß- u.a. Sportanlage (Pö\_6, Pö\_8)

bringt ebenfalls Konfliktpotenzial. Daher sollte hier sorgfältig die mögliche Nutzung abgewogen werden.

Vor einer konkreten Bauplanung ist ggf. durch Gutachten nachzuweisen, dass zulässige Grenz- bzw. Richtwerte und Mindestabstände eingehalten werden können.

Bei den übrigen in den Erläuterungen aufgeführten Entwicklungsabsichten hat der Technische Umweltschutz außer den dort bereits erwähnten keine besonderen immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Es wird gebeten, die Tatsache zu berücksichtigen, dass in allen ausgewiesenen potenziellen Baugebieten eine Vorbelastung durch Lärm und Gerüche besteht, die aber tolerierbar sein kann. Auch hier müsste in Einzelfällen über Gutachten geklärt werden, ob die Bestimmungen des BImSchG, der TA Luft (2021) und der TA Lärm eingehalten werden.

### **Abwägung**

---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flächen Sh\_1-6 im Einflussbereich der Windkraftanlage der Gemeinde Lasbek liegen, im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen entsprechende Schall- und Schattenwurfgutachten beizubringen sind und aufgrund der geplanten Erweiterung der Windvorrangflächen eine frühzeitige Abstimmung mit dem Referat Windenergieplanung der Landesplanung angeregt wird.

Die Hinweise auf einzuhaltenende Sicherheitsabstände zum Störfallbetrieb (Biogasanlage) werden in der Bewertung zur Fläche Pö\_2 ergänzt.

In den Bewertungen zu den Flächen Pö\_2 und Pö\_5 wurde bereits auf die Biogasanlage mit relevanten Geruchsmissionen hingewiesen. Die „Geruchs-Immissionsprognose für mögliche Baulandpotenzialflächen am Standort Pölitz, westlich der Hauptstraße/Landkreis Stormarn“ vom 15.11.2021, aktualisiert am 08.12.2023, kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächen Pö\_1, Pö\_3 und Pö\_4 außerhalb der Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden der Biogasanlage liegen. Ein Hinweis auf Geruchsmissionen entfällt daher für diese Flächen.

Die „Geruchs-Immissionsprognose für mögliche Baulandpotenzialflächen am Standort Pölitz, westlich der Hauptstraße/Landkreis Stormarn“ vom 15.11.2021, aktualisiert am 08.12.2023, kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächen Pö\_6 und Pö\_7 außerhalb der Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden der Schweinemastbetriebe liegen. Ein Hinweis auf Geruchsmissionen entfällt daher für diese Flächen.

In den Bewertungen zu den Flächen Pö\_6 und Pö\_8 wird der Hinweis auf mögliche Lärmmissionen aus der Schießanlage ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen von konkreten Bauleitplanungen auf den Flächen Pö\_1, Pö\_2, Pö\_3, Pö\_4, Pö\_5, Pö\_6, Pö\_7 und Pö\_8 ggf. entsprechende Gutachten zum Ausschluss schädlicher Wirkungen durch Geruchsmissionen beizubringen sind.

---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in allen ausgewiesenen potenziellen Baugebieten Vorbelastungen durch Lärm und Gerüche bestehen können, die in Einzelfällen über Gutachten überprüft werden müssten.

---

#### Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 25.01.2024

Die sorgfältige Erfassung von Flächen- und Nutzungspotentialen in der Gemeinde Pölitz wird begrüßt. Die farbliche Darstellung in der Übersichtskarte und die textliche Bewertung auf den Seiten 8 bis 46 in den Erläuterungen (insbesondere Immissionsproblematik) macht deutlich auf mögliche Nutzungskonflikte aufmerksam. Aus landwirtschaftlicher Sicht betrifft dieses bzgl. des Prioritätszeitraumes 1 die Flächen Pö\_9 und Pö\_10.

Bei Konkretisierung von Wohnbebauung im direkten Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung empfiehlt die Landwirtschaftskammer daher dringend, die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen durch ein entgeltliches Geruchsgutachten zu prüfen.

Zur Beurteilung wird dafür Anhang 7 TA Luft herangezogen. Dabei wird die zukünftige Geruchsimmisionsbelastung in dem Plangebiet durch eine Ausbreitungsberechnung prognostiziert.

(Konkrete) Planungen der Tierhaltungsanlagen im Umfeld der geplanten Bebauung sind hierbei zu berücksichtigen. Durch die Anwendung von Anhang 7 TA Luft wird somit sichergestellt, dass sowohl die Belange der zukünftigen Anwohner als auch die der betroffenen Landwirte berücksichtigt werden. Dafür werden Immissionswerte errechnet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden. Sie sind in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung je nach ausgewiesenem Nutzungsgebiet die nachfolgend angegebenen Immissionswerte (IW) überschreitet:

Nutzungsgebiet	IW
Wohn-/ Mischgebiete:	0,10
Gewerbe-/ Industriegebiete:	0,15
Dorfgebiete/Dörfliche Wohngebiete:	0,15

#### **Abwägung**

---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass u.a. bei den Flächen Pö\_9 und Pö\_10 Nutzungskonflikte durch Geruchsimmisionen aus der Landwirtschaft gegeben sind. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den Erläuterungen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen durch ein entgeltliches Geruchsgutachten zu prüfen ist.

---

## **5. Anregungen und Hinweise zu Verkehr**

Hamburger Verkehrsverbund, 02.02.2024

Bei der Bewertung der Potenzialflächen ist bezüglich der verkehrlichen Erschließung offensichtlich keine Berücksichtigung des ÖPNV erfolgt, sondern ausschließlich der Anbindung an das vorhandene Straßennetz und somit für den motorisierten Individualverkehr. Angesichts der Notwendigkeit, eine nachhaltige und möglichst klimaschonende Siedlungsentwicklung zu betreiben, hält der Hamburger Verkehrsverbund diesen Umstand für einen Mangel in der Analyse und der sich daraus ableitenden Bewertung der Eignung. Es wird insofern um eine ergänzende Betrachtung der ÖPNV-Erschließung gebeten, die sich innerhalb des Gemeindegebietes qualitativ sehr unterschiedlich darstellt. So sind beispielsweise die Potenzialflächen im Bereich des Rümpeler Weges und östlich der Schulstraße (OT Pölitz) durch die Buslinie 8120 (Bad Oldesloe - Trittau) im 60 Min.-Takt (15/16 Abfahrten je Richtung) angeschlossen, während Potenzialflächen in Schmachthagen oder Schwienköben mit der dem Schülerverkehr dienenden Buslinie 8122 nur über ein zeitlich sehr eingeschränktes und deutlich geringeres Fahrtenangebot verfügen (2/6 Abfahrten pro Tag).

### **Abwägung**

---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die ÖPNV-Erschließung für einzelne Flächenpotenziale qualitativ sehr unterschiedlich darstellt. In Siedlungsentwicklungskonzepten sollen die städtebaulichen und landschaftsplaner-ischen Rahmenbedingungen für einzelne Flächenpotenziale grob betrachtet werden. Das Thema „ÖPNV-Erschließung“ weist bereits eine Detailschärfe auf, die für die Betrachtung nicht relevant ist. Zudem könnte dieses Kriterium höchstens ansatzweise in die Bewertung der Eignung einfließen, da der ÖPNV nicht als Voraussetzung für Siedlungsentwicklungen, sondern eher als Folge von neuen Baugebieten angesehen werden kann. Daher werden zum ÖPNV keine Angaben gemacht.

---

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 01.02.2024

Gegen das Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Pölitz bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Gemäß §29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der

---

Landesstraße 88 und 90, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

2. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 101, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

3. Die verkehrliche Erschließungen der Plangebiete sowie die Verkehrserschließungen neuer Bebauungsgebiete zur Landesstraße 88, 90 und zur Kreisstraße 101 sind im weiteren Verfahren frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, abzustimmen.

4. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der Landesstraße 88, 90 und zu der Kreisstraße 101 nicht angelegt werden.

5. Sofern die Anlegung und/oder Änderung von Zufahrten zur Landesstraße 88, 0ß oder zur Kreisstraße 101, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, für den Bau bzw. Ausbau dieser Zufahrten entsprechend prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

6. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und die Bebauungsgebiete ausreichend vor Immissionen geschützt sind.

Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.

Soweit im Rahmen der vorgelegten Unterlagen Maßnahmen im Zuge der Landesstraße 88, 90 oder der Kreisstraße 101 vorgesehen sind, kann dies nur als Wunsch aus dem kommunalen Raum verstanden werden. Eine Zustimmung zu der o.a. Planvorlage beinhaltet nicht eine weitgehende Zustimmung zu solchen vorgeschlagenen Maßnahmen.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und Straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen künftiger Bauleitplanungen berücksichtigt.

---

Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Straßenverkehrsangelegenheiten,  
08.02.2024

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht erfolgt der Hinweis, dass alle Zufahrten von neuen Siedlungsgebieten zu klassifizierten Straßen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen) im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abzustimmen sind. Insbesondere außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen werden diese vom LBV kritisch eingestuft.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise zu Zufahrten von neuen Siedlungsgebieten zu klassifizierten Straßen werden zur Kenntnis genommen.

---

## **6. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung**

Avacon Netz GmbH, 09.01.2024

Im Geltungsbereich des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Pölitz befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Im Geltungsbereich befinden sich 110 kV-Trassen der Schleswig-Holstein Netz AG.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

---

Stromnetz Hamburg GmbH, 15.01.2024

Stromnetz Hamburg GmbH hat derzeit keine Anmerkungen zu den Planunterlagen.

Im weiteren Verfahren ist die Stromnetz Hamburg GmbH zu beteiligen.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

---

Schleswig-Holstein Netz AG, 09.01.2024

Im Bereich der Planauskunft verläuft die oben genannte 110-kV-Freileitung der Schleswig-Holstein Netz. Ein Lage-/Profilplan zur Information über den Freileitungsverlauf ist der Stellungnahme angehängt. Es ist zwingend notwendig, die Angaben in den Anhängen zu beachten und einzuhalten! Es wird darum gebeten, die max. Arbeits- und Bauhöhen sowie die Leitungsschutzabstände, dem angehängten Lage-/Profilplan zu entnehmen. Eine Abschaltung für Baumaßnahmen ist nicht möglich!

Es wird empfohlen, bei der Planung einen seitlichen Abstand des Bauvorhabens zur Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) von 50 m einzuhalten. Damit wird in der Regel ein ausreichender Abstand zum Schutzbereich der 110 kV Leitung sichergestellt für einen uneingeschränkten und gefahrlosen Einsatz von Kränen oder Baugerüsten.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen, Beleuchtungseinrichtungen sowie Anpflanzungen unterliegen den Angaben der Bauhöhen innerhalb des Leitungsschutzbereiches. Diese sind im Vorwege mit der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen. Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur mit der Zustimmung der Schleswig-Holstein Netz AG und erst, nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände geprüft worden ist, vorgenommen werden.

In der Baubeschränkungszone dürfen keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

1) Verantwortlichkeiten und Rahmenbedingungen bei Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches

1.1) Verantwortlichkeiten

Die S-H Netz weist die Auskunftseinholenden bzw. Anfragenden ausdrücklich darauf hin, dass diese mit dem Erhalt dieser Stellungnahme in folgender Verantwortung stehen:

- Sofern der Anfragende zur Einholung der Auskunft beauftragt wurde, sollte dieser die Auskunft an den Auftraggeber weiterleiten, auf den damit dann die Verantwortung übergeht.
- Es ist sicherzustellen, dass die von der SH-Netz vorgegebenen Arbeits- und Bauhöhen schon bei der Planung an den dafür zuständigen Stellen Berücksichtigung finden.
- Es muss sichergestellt werden, dass gemäß den Rechtsgrundlagen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes die arbeitssicherheitsrelevanten Inhalte dieser Stellungnahme dem Aufsichtsführenden auf der Baustelle rechtzeitig vor Baubeginn zugehen.
- Zur Absicherung und Entlastung ist die Weitergabe aller überreichten Unterlagen zu dokumentieren.

1.2) Rahmenbedingungen

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die maximalen Arbeits- und Bauhöhen einer Begrenzung. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches durch die Schleswig- Holstein Netz genehmigt werden.

Soweit der Leitungsschutzbereich nicht spezifisch in dem angehängten Lage-/Profilplan gesondert angegeben wurde, beträgt die Breite des Leitungsschutzbereiches für die 110 kV Freileitung ca. 60,00 m, d. h. jeweils ca.

30,00 m von der Leitungsachse nach beiden Seiten. Grundlage für diese Stellungnahme ist aber die individuelle Schutzbereichsbreite des betroffenen Mastfeldes, in dem Ihr Bauvorhaben liegt. Ein Mastfeld umfasst die Fläche zwischen zwei Freileitungsmasten, welche von den Seilen überspannt wird im ruhenden und ausgeschwungenen Zustand der Seile zuzüglich eines seitlichen Schutzabstandes von 3 m bei 110 kV Leitungen.

Soweit die Ausführung von Arbeiten im Leitungsschutzbereich der 110 kV Freileitung erfolgen sollen oder dafür in diesen eingedrungen werden kann, ist der nach DIN VDE 0105-100 Tab 103 – Annäherungszone, Schutzabstände bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m zu den unter 110.000 Volt stehender Leiterseilen jederzeit, d. h. auch im ungünstigsten Fall bei ausgeschwungenen Seilen, einzuhalten, um eine elektrische Gefährdung und damit elektrische Unfälle zu vermeiden.

Gerade bei Freileitungen sind zu den möglichen Ausschwingbewegungen der Leiterseile auch jede Bewegung oder Verlagerung, jedes Ausschwingen, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln mit in Betracht zu ziehen. Es wird empfohlen, dieses bereits bei der Bauplanung zu berücksichtigen (z.B. bei der Errichtung einer Halle oder Arbeiten vor Ort mittels Kran).

Reicht der Antragsteller den Lageplan mit exakter Lage des Bauvorhabens und gegebenenfalls schon vorhandenen Bauzeichnungen der Maßnahme (Profilpläne) ein, werden von der Schleswig-Holstein Netz, Betrieb Hochspannungsnetze (DN-BH), die maximalen Arbeits- und Bauhöhen in dem entsprechenden Leitungsschutzbereich der 110 kV Freileitung ermittelt und in dem Lage-/Profilplan des Leitungsabschnittes der 110 kV Freileitung angegeben. Dieser um das Bauvorhaben ergänzte Lage-/Profilplan des Leitungsabschnittes ist als Anhang wesentlicher Bestandteil der Stellungnahme. Es ist zu beachten, dass die Angaben in „über Normal-Null“ (ü. NHN) angegeben sind.

## 2) Arbeiten in der Nähe der 110 kV Freileitung

Für eine Einweisung des für jede Baustelle erforderlichen und zu benennenden Aufsichtsführenden gemäß den Rechtsgrundlagen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes (insbesondere Arbeitsschutzgesetz und Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften) steht die S-H Netz gern zur Verfügung.

Für die Durchführung der Maßnahme sind ausreichende Abstände zu der 110 kV Freileitung einzuplanen, so dass keine Freischaltung erforderlich wird.

Sofern die erforderlichen Sicherheitsabstände nach DIN-VDE 0105-100 während der Baumaßnahme nicht eingehalten werden können, ist zwingend die Abstimmung mit

der Schleswig-Holstein Netz erforderlich. In diesem Fall muss die Möglichkeit der Freischaltung geprüft werden. Es kann grundsätzlich nur ein Stromkreis einer mehrsystemigen Freileitung abgeschaltet werden. Die weiteren Stromkreise stehen dann weiterhin unter Spannung (110 kV). In diesem Bereich gelten die genannten maximalen Arbeitshöhen unverändert.

Die Abschaltung eines Stromkreises hat einen in der Regel mehrwöchigen Planungsvorlauf und kann aufgrund der Netzsituation auch kurzfristig abgesagt werden. Freischaltungen sind kostenpflichtig und bedürfen im Vorwege einer Kostenübernahmeerklärung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller.

Bei dem Bedarf an einer Einweisung oder einer Freischaltung mit Einweisung wird darum gebeten, sich an den Betrieb Hochspannungsnetze (DN-BH), unter Angabe der Leitungsauskunfts-Nr. an den Kollegen Herrn Albrecht zu wenden, der wie folgt zu erreichen ist: raoul.albrecht@sh-netz.com. Der S-H Netz sind die Einweisungstermine frühestmöglich mit einem Vorlauf von mindestens 14 Tagen mitzuteilen. In diesem Zusammenhang sind Namen und Telefonnummer des für die Maßnahme benannten Aufsichtsführenden vor Ort zu nennen, ansonsten ist eine Einweisung oder Freischaltung mit Einweisung nicht möglich.

Rückfragen zum laufenden Vorgang sind bitte unter Angabe der Leitungsauskunfts-Nr. an folgende Adresse zu senden: 110kV-Fremdplanung@sh-netz.com. Die Hinweise aus dem beiliegenden „Leitungsschutzanweisung für Baufachleute“ sind zu beachten, welches dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben ist und deren Vorgaben auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Nur bei konsequenter Einhaltung der maximal angegebenen Arbeits- und Bauhöhen in Bezug auf ü. NHN innerhalb des Leitungsschutzbereiches und den weiteren in dieser Stellungnahme genannten Auflagen und Hinweise werden Gefahren für Personen, Werkzeuge und eingesetzte Fahrzeuge, etc. und damit elektrische Unfälle beim Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Anlagenteile präventiv ausgeschlossen.

Bei Nichteinhaltung der Vorgaben und Überschreitung der maximalen Arbeitshöhe besteht Lebensgefahr!

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf das 110 kV Netz der Schleswig-Holstein Netz im angefragten Bereich. Es können weitere Anlagen der Schleswig-Holstein Netz in dem angefragten Baubereich vorhanden sein. Zu beachten sind die getrennten Stellungnahmen des Netzcenter. Es ist zu beachten, dass im Baubereich Leitungen anderer regionaler oder überregionaler Versorger vorhanden sein können.

### 3) Ergänzende Hinweise

a) Veränderte Flächennutzung im Leitungsschutzbereich der 110 kV Freileitung  
Beinhaltet Ihre Planung eine veränderte Flächennutzung im Schutzbereich der 110 kV Freileitung, so ist im Vorwege die Anforderung an die zulässigen Leiterseilhöhen als auch die Zuverlässigkeit der bestehenden Maste zu überprüfen.

Derzeit sind die Bodenabstände der Leiterseile für den angefragten Bereich für ein Gebiet abseits von Gebäuden, Straßen usw. (z.B. landwirtschaftliche Flächennutzung) ausgelegt.

Für andere Flächennutzungen, wie z.B.:

- Wohn- und andere Gebäude
- Verkehrswege und Parkplätze
- Erholungsflächen (Spielplätze, Sportflächen, usw.)

sind andere, in der Regel höhere Bodenabstände bzw. Abstände zu Gebäuden zu berücksichtigen, die einen Umbau der 110 kV Freileitung notwendig machen.

Sofern Straßen oder Verkehrswege innerhalb des Leitungsschutzbereiches geplant sind, muss der dafür erforderliche Abstand von der Straßenoberfläche zu den Leiterseilen von mindestens 7 Metern eingehalten werden.

Die Kosten des Umbaus der 110 kV Freileitung (Planung, Genehmigung, Bau und Inbetriebnahme) sind vom Verursacher zu tragen und bedürfen im Vorwege einer Kostenübernahmeerklärung durch den Bauherrn.

#### b) Unveränderte Flächennutzung im Leitungsschutzbereich der 110 kV Freileitung

Beinhaltet ihre Planung eine unveränderte Flächennutzung (z.B. Gebäudeneubau oder -umbau), muss auch bei bereits vorhandener Bebauung im Kreuzungsbereich der 110 kV Freileitung eine Prüfung erfolgen, ob die Leiterseilhöhen und die Zuverlässigkeit der bestehenden Maste ausreichend ist.

#### c) Veräußerung von Flurstücken

Sofern zu veräußernde Flächen im Leitungsschutzbereich liegen, ist dafür zu sorgen, dass an den Käufer diese Informationen und den bearbeiteten Lage-/Profilplan des betroffenen 110 kV Leitungsabschnittes, in denen die maximalen Bau- und Arbeitshöhen angegeben sind, weitergegeben werden. Nach Vorlage eines Katasterplanes mit den geplanten Flurstücksgrenzen werden diese Lage-/Profilpläne kostenfrei durch Schleswig-Holstein Netz erstellt.

Diese Stellungnahme ist mit dem Ausstelldatum dieser Auskunft 6 Monate gültig. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist eine neue Stellungnahme für die 110kV Hochspannung einzuholen. Hierzu ist diese Leitungsauskunftsnummer zu nennen und die Anfrage an [110kV-Fremdplanung@sh-netz.com](mailto:110kV-Fremdplanung@sh-netz.com) zu senden.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die 110-kV-Freileitung der Schleswig-Holstein Netz ist bereits in der Plankarte eingetragen und wird in der Planzeichenerklärung ergänzt.

---

Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, 10.01.2024

In der Ortslage Pölitz ist die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH Netzbetreiber der Gas- und Wasserversorgung. Die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH ist in der Ortslage Pölitz Betreiber des Breitbandnetzes.

In den Gemeindeteilen Schmachthagen und Schwienköben betreibt die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH das Gasversorgungsnetz und die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH das Breitbandnetz.

Allgemeine Hinweise zu Erschließung von B-Gebieten:

Die B-Gebiete sollten einen direkten Zugang zu den Konzessionsgebieten von Versorgungsunternehmen haben. Das sind in der Regel die öffentlichen Straßengrundstücke.

Sollte das nicht der Fall sein, müssen entsprechende Zuwegungen geschaffen werden, in denen allgemeine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsunternehmen eingetragen werden.

In den Bereichen wo die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH Gasnetze betreibt können B-Pläne technisch mit Erdgas erschlossen werden.

Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung in der Gasversorgung geht die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH jedoch davon aus, dass keine Erschließung mit Erdgas erforderlich ist, da die Wärmeerzeugung im Bereich des Neubaus seitens der Kunden in der Regel über regenerative Energien (Wärmepumpen etc.) gewünscht ist und erfolgt.

Eine Erschließung von B-Gebieten mit Erdgas ist daher derzeit nicht vorgesehen. Sofern die Gemeinden über anderweitige Erkenntnisse im Hinblick auf den Erdgasbedarf im Bebauungsplänen verfügen und daher eine Erdgasversorgung als notwendig erachtet wird, bittet die Vereinigte Stadtwerke Netz um eine entsprechende Abstimmung hierzu.

**Abwägung**

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

---

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 08.02.2024

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweist das LBEG für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollen gemäß der

DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange hat das LBEG keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogenen Untersuchungen.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

---

#### Vodafone GmbH, 06.02.2024

Die Vodafone GmbH teilt Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

---

## **7. Anregungen und Hinweise zu Bodenschutz**

#### Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz, 08.02.2024

Zur o. a. Planung bestehen seitens der uBB keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz formulierten Auflagen und Hinweise beachtet werden.

#### Nachsorgender Bodenschutz

Im Bereich der Maßnahmenflächen des SEK der Gemeinde Pölitz gibt es Altablagerungen und Verdachtsflächen für schädliche Bodenveränderungen,

welche bei der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen und einen Handlungsbedarf auslösen können.

#### Auflagen des Bodenschutzes:

- Bei der Erschließung von Altablagerungsflächen in der weiteren Bauleitplanung ist grundsätzlich immer eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen nach Bodenschutzrecht vorzusehen. Es kann zum Anfall entsorgungsrelevanter Böden kommen.

- Werden Altablagerungsflächen als Wohnbauflächen mit Hausgärten genutzt, muss gesundes Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden. Eine Prüfung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist ggfs. erforderlich.

Die betroffenen Flächen sind:

Pö\_4: Bei der Altablagerung Nr. 316 handelt es sich um eine nicht verfüllte Kiesgrube. Hier sind keine Verfüllungen zu erwarten, welche einen Handlungsbedarf auslösen könnten.

Pö\_5: Altablagerung Nr. 304: verfüllte Kiesgrube

Pö\_8: Altablagerung Nr. 303: verfüllte Kiesgrube, Boden und Bauschutt  
Altablagerung Nr. 25: verfüllte Kiesgrube, Abfallentsorgungsanlage mit Hausmüll, Klärschlamm  
Altablagerung Nr. 315: verfüllte Kiesgrube, Boden und Bauschutt

Pö\_7: Bei der Fläche Pö\_7 handelt es sich um den Bereich des B-Plans Nr. 9. Innerhalb dieses Plangebietes befindet sich eine Verdachtsfläche. Im Zuge der Bauleitplanung wurden hier bereits Auflagen formuliert, welche gesundes Wohnen und Arbeiten sicherstellen sollen.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Hinweise: Bei der Fläche Pö\_9 handelt es sich nach hiesiger Einschätzung auch um eine teilweise hochwertige Fläche im östlichen Bereich, welche bei der Siedlungsentwicklung nicht zu bevorzugen wäre. Auch sieht die uBB mit der südlich angrenzenden starken Bodenprofilierung in Richtung eines Gewässers grundsätzlich die Gefahr einer Bodenerosion gegeben.

#### **Abwägung**

Die Auflagen des Bodenschutzes zum nachsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen verbindlicher Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Auflagen des Bodenschutzes bei Inanspruchnahme von Altablagerungsflächen werden zur Kenntnis genommen.

In der Bewertung zur Fläche Pö\_4 wird der Hinweis auf die vorhandene Altablagerung ergänzt. In der Plankarte wird eine entsprechende Kennzeichnung der Fläche vorgenommen.

In den Bewertungen zu den Flächen Pö\_5 und Pö\_8 findet sich bereits ein Hinweis auf die vorhandenen Altablagerungen.

In der Bewertung zur Fläche Pö\_7 wird der Hinweis auf eine vorhandene Verdachtsfläche ergänzt.

Der Hinweis auf die Bodenerosion bei Fläche Pö\_9 wird in die Bewertung aufgenommen.

---

## **8. Anregungen und Hinweise zu Archäologie**

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 08.01.2024

In der überplanten Fläche befinden sich zwei archäologische Denkmale gem. § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG SH) in der Neufassung vom 30.12.2014, die gemäß § 8 DSchG SH in die Denkmalliste eingetragen sind. Es handelt sich hierbei um zwei Burganlagen (aKD-4856 und 4857). Zudem befinden sich große Teile der überplanten Fläche in archäologischen Interessengebieten. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1, § 12 Abs. 1 Satz 3 und § 12 Abs. 2 Satz 6 DSchG SH bedürfen die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen und Erdarbeiten an Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG SH unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Es wird der vorliegenden Planung zugestimmt. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdingriffen in den o.g. Bereichen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob die Maßnahmen denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähig sind und ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und dort ggf. gem. § 14 DSchG SH archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG SH 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.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen künftiger Bauleitplanverfahren wird das Archäologische Landesamt SH wieder zu beteiligen sein, um für konkrete Bereiche die denkmalschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit prüfen zu können.

---

Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Hochbau und Gebäudewirtschaft,  
08.02.2024

Der o.g. Planung kann aus Sicht des Denkmalschutzes grundsätzlich zugestimmt werden. Es sind keine Kulturdenkmale (bauliche) betroffen. Teilweise liegen die Plangebiete jedoch im Bereich von Archäologischen Interessengebieten und damit in der näheren Umgebung von archäologischen Denkmälern. Bei der weiteren Planung in diesen Gebieten ist das Archäologische Landesamt in Schleswig zu beteiligen. Es handelt sich dabei um folgende Gebiete: Pö\_2, 3, 4, 5, 8 sowie Sh\_1

Gemäß § 12 (2) 6 DSchG bedürfen Erdarbeiten an Stellen (archäologische Interessensgebiete), von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung durch das Archäologische Landesamt.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

### **Abwägung**

---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Entwicklung der Flächen Pö\_2, Pö\_3, Pö\_4, Pö\_5, Pö\_8 sowie Sh\_1 im Rahmen von Bauleitplanungen das Archäologische Landesamt in Schleswig zu beteiligen ist. Die Hinweise zum Umgang mit Denkmälern werden zur Kenntnis genommen.

---

# Gemeinde Pölitz

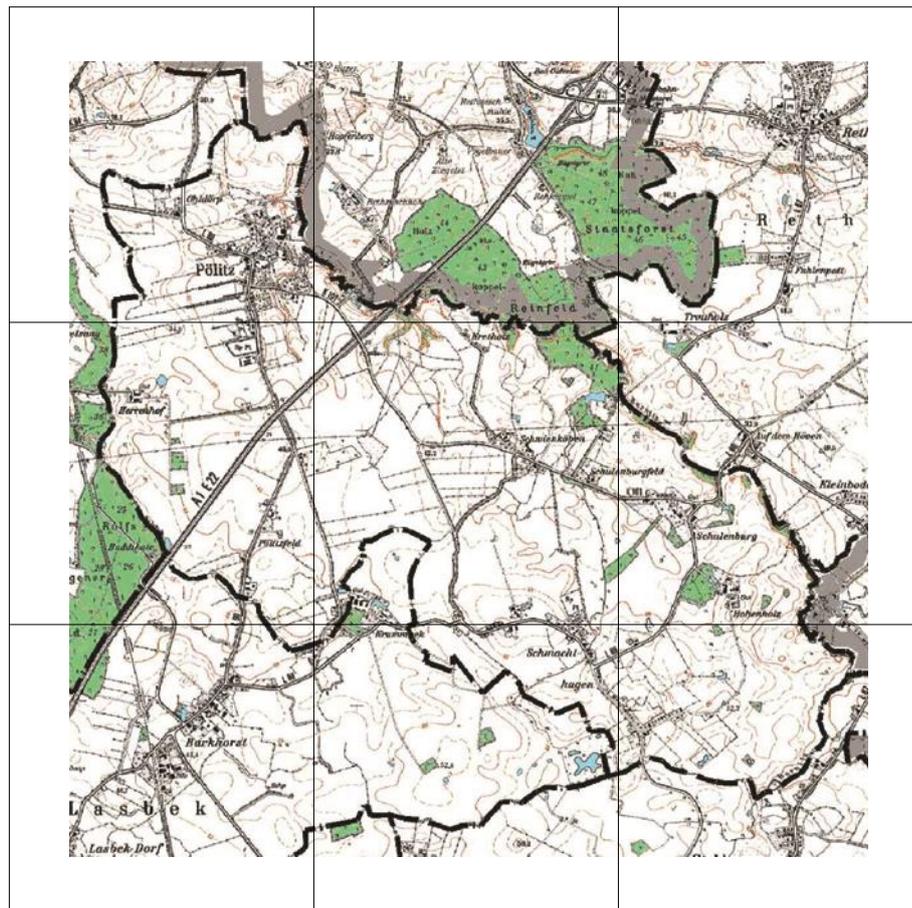
Kreis Stormarn

## 1. Fortschreibung Siedlungsentwicklungskonzept

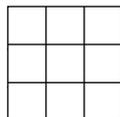
Gebiet: Gesamtes Gemeindegebiet

### Erläuterungen

Planstand: Ausfertigung, BA 22.05.2024



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.	Planungsanlass .....	3
2.	Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung .....	3
2.1.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
2.2.	Gemeindliche Planvorgaben .....	4
3.	Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Pölitz.....	5
3.1.	Bebaubare Grundstücke im Innenbereich und Siedlungsentwicklung in den Ortslagen .....	6
3.2.	Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen .....	16
4.	Bewertung der bisherigen Ergebnisse .....	47
4.1.	Regionaler Grünzug.....	47
4.2.	Prioritäten.....	47
4.3.	Zusammenfassung .....	48
5.	Quellenverzeichnis .....	49
6.	Billigung der 1. Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzepts .....	50

## 1. Planungsanlass

Die Gemeinde Pölitz hat 2007 ein Konzept zur Baulandausweisung für die vier Ortsteile Pölitz, Schulenburg, Schmachthagen und Schwienköben aufgestellt, welches jedoch nicht fertiggestellt wurde. Seinerzeit waren die starke Nachfrage nach örtlichen Baugrundstücken und das Interesse verschiedener Grundstückseigentümer, ihre Flächen für eine Baulandausweisung vorzusehen, Anlass der konzeptionellen Überlegungen. Die Aussagen waren auf den Planungshorizont bis 2010 abgestellt. Seitdem sind seitens der Landesplanung Aussagen zur Siedlungsentwicklung der nicht Zentralen Orte modifiziert worden. In Verbindung mit der anhaltenden regen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde wurde 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept aufgestellt. Dieses soll nun aufgrund der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes und zwischenzeitlich ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale fortgeschrieben werden.

## 2. Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung

### 2.1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Pölitz ist gemäß Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) dem zwischen Hamburg und Lübeck ausgewiesenen Ordnungsraum zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Aus dem Plan ist darüber hinaus die Lage der Gemeinde im Bereich der Landesentwicklungsachse entlang der Bundesautobahn (A1) sowie innerhalb des 10 km-Radius' um das Mittelzentrum Bad Oldesloe abzuleiten. Diese Darstellungen beziehen sich vorrangig auf die Verbesserung der wirtschaftlichen Standortbedingungen im überregionalen Zusammenhang sowie die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums für die Stadtrandbereiche. Pölitz befindet sich des Weiteren in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Als ordnende Strukturelemente werden die Zentralen Orte, Siedlungsachsen und Regionalen Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. Pölitz ist dem Siedlungsachsen-Zwischenraum zugeordnet. In Ordnungsräumen können bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020, bis zu 15 % neue Wohnungen gebaut werden. Bei einem Wohnungsbestand von 494 WE am 31.12.2020 bedeutet dies für die Gemeinde Pölitz einen Entwicklungsspielraum von 74 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036, unter Berücksichtigung der bereits hinzugekommenen Wohneinheiten.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) zeigt Pölitz ebenfalls im Ordnungsraum. Nördlich und östlich der Landestraße 90 ist ein Regionaler Grünzug eingetragen. In den Regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Bei allen Planungen sind die verschiedenen sich teilweise überlagernden ökologisch wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu beachten. Darüber hinaus ist dargestellt, dass sich das Gemeindegebiet z.T. in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung

für den Grundwasserschutz befindet. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht zu.

Das Landschaftsprogramm (1998) stellt das Gemeindegebiet z.T. als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Wasserschongebiet dar. Der Nordwesten des Gemeindegebietes wird zudem als Geotop gekennzeichnet.

Gem. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) befindet sich das Gemeindegebiet z.T. innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Weite Teile des Gemeindegebietes werden als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Im Nordosten der Gemeinde werden Gebiete mit besonderer Erholungseignung und Gebiete, die die Voraussetzung für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen, gekennzeichnet. Im Bereich der Barnitz und des Mühlenbaches befinden sich Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und einige gesetzlich geschützte Biotope. Zudem erfüllen diese Bereiche die Voraussetzung für eine Ausweisung als Naturschutzgebiet. Die Barnitz ist als Vorrangfließgewässer eingetragen. Östlich der Ortslage Pölit befinden sich klimasensitive Böden.

## **2.2. Gemeindliche Planvorgaben**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pölit wurde 2000 als Fachplan für die darauf aufbauende vorbereitende Bauleitplanung festgestellt. Hierin ist neben sinnvollen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch der bauliche Bestand dokumentiert und Aussagen zur Siedlungsentwicklung enthalten. Die Inhalte des Landschaftsplanes wurden noch nicht großflächig in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Landschaftsplan wurden seinerzeit mögliche Siedlungserweiterungsflächen im Gemeindegebiet untersucht und bewertet. Im zugehörigen Entwicklungsplan wurden diejenigen Flächen gekennzeichnet, die aus landschaftsplanerischer Sicht als geeignet eingestuft wurden. In die Planzeichnungen des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurden diese Entwicklungspotenziale übernommen und kenntlich gemacht. In der vorliegenden Studie werden im Vergleich zum Landschaftsplan weitere Aspekte, wie der vorsorgende Bodenschutz, berücksichtigt, weshalb die landschaftsplanerischen Bewertungen des Landschaftsplanes modifiziert und differenziert wurden.

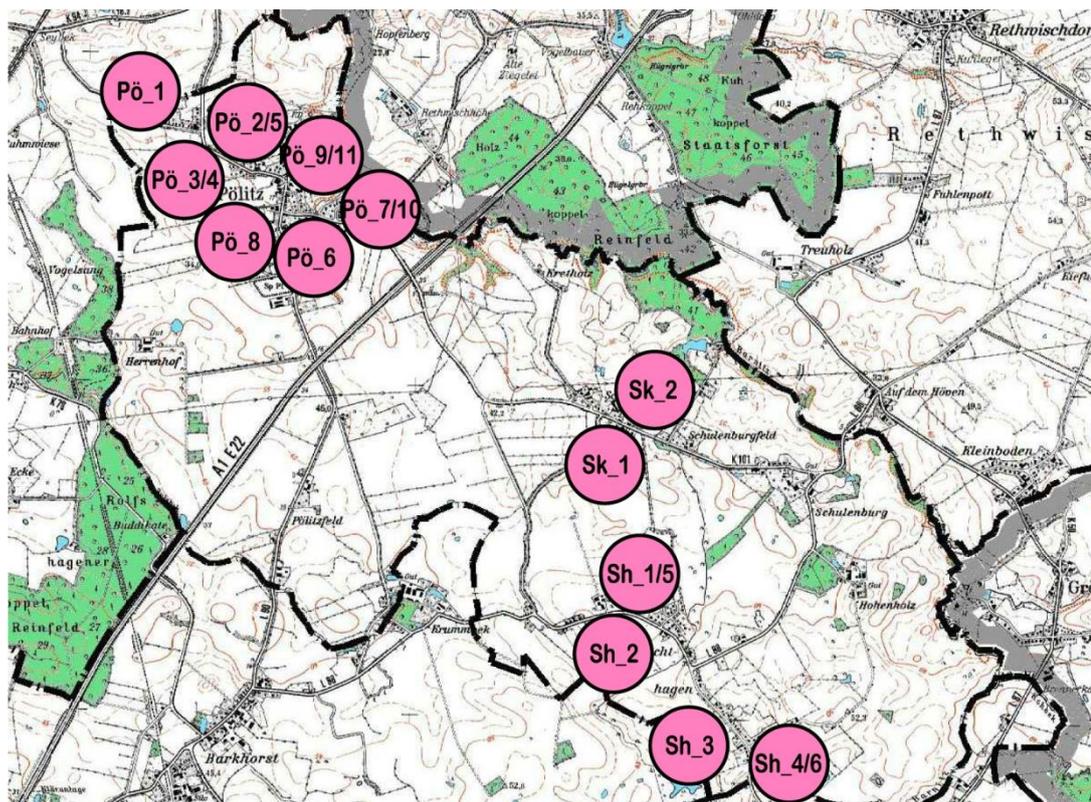
Für die Gemeinde Pölit gelten die wirksamen Flächennutzungspläne für die Gemeinde Pölit von 1963 und für die ehemals selbstständige Gemeinde Schulenburg einschließlich der Ortsteile Schwienköben und Schmachthagen von 1978 mit ihren wirksamen Änderungen. Darüber hinaus gibt es verschiedene Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

### 3. Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Pölitz

Insgesamt wurden 15 Außenentwicklungspotenziale untersucht. Hierbei handelt es sich überwiegend um Flächen, die bereits im Rahmen des Landschaftsplanes als geeignet für eine Siedlungsentwicklung eingestuft wurden. Darüber hinaus wurden weitere Flächen für eine Außenentwicklung betrachtet. Des Weiteren wurde eine Untersuchung von 4 Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde vorgenommen.

Die in der beiliegenden Plankarte eingetragenen Potenzialflächen wurden unter Berücksichtigung stadtplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte überprüft und mit einer Kurzbewertung versehen. In der Plankarte findet sich die Gesamtbeurteilung in Form einer dreistufigen Farbskala wieder. Dabei fließen auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Verfügbarkeit der Flächen in die Betrachtungen ein. Die Gesamtbeurteilung der untersuchten Flächen beinhaltet somit gemeindliche Abwägungsaspekte.

Die separate Planzeichnung zeigt nicht die Gesamtheit aller Waldflächen, Maßnahmenflächen, bekannten gesetzlich geschützten Biotope, Altablagerungen und Denkmale, sondern nur diejenigen, die sich nahe der Siedlungskörper in einem Untersuchungskorridor von ca. 200 m befinden.



Lage der untersuchten Bereiche im Gemeindegebiet (unmaßstäblich)

### **3.1. Bebaubare Grundstücke im Innenbereich und Siedlungsentwicklung in den Ortslagen**

Laut der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 von Geritz Gutsche Rümenapp GbR (Oktober 2017) wird für den Kreis Stormarn von 2014 bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von durchschnittlich 6,4% prognostiziert. Für die Gemeinde Pölit wird ein durchschnittlicher Zuwachs zwischen 2,6 und 7,5 % angenommen, wobei ein überdurchschnittlich hoher Anteil auf die Altersgruppe über 65 Jahre entfällt. Bei der Anzahl der Haushalte wird für Pölit ein Zuwachs von bis zu 12,5% vorausgesagt. Zukünftig werden vorrangig 1- bis 2- Personenhaushalte zunehmen, wobei auch hier diejenigen mit über 60-jährigen Haushaltsvorständen überproportional stark wachsen.

Gemäß den im Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Kapitel 3.9 LEP Fortschreibung 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 sowie
- In Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden 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 Pölit im vorliegenden Bericht die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Eignung von Siedlungsentwicklungspotenzialen überprüft. Die Innenentwicklungspotenziale werden wie folgt eingeschätzt:

#### **Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB / in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne gem. § 33 BauGB**

In der Gemeinde Pölit existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 1, 1. Vereinfachte Änderung, Nr. 2, Nr. 2, 1. Änderung, Nr. 6 und Nr. 6, 1. Änderung und Ergänzung (OT Pölit), Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung (OT Schmachthagen) sowie Nr. 8 (OT Schulenburg). In den Plangebiet finden sich derzeit insgesamt 3 Baulücken. Aktuell befindet sich der Bebauungsplan Nr. 9 im OT Pölit in Aufstellung (Satzungsbeschluss: 28.09.2023).

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

Zur Beurteilung von Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile haben Ortsbegehungen in den vier Ortsteilen Pölit, Schmachthagen, Schulenburg und Schwienköben stattgefunden. Insgesamt existieren 6 Baulücken, die in der entsprechenden Übersichtskarte eingetragen sind. Hierdurch sollen keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Die Darstellung und Bewertung dienen der verwaltungsinternen Orientierung.

Im Ortsteil Schwienköben wird eine Innenentwicklung südlich der Pölitzer Straße (Sk\_1) aufgrund der zentralen Freifläche und der dort vorhandenen bedeutsamen Bodenfunktionen nicht empfohlen.

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

In der Gemeinde Pölit existieren eine Einbeziehungssatzung (OT Pölit) und eine Abrundungssatzung (OT Schmachthagen). Im Bereich der Abrundungssatzung besteht derzeit 1 Baulücke. Des Weiteren besteht auf der untersuchten Fläche Sh\_6 derzeit noch die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung.

**Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans**

Im Geltungsbereich der gültigen Flächennutzungspläne besteht derzeit noch die Möglichkeit, auf den untersuchten Flächen Pö\_11 und Sk\_2 einzelne Bereiche baulich zu entwickeln. Die Gemeinde sieht diese Flächen als für eine Bebauung nicht geeignet bzw. bedingt geeignet an. Baurechte nach § 34 BauGB bestehen hier nicht.

**Fläche Pö\_11**

**Lage:** OT Pölit, nördlich Schmachthagener Weg, östlich Schulstraße



<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- Regionaler Grünzug
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Randbereich Trinkwassergewinnungsgebiet
Flächennutzungsplan:	- Dorfgebiet
Landschaftsplan Bestand:	- Wirtschaftsgrünland - Westlich und östlich grenzen Knickstrukturen an
Landschaftsplan Entwicklung:	- Die südliche Hälfte der Fläche wird als Eignungsfläche für das Biotopverbundsystem dargestellt
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,4 ha - rd. 4 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbarer Grünlandbereich, daher ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - bewegtes Relief
Erschließung:	- Erschließung aufwendig und nicht geklärt
Sonstiges:	- Geruchsstundenhäufigkeiten durch die Landwirtschaft liegen bei über 10,0 %/a
<b>c. Bewertung:</b>	

Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Arrondierungsfläche, aufwendige Erschließung, einzuhalten Waldabstände verhindern ggf. eine Bebauung, Immissionen aus Autobahn (A 1) und Landwirtschaft berücksichtigen, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Nicht geeignet</b> Pufferfläche zur Bachschlucht des Mühlenbachs, Schutzabstände zu den angrenzenden gesetzlich geschützten Knickstrukturen einhalten, Waldabstand beachten; südlicher Teilbereich hat hohe Bedeutung für den Biotopverbund, bewegtes Gelände im südlichen Teilbereich	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Bedenken</b> wegen der Nähe zum Biotopverbund und zur Bachschlucht des Mühlenbaches	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug, der Pufferfunktion zur Bachschlucht des Mühlenbachs, des Reliefs und des erforderlichen Waldabstandes	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet</b>	Arrondierung des Ortsrandes, südlicher Teilbereich mit hoher Bedeutung für Biotopverbund, Pufferfläche, Abstandsregelungen zu angrenzenden gesetzlich geschützten Knickstrukturen und zum Wald beachten, nähere Betrachtungen zu Immissionen aus A 1 und Landwirtschaft werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug wird erforderlich.

**Fläche Sh\_6** Lage: OT Schmachthagen, östlich Stubber Weg, südlich Twiete



<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- Keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- Flächen für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - Nördlich angrenzend: prägender Einzelbaum (Roskastanie) - Westlich grenzen Knickstrukturen an
Landschaftsplan Entwicklung:	- übernimmt Bestandsdarstellungen
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- keine Darstellung
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,2 ha - rd. 2 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
Erschließung:	- Über Stubber Weg
<b>c. Bewertung:</b>	
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Geeignet</b> Arrondierungsfläche, Abrundungssatzung vorhanden
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden gesetzlich geschützten Knickstrukturen einhalten, Maßnahmen zur Eingrünung empfehlenswert

---

Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b>	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	Keine Beurteilung	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung geeignet</b>	Arrondierung des Ortsrandes möglich, Abstandsregelungen zu angrenzenden Knickstrukturen erforderlich

**Fläche Sk\_1** Lage: OT Schwienköben, südlich Pölitzer Straße, östlich Schmachthagener Redder



<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- Regionaler Grünzug
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- Flächen für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Wirtschaftsgrünland - Südlich angrenzend: Knick
Landschaftsplan Entwicklung:	- übernimmt Bestandsdarstellungen
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- keine Darstellung
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,2 ha - rd. 2 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche mit ggf. besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (bei Wertgrünland) - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand über Lehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt bedeutsame Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- Kleinräumig strukturierte Freifläche des innerörtlichen Grünbereichs mit hoher Bedeutung für das Ortsbild
Erschließung:	- Erschließung von Pölitzer Straße ungünstig
<b>c. Bewertung:</b>	
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Dörflich geprägte zentrale Freifläche mit erschwerten Erschließungsmöglichkeiten aufgrund umgebener Bebauung, Immissionen aus Landwirtschaft und Kreisstraße (K 101) berücksichtigen, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich

Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Nicht geeignet</b> Aufgrund der bedeutsamen Bodenfunktionen und der hohen Bedeutung für das Ortsbild nicht für eine Siedlungsentwicklung geeignet	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Bedenken</b> wegen des erhaltenswerten Ortsbildes	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> aufgrund der Bedeutung der kleinstrukturierten Fläche für das Ortsbild	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet</b>	Zentrale Freifläche mit erhaltenswertem Ortsbild, aufwendige Erschließung, Fläche mit bedeutsamen Bodenfunktionen, Immissionen aus Landwirtschaft und Kreisstraße (K 101) berücksichtigen, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich

**Fläche Sk 2** Lage: OT Schwienköben, nördlich Pölitzer Straße



<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- Regionaler Grünzug
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung - geplantes Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan:	- Dorfgebiet
Landschaftsplan Bestand:	- Wirtschaftsgrünland - Knicks an der Pölitzer Straße
Landschaftsplan Entwicklung:	- Östlicher Teilbereich: Eignungsfläche für das Biotopverbundsystem
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- keine Darstellung
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,4 ha - rd. 4 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland und Acker
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - östlicher Teilbereich liegt in Biotopverbundfläche - Lehmsand über Lehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt bedeutsame Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
Erschließung:	- Über Pölitzer Straße
<b>c. Bewertung:</b>	
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Arrondierung des Ortsrandes möglich, für eine einreihige Straßenrandbebauung geeignet, Immissionen aus Landwirtschaft und Kreisstraße (K 101) berücksichtigen, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich

Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Bedeutsame Bodenfunktionen, Schutzabstände zu Knickstrukturen beachten, Eingrünung dringend erforderlich, östlicher Teilbereich bedeutsam für Biotopverbund	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> bei einreihiger Straßenrandbebauung	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> , da Fläche im Schwerpunktbereich für den Biotopverbund liegt und eine Siedlungsentwicklung sehr präsent im Landschaftsbild wäre	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Arrondierungsfläche mit bedeutsamen Bodenfunktionen, Abstandsregelungen zu angrenzenden gesetzlich geschützten Knickstrukturen und Eingrünung erforderlich, den östlichen Teilbereich aufgrund der Bedeutung für den Biotopverbund von einer Bebauung aussparen, Immissionen aus Landwirtschaft und Kreisstraße (K 101) berücksichtigen, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich

### **3.2. Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen**

Als größter Ortsteil soll sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde schwerpunktmäßig auf Pölitz konzentrieren. Insbesondere aufgrund der Nähe zum Niederungsbecken der Barnitz und der Autobahn A 1 sind die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung begrenzt. Aus diesem Grund und auch weil Baulandnachfragen aus den anderen Ortsteilen kommen, ist eine breitere Siedlungsentwicklung in den verschiedenen Ortsteilen gewünscht.

Als zweitgrößter Ortsteil ist Schmachthagen mit verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet. Es gibt einen örtlichen Baulandbedarf. Eine Siedlungsentwicklung ist aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht an verschiedenen Standorten möglich.

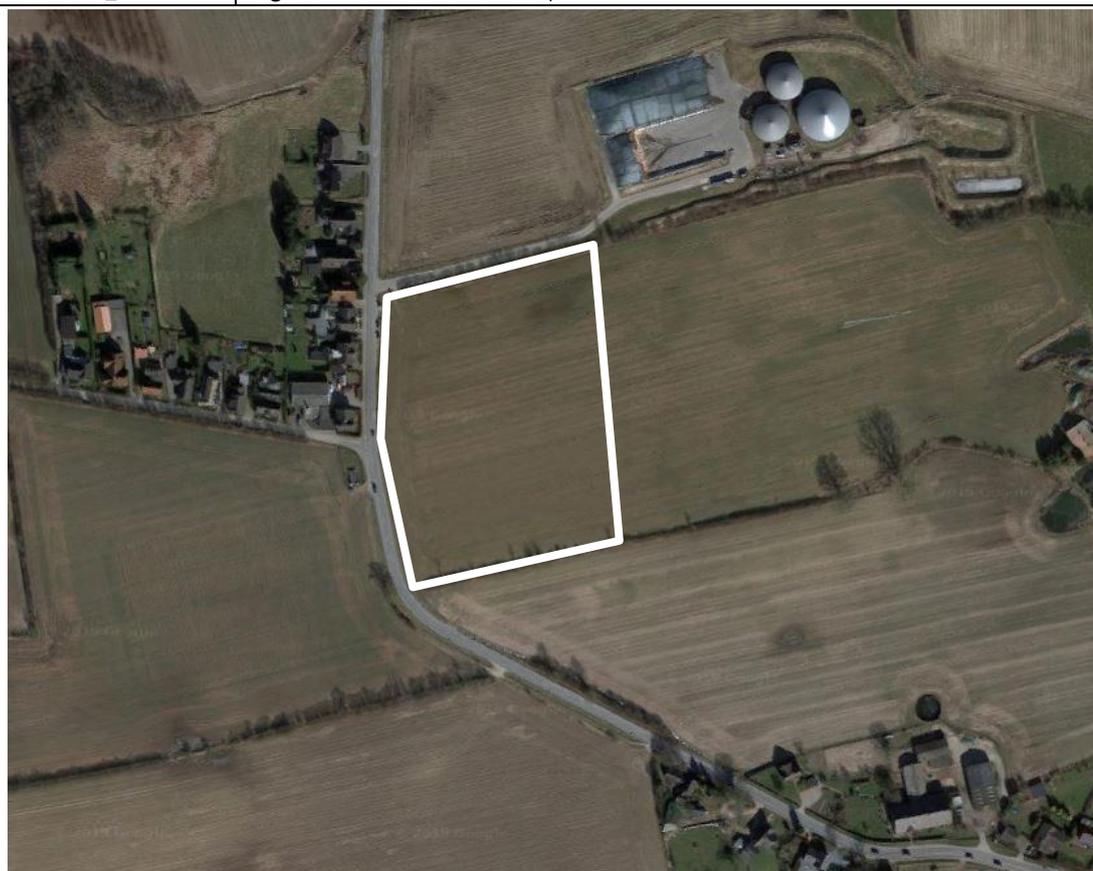
Im Ortsteil Schmachthagen existieren entlang der Dorfstraße (L 88) neben den betrachteten Entwicklungspotenzialen weitere Straßenabschnitte, die für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich herangezogen werden könnten. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist jedoch eine durchgehende Straßenrandbebauung nicht wünschenswert. Zudem sollten die Flächen im Bereich des Krummbachs freigehalten werden, um zum einen den Bach nicht einzuengen und zum anderen, um eine Sichtverbindung vom Dorf in die freie Landschaft zu erhalten.

Eine weitere Entwicklung sollte in Schwienköben behutsam nur für den Eigenbedarf durch Lückenbebauung vorgenommen werden. Im Norden der Ortslage kann aus Gründen des Emissionsschutzes und des Naturschutzes nur eine geringfügige weitere bauliche Entwicklung stattfinden. Im Rahmen des Strukturwandels der Landwirtschaft sind Nachverdichtungen und neue Nutzungsmöglichkeiten zu überprüfen. Ausreichende Abstände zum Krummbach sind erforderlich.

Für eine Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schulenburg über die Grenzen der ehem. Gutsanlage hinaus besteht kaum Spielraum. In nördliche, westliche und südliche Richtung sollte aufgrund der Biotopstrukturen keine Erweiterung stattfinden. Lediglich in den engen Grenzen des Wirtschaftshofes ist eine Revitalisierung von Flächennutzungen vorstellbar. Die Entwicklungsbedarfe des vorhandenen Pflegeheimes sind dabei zu überprüfen und ggf. zu berücksichtigen.

<b>Fläche Pö_1</b>	<b>Lage:</b> OT Pölitz, zwischen Rümpeler Weg und Hauptstraße (L 90)
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Trinkwassergewinnungsgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Wirtschaftsgrünland
Landschaftsplan Entwicklung:	- übernimmt Bestandsdarstellungen
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- keine Darstellung
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,6 ha - rd. 6 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche mit ggf. besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (bei Wertgrünland) - nordwestlich gesetzlich geschütztes Feuchtgrünland angrenzend - Lehmsand über Sandlehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbarer Grünlandbereich, daher ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
Erschließung:	- Über vorhandene Feldzufahrt von der Hauptstraße aus - außerhalb Ortsdurchfahrtgrenze
Sonstiges	- archäologisches Interessengebiet
<b>c. Bewertung:</b>	
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Geeignet</b> Arrondierungsfläche
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden gesetzlich geschützten Feuchtgrünlandbereichen einhalten, Überprüfung des (Wert-)Grünlands erforderlich, Eingrünung nach Norden erforderlich

Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> , wenn die notwendigen Eingrünungsmaßnahmen realisiert werden	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Keine Bedenken</b>	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung geeignet</b>	Arrondierungsfläche auf einer naturschutzfachlich weniger bedeutsamen Fläche, Abstandsregelungen zum angrenzenden gesetzlich geschützten Feuchtgrünlandbereich werden erforderlich, Eingrünungsmaßnahmen werden notwendig.

**Fläche Pö\_2****Lage:** OT Pölitz, östlich Ohldörf

<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- Regionaler Grünzug
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Trinkwassergewinnungsgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Acker
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- tlw. ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 2,4 ha - rd. 30 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft - im Norden und Süden Knickstrukturen, von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand über Sandlehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - Gelände nach Nordosten stärker abfallend - abschirmende Knickstrukturen im Norden und Süden vorhanden - innerhalb Landschaftsschutzgebiet
Erschließung:	- Über Hauptstraße (L 90) - außerhalb Ortsdurchfahrtsgrenze

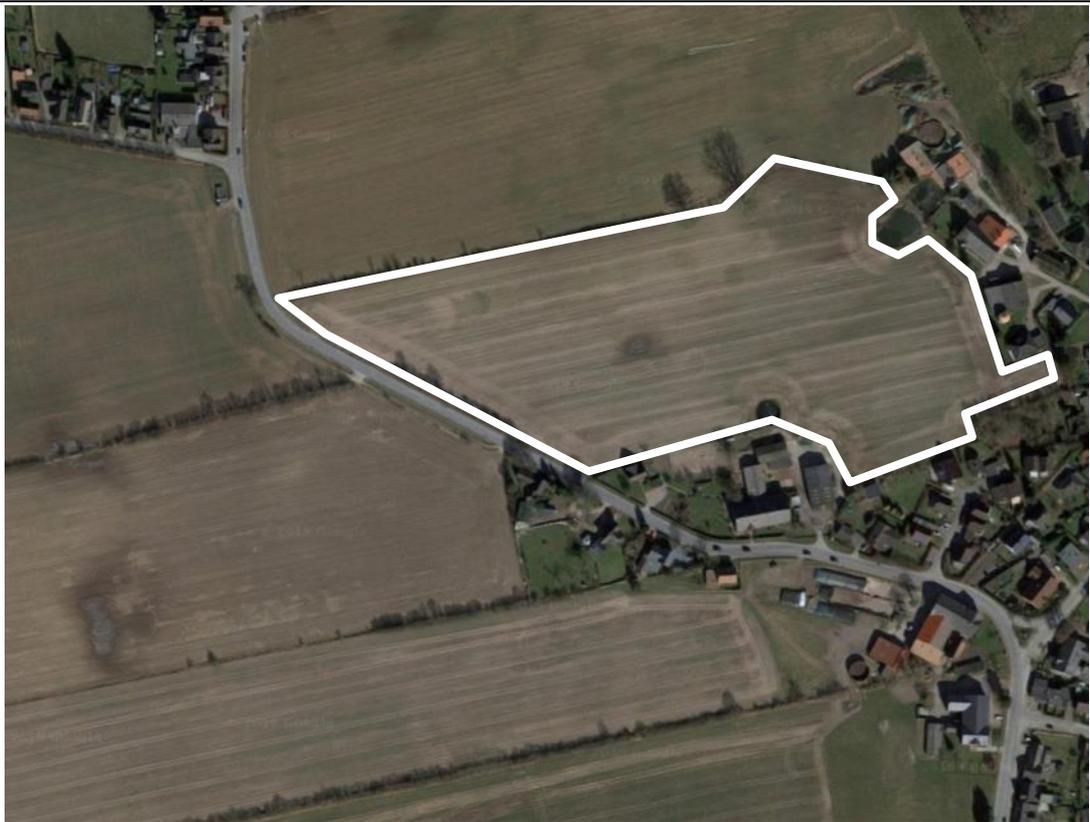
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>- archäologisches Interessengebiet</li> <li>- Geruchsstundenhäufigkeiten durch die Landwirtschaft liegen teilweise bei über 10,0 %/a</li> <li>- Störfallbetrieb (Biogasanlage) in der näheren Umgebung vorhanden</li> </ul>	
<b>c. Bewertung:</b>		
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Förderung einer Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus der Autobahn (A 1), Landesstraße (L 90) und Landwirtschaft berücksichtigen, Sicherheitsabstand zur Biogasanlage beachten	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Eingrünung nach Osten und teilweise nach Westen erforderlich, Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird erforderlich	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> , da Fläche bereits in der Entwicklungsstudie „Stormarn-Mitte“ als künftige Baufläche dargestellt ist	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> , da eine bandartige Entwicklung und ein Zusammenwachsen der Splittersiedlung Ohldörp und der kompakten Ortslage von Pölit initiiert wird und Fläche im LSG und Regionalen Grünzug liegt	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	naturschutzfachlich weniger bedeutsame Fläche, Abstandsregelungen zu den angrenzenden Knickstrukturen und der Biogasanlage treffen; Eingrünungsmaßnahmen, Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Landwirtschaft, der A 1 und der L 90 werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich.

Fläche Pö_3	Lage: OT Pölit, südlich Ohldörp
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Trinkwassergewinnungsgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - Knicks im Norden und Westen angrenzend
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- Keine Darstellung
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 2,5 ha - rd. 30 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- Landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - angrenzende Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand über Sande, nach dem Umweltportal S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - abschirmende Knickstrukturen im Westen vorhanden - innerhalb Landschaftsschutzgebiet
Erschließung:	- Erschließung über die Hauptstraße (L 90) / den Rümpeler Weg - außerhalb Ortsdurchfahrtsgrenze
Sonstiges	- archäologisches Interessengebiet

<b>c. Bewertung:</b>		
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Förderung einer Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage, Immissionen aus der Landesstraße (L 90) berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz und Eingrünungsmaßnahmen erforderlich	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> bei einer einreihigen Straßenrandbebauung	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> , da eine bandartige Entwicklung und ein Zusammenwachsen der Splittersiedlung Ohldölp und der kompakten Ortslage von Pölit initiiert wird und Fläche im LSG und Regionalen Grünzug liegt, Entwicklung erst nach Realisierung der Fläche Pö_1 denkbar, Ortsrandeingrünung erforderlich	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Einreihige Straßenrandbebauung möglich, naturschutzfachlich weniger bedeutsame Fläche, Abstandsregelungen zu den angrenzenden gesetzlich geschützten Knickstrukturen treffen; Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der L 90 werden erforderlich.

Fläche Pö 4	Lage: OT Pölit, nordöstlicher Ortseingang, südwestlich Hauptstraße
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Trinkwassergewinnungsgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - Knicks queren das Gebiet und grenzen im Südosten an
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- tlw. ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 4,0 ha - rd. 50 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand über Sandlehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - innerhalb Landschaftsschutzgebiet
Erschließung:	- Erschließung über die Hauptstraße (L 90) - außerhalb Ortsdurchfahrtgrenze
Sonstiges	- archäologisches Interessengebiet - Altablagerung

<b>c. Bewertung:</b>		
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Nicht geeignet</b> Förderung einer bandartigen Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage, Immissionen aus der Autobahn (A 1), Landesstraße (L 90) und Landwirtschaft berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Eingrünung erforderlich	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Erhebliche Bedenken</b> aufgrund einer unerwünschten bandartigen Entwicklung bzw. eines unerwünschten Zusammenwachsens der Splittersiedlung „Ohldöörp“ mit der Ortslage von Pölit	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> , da eine bandartige Entwicklung und ein Zusammenwachsen der Splittersiedlung Ohldöörp und der kompakten Ortslage von Pölit initiiert werden und Fläche im LSG und Regionalen Grünzug liegt	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet</b>	Förderung des Zersiedelungseffektes, Eingrünungsmaßnahmen, Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der A 1 und L 90 sowie Altablagerungen werden erforderlich.

Fläche Pö 5	Lage: OT Pölit, nordwestlicher Ortseingang, nördlich Hauptstraße
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- Regionaler Grünzug
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Trinkwassergewinnungsgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft - ehemaliger Gemeindeweg
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - Knick an der Hauptstraße
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- tlw. ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 5,7 ha - rd. 80 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen und nordöstlich angrenzendes Stillgewässer von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand über Sandlehm (westlich) und Sandlehm über Normallehm (östlich), nach dem Umweltportal S-H im nordöstlichen Teilbereich insgesamt bedeutende Bodenfunktionen vorhanden; in den restlichen Bereichen keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - abschirmende Knickstrukturen im Norden vorhanden - Gelände nach Nordosten stärker abfallend
Erschließung:	- Erschließung über Hauptstraße (L 90) - größtenteils außerhalb Ortsdurchfahrtsgrenze

Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- archäologisches Interessengebiet</li> <li>- Altablagerung</li> <li>- Geruchsstundenhäufigkeiten durch die Landwirtschaft liegen größtenteils bei über 10,0, 15,0, 20,0 bzw. 25,0 %/a</li> </ul>	
<b>c. Bewertung:</b>		
Städtebauliche Empfehlung:	<p>Westliche Teilfläche: <b>Nicht geeignet</b> Fingerartige Entwicklung einer Bebauung in die freie Landschaft, Förderung einer bandartigen Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage, Altablagerung vorhanden, Immissionen aus Autobahn (A 1) und Landesstraße (L 90) berücksichtigen, teilweise zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft</p> <p>Östliche Teilfläche: <b>Nicht geeignet</b> Arrondierung möglich, Altablagerung vorhanden, Immissionen aus Autobahn (A 1) und Landesstraße (L 90) berücksichtigen, zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft</p>	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen und dem Stillgewässer einhalten, der nordöstliche Teilbereich sollte aufgrund der bedeutsamen Bodenfunktionen von einer Bebauung ausgenommen werden	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Erhebliche Bedenken</b> aufgrund einer unerwünschten bandartigen Entwicklung bzw. eines unerwünschten Zusammenwachsens der Splittersiedlung „Ohldörp“ mit der Ortslage von Pölit	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> , da eine bandartige Entwicklung und ein Zusammenwachsen der Splittersiedlung Ohldörp und der kompakten Ortslage von Pölit initiiert werden	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet</b>	Fläche mit überwiegend allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, nordöstlicher Teilbereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, Schutzabstände zu Knickstrukturen und Stillgewässer berücksichtigen, Arrondierung im südöstlichen Teilbereich möglich, ansonsten fingerartige Entwicklung in die freie Landschaft; nähere Betrachtungen zur A 1 und L 90 sowie Altablagerungen werden erforderlich, größtenteils zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich.

Fläche Pö 6	Lage: OT Pölit, südlich der Straße Mühlenbach
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche</li> <li>- südlich und westlich grenzen Knicks an</li> <li>- östlich des Gebietes verläuft der Mühlenbach</li> </ul>
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 0,8 ha</li> <li>- rd. 12 Baugrundstücke</li> </ul>
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz</li> <li>- Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz</li> <li>- Sandealm über Normallehm, nach dem Umweltportal S-H keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden</li> </ul>
Orts- und Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Bebauung und Knickstrukturen nicht einsehbare Ackerfläche, daher ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Gelände nach Osten stärker abfallend</li> <li>- abschirmende Knickstrukturen im Süden und Waldflächen im Osten vorhanden</li> <li>- innerhalb Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>
Erschließung:	- Erschließung über die Straße Mühlenbach/Hauptstraße

<b>c. Bewertung:</b>			
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Geeignet</b> Arrondierungsfläche, gute Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Immissionen aus Schieß- und Sportplatznutzung, Autobahn (A 1) und Landesstraße (L 90) berücksichtigen		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> unter Berücksichtigung der Immissionsproblematik und bei Aussparung der Eignungsflächen des Biotopverbundes		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> , da Fläche im LSG liegt; bei Entwicklung wäre nachzuweisen, dass Flächen außerhalb des LSG weniger für eine Siedlungsentwicklung geeignet sind oder hierfür nicht zur Verfügung stehen		
Gesamtbeurteilung:	<table border="1"> <tr> <td><b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b></td> <td>Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz; Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus Schieß- und Sportplatznutzung, A 1 und L 90 werden erforderlich.</td> </tr> </table>	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz; Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus Schieß- und Sportplatznutzung, A 1 und L 90 werden erforderlich.
<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz; Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus Schieß- und Sportplatznutzung, A 1 und L 90 werden erforderlich.		

<b>Fläche Pö 7</b>	<b>Lage:</b> OT Pölit, südlich Schmachthagener Weg
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- z.T. Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche
Landschaftsplan Entwicklung:	- keine Darstellung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 1,2 ha - rd. 17 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9: 28.09.2023
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - angrenzende Mühlenbachniederung/Waldflächen von besonderer Bedeutung - Sandlehm über Normallehm, nach dem Umweltportal S-H keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - prägende Ortseingangssituation, Sichtbeziehungen Richtung Süden - tlw. Innerhalb Landschaftsschutzgebiet
Erschließung:	- Erschließung über den Schmachthagener Weg (K 101) - außerhalb Ortsdurchfahrtsgrenze

Sonstiges:	- Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen
------------	---

<b>c. Bewertung:</b>		
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Geeignet</b> Arrondierungsfläche, Neugliederung der Ortseingangssituation, gute Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Waldabstand berücksichtigen, Immissionen aus Autobahn (A 1) und Kreisstraße (K 101) beachten	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Maßnahmen zur Eingrünung werden erforderlich, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> , wenn Alternativenprüfung zum Ergebnis kommt, dass keine weiteren Flächen im Innenbereich der Gemeinde zur Verfügung stehen	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> , da Fläche im LSG liegt; bei Entwicklung wäre nachzuweisen, dass Flächen außerhalb des LSG weniger für eine Siedlungsentwicklung geeignet sind oder hierfür nicht zur Verfügung stehen; Ortsrandeingrünung erforderlich	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung geeignet</b>	Bauleitplanverfahren ist bereits abgeschlossen (Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche im B-Plan Nr. 9)

Fläche Pö 8	Lage: OT Pölitz, westlich Hauptstraße
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- nördlicher Teilbereich: Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Trinkwassergewinnungsgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft - Sand bzw. Kiesabbauflächen - Sportplatz
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerflächen, Wirtschaftsgrünland - Altablagerung
Landschaftsplan Entwicklung:	- keine Darstellung, da Altablagerung vorhanden
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- tlw. ab 55 dB(A) bis 59 dB(A) und tlw. ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 10 ha - rd. 100 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker und Grünland
Ökologische Strukturen:	- Acker- und Grünlandflächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand über Sand und Böden der Auf- und Abtragsflächen, nach dem Umweltportal S-H keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- z.T. einsehbare, strukturreichere Acker- und Grünlandflächen
Erschließung:	- Von der Hauptstraße über vorhandene Feldzufahrten

Sonstiges:	- Altablagerung - Geruchsstundenhäufigkeiten durch Landwirtschaft liegen im nordöstlichen Teilbereich bei über 10,0 bzw. 15,0, 20,0 und 25,0 %/a
------------	---

<b>c. Bewertung:</b>			
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Arrondierungsfläche, gute Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Immissionen aus Schieß- und Sportplatznutzung im südlichen Teilbereich ggf. problematisch, Altablagerung vorhanden, im nordöstlichen Teilbereich zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft, Immissionen aus A 1 beachten		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Maßnahmen zur Eingrünung werden erforderlich		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> bei Berücksichtigung der vorhandenen Altablagerungen und einer notwendigen Ortsrandeingrünung		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Keine Bedenken</b> bei Ortsrandeingrünung, Fläche sollte schwerpunktmäßig im Ortsteil Pölit entwickelt werden		
Gesamtbeurteilung:	<table border="1"> <tr> <td><b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b></td> <td>Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz; Schutzabstände zu den Knickstrukturen, Eingrünungsmaßnahmen sowie nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Schieß- und Sportplatznutzung, der A 1 und zu den Altablagerungen werden erforderlich. Im nordöstlichen Teilbereich zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft. Eine bauliche Entwicklung außerhalb problematischer Bereiche im mittleren Teil würde zu einer ungewollten fingerartigen Entwicklung des Siedlungskörpers führen.</td> </tr> </table>	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz; Schutzabstände zu den Knickstrukturen, Eingrünungsmaßnahmen sowie nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Schieß- und Sportplatznutzung, der A 1 und zu den Altablagerungen werden erforderlich. Im nordöstlichen Teilbereich zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft. Eine bauliche Entwicklung außerhalb problematischer Bereiche im mittleren Teil würde zu einer ungewollten fingerartigen Entwicklung des Siedlungskörpers führen.
<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz; Schutzabstände zu den Knickstrukturen, Eingrünungsmaßnahmen sowie nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Schieß- und Sportplatznutzung, der A 1 und zu den Altablagerungen werden erforderlich. Im nordöstlichen Teilbereich zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft. Eine bauliche Entwicklung außerhalb problematischer Bereiche im mittleren Teil würde zu einer ungewollten fingerartigen Entwicklung des Siedlungskörpers führen.		

<b>Fläche Pö_9</b>	<b>Lage:</b> OT Pölitz, nördlich Schmachthagener Weg, südlich Poststraße
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- Regionaler Grünzug
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Randbereich Trinkwassergewinnungsgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft - Obstplantage
Landschaftsplan Bestand:	- Wirtschaftsgrünland
Landschaftsplan Entwicklung:	- der südliche Bereich zum Mühlenbach hin befindet sich in einer Eignungsfläche für das Biotopverbundsystem
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- tlw. ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 1,3 ha - rd. 10 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- im Osten: landwirtschaftliche Nutzung, Grünland (Weide) - Restfläche: ausgedehnte Brennesselflur mit eingestreuten Gehölzen
Ökologische Strukturen:	- Grünlandfläche und Brennesselflur ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - angrenzende Waldflächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - größtenteils Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems - Lehm, nach dem Umweltportal S-H keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- z.T. einsehbare, zentrale (Halb-)Offenlandflächen mit Blickbeziehungen zum Mühlenbach mit umgebenden Waldflächen - hohe Bedeutung für das Ortsbild - im Südosten: Gelände stark abfallend
Erschließung:	- Über Poststraße

Sonstiges:	- Geruchsstundenhäufigkeiten durch die Landwirtschaft liegen bei über 10,0 bzw. 15,0 %/a
------------	--

<b>c. Bewertung:</b>			
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Geeignet</b> dorfrprägende Strukturen und Blickbeziehungen berücksichtigen, Immissionen aus Landwirtschaft und der A 1 sowie Waldabstand beachten		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Schutzabstände zum angrenzenden Wald einhalten, Bebauung aufgrund des Reliefs, der Lage im Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems und der Bedeutung für das Ortsbild nur im nordöstlichsten Teilbereich denkbar, alten Baumbestand berücksichtigen		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> bei einer behutsamen Bebauung im nördlichen Bereich und bei Berücksichtigung der Immissionsproblematik		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> aufgrund der Lage innerhalb des Regionalen Grünzuges, des Schwerpunktbereiches des Biotopverbundes (Barnitz), des Reliefs, des erforderlichen Waldabstandes sowie der Bedeutung für das Ortsbild, Gefahr für Bodenerosion		
Gesamtbeurteilung:	<table border="1"> <tr> <td><b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b></td> <td>Zentrale (Halb-)Offenlandflächen mit hoher Bedeutung für das Ortsbild; nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Landwirtschaft und der A 1 werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Bebauung nur im nordöstlichsten Teil denkbar, alten Baumbestand berücksichtigen.</td> </tr> </table>	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Zentrale (Halb-)Offenlandflächen mit hoher Bedeutung für das Ortsbild; nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Landwirtschaft und der A 1 werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Bebauung nur im nordöstlichsten Teil denkbar, alten Baumbestand berücksichtigen.
<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Zentrale (Halb-)Offenlandflächen mit hoher Bedeutung für das Ortsbild; nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Landwirtschaft und der A 1 werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Bebauung nur im nordöstlichsten Teil denkbar, alten Baumbestand berücksichtigen.		

Fläche Pö 10		Lage: OT Pölitz, nördlich Schmachthagener Weg, östlich Blumenberg	
			
<b>a. Darstellungen:</b>			
Regionalplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionaler Grünzug</li> <li>- östlich grenzt ein Vorranggebiet für den Naturschutz an</li> </ul>		
Landschaftsrahmenplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit besonderer Erholungseignung</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems</li> <li>- Weiter östlich geplantes Naturschutzgebiet angrenzend</li> </ul>		
Flächennutzungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche für die Landwirtschaft</li> </ul>		
Landschaftsplan Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche</li> <li>- Entlang des Schmachthagener Weges: Baumreihe</li> </ul>		
Landschaftsplan Entwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eignungsfläche für das Biotopverbundsystem</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>		
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> </ul>		
<b>b. Eigenschaften:</b>			
Größe; mögl. Baugrundstücke:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 0,5 ha</li> <li>- rd. 6 Baugrundstücke</li> </ul>		
Verfügbarkeit:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht absehbar</li> </ul>		
Bestandsnutzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- landwirtschaftliche Nutzung, Acker</li> </ul>		
Ökologische Strukturen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz</li> <li>- Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz</li> <li>- Lehmsand über Sand, nach dem Umweltportal S-H keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden</li> </ul>		
Orts- und Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Neugestaltung südöstlicher Ortsrand</li> <li>- Sichtbeziehungen Richtung Nordosten</li> <li>- innerhalb Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>		
Erschließung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Blumenberg</li> </ul>		

Sonstiges:	- Geruchsstundenhäufigkeiten durch die Landwirtschaft liegen teilweise bei über 10,0 %/a
------------	--

<b>c. Bewertung:</b>		
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Geeignet</b> Zusammen mit der Fläche Pö_7 für eine einreihige Straßenrandbebauung geeignet, gute Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Immissionen aus der Autobahn (A 1) und Kreisstraße (K 101) berücksichtigen, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Sichtbeziehungen berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Nicht geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden Waldflächen und Knickstrukturen einhalten, Maßnahmen zur Eingrünung werden erforderlich, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, kritisch aufgrund der Lage in einem Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> bei einer einreihigen Straßenrandbebauung, enge Abstimmung mit der UNB notwendig	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Bedenken</b> aufgrund der Lage im LSG, Regionalen Grünzug, Schwerpunktbereich des Biotopverbundes; Pufferfläche zur Barnitz als Vorranggebiet für den Naturschutz	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Entwicklung in potenziell wertvolle Flächen für den Naturschutz, Schutzabstände zu den Knickstrukturen, Eingrünungsmaßnahmen sowie nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Autobahn (A 1), Kreisstraße (K 101) und Landwirtschaft werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich.

Fläche Sh_1	Lage: OT Schmachthagen, nordwestlicher Ortseingang, nördlich Dorfstraße
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- Regionaler Grünzug im nordöstlichen Bereich
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche</li> <li>- östlich und westlich grenzen Knicks an</li> <li>- im straßennahen Bereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Stillgewässer</li> </ul>
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- Keine Darstellung
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 3,4 ha</li> <li>- rd. 40 Baugrundstücke</li> </ul>
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz</li> <li>- Knickstrukturen und Stillgewässer von besonderer Bedeutung für den Naturschutz</li> <li>- Sandlehm über Normallehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt bedeutsame Bodenfunktionen vorhanden</li> </ul>
Orts- und Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z.T. einsehbare, strukturreichere Ackerfläche mit Sichtbeziehungen Richtung Norden und Süden ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Gelände nach Nordosten stärker abfallend</li> </ul>
Erschließung:	- Erschließung über Dorfstraße bzw. Knickweg
Sonstiges	- archäologisches Interessengebiet

<b>c. Bewertung:</b>		
Städtebauliche Empfehlung:	<p>Östlicher und südwestlicher Teilbereich: <b>Geeignet</b> Entwicklung eines Siedlungsschwerpunktes sinnvoll, Arrondierung des Ortsrandes möglich, Immissionen aus Landwirtschaft und Landesstraße (L 88) berücksichtigen</p> <p>Nördlicher Teilbereich: <b>Bedingt geeignet</b> Zusammen mit dem östlichen und südwestlichen Teilbereich sowie der Fläche Sh_5 als Arrondierungsfläche der Ortslage geeignet, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Landwirtschaft und Landesstraße (L 88) berücksichtigen</p>	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> bedeutsame Bodenfunktionen, Maßnahmen zur Eingrünung werden erforderlich	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> bei Aufstellung eines Gesamtkonzeptes, welches die Fläche Sh_5 mit einbezieht	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Keine Bedenken</b>	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Entwicklung eines Siedlungsschwerpunktes sinnvoll, Arrondierung möglich, Fläche mit bedeutsamen Bodenfunktionen, nähere Betrachtungen zu Immissionen aus Landwirtschaft und der L 88 werden erforderlich, für nördlichen Teilbereich Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich.

<b>Fläche Sh 2</b>	<b>Lage:</b> OT Schmachthagen, nordwestlicher Ortseingang, südlich Dorfstraße
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- keine Darstellung
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - etwa mittig ragt ein Knick in das Gebiet
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- Keine Darstellung
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 1,5 ha - rd. 15 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Sandlehm über Normallehm, nach dem Umweltportal S-H im östlichen Teilbereich keine besonderen Bodenfunktionen vorhanden; im restlichen Teilbereich bedeutsame Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare Freifläche mit Blickbeziehungen zum Krummbach, daher besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
Erschließung:	- Erschließung über Dorfstraße
<b>c. Bewertung:</b>	
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Arrondierung durch Ergänzung der bestehenden einseitigen Straßenbebauung, Förderung der bandartigen Entwicklung, Immissionen aus Landwirtschaft und Landesstraße (L 88) berücksichtigen, Abstandsregelungen zu genehmigten Windenergieanlagen beachten

Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Den östlichen Teilbereich aufgrund der bedeutsamen Bodenfunktionen von einer Bebauung aussparen, Schutzabstände zu Knickstrukturen und Eingrünungsmaßnahmen werden erforderlich, durchgehende Straßenrandbebauung zum Schutz des Landschaftsbildes vermeiden	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> bei einer Straßenrandbebauung zwischen den beiden bestehenden Hausgruppen und nach Realisierung der Flächen Sh_1 und Sh_5	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Keine Bedenken</b> , wenn durchgehende Straßenrandbebauung vermieden wird	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Förderung der bandartigen Entwicklung, östlicher Teilbereich mit bedeutsamen Bodenfunktionen, nähere Betrachtungen zu Immissionen aus Landwirtschaft und der L 88 werden erforderlich, Abstandsregelungen zu genehmigten Windenergieanlagen beachten, durchgehende Straßenrandbebauung vermeiden.

Fläche Sh_3	Lage: OT Schmachthagen, südwestlich Stubber Weg
	
<b>a. Planvorgaben:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- keine Darstellung
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - Knicks entlang des Stubber Weges und zu den südöstlich angrenzenden Baugrundstücken
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportals Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- Keine Darstellung
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 1,4 ha - rd. 12 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzflächen, Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung - nordwestlich liegt der Krummbach - Sandlehm über Normallehm, nach dem Umweltportal S-H keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- z.T. einsehbare Freifläche mit Blickbeziehungen zum Krummbach, daher besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - einseitige Bebauung entlang des Stubber Weges bereits vorhanden
Erschließung:	- über Stubber Weg
<b>c. Bewertung:</b>	

Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Arrondierung durch Ergänzung der bestehenden Baugrundstücke nordöstlich Stubber Weg, Förderung der bandartigen Entwicklung, Abstandsregelungen zu genehmigten Windenergieanlagen beachten	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Verlust von hochwertigen Knickstrukturen, Eingrünung nach Westen erforderlich, durchgehende Straßenrandbebauung zum Schutz des Landschaftsbildes vermeiden	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	Keine Beurteilung	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Keine Bedenken</b> bei Berücksichtigung der Knickstrukturen, durchgehende Straßenrandbebauung vermeiden	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, umfangreicher Verlust hochwertiger Knickstrukturen zu erwarten, Eingrünung erforderlich, durchgehende Straßenrandbebauung vermeiden, Abstandsregelungen zu genehmigten Windenergieanlagen beachten

<b>Fläche Sh. 4</b>		<b>Lage:</b> OT Schmachthagen, südlich der Straße Twiete	
			
<b>a. Darstellungen:</b>			
Regionalplan:		- keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:		- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	
Flächennutzungsplan:		- Fläche für die Landwirtschaft	
Landschaftsplan Bestand:		- Ackerfläche - westlich Knick angrenzend	
Landschaftsplan Entwicklung:		- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung	
Lärmkartierung 2022 gem. Geportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):		- Keine Darstellung	
<b>b. Eigenschaften:</b>			
Größe; mögl. Baugrundstücke:		- ca. 0,5 ha - rd. 7 Baugrundstücke	
Verfügbarkeit:		- nicht absehbar	
Bestandsnutzung:		- landwirtschaftliche Nutzung, Acker	
Ökologische Strukturen:		- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Sandlehm über Normallehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt bedeutsame Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:		- einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild	
Erschließung:		- Erschließung über die Straße Twiete	
<b>c. Bewertung:</b>			
Städtebauliche Empfehlung:		<b>Geeignet</b> Arrondierungsfläche	

Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> bedeutsame Bodenfunktionen, Maßnahmen zur Eingrünung werden empfohlen	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> bei einer straßenseitigen Lückenbebauung	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Keine Bedenken</b>	
Gesamtbeurteilung:	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Arrondierungsfläche, Fläche mit bedeutsamen Bodenfunktionen

Fläche Sh_5	Lage: OT Schmachthagen, nördlich Schulsteig
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- Regionaler Grünzug
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- Sport- und Spielplatz
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - Sportplatz - Knicks angrenzend
Landschaftsplan Entwicklung:	- Ackerfläche: Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportal Umgebungslärm (Straße 24 Std.):	- Keine Darstellung
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 1,7 ha - rd. 20 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker - Sportplatz - Knicks angrenzend
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche und Sportplatz ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehm, nach dem Umweltportal S-H insgesamt bedeutsame Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- Durch Knickstrukturen nicht einsehbar, kleinteilige Freifläche, daher ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
Erschließung:	- Erschließung über die Straße Schulsteig

<b>c. Bewertung:</b>			
Städtebauliche Empfehlung:	<p>Südlicher Teilbereich: <b>Geeignet</b> Förderung eines Siedlungsschwerpunktes sinnvoll, unter Einbeziehung der weiter westlich angrenzenden Flächen (Sh_1) ist eine Arrondierung des Ortsrandes möglich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Landwirtschaft berücksichtigen</p> <p>Nördlicher Teilbereich: <b>Bedingt geeignet</b> Zusammen mit dem südlichen Teilbereich und der Fläche Sh_1 als Arrondierungsfläche der Ortslage geeignet, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Landwirtschaft berücksichtigen</p>		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> wegen bedeutsamer Bodenfunktionen		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<b>Keine Bedenken</b> , Fläche Sh_1 sollte in ein Gesamtkonzept einbezogen werden		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<b>Keine Bedenken</b>		
Gesamtbeurteilung:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b></td> <td style="width: 50%;">Förderung eines Siedlungsschwerpunktes, Arrondierung des Ortsrandes möglich, Fläche mit bedeutsamen Bodenfunktionen, nähere Betrachtungen zu Immissionen aus Landwirtschaft erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich.</td> </tr> </table>	<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Förderung eines Siedlungsschwerpunktes, Arrondierung des Ortsrandes möglich, Fläche mit bedeutsamen Bodenfunktionen, nähere Betrachtungen zu Immissionen aus Landwirtschaft erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich.
<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Förderung eines Siedlungsschwerpunktes, Arrondierung des Ortsrandes möglich, Fläche mit bedeutsamen Bodenfunktionen, nähere Betrachtungen zu Immissionen aus Landwirtschaft erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich.		

## **4. Bewertung der bisherigen Ergebnisse**

### **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 ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen.

Bei der Detailbetrachtung der Abgrenzung der Regionalen Grünzüge ergibt sich nach Beurteilung der Gemeinde Handlungsbedarf. Aufgrund der nicht besonders gut ausgeprägten landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sowie Freizeitinfrastruktur und der Möglichkeit, gesetzlich geschützte Biotop in die Planung zu integrieren und dementsprechend zu erhalten, wird der Regionale Grünzug im Bereich der Flächen Pö\_2 und Pö\_5 im Ortsteil Pölitz weiter nordöstlich gesehen. Aus den gleichen Gründen wird der Regionale Grünzug im Bereich der Flächen Sh\_1 und Sh\_5 im Ortsteil Schmachthagen weiter nördlich und östlich erkannt.

### **4.2. Prioritäten**

Die Gemeinde hat sich mit Umsetzungsschwerpunkten der Siedlungsentwicklungspotenziale befasst und eine Prioritätenliste erstellt:

Priorität 1 (1-10 Jahre):

- Pö\_1 (OT Pölitz, zwischen Rümpeler Weg und Hauptstraße (L90))
- Pö\_3 (OT Pölitz, südlich Ohldörp)

- Pö\_9 (OT Pölitz, nördlich Schmachthagener Weg, südlich Poststraße)
- Pö\_10 (OT Pölitz, nördlich Schmachthagener Weg, östlich Blumenberg)
- Pö\_11 (OT Pölitz, nördlich Schmachthagener Weg, östlich Schulstraße)
- Sh\_4 (OT Schmachthagen, südlich der Straße Twiete)
- Sh\_6 (OT Schmachthagen, östlich Stubber Weg, südlich Twiete)

#### Priorität 2 (>10 Jahre):

- Pö\_2 (OT Pölitz, östlich Ohldörp)
- Pö\_4 (OT Pölitz, nordöstlicher Ortseingang, südwestlich Hauptstraße)
- Pö\_5 (OT Pölitz, nordwestlicher Ortseingang, nördlich Hauptstraße)
- Pö\_6 (OT Pölitz, südlich der Straße Mühlenbach)
- Pö\_8 (OT Pölitz, westlich Hauptstraße)
- Sk\_1 (OT Schwienköben, südlich Pölitzer Straße, östlich Schmachthagener Redder)
- Sk\_2 (OT Schwienköben, nördlich Pölitzer Straße)
- Sh\_1 (OT Schmachthagen, nordwestlicher Ortseingang, nördlich Dorfstraße)
- Sh\_2 (OT Schmachthagen, nordwestlicher Ortseingang, südlich Dorfstraße)
- Sh\_3 (OT Schmachthagen, südwestlich Stubber Weg)
- Sh\_5 (OT Schmachthagen, nördlich Schulsteig)

Bei Umsetzung der Siedlungsentwicklungspotenziale ist insbesondere bei größeren Flächen eine abschnittsweise Entwicklung vorgesehen. Eine vollständige bauliche Ausnutzung der betrachteten Flächen wird nicht generell angestrebt.

### **4.3. Zusammenfassung**

Grundsätzlich soll eine Entwicklung über eine Bauleitplanung schwerpunktmäßig in den Ortsteilen Pölitz und Schmachthagen stattfinden.

Der oben beschriebene Erweiterungsspielraum gemäß Landesentwicklungsplan bildet den zahlenmäßigen Rahmen für die angestrebte wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Pölitz. Grundlagen für die Ausweisung neuer Bauflächen sind der örtliche Bedarf und die Bewertung potenziell geeigneter Flächen in der Gemeinde.

Die von der Gemeinde als mögliche Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungsflächen der Siedlungsentwicklung eingestuftten Bereiche erweisen sich mehrheitlich als bedingt geeignet. Im Ortsteil Pölitz (Ohldörp und südlich des Schmachthagener Weges) und im Ortsteil Schmachthagen (östlich Stubber Weg und südliche Twiete) befinden sich die einzigen Flächen, die als geeignet für eine Außenentwicklung eingestuft werden.

Die konkrete Auswahl geeigneter Teilgebiete und Berücksichtigung im Rahmen einer möglichen Neuaufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen der Selbstverwaltung durch die Gemeinde vorgenommen. Dabei spielen auch die Flächenverfügbarkeit und wirtschaftliche Aspekte eine Rolle. Auch sind Flächendimensionen möglich, die vom dargestellten Entwicklungsrahmen abweichen. Die Darstellungen umfassen somit einen Auswahlspielraum, der von der Gemeinde genutzt werden kann. Sofern einzelne Flächen nicht verfügbar sind, kann auf ausreichend vorhandene Alternativflächen zurückgegriffen werden.

Um eine Gesamteinschätzung zu ermöglichen, wurde in der vorliegenden 1. Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzepts das gesamte Gemeindegebiet betrachtet. Dabei sind verschiedene Alternativflächen für eine bauliche Entwicklung identifiziert worden, die durch die Gemeinde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als Bauflächen ausgewiesen werden können. Eine Abhängigkeit der Gemeinde von einzelnen Grundeigentümern wird so vermieden. Im Rahmen einer Fortschreibung des Landschaftsplans sowie bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die Aussagen des Siedlungsentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen und ggf. auf ihre Aktualität zu überprüfen.

## 5. Quellenverzeichnis

BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH (2000): Landschaftsplan Pölitz (Kreis Stormarn). Eckernförde.

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

ECO-CERT (2021): Geruchs-Immissionsprognose für mögliche Baulandpotenzialflächen am Standort Pölitz, westlich der Hauptstraße/Landkreis Stormarn. Schwerin.

ECO-CERT (2023): Gemeinde Pölitz. Geruchsstundenhäufigkeiten (%/a) – Gesamtbelastung (Isolinien). Datum: 08.12.2023. Schwerin.

Gertz Gutsche Rügenapp (2017): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030. Schlussbericht. Hamburg.

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

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Hrsg.) (2012): Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000. Flintbek.

Landesamt für Umwelt (2023): Geoportal Umgebungslärm. Flintbek.

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

Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein (2023): Umweltportal Schleswig-Holstein. Kiel.

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

Planlabor Stolzenberg (2020): Gemeinde Pölitz, Siedlungsentwicklungskonzept.  
Lübeck.

Darüber hinaus wurden Flächennutzungspläne und ihre Änderungen, Bebauungspläne und Satzungen zu Erstellung des Konzeptes herangezogen.

## **6. Billigung der 1. Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzepts**

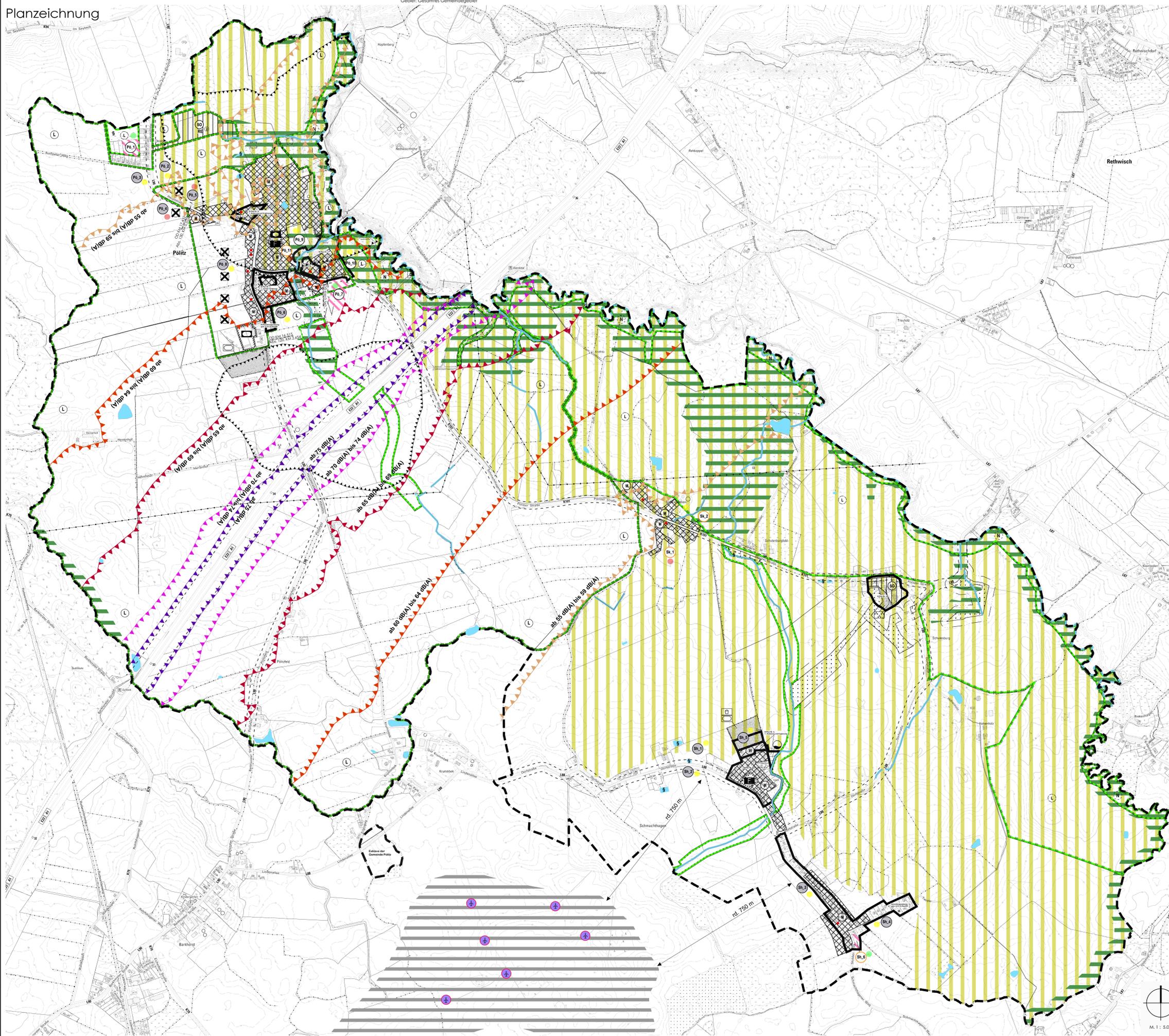
Die 1. Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzepts der Gemeinde Pölitz wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Pölitz,

Bürgermeister

# 1. Fortschreibung Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Pölitz

Planzeichnung



### Planzeichenerklärung

**I. Darstellungen**

- Bauflächen/Baugebiete gem. § 5 (2) 1 BauGB
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sondergebiet
- RE Regenerative Energieerzeugung - Biogas
- Bebauungsplan mit Nummer bzw. Sättung nach § 34 BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. § 5 (2) 2 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Soldaten Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Ferienwehre
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen gem. § 5 (2) 4 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Retentionsfläche
- Grünflächen gem. § 5 (2) 5 BauGB
- Gartflächen
- Sportplatz
- Parkanlage
- Wasserflächen gem. § 5 (2) 7 BauGB
- Wasserflächen
- Flächen für die Landschaft und für die Forstwirtschaft gem. § 5 (2) 9a+b BauGB
- Flächen für Wälder
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) 10 BauGB
- Umgränzung von Flächen für Maßnahmen gem. Landschaftsplan (LP), 2001
- Kennzeichnungen gem. § 5 (3) BauGB
- Attabotung gem. Untere Bodenschutzbehörd., Juli 2023
- Sonstige Planzeichen
- Gemeindegrenze

**II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4) BauGB**

- Landschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 UNatSchG
- Wassabstand gem. § 24 LWaKStG
- Anbauverbotszone gem. § 9 FStRG, § 29 SdWVG
- Ordnungshilfszone gem. § 4 (2) StWVG
- gesetzlich geschütztes Biotop gem. Landesamt für Umwelt, Oktober 2023
- Baudenkmal, geschützt gem. § 8 DSchG
- Archäologisches Kulturdenkmal, geschützt gem. § 8 DSchG

**III. Darstellungen ohne Normcharakter**

- Vorhandene Bebauung
- Mögliche Bauflächenbebauung
- Gestaltetes Naturschutzgebiet gem. LP, 2001
- Gestaltetes Landschaftschutzgebiet gem. LP, 2001
- Regionaler Grünzug gem. Regionalplan (RP), 1998
- Eignungsflächen für ein Biotopverbundsystem gem. Landschaftsrahmenplan, 2020
- Vorranggebiet Windenergieerzeugung gem. Teilschutzplan RP Wind 2020
- Standort Windenergieanlage (näherungsweise)
- Oberirdische Stromleitung (110 kV freileitend)
- Lärmkartierung (Straße 24 Stds. 2022): ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
- Lärmkartierung (Straße 24 Stds. 2022): ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
- Lärmkartierung (Straße 24 Stds. 2022): ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
- Lärmkartierung (Straße 24 Stds. 2022): ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
- Lärmkartierung (Straße 24 Stds. 2022): ab 75 dB(A)
- Relevante Geruchsmissionen landwirtschaftlicher Betriebe

**IV. Bewertung**

- SK.1 Nummerierung der überprüften Entwicklungsbereiche im Innenbereich (mit Kennzeichnung für die Ortsteile: Pö: Pölitz; St: Schmachthagen; St: Schwärköben)
- SK.2 Nummerierung der überprüften Entwicklungsbereiche im Außenbereich (mit Kennzeichnung für die Ortsteile: Pö: Pölitz)
- geeignet
- bedingt geeignet
- nicht geeignet
- SK.3 Für eine Siedlungsentwicklung geeignet gem. LP, 2001 (mit Kennzeichnung für die Ortsteile: Pö: Pölitz; St: Schmachthagen)

### Gemeinde Pölitz

Kreis Stolzberg

#### 1. Fortschreibung Siedlungsentwicklungskonzept

Gebiet: Gesamtes Gemeindegebiet

Planhandl.: Aufstellung, BA 22.05.2024

Planlabor Stolzberg  
Architektur \* Städtebau \* Umwelplanung  
Diplom-Ingenieur Detlev Stolzberg  
Freier Architekt und Stadtplaner  
St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96  
eMail stolzberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

M. 1 : 5.000