

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG ÜBER DIE 2. ERGÄNZUNG**

**DER ABRUNDUNGSSATZUNG**

**FÜR DIE ORTSCHAFT SIPSDORF**

**DER GEMEINDE LENSahn**

FÜR EIN GEBIET AM SÜDWESTLICHEN ORTSRAND VON SIPSDORF,  
SÜDLICH DES OP DE LUHR WEG UND SÜDLICH DER OLDENBURGER STRASSE

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Auswirkungen der Planung	6
3.3	Inhalt der Planung	6
3.4	Erschließung	7
3.5	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Gasversorgung	9
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	9
5.4	Müllentsorgung	10
5.5	Löschwasserversorgung	10
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
6.1	Bodenschutz und Recycling	10
6.2	Archäologie	11
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>12</b>



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn hat am 24.06.2020 die Aufstellung einer zweiten Ergänzung der geltenden Abrundungssatzung in Sipsdorf beschlossen. Ziel ist es ein Baugrundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen, um das bereits bestehende historische Backhaus zu Wohnzwecken umzunutzen.



Abb.: Ausschnitt Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2018 des Landes Schleswig-Holstein (LEP) liegt die Ortschaft Sipsdorf im Ländlichen Raum und am Rande der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden. Darüber hinaus trifft der LEP keine Aussagen zu Sipsdorf.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt Sipsdorf ebenfalls innerhalb des Ländlichen Raumes dar. Südwestlich der Ortschaft grenzt zudem ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 stellt westlich und südlich von Sipsdorf ein Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem (Verbundsachse) dar.

Die 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lensahn von 1979 stellt den Einbeziehungsbereich wie auch die gesamte Ortschaft als Dorfgebiet dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn zeigt für den Einbeziehungsbereich eine gemischte Baufläche gemäß dem Flächennutzungsplan.

## 2 Bestandsaufnahme

Die Ortschaft Sipsdorf liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Lensahn, westlich der BAB 1 und wird durch die Oldenburger Straße (K 59) in Ost-West-Richtung gegliedert. Westlich von Sipsdorf verläuft die Johannisebek. Der Ergänzungsbereich befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft, westlich der Kreisstraße.

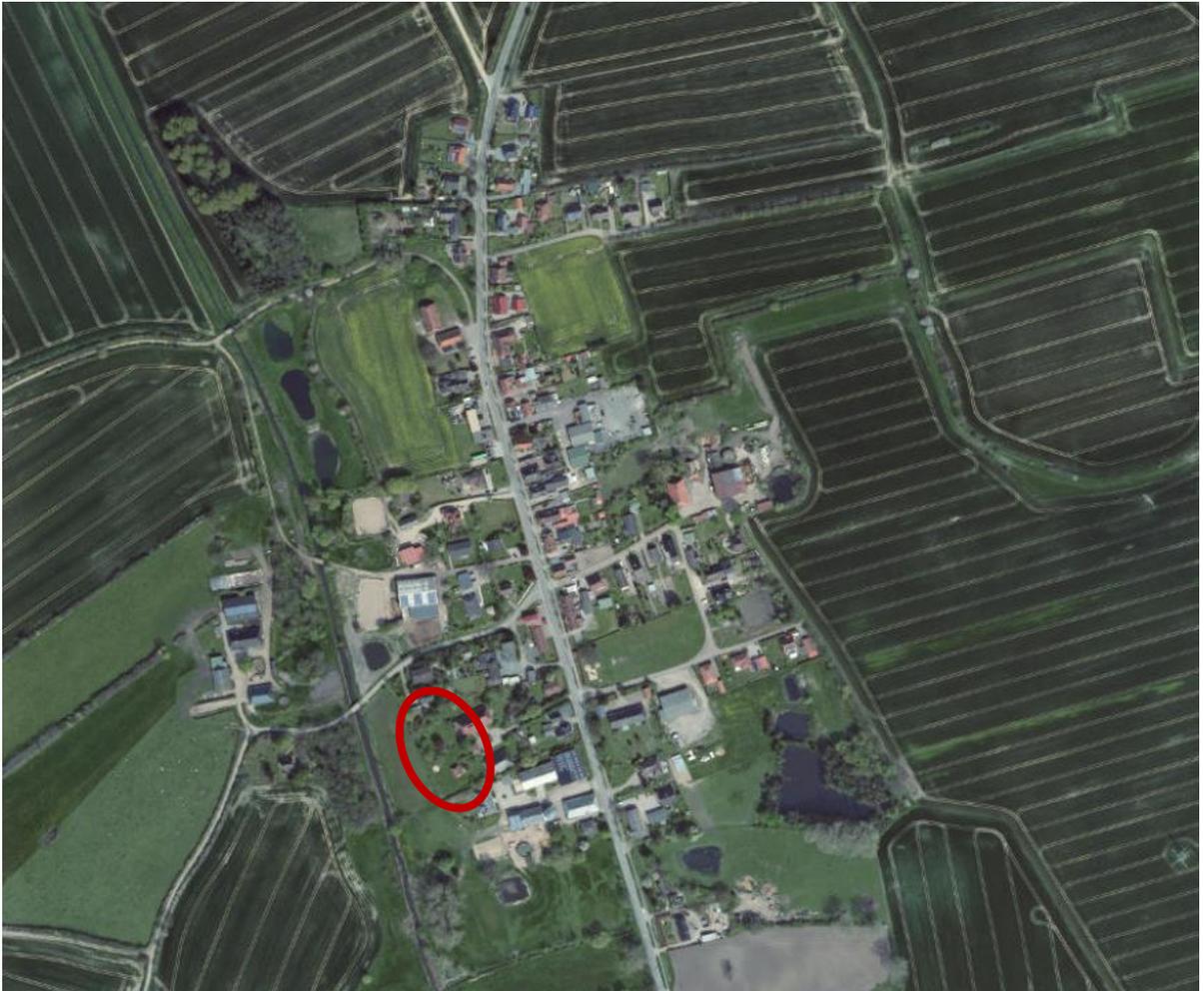


Abb.: Ausschnitt Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

Der Bereich wird durch die Wohnbebauung nördlich, östlich und westlich begrenzt. Im Westen schließen sich Grünflächen an. Das Grundstück wird durch den Teichweg erschlossen. Der Bereich selbst stellt einen Teil des Resthofes in Sipsdorf dar, dieser ist heute geprägt von Wohnnutzung und Ferienhausvermietung. Innerhalb des Plangebiet befindet sich das ehemalige Backhaus. Es befinden sich keine Biotope innerhalb des Ergänzungsbereiches.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet umfasst 2.801m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung der Satzung über die 2. Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Sipsdorf wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese Fläche ist bereits durch die angrenzende und im Plangebiet vorhandene Bebauung geprägt. Nördlich, östlich und südlich des Einbeziehungsbereiches bestehen bereits Wohngrundstücke, die den Teilbereich wesentlich prägen. Zudem gehört das bestehende Backhaus zu dem Gesamtgefüge des angrenzenden Resthofes.

Für die Erschließung des neuen Wohngebäudes wird der Teichweg genutzt. Insgesamt stellt die Einbeziehung der Fläche eine sinnvolle Arrondierung der Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand dar.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke im Ort wird durch Aufstellung dieser Satzung, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung der Baumöglichkeiten im Rahmen der Satzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

#### **3.3 Inhalt der Planung**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einbeziehung des Bereiches ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da der Ortsrand aus planerischer Sicht mit der Einbeziehung dieser Fläche arrondiert wird. Zudem wird der Einbeziehungsbereich bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche miteinbezogen.

Der Einbeziehungsbereich liegt in der Ortschaft Sipsdorf und aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Nutzungen, können nur Wohngebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht erforderlich ist.

Festsetzungen städtebaulicher Art werden nicht erforderlich, da die angrenzende Bebauung einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgibt. Gemäß dem § 34 Abs. 5 BauGB sind die § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie der § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

### **3.4 Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich liegt am Op-deLuhr-Weg und kann sowohl von Norden als auch von Osten erschlossen werden. Die Gemeinde Lensahn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.4.1 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

### **3.5 Grünplanung**

#### **3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsflächen und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlägigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Schutzgut Boden:

Die Fläche wird derzeit als private Grünfläche im Zusammenhang des Resthofes genutzt. Es kann daher von einem nicht erheblichen Einfluss auf das Schutzgut Boden ausgegangen werden. Die Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange ist als geringfügig einzustufen, da im Plangebiet nur wenige Flächen bereits durch bestehende Gebäude (ehemaliges Backhaus) versiegelt werden.

Planungsziel ist die Umnutzung eines vorhandenen Backhauses zu Wohnzwecken. Dieses ist bereits vorhanden. Zusätzliche Eingriffe ergeben sich aus diesem Planungsziel nicht.

Schutzgut Wasser:

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute größtenteils unversiegelt. Die versiegelte Fläche entsteht durch das bereits bestehende Gebäude.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Einbeziehungsbereich ist weitestgehend durch bestehende Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden sowie durch einer bestehenden Heckenstruktur ausreichend abgeschirmt.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Der Einbeziehungsbereich stellt sich aufgrund des ehemaligen genutzten Hofgrundstückes als Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein erheblicher Eingriff in den Artenschutz ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft auf Sipsdorf nicht zu.

Zusammenfassung:

Planungsziel ist die Umnutzung eines vorhandenen Backhauses zu Wohnzwecken. Dieses ist, wie auch die Zufahrt von Norden, bereits vorhanden. Zusätzliche Eingriffe ergeben sich aus diesem Planungsziel nicht.

### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Da nicht in schützenswerte Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Die Nachbarschaft beeinträchtigende Emissionen werden von dem Grundstück nicht ausgehen, da sich die zulässige Art der baulichen Nutzung im Rahmen von § 34 BauGB bewegen muss.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Die ursprüngliche Satzung hat beidseitig der Oldenburger Straße einen ca. 30 m breiten Korridor festgelegt, indem passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärm erforderlich sind. Der Einbeziehungsbereich ist davon nicht betroffen. Konkrete Festsetzungen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich, da das bestehende Gebäude außerhalb dieses Bereiches liegt.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

##### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Lensahner Wasserbetriebe.

In Sipsdorf ist keine zentrale Schmutzwasserbeseitigung vorhanden. Das Schmutzwasser wird über die Mischwasseranlage der Gemeinde abgeleitet. Zwischen der Gemeinde und dem ZVO besteht ein Betriebsführungsvertrag.

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen soll ebenfalls durch die Lensahner Wasserbetriebe entsorgt werden.

Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Lensahn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 Bodenschutz und Recycling**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des

ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 6.2 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG 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.

**7 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn am ..... gebilligt.

Lensahn, den

Siegel

(Winter)

- Bürgermeister -

Die Satzung über die 2. Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Sipsdorf der Gemeinde Lensahn ist am ..... in Kraft getreten.