

# Gemeinde Pölitz

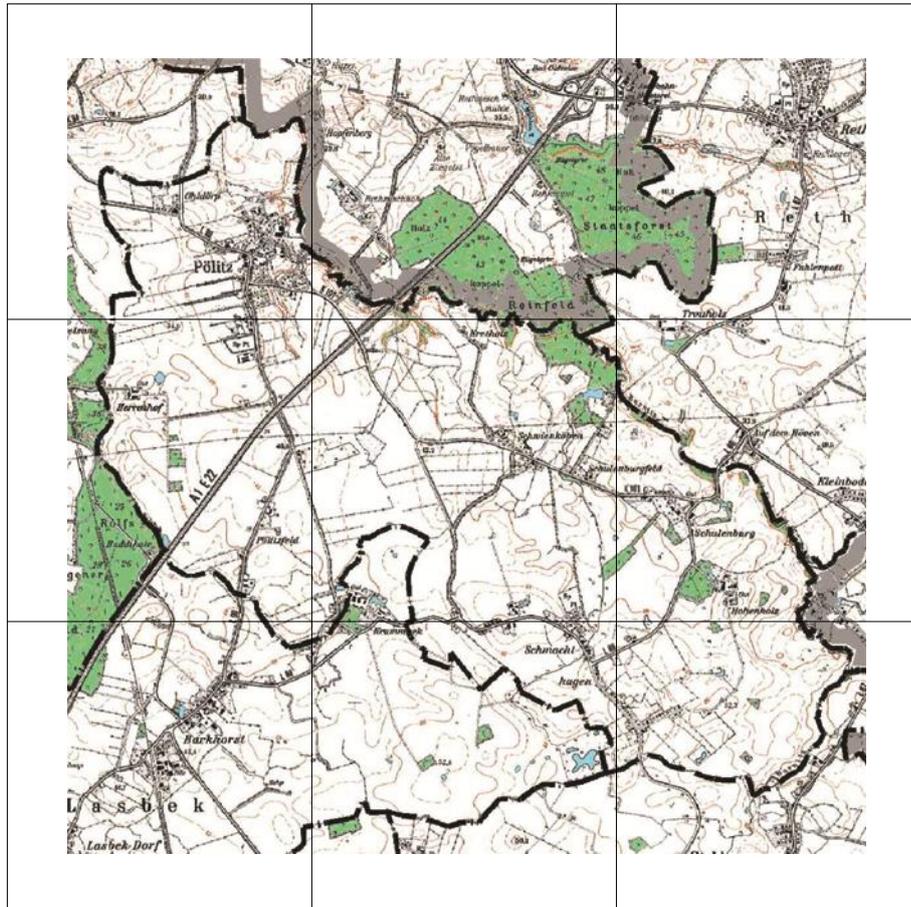
Kreis Stormarn

## 1. Fortschreibung Siedlungsentwicklungskonzept

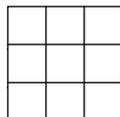
Gebiet: Gesamtes Gemeindegebiet

### Erläuterungen

Planstand: Entwurf, GV **xx.xx.2023**



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.	Billigung 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.

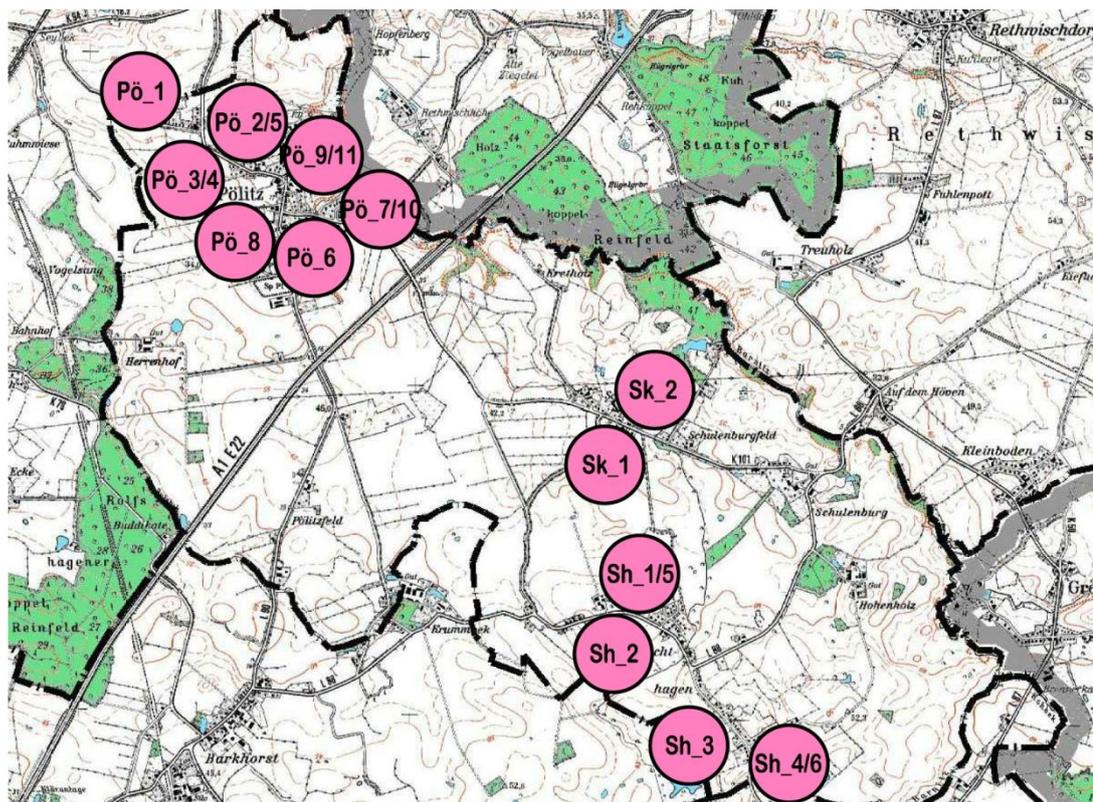
Für die Gemeinde Pölit gelten die wirksamen Flächennutzungspläne für die Gemeinde Pölit von 1963 und für die ehemals selbstständige Gemeinde Schulenburg einschließlich der Ortsteile Schwienköben und Schmachthagen von 1978 mit ihren wirksamen Änderungen. Darüber hinaus gibt es verschiedene Bebauungspläne 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 den beiliegenden Plankarten 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 Biotop, 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 und Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung (OT Schmachthagen) sowie Nr. 8 (OT Schulenburg). In den Plangebietten finden sich derzeit insgesamt 3 Baulücken. Aktuell befindet sich der Bebauungsplan Nr. 9 im OT Pölit in Aufstellung (**Satzungsbeschluss im Herbst 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 verwaltungsmässigen 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. Geoportail Umgebungs-lärm (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 <b>Umweltportal</b> 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 bzw. 15,0 %/a
<b>c. Bewertung:</b>	

Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Arrondierungsfläche, aufwendige Erschließung, einzuhalten Waldabstände verhindern ggf. eine Bebauung, <b>Immissionen aus Autobahn (A 1) und Landwirtschaft berücksichtigen</b> , 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, <b>höhere Betrachtungen zu Immissionen aus A 1 und Landwirtschaft werden erforderlich</b> , 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. Geoportale Umgebungs-lärm (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. Geoportale Umgebungs-lärm (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 ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand über Lehm, nach dem <b>Umweltportal</b> 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 Umgebungs-lärm (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.

Fläche Pö\_1

Lage: 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 ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft - 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, 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> </ul>	
<b>c. Bewertung:</b>		
Städtebauliche Empfehlung:	<p><b>Bedingt geeignet</b> Förderung einer Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus <b>der Biotasanlage, der Autobahn (A 1), Landesstraße (L 90) und Landwirtschaft</b> berücksichtigen</p>	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<p><b>Geeignet</b> Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Eingrünung nach Osten und teilweise nach Westen erforderlich, Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird erforderlich</p>	
Beurteilung Fachbehörden Städtebau:	<p><b>Keine Bedenken</b>, da Fläche bereits in der Entwicklungsstudie „Stormarn-Mitte“ als künftige Baufläche dargestellt ist</p>	
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:	<p><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</p>	
Gesamtbeurteilung:	<p><b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b></p>	<p>naturwissenschaftlich weniger bedeutsame Fläche, Abstandsregelungen zu den angrenzenden Knickstrukturen treffen; Eingrünungsmaßnahmen, Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der <b>Landwirtschaft, der A 1</b> und der L 90 werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich.</p>

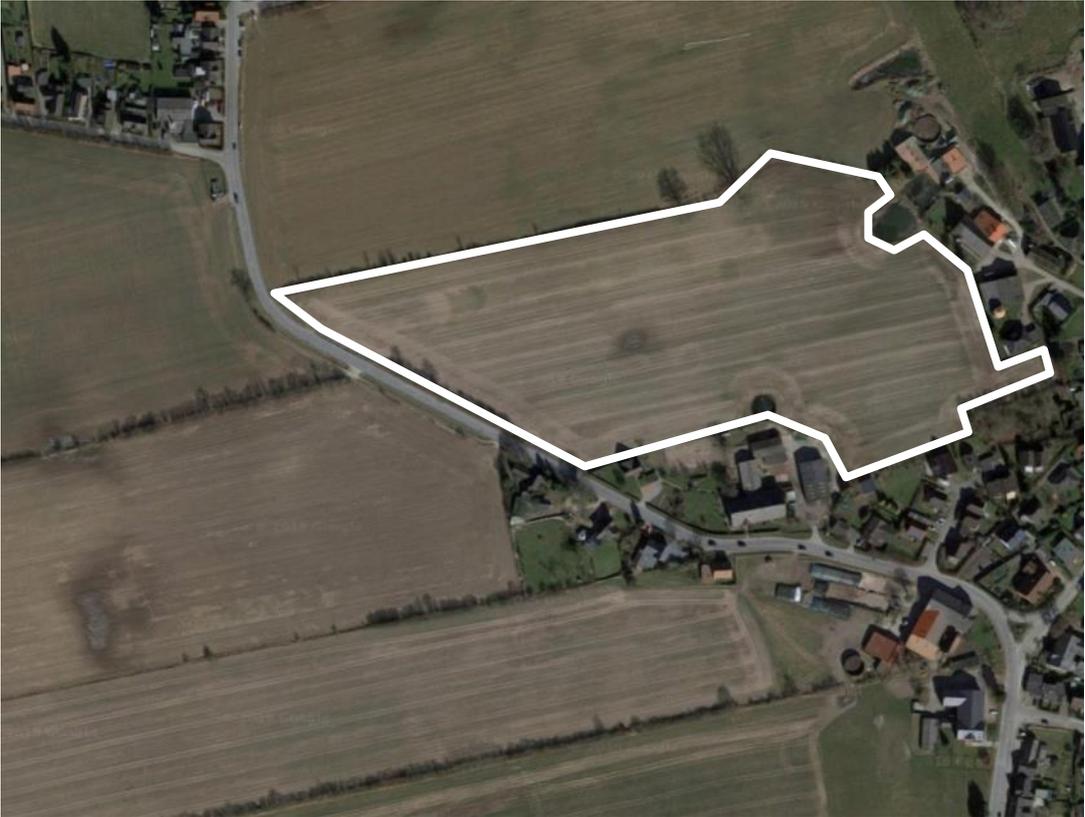
Fläche Pö_3	Lage: OT Pölit, südlich Ohldörp
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Trinkwassergewinnungsgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - Knicks im Norden und Westen angrenzend
Landschaftsplan 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 Sandeuhm, 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 Pölitz initiiert wird und Fläche im LSG und Regionalen Grünzug liegt, Entwicklung erst nach Realisierung der Fläche Pö_1 denkbar, Ortsrandeingrünung erforderlich		
Gesamtbeurteilung:	<table border="1"> <tr> <td><b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b></td> <td>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.</td> </tr> </table>	<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.
<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 Sandeuhm, 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- archäologisches Interessengebiet</li> <li>- <del>Altablagerung</del></li> <li>- Geruchsstundenhäufigkeiten durch die Landwirtschaft liegen teilweise bei über 10,0 %/a</li> </ul>
-----------	--

<b>c. Bewertung:</b>			
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Nicht geeignet</b> Förderung einer bandartigen Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage, Immissionen aus der <b>Autobahn (A 1), Landesstraße (L 90) und Landwirtschaft</b> berücksichtigen, <b>Altablagerung vorhanden</b>		
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 „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 und Fläche im LSG und Regionalen Grünzug liegt		
Gesamtbeurteilung:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet</b></td> <td style="width: 50%;">Förderung des Zersiedelungseffektes, Eingrünungsmaßnahmen, Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der <b>A 1, L 90 und Landwirtschaft</b> werden erforderlich.</td> </tr> </table>	<b>Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet</b>	Förderung des Zersiedelungseffektes, Eingrünungsmaßnahmen, Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der <b>A 1, L 90 und Landwirtschaft</b> werden erforderlich.
<b>Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet</b>	Förderung des Zersiedelungseffektes, Eingrünungsmaßnahmen, Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der <b>A 1, L 90 und Landwirtschaft</b> werden erforderlich.		

<b>Fläche Pö 5</b>	<b>Lage:</b> 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 Gemeindegeweg
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - Knick an der Hauptstraße
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportall Umgebungs-lärm (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

<p>Sonstiges:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- archäologisches Interessengebiet</li> <li>- Altablagerung</li> <li>- Geruchsstundenhäufigkeiten durch die Landwirtschaft liegen größtenteils bei über 15,0 bzw. 20,0 %/a</li> </ul>	
<p><b>c. Bewertung:</b> Städtebauliche Empfehlung:</p>	<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 <b>Autobahn (A 1) und Landesstraße (L 90)</b> berücksichtigen, <b>teilweise zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft</b></p> <p>Östliche Teilfläche: <b>Nicht geeignet</b> Arrondierung möglich, Altablagerung vorhanden, Immissionen aus <b>Autobahn (A 1) und Landesstraße (L 90)</b> berücksichtigen, <b>zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft</b></p>	
<p>Landschaftsplanerische Empfehlung:</p>	<p><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</p>	
<p>Beurteilung Fachbehörden Städtebau:</p>	<p><b>Erhebliche Bedenken</b> aufgrund einer unerwünschten bandartigen Entwicklung bzw. eines unerwünschten Zusammenwachsens der Splittersiedlung „Ohldörf“ mit der Ortslage von Pölit</p>	
<p>Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung:</p>	<p><b>Bedenken</b>, da eine bandartige Entwicklung und ein Zusammenwachsen der Splittersiedlung Ohldörf und der kompakten Ortslage von Pölit initiiert werden</p>	
<p>Gesamtbeurteilung:</p>	<p><b>Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet</b></p>	<p>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 <b>A 1 und L 90 sowie</b> Altablagerungen werden erforderlich, <b>größtenteils zu hohe Immissionswerte durch Landwirtschaft</b>, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich.</p>

Fläche Pö 6	Lage: OT Pölitz, südlich der Straße Mühlenbach
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche - südlich und westlich grenzen Knicks an - östlich des Gebietes verläuft der Mühlenbach
Landschaftsplan Entwicklung:	- Eignungsfläche für Siedlungserweiterung
Lärmkartierung 2022 gem. Geoportall Umgebungsärm (Straße 24 Std.):	- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
<b>b. Eigenschaften:</b>	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,8 ha - rd. 12 Baugrundstücke
Verfügbarkeit:	- nicht absehbar
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Sandeilm über Normallehm, nach dem Umweltportal S-H keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- Durch Bebauung und Knickstrukturen nicht einsehbare Ackerfläche, daher ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - Gelände nach Osten stärker abfallend - abschirmende Knickstrukturen im Süden und Waldflächen im Osten vorhanden - innerhalb Landschaftsschutzgebiet
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 Landwirtschaft, 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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b></td> <td style="width: 50%;">Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz; Entlassung aus dem Landschaftsschutz und nähere Betrachtungen zu Immissionen aus Landwirtschaft, 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 Landwirtschaft, 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 Landwirtschaft, Sportplatznutzung, A 1 und L 90 werden erforderlich.		

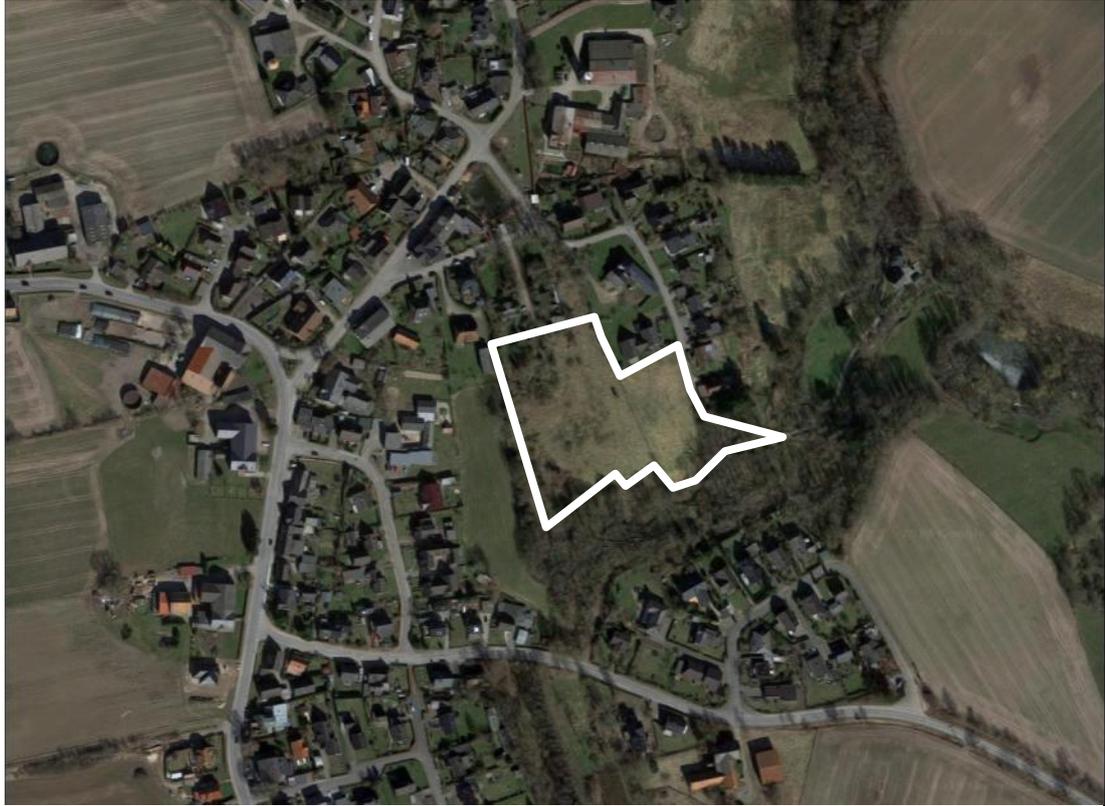
Fläche Pö 7	Lage: OT Pölit, südlich Schmachthagener Weg
	
<b>a. Darstellungen:</b>	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- z.T. Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Ackerfläche
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:	- Bauleitplanverfahren findet bereits statt (Satzungsbeschluss im Herbst 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

<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 findet bereits statt (Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche im B-Plan)

<b>Fläche Pö 8</b>	<b>Lage:</b> 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, struktureichere Acker- und Grünlandflächen
Erschließung:	- Von der Hauptstraße über vorhandene Feldzufahrten

Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altablagerung</li> <li>- Geruchsstundenhäufigkeiten durch Landwirtschaft liegen im nordöstlichen Teilbereich bei über 10,0 bzw. 15,0 und 20,0 %/a</li> </ul>
------------	---

<b>c. Bewertung:</b>			
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Bedingt geeignet</b> Arrondierungsfläche, gute Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Immissionen aus 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">                     Arrondierungsfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz; Schutzabstände zu den Knickstrukturen, Eingrünungsmaßnahmen sowie nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Sportplatznutzung, <b>der A 1</b> 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 Sportplatznutzung, <b>der A 1</b> 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 Sportplatznutzung, <b>der A 1</b> 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 Pölit, 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 Brennesselfur mit eingestreuten Gehölzen
Ökologische Strukturen:	- Grünlandfläche und Brennesselfur 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 größtenteils bei über 15,0 bzw. 20,0 %/a
------------	---

<b>c. Bewertung:</b>			
Städtebauliche Empfehlung:	<b>Geeignet</b> dorfprägende Strukturen und Blickbeziehungen berücksichtigen, Immissionen aus Landwirtschaft <b>und der A 1 sowie</b> 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		
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		
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 <b>und der A 1</b> werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Bebauung nur im nordöstlichsten Teil denkbar.</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 <b>und der A 1</b> werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Bebauung nur im nordöstlichsten Teil denkbar.
<b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b>	Zentrale (Halb-)Offenlandflächen mit hoher Bedeutung für das Ortsbild; nähere Betrachtungen zu Immissionen aus der Landwirtschaft <b>und der A 1</b> werden erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Bebauung nur im nordöstlichsten Teil denkbar.		

Fläche Pö 10		Lage: OT Pölit, 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>	

<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 <b>sowie außerhalb des für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereiches</b>	
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) und Kreisstraße (K 101) 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. Geoportall Umgebungsärm (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 <a href="#">Umweltportal</a> 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:	<p><b>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</b></p> <p>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.</p>

<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.

<b>Fläche Sh_3</b>		<b>Lage:</b> 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. Geoportal 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 Krumbach - Sandlehm über Normallehm, nach dem <b>Umweltportal</b> S-H keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:	- z.T. einsehbare Freifläche mit Blickbeziehungen zum Krumbach, 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, Förderung einer bandartigen Entwicklung entlang der Straße Twiete, Oberflächenentwässerung geklärt

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, <b>Förderung einer bandartigen Entwicklung</b> , 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. Geoportall 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 <b>Umweltportal</b> 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 Pölit 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 (kurzfristig, 1-5 Jahre):

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

- Pö\_7 (OT Pölit, südlich Schmachthagener Weg) (Satzungsbeschluss im Herbst 2023)
- Pö\_10 (OT Pölit, nördlich Schmachthagener Weg, östlich Blumenberg)
- Sh\_4 (OT Schmachthagen, südlich der Straße Twiete)

#### Priorität 2 (mittelfristig, 5-10 Jahre):

- Pö\_5 (OT Pölit, nordwestlicher Ortseingang, nördlich Hauptstraße)
- Pö\_9 (OT Pölit, nördlich Schmachthagener Weg, südlich Poststraße)
- Pö\_11 (OT Pölit, nördlich Schmachthagener Weg, östlich Schulstraße)
- Sh\_5 (OT Schmachthagen, nördlich Schulsteig)
- Sh\_6 (OT Schmachthagen, östlich Stubber Weg, südlich Twiete)

#### Priorität 3 (langfristig, 10-15 Jahre):

- Pö\_2 (OT Pölit, östlich Ohldörp)
- Pö\_4 (OT Pölit, nordöstlicher Ortseingang, südwestlich Hauptstraße)
- Pö\_6 (OT Pölit, südlich der Straße Mühlenbach)
- Pö\_8 (OT Pölit, 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)

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 Pölit und Schmachthagen stattfinden.

Der oben beschriebene Erweiterungsspielraum gemäß Landesentwicklungsplan bildet den zahlenmäßigen Rahmen für die angestrebte wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Pölit. 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 eingestuft Bereiche erweisen sich mehrheitlich als bedingt geeignet. Im Ortsteil Pölit (Ohldörp und südlich des Schmachthagener Weges

und westlich der Hauptstraße) und im Ortsteil Schmachthagen (östlich Stubber Weg und südliche Twiete) befinden sich die einzigen Flächen, die als geeignet für eine Außenentwicklung eingestuft werden. Da die Fläche Pö\_7 bereits im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens entwickelt wird, werden nach gemeindlicher Abwägung insbesondere die Flächen Pö\_1 zwischen dem Rümpeler Weg und der Hauptstraße (L 90) und Pö\_10 nördlich des Schmachthagener Weges und östlich Blumenberg im Ortsteil Pölitz für eine Siedlungsentwicklung priorisiert.

Die konkrete Auswahl geeigneter Teilgebiete und Berücksichtigung im Rahmen einer möglichen Neuauftellung 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.

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 Pölit, 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 Pölit wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Pölit,

Bürgermeister