



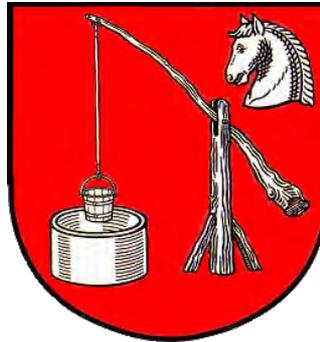
# Gemeinde Börnsen



25. Januar 2017



**Sitzung des  
Planungsausschusses  
der Gemeinde Börnsen  
am  
25. Januar 2017**



# **Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Börnsen**

Tagesordnungspunkt 7.

**Beurteilung der Innenpotentialflächen  
der Gemeinde Börnsen**



# 10. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Wohnbaufläche**

**Fläche für den  
Gemeinbedarf**

Sporthalle  
Sportplätze  
Tennisplätze  
Schule  
HKW

**Fläche für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft**

**Fläche für die Regelung  
des Wasserabflusses**

# Entwicklungskonzept 2000



# Entwicklungskonzept 2000



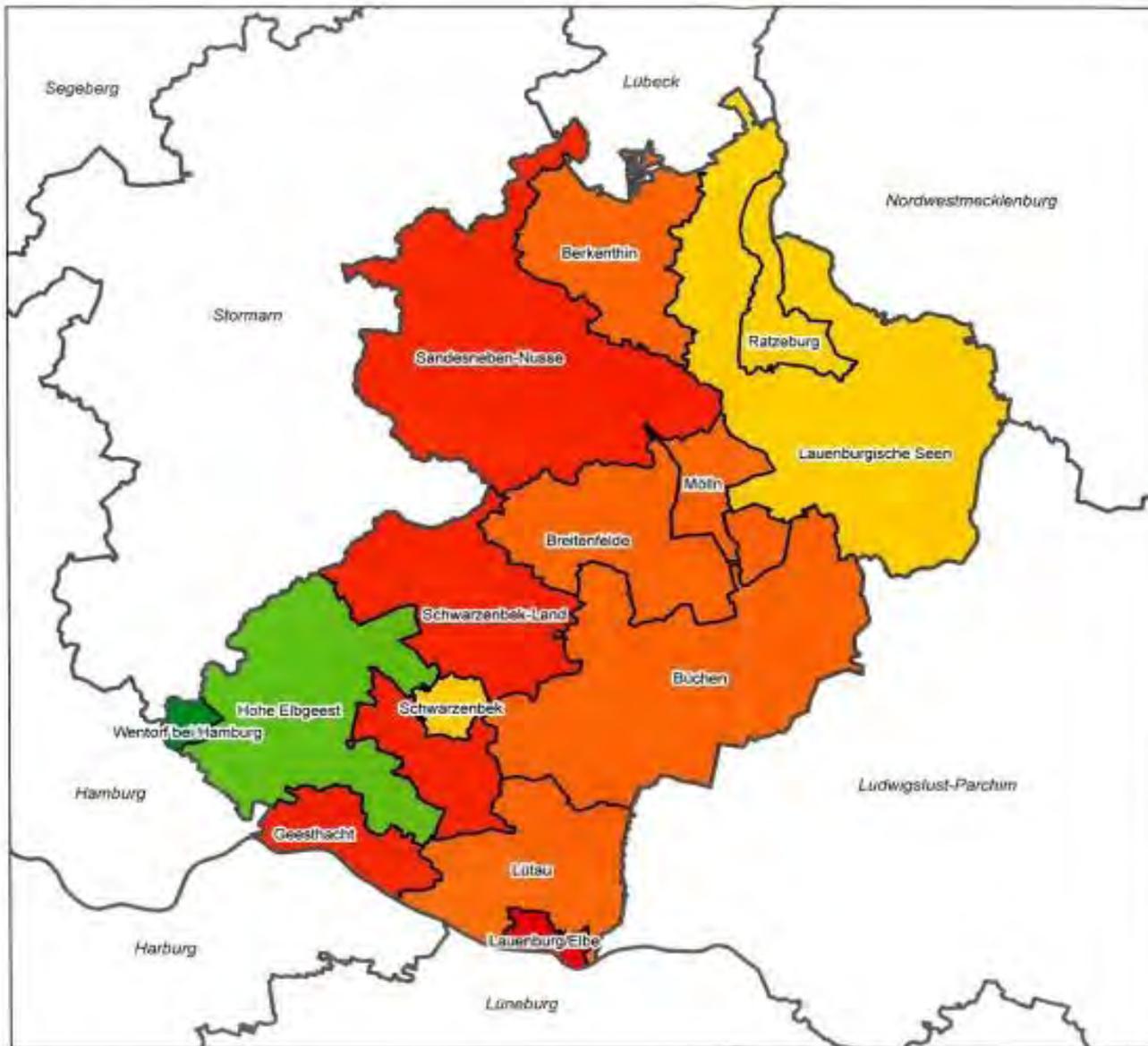
Neu Börnsen

B 207

Sejer Weg



**Entwicklungskonzept  
2000**



**Kleinräumige  
Bevölkerungsprognose  
Kreis Herzogtum Lauenburg**

**Relative Bevölkerungs-  
entwicklung 2011-2025**



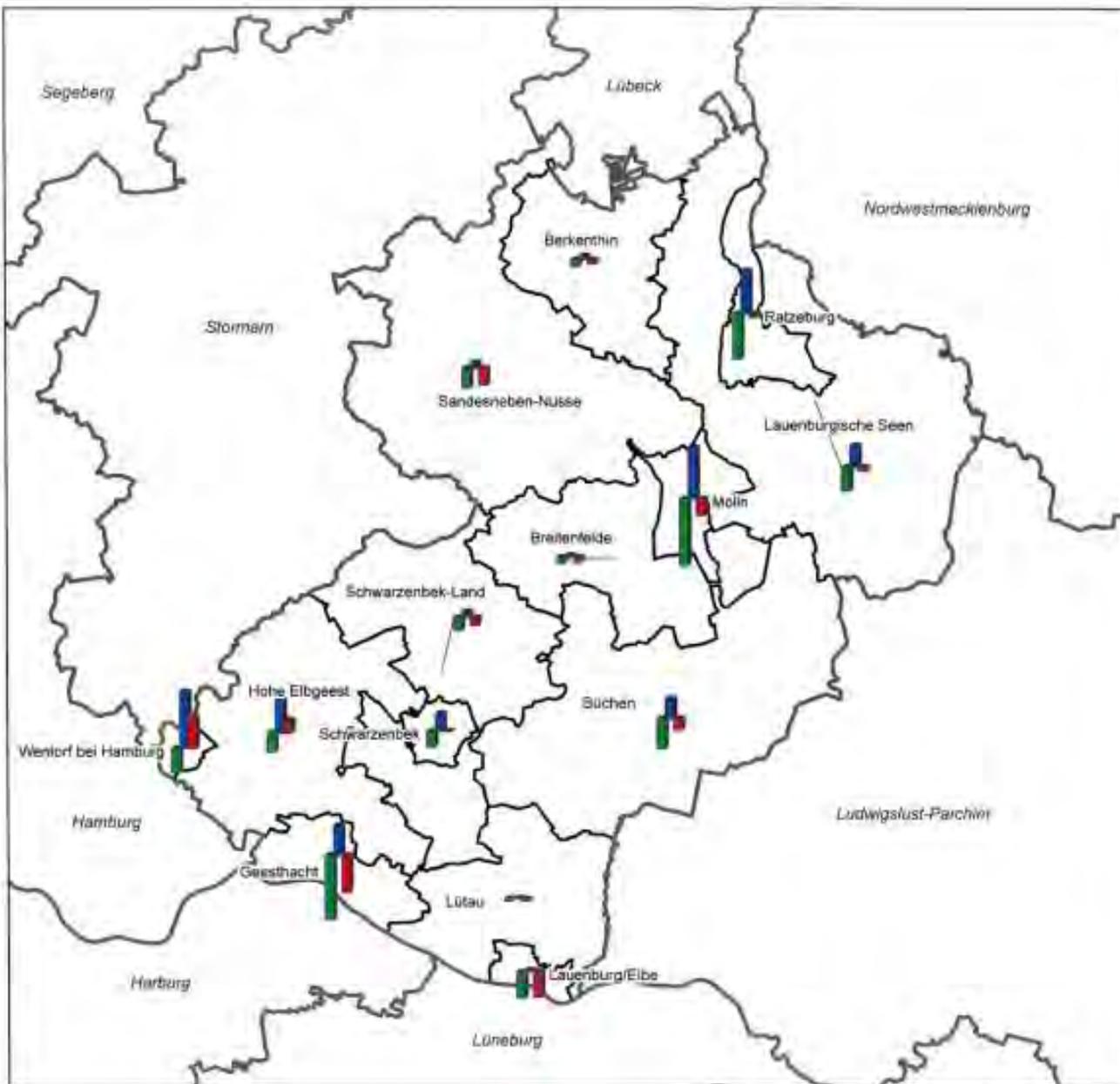
Kreisdurchschnitt: -1,6%

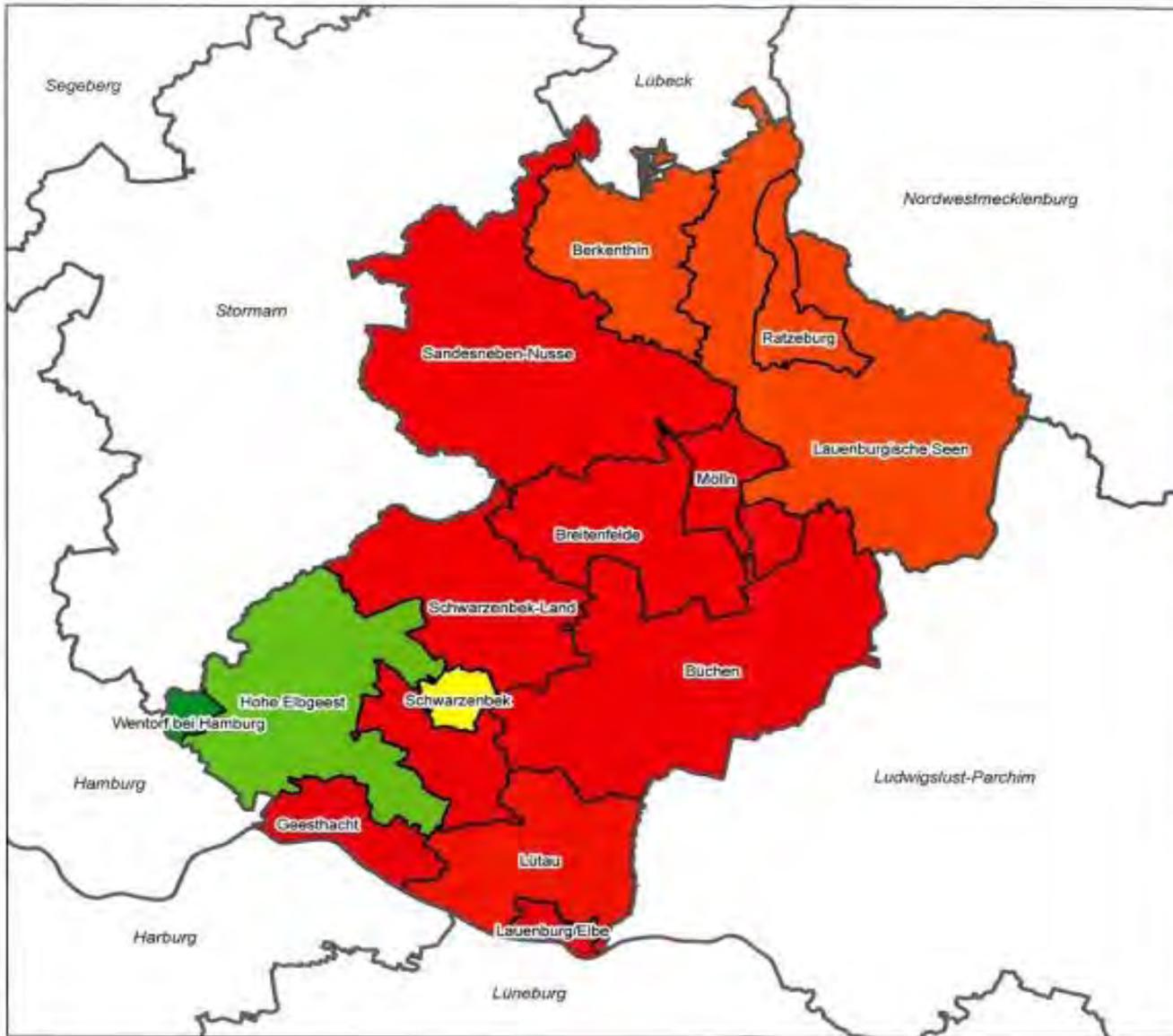


**GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP**  
Stadtentwicklung und Mobilität  
Planung Beratung Forschung GbR  
Ruesstraße 11  
22761 Hamburg

## Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg

### Faktoren der Bevölkerungs- entwicklung 2011-2025





**Kleinräumige  
Bevölkerungsprognose  
Kreis Herzogtum Lauenburg**

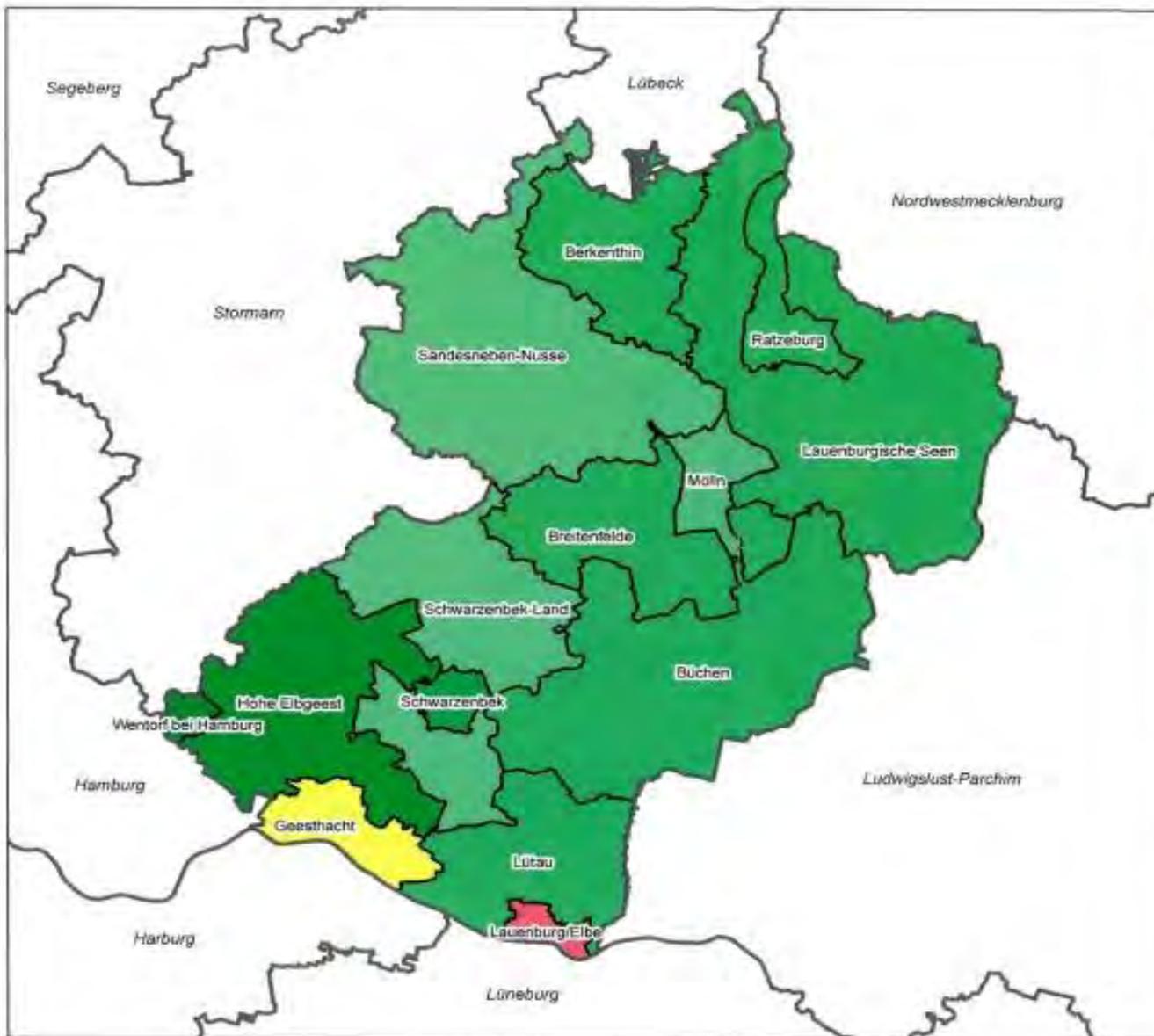
**Relative Bevölkerungs-  
entwicklung 2011-2025  
20- bis 64-Jährige**



Kreisdurchschnitt: -4%



**GERTZ GÜTSCHKE RÜMENAPP**  
Stadtentwicklung und Mobilität  
Planung, Beratung, Forschung GGR  
Ruhstraße 11  
22761 Hamburg

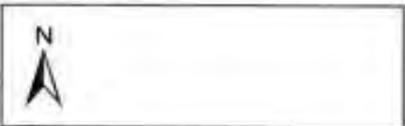


**Kleinräumige  
Bevölkerungsprognose  
Kreis Herzogtum Lauenburg**

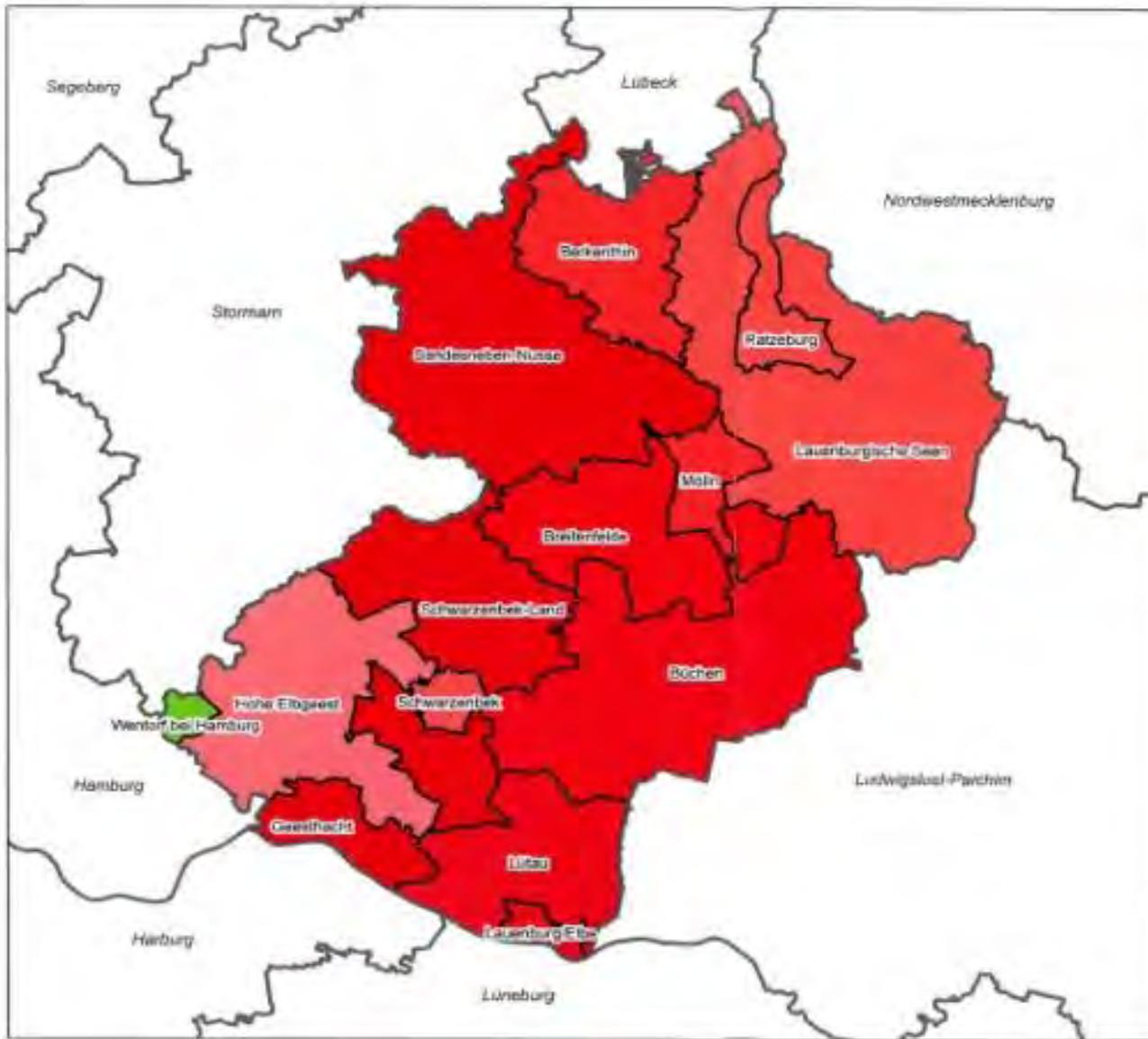
**Haushaltsentwicklung  
2011-2025 - relativ**



Kreisdurchschnitt: +3,5%



**GERTZ GUTSCHE RÜHENAPP**  
 Stadtentwicklung und Regional-  
 Planung Beratung Forschung GdR  
 Rühnstraße 11  
 22761 Hamburg



**Kleinräumige  
Bevölkerungsprognose  
Kreis Herzogtum Lauenburg**

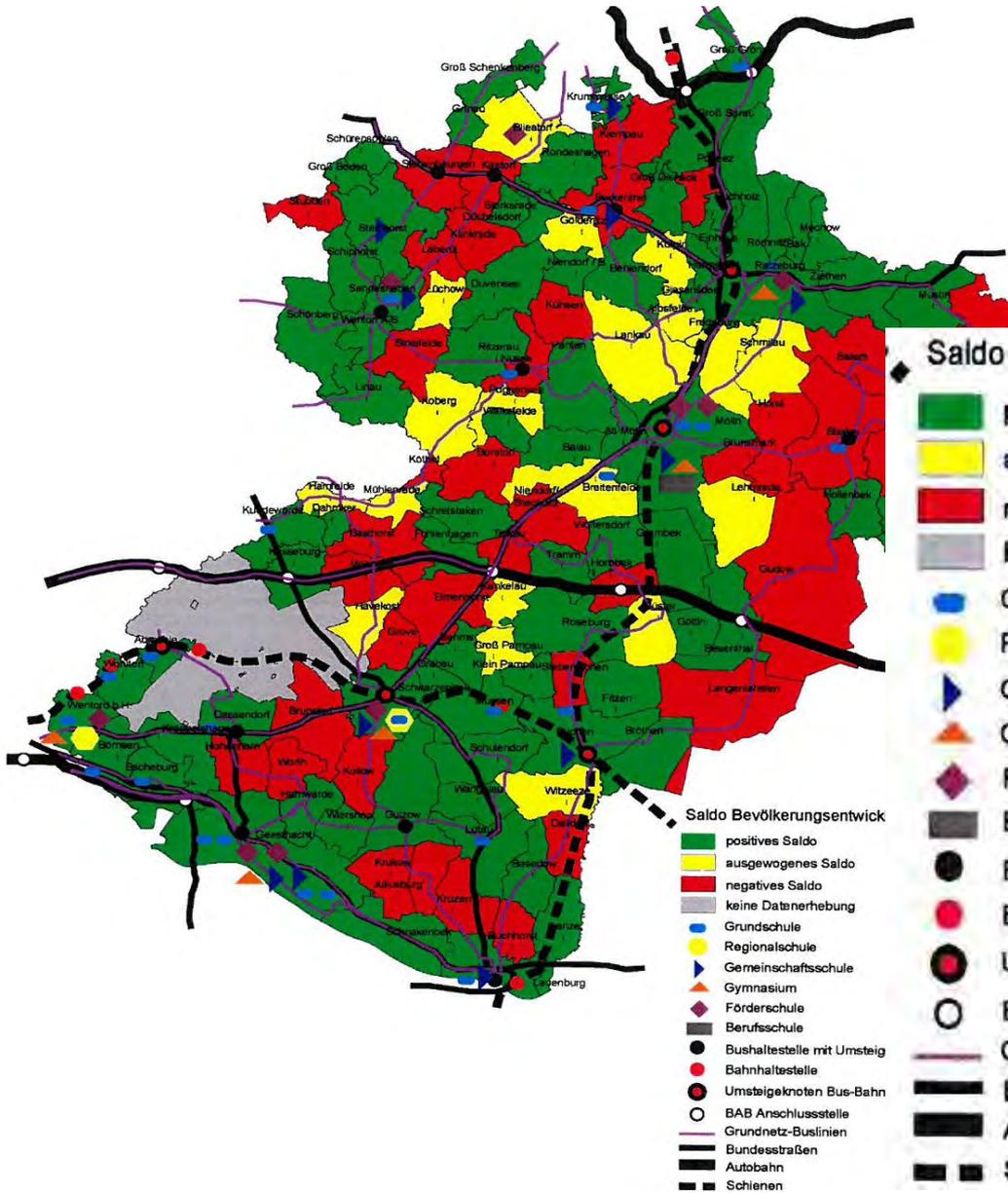
**Haushaltsentwicklung  
HH mit Kinder  
2011-2025 - relativ**



Kreisdurchschnitt: -8,9%



**GERTZ GUTSCHE RÜHENAPP**  
Stadtentwicklung und Mobilität  
Planung Consulting Services GmbH  
Bühstraße 11  
22761 Berlin



### Saldo Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2012-2014

- positives Saldo
- ausgewogenes Saldo
- negatives Saldo
- keine Datenerhebung
- Grundschule
- Regionalschule
- Gemeinschaftsschule
- Gymnasium
- Förderschule
- Berufsschule
- Bushaltestelle mit Umsteigemöglichkeiten
- Bahnhofstestelle
- Umsteigeknoten Bus-Bahn
- BAB Anschlussstelle
- Grundnetz-Buslinien
- Bundesstraßen
- Autobahn
- Schienen

# Zeichenerklärung

## Darstellung der mit Bebauungsplänen überplanter Flächen



Umgrenzung des Gemeindegebietes



Umgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne,  
bereits bebaut bzw. wird z. Zt. bebaut



Umgrenzung der Bebauungspläne in Planung,  
Flächen, die für die zügige Bebauung zur Verfügung stehen  
in der Reihenfolge der Nummerierung



Nummerierung der Flächenpotenziale  
(Reihenfolge der Realisierung)



Umgrenzung der Änderungen der Bebauungspläne

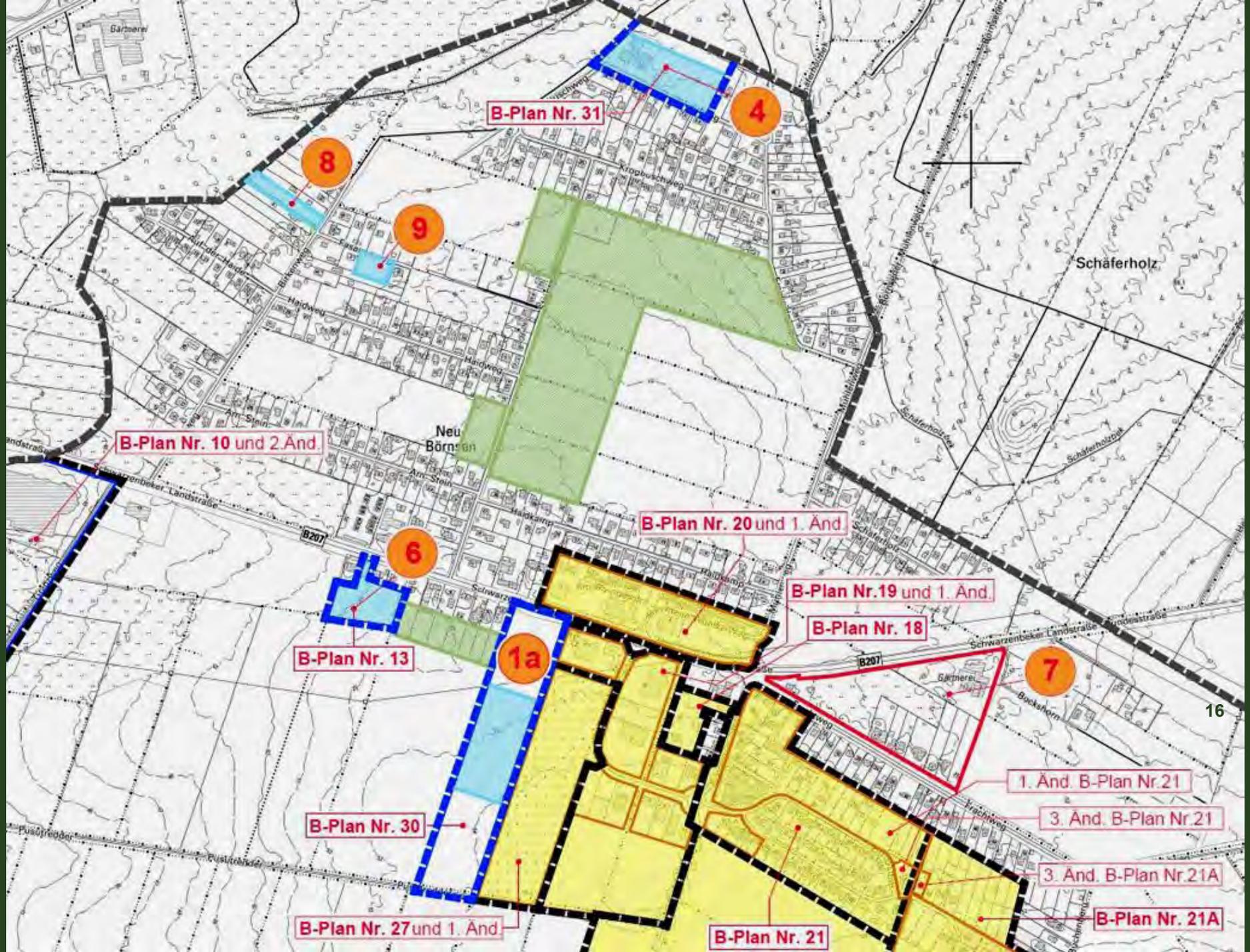


Umgrenzung weiterer Potenzialflächen,  
eventuell Bebauungsplanaufstellungen



Umgrenzung der Entwicklungsflächen aus dem  
Entwicklungskonzept 2000,  
diese Flächen stehen für eine kurz- und mittelfristige Bebauung  
nicht zur Verfügung





B-Plan Nr. 31

4

8

9

B-Plan Nr. 10 und 2. Änd.

Neu Börnien

B-Plan Nr. 20 und 1. Änd.

6

B-Plan Nr. 19 und 1. Änd.

B-Plan Nr. 18

B-Plan Nr. 13

1a

7

1. Änd. B-Plan Nr. 21

3. Änd. B-Plan Nr. 21

3. Änd. B-Plan Nr. 21A

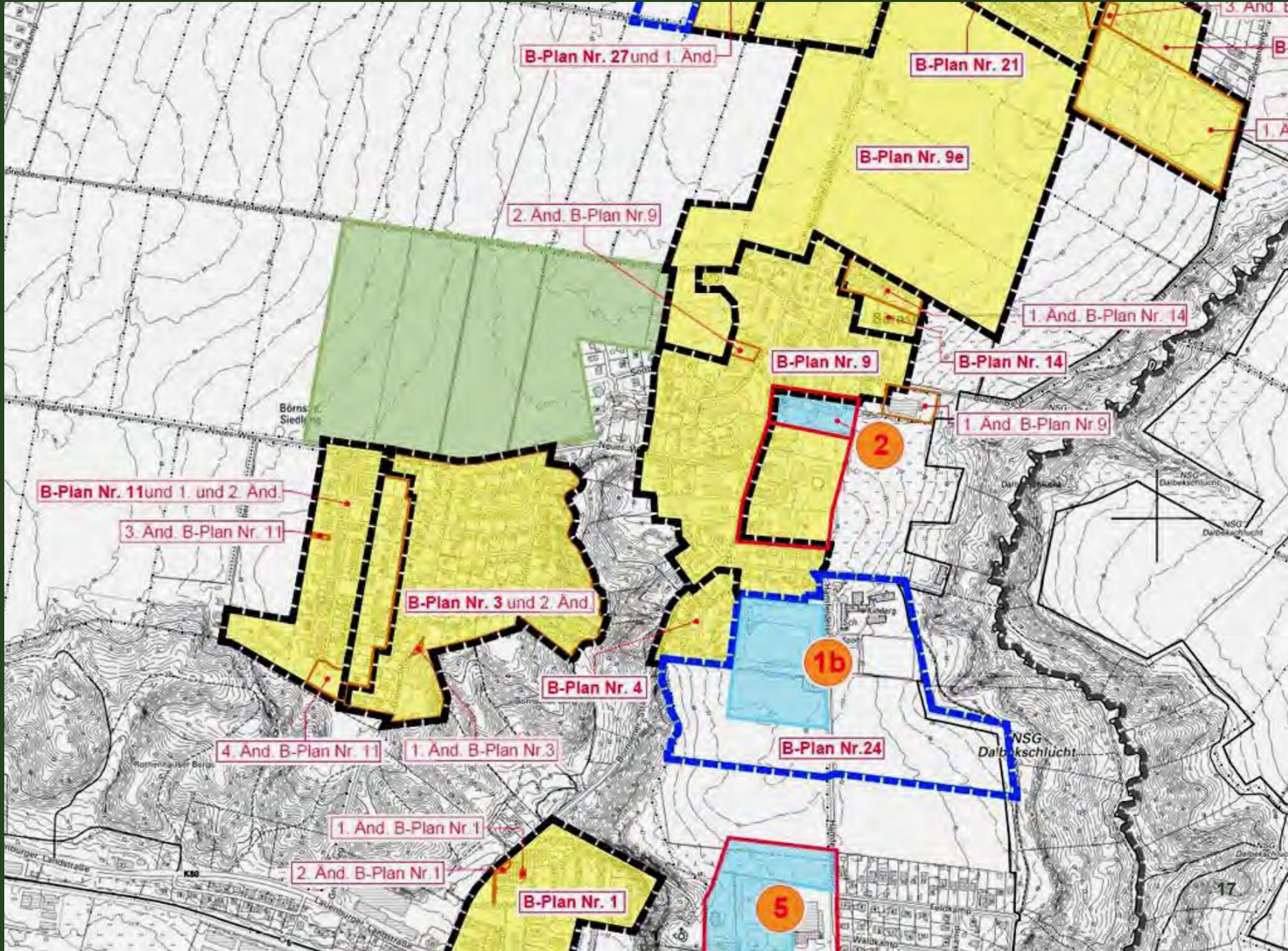
B-Plan Nr. 21A

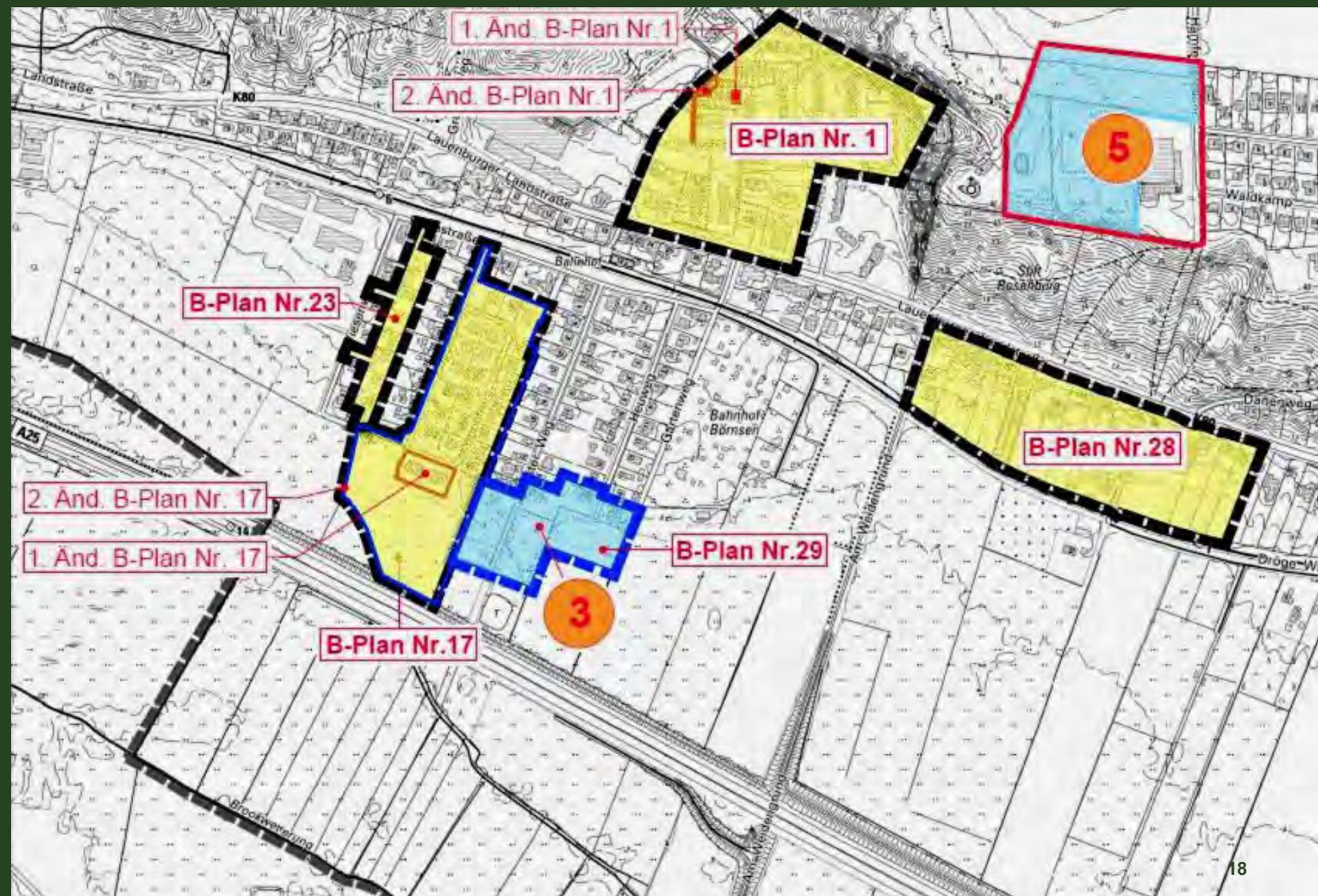
B-Plan Nr. 30

B-Plan Nr. 27 und 1. Änd.

B-Plan Nr. 21

16





1. And. B-Plan Nr. 1

2. And. B-Plan Nr. 1

B-Plan Nr. 1

B-Plan Nr. 23

2. And. B-Plan Nr. 17

1. And. B-Plan Nr. 17

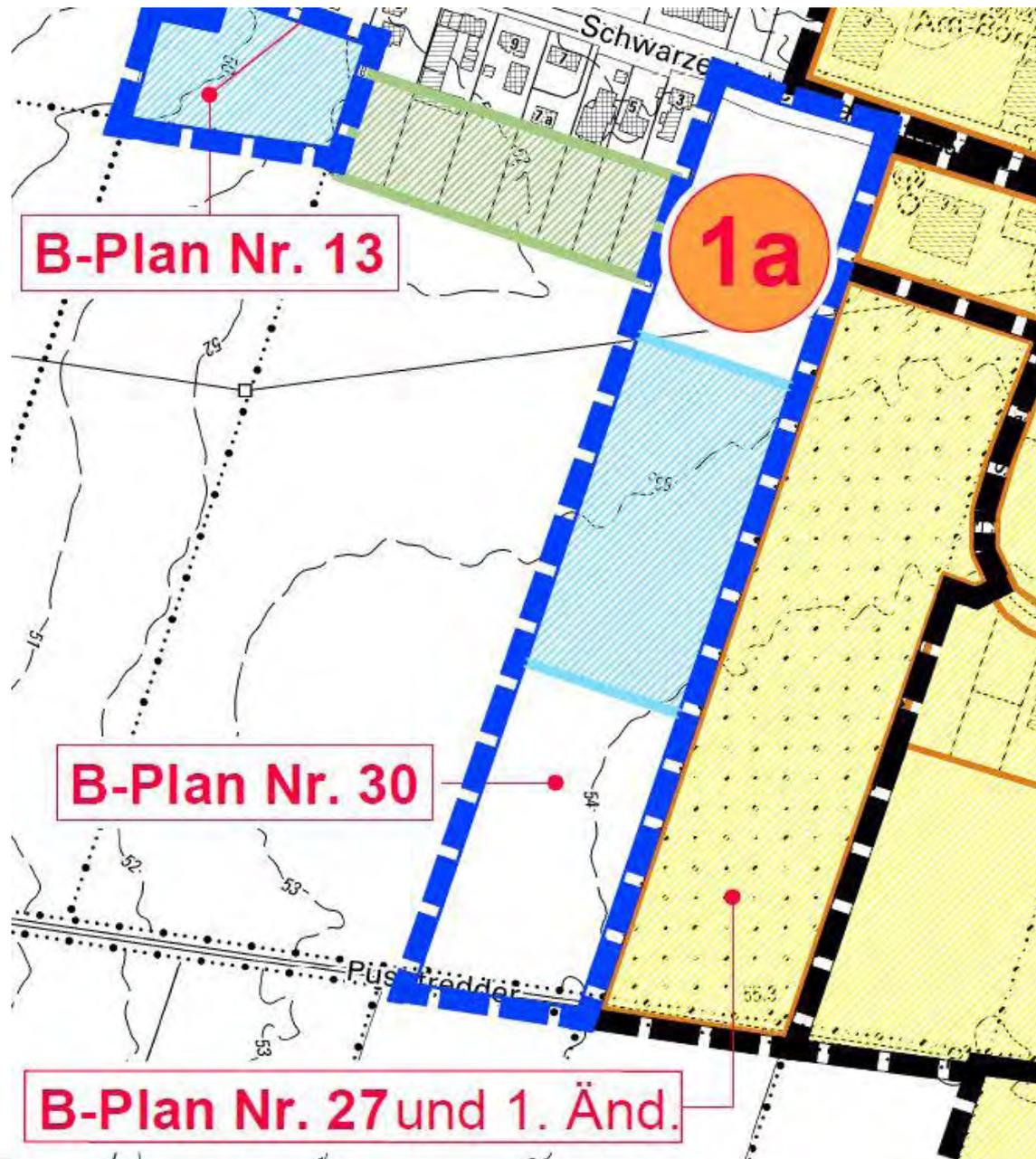
B-Plan Nr. 17

B-Plan Nr. 29

B-Plan Nr. 28

5

3



|  |                       |                             |                  |                |
|--|-----------------------|-----------------------------|------------------|----------------|
| <b>Entwicklungsfläche</b>  |                       | <b>1a</b>                   |                  |                |
| <b>Lage:</b><br>südlich Schwarzenbeker Landstraße (B207)<br>nördlich Pusutredder<br>westlich der Straße "Beim Sachsenwald" (B-Plan Nr. 27)   |                       |                             |                  |                |
| <b>Eigentum:</b>   | öffentlich            |                             | privat<br>x      |                |
| <b>Größe der Fläche:</b>   | 13.600                | m <sup>2</sup>              |                  |                |
| <b>Art des Potentials:</b>   |                       |                             |                  |                |
| vorhandene Nutzung   |                       | landwirtschaftliche Nutzung |                  |                |
| <b>Kriterien zur Potentialabschätzung</b>  |                       |                             |                  |                |
| <b>Planungsrecht:</b>  |                       |                             |                  |                |
| <b>Bebauungsplan Nr.</b>   | 30                    |                             |                  |                |
| <b>Planungsstand:</b>  | Aufstellungsbeschluss |                             |                  |                |
| <b>Beurteilung gemäß</b>   | § 34 BauGB            |                             | § 35 BauGB       |                |
| <b>Ausweisung im Flächennutzungsplan:</b>  |                       |                             |                  |                |
|  |                       | Mischgebiet                 |                  |                |
| <b>Einfügung der Neubebauung</b>   | möglich               | x                           | nicht möglich    |                |
| <b>Umfang der möglichen Bebauung</b>   |                       | 30 WE                       |                  |                |
| <b>Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild</b>  |                       |                             |                  |                |
| Durch die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung, fügt sich die Neubebauung optimal in das Ortsbild ein. Durch die Erweiterung der Erschließung des B-Planes Nr. 27 östlich der Fläche, kann die Potenzialfläche ausgenutzt werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes ermöglicht es hier weiteren Wohnraum zu schaffen. |                       |                             |                  |                |
| <b>Erschließung</b> nicht vorhanden  |                       |                             |                  |                |
| <b>Hemmnisse</b>   |                       |                             |                  |                |
| <b>Weitere Erläuterungen</b> Änderung des F-Planes schon im Zuge des Planverfahrens des B-Plans Nr. 27   |                       |                             |                  |                |
| <b>Empfehlung</b>  | geeignet              | möglich                     | über B-Plan<br>x | nicht geeignet |

# Entwicklungsfläche

1a

Lage:  
südlich Schwarzenbeker Landstraße (B207)  
nördlich Pusutredder  
westlich der Straße "Beim Sachsenwald" (B-Plan Nr. 27)



|                     |  |                |        |  |
|---------------------|--|----------------|--------|--|
| Eigentum:           | öffentlich                                     |                | privat |  |
|                     |  |                | x      |  |
| Größe der Fläche:   | 13.500   | m <sup>2</sup> |        |  |
| Art des Potentials: | vorhandene Nutzung landwirtschaftliche Nutzung |                |        |  |

## Kriterien zur Potentialabschätzung

|                                    |                       |  |            |  |
|------------------------------------|-----------------------|--|------------|--|
| Planungsrecht:                     |                       |  |            |  |
| Bebauungsplan Nr.                  | 30                    |  |            |  |
| Planungsstand:                     | Aufstellungsbeschluss |  |            |  |
| Beurteilung gemäß                  | § 34 BauGB            |  | § 35 BauGB |  |
| Ausweisung im Flächennutzungsplan: | Mischgebiet           |  |            |  |

|                                      |         |       |               |  |
|--------------------------------------|---------|-------|---------------|--|
| <b>Einfügung der Neubebauung</b>     | möglich | x     | nicht möglich |  |
| <b>Umfang der möglichen Bebauung</b> |         | 30 WE |               |  |

### Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild

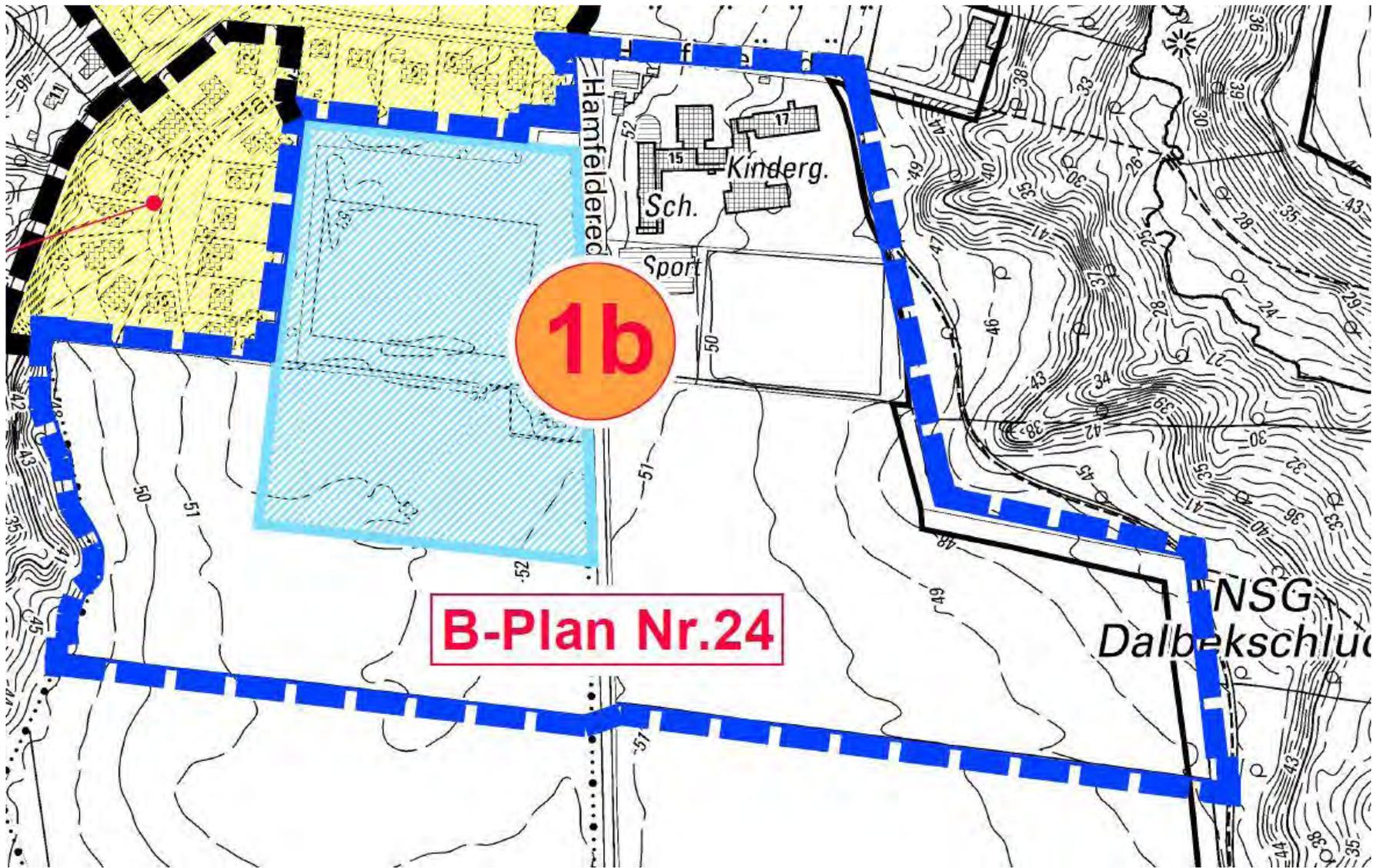
Durch die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung, fügt sich die Neubebauung optimal in das Ortsbild ein. Durch die Erweiterung der Erschließung des B-Planes Nr. 27 östlich der Fläche, kann die Potenzialfläche ausgenutzt werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes ermöglicht es hier weiteren Wohnraum zu schaffen.

**Erschließung** nicht vorhanden

**Hemmnisse**

**Weitere Erläuterungen** Änderung des F-Planes schon im Zuge des Planverfahrens des B-Plans Nr. 27

|                   |          |         |                  |                |  |
|-------------------|----------|---------|------------------|----------------|--|
| <b>Empfehlung</b> | geeignet | möglich | über B-Plan<br>x | nicht geeignet |  |
|-------------------|----------|---------|------------------|----------------|--|



# Entwicklungsfläche

**1b**

## Lage:

nördlich und westlich des Hamfelderredders  
 östlich der Börnsener Straße  
 östlich der Straße "Am Hang"



|                            |  |                |             |
|----------------------------|--|----------------|-------------|
| <b>Eigentum:</b>           | öffentlich   |                | privat<br>x |
| <b>Größe der Fläche:</b>   | 32.200   | m <sup>2</sup> |             |
| <b>Art des Potentials:</b> | vorhandene Nutzung   Sportplatz   landwirtschaftliche Fläche |                |             |

## Kriterien zur Potentialabschätzung

|   |                               |  |            |
|---|-------------------------------|--|------------|
| <b>Planungsrecht:</b>                     |                               |  |            |
| <b>Bebauungsplan Nr.</b>                  | 24                            |  |            |
| <b>Planungsstand:</b>                     | Aufstellungsbeschluss         |  |            |
| <b>Beurteilung gemäß</b>                  | § 34 BauGB                    |  | § 35 BauGB |
| <b>Ausweisung im Flächennutzungsplan:</b> | Gemeinbedarf   Landwirtschaft |  |            |

|                                      |         |                  |               |  |
|--------------------------------------|---------|------------------|---------------|--|
| <b>Einfügung der Neubebauung</b>     | möglich | x                | nicht möglich |  |
| <b>Umfang der möglichen Bebauung</b> |         | 55 Wohneinheiten |               |  |

### Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild

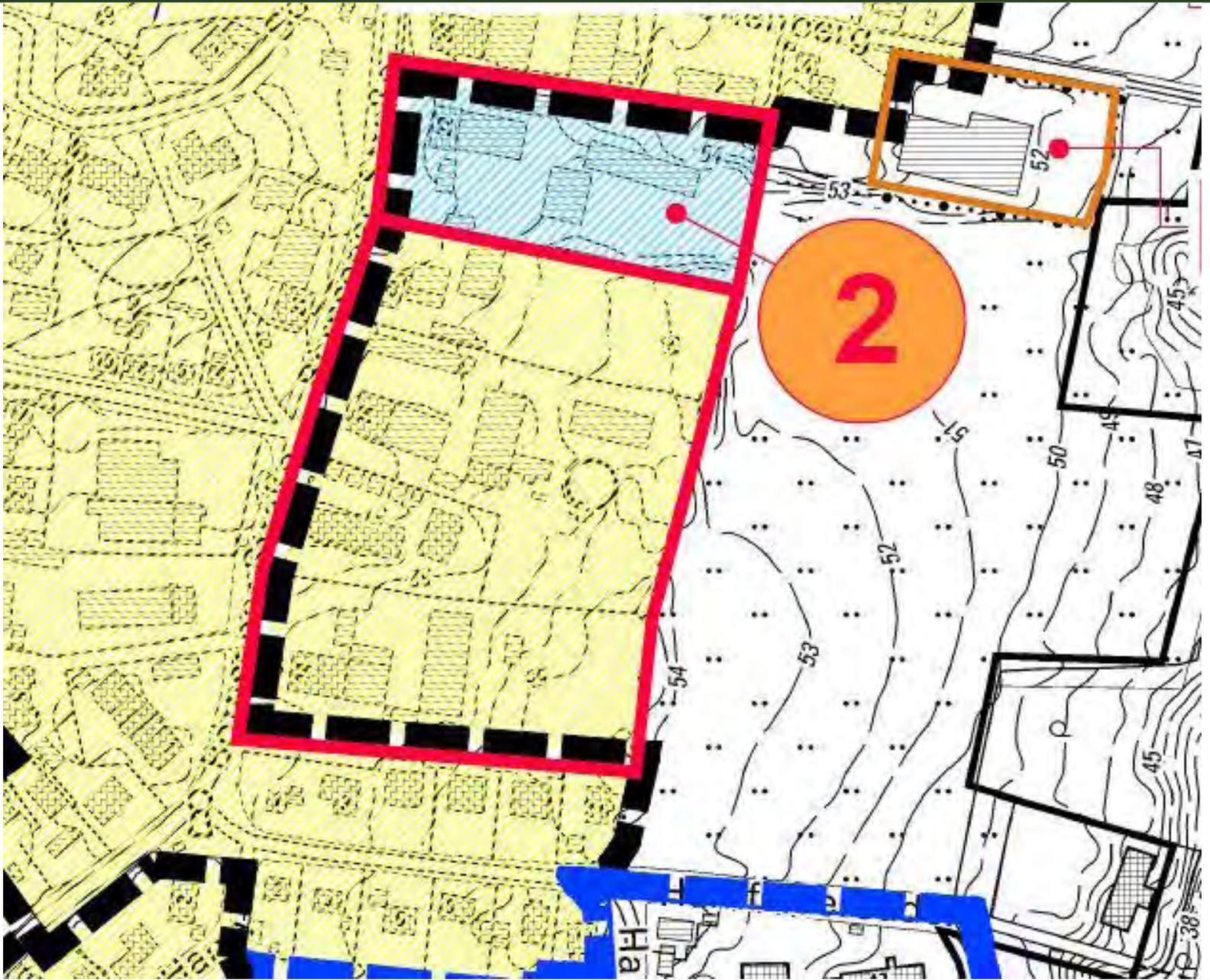
Durch die Wohnbauflächen in der unmittelbaren Umgebung, fügt sich die Neubebauung optimal in das Ortsbild ein. Durch Neupflanzungen von Knickstrukturen, angepasst an die vorhandenen Knickstrukturen, integriert sich das Gebiet in die freie Landschaft.

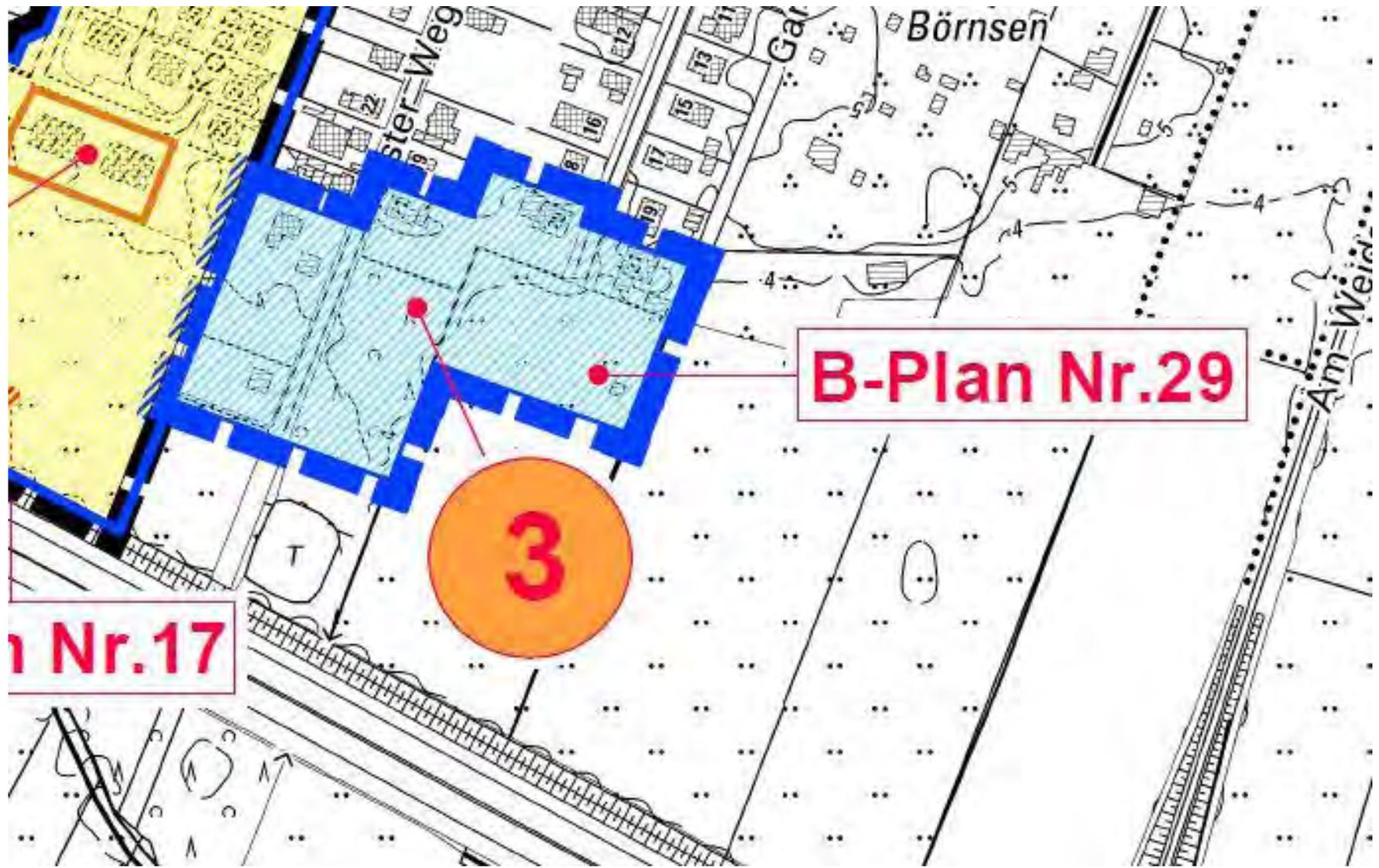
**Erschließung** nicht vorhanden

**Hemmnisse**

**Weitere Erläuterungen** 10. Änd. des F-Planes (Aufstellungsbeschluss)

|                   |          |         |                  |                |  |
|-------------------|----------|---------|------------------|----------------|--|
| <b>Empfehlung</b> | geeignet | möglich | über B-Plan<br>x | nicht geeignet |  |
|-------------------|----------|---------|------------------|----------------|--|

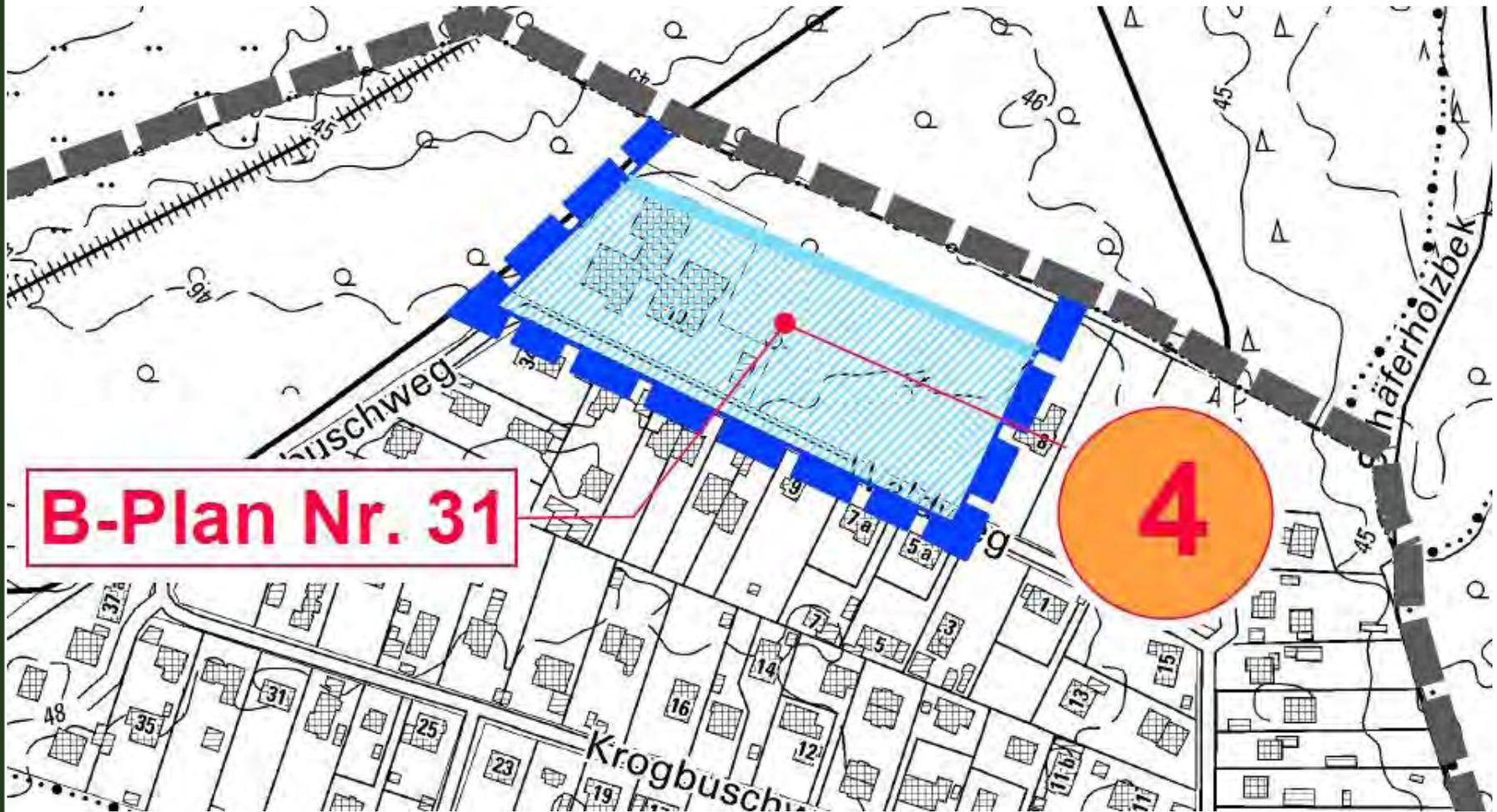




**B-Plan Nr.29**

**3**

**Nr.17**



**B-Plan Nr. 31**

**4**

# Entwicklungsfläche

4

Lage:  
nördlich des Waldweges



|                            |  |                |        |  |
|----------------------------|--|----------------|--------|--|
| <b>Eigentum:</b>           | öffentlich   |                | privat |  |
|                            |  |                | x      |  |
| <b>Größe der Fläche:</b>   | 5.000  | m <sup>2</sup> |        |  |
| <b>Art des Potentials:</b> | vorhandene Nutzung: Wald   brachliegendes Gebäude / ehemaliges Schullandheim |                |        |  |

## Kriterien zur Potentialabschätzung

|   |                       |  |            |  |
|---|-----------------------|--|------------|--|
| <b>Planungsrecht:</b>                     |                       |  |            |  |
| <b>Bebauungsplan Nr.</b>                  | 31                    |  |            |  |
| <b>Planungsstand:</b>                     | Aufstellungsbeschluss |  |            |  |
| <b>Beurteilung gemäß</b>                  | § 34 BauGB            |  | § 35 BauGB |  |
| <b>Ausweisung im Flächennutzungsplan:</b> | Gemeinbedarf          |  |            |  |

|                                      |         |                 |               |  |
|--------------------------------------|---------|-----------------|---------------|--|
| <b>Einfügung der Neubebauung</b>     | möglich | x               | nicht möglich |  |
| <b>Umfang der möglichen Bebauung</b> |         | 7 Wohneinheiten |               |  |

### Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild

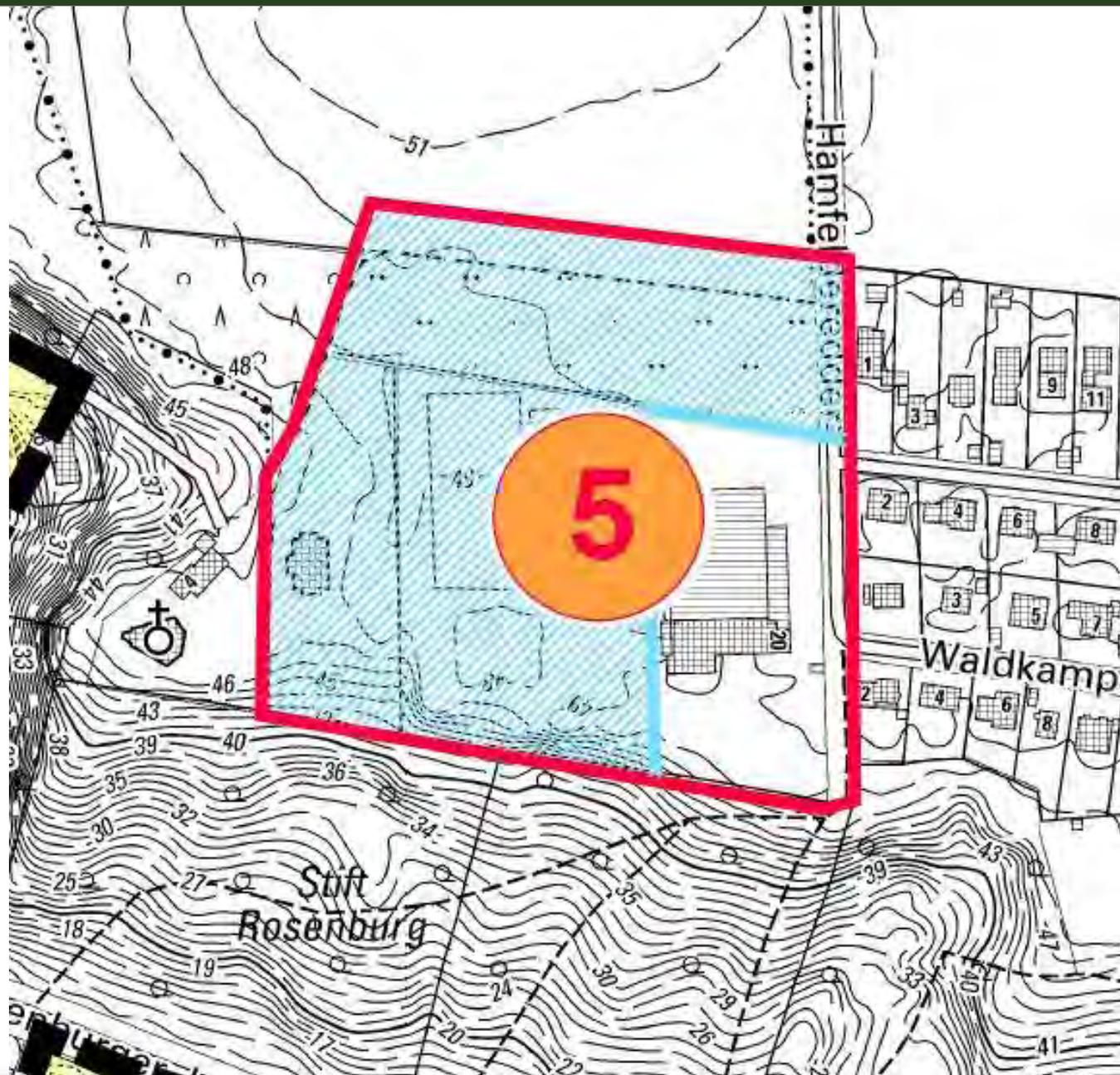
Aufgrund der ausgewiesenen Wohnbaufläche in der unmittelbaren Umgebung, fügt sich die neue Wohnbaufläche optimal in das vorhandene Ortsbild ein. Bei Einhaltung des Waldschutzstreifens von 25 m, fügt sich die Neubebauung ein.

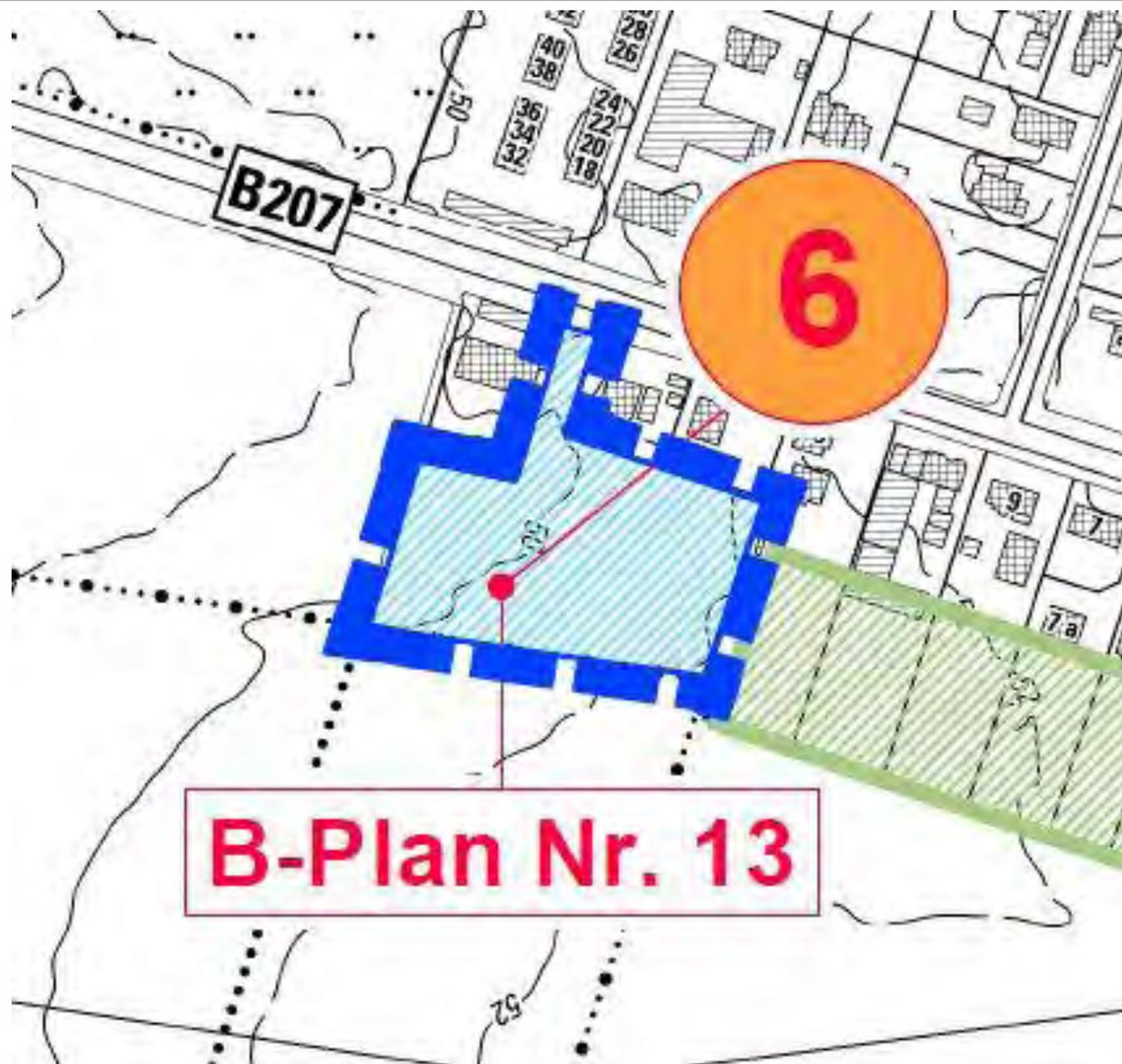
**Erschließung** vorhanden - über die Gemeindestraße Waldweg

**Hemmnisse** Asbest in dem Bestandsgebäude - Aufwendige Entsorgung

**Weitere Erläuterungen** Änderung des F-Planes erfolgt mit der B-Planaufstellung

|                   |          |         |                  |                |  |
|-------------------|----------|---------|------------------|----------------|--|
| <b>Empfehlung</b> | geeignet | möglich | über B-Plan<br>x | nicht geeignet |  |
|-------------------|----------|---------|------------------|----------------|--|





**B-Plan Nr.19 und 1. Änd.**

**B-Plan Nr. 18**

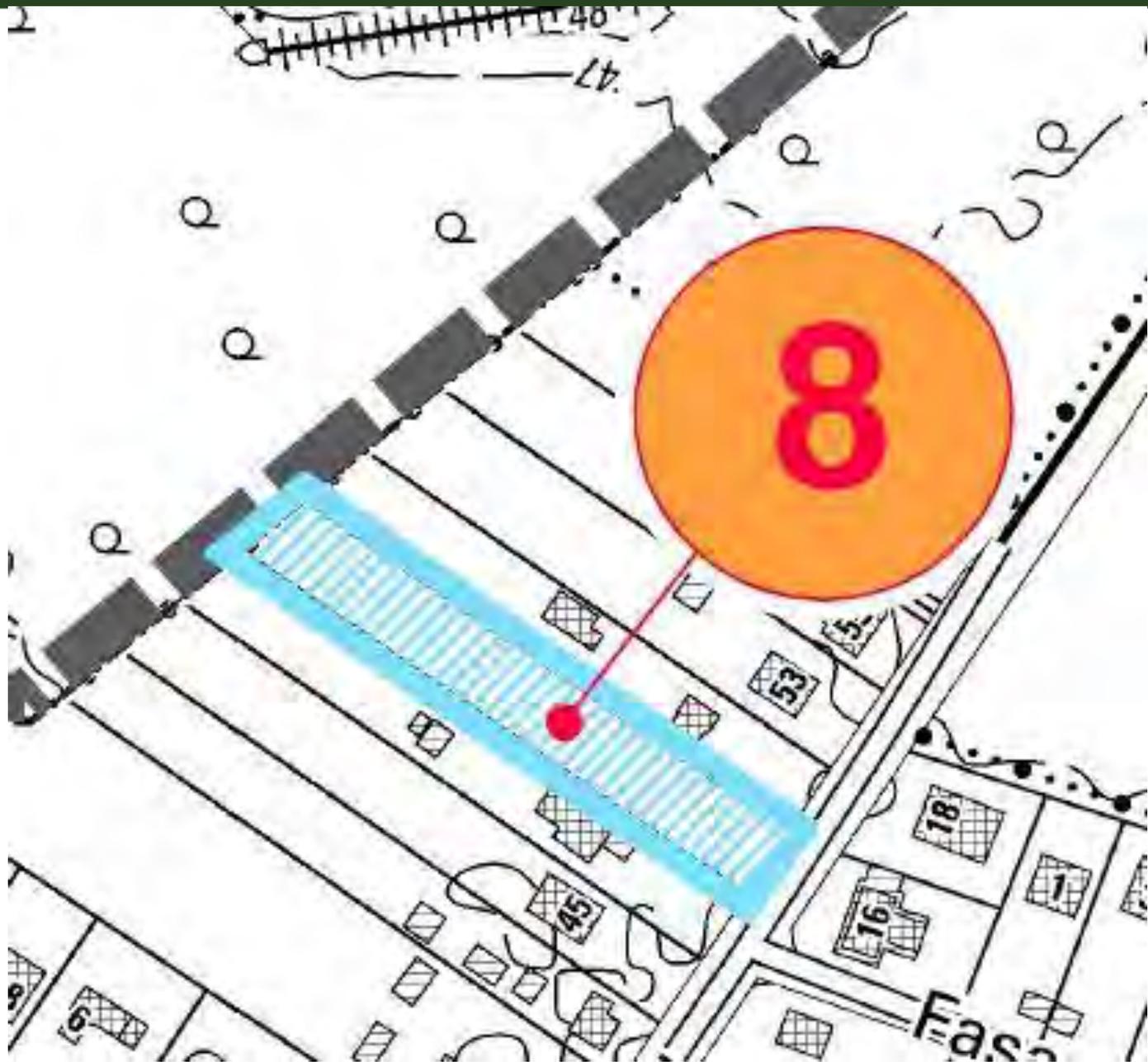
**B207**

Gärtnerei

**7**

Bockshorn

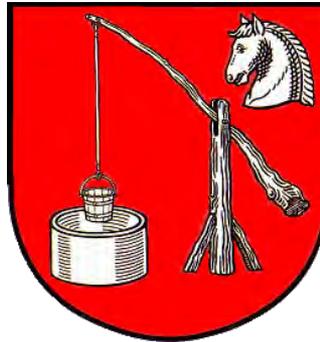
**1. Änd. B-P**





| Nummern der Entwicklungsfläche | Mögliche Wohneinheiten | Realisierung |
|--------------------------------|------------------------|--------------|
| 1a                             | 30                     |              |
| 1b                             | 55                     |              |
| 2                              | 12                     |              |
| 3                              | 7                      |              |
| 4                              | 7                      |              |
| 5                              | 40                     |              |
| 6                              | 12                     |              |
| 7                              | 10                     |              |
| 8                              | 1                      |              |
| 9                              | 1                      |              |

| Summe der Wohneinheiten | Realisierung         |
|-------------------------|----------------------|
| 111 Wohneinheiten       | möglich              |
| 14 Wohneinheiten        | geeignet             |
| 50 Wohneinheiten        | Bisher nicht möglich |



# **Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Börnsen**

**Tagesordnungspunkt 8.**

## **Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Börnsen**

**für das Gebiet: „Beidseitig Hamfelderredder ab der Grundschule Börnsen,  
westlich des Naturschutzgebietes Dallbek, nördlich der Flurstücke 344 und  
41/1 der Flur 5, Gemarkung Börnsen, südlich der Straße Am Hang“**

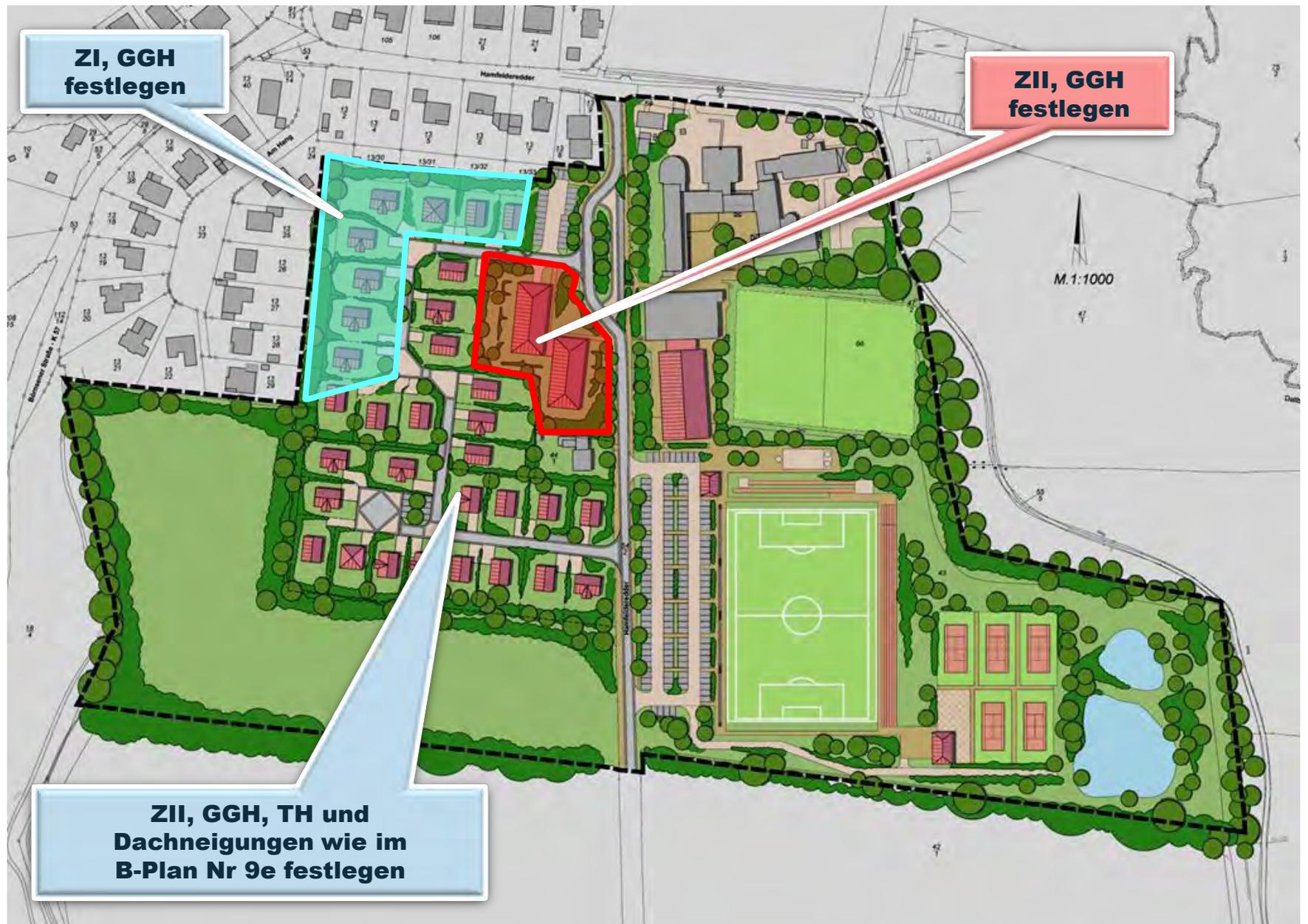
**-Bericht des Planungsstandes-**



**ZI, GGH  
festlegen**

**ZII, GGH  
festlegen**

**ZII, GGH, TH und  
Dachneigungen wie im  
B-Plan Nr 9e festlegen**



**§ 3 (1) BauGB  
Beteiligung der Öffentlichkeit**

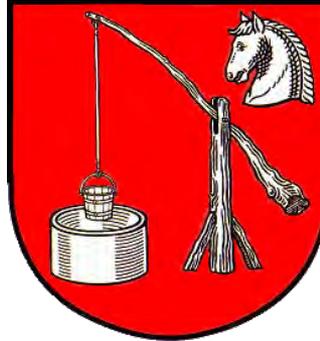
**Zum Teil erfolgt über Einwohnerversammlung, die folgende Auslegung  
erfolgt im Februar 2017**

**und**

**§ 4 (1) BauGB  
Beteiligung der Behörden**

**Erfolgt im Februar, die Stellungnahmen müssten bis Mitte März  
vorliegen**

**Da aufgrund intensiver Gespräche einige wichtige Punkte geklärt sind,  
wird zeitgleich der Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2)  
und § 4 (2) BauGB erstellt, damit zügig das Verfahren weiter läuft.**



# **Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Börnsen**

**Tagesordnungspunkt 9.**

## **Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet „Nördlich des Waldweges“**

**-Beratung der städtebaulichen Entwurfsvariante-**

| WA  | II   |
|---|------|
| GRZ 0,4   | 2 WO |
|  | o    |



**WA** oder **WR**?



| WA  | II   |
|---|------|
| GRZ 0,2   | 2 WO |
|  | o    |



**1 WO**

- || Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl
- Mindestgrundstücksgröße ? qm
- pro Wohneinheit 2 Stellplätze
- 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- max. GGH 9,80 m
- max. TH 6,00 m

**a** Gebäude dürfen eine maximale Seitenlänge von 20,00 m haben

 Nur Einzelhäuser zulässig

 private Grünfläche / gärtnerische Nutzung

 reines Wohngebiet bis zur Waldabstandsgrenze

 Waldfläche



**a** Gebäude dürfen eine maximale Seitenlänge von 20,00 m haben

L

# Lösungsvorschlag 1

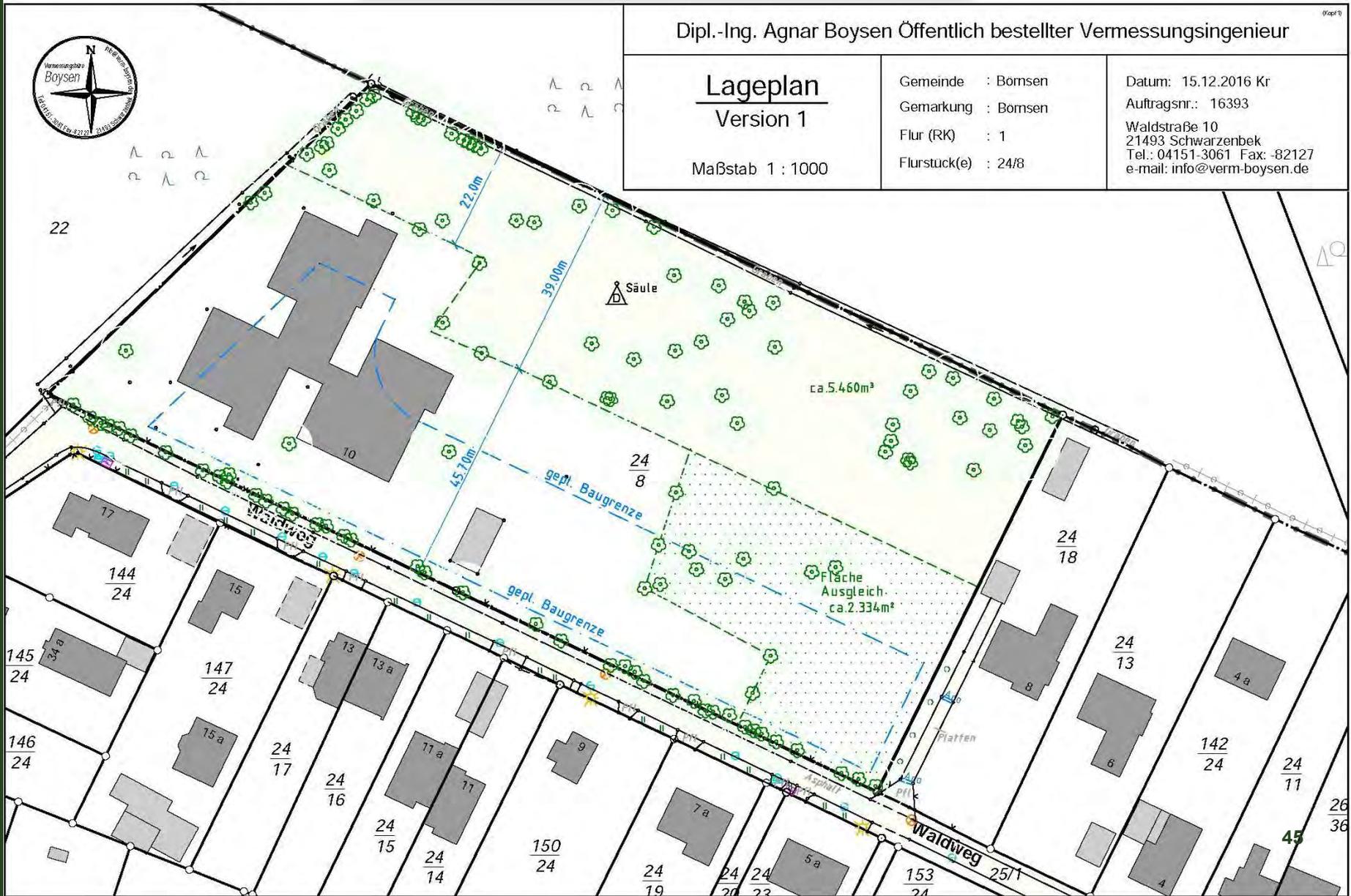
Dipl.-Ing. Agnar Boysen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Lageplan Version 1

Maßstab 1 : 1000

Gemeinde : Börsen  
Gemarkung : Börsen  
Flur (RK) : 1  
Flurstück(e) : 24/8

Datum: 15.12.2016 Kr  
Auftragsnr.: 16393  
Waldstraße 10  
21493 Schwarzenbek  
Tel.: 04151-3061 Fax: -82127  
e-mail: info@verm-boysen.de



# Lösungsvorschlag 1

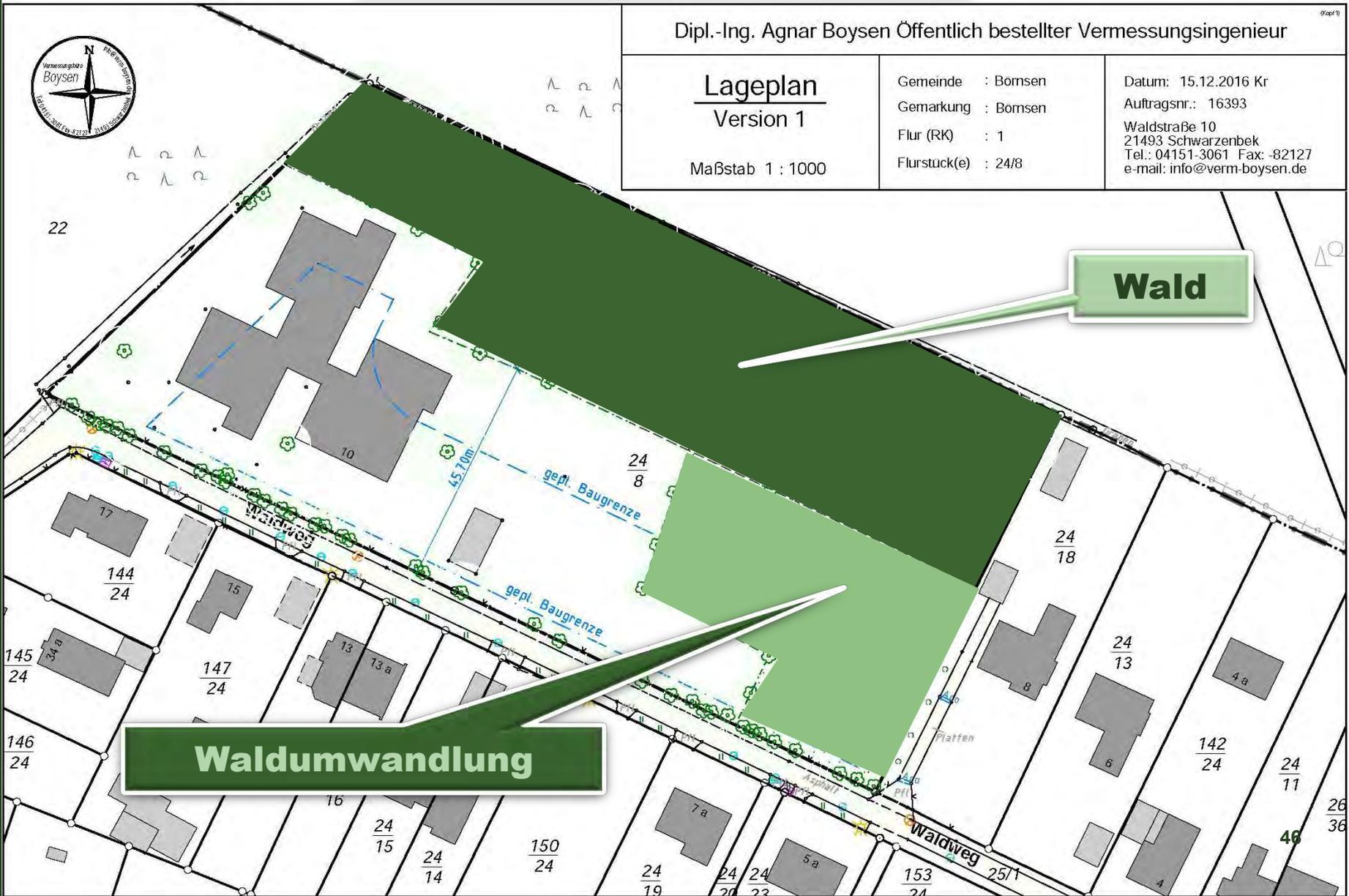
Dipl.-Ing. Agnar Boysen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Lageplan Version 1

Maßstab 1 : 1000

Gemeinde : Börsen  
Gemarkung : Börsen  
Flur (RK) : 1  
Flurstück(e) : 24/8

Datum: 15.12.2016 Kr  
Auftragsnr.: 16393  
Waldstraße 10  
21493 Schwarzenbek  
Tel.: 04151-3061 Fax: -82127  
e-mail: info@verm-boysen.de



# Lösungsvorschlag 2

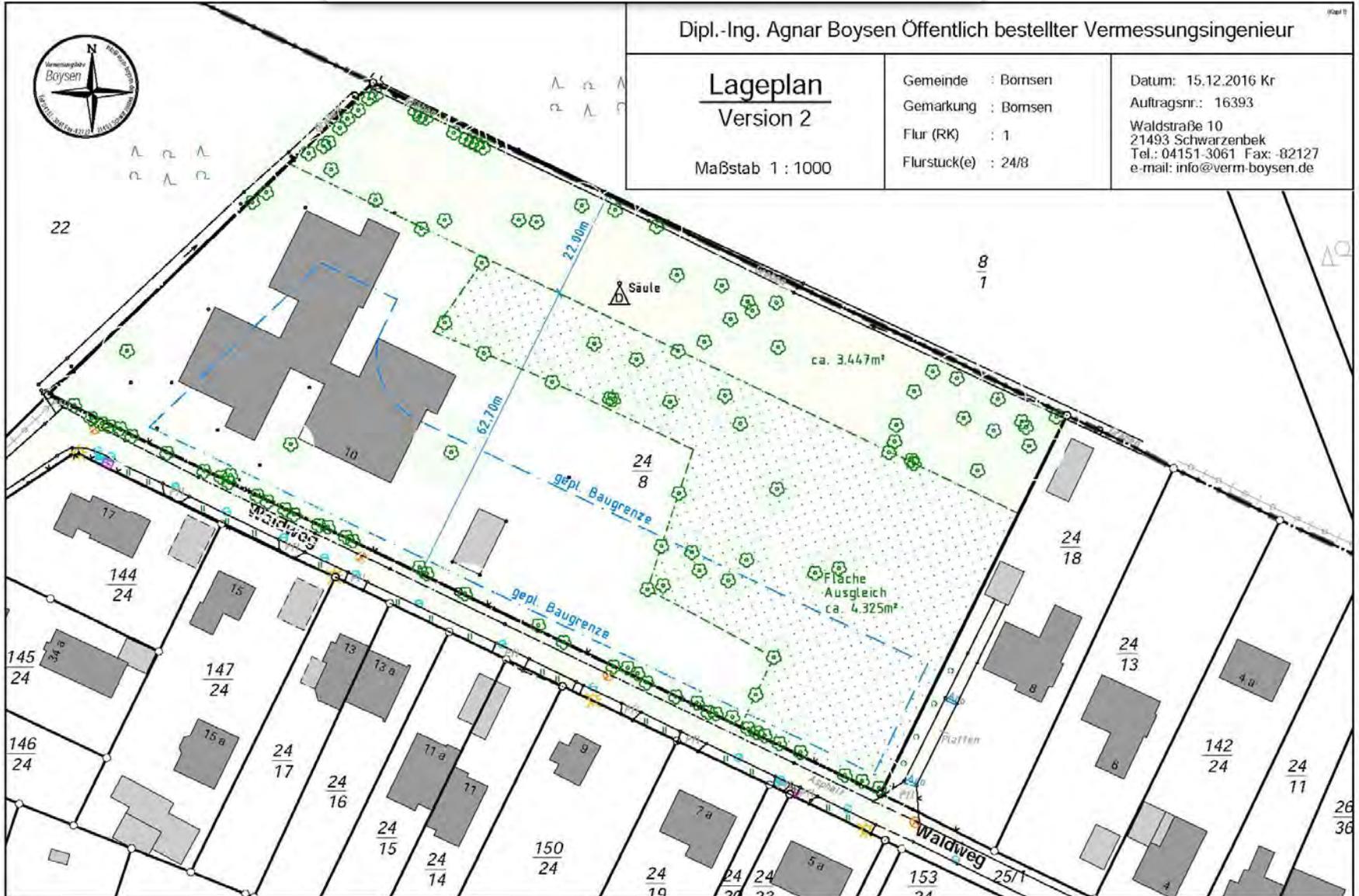
Dipl.-Ing. Agnar Boysen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Lageplan Version 2

Maßstab 1 : 1000

Gemeinde : Bormsen  
Gemarkung : Bormsen  
Flur (RK) : 1  
Flurstück(e) : 24/8

Datum: 15.12.2016 Kr  
Auftragsnr.: 16393  
Waldstraße 10  
21493 Schwarzenbek  
Tel.: 04151-3061 Fax: -82127  
e-mail: info@verm-boysen.de



# Lösungsvorschlag 2

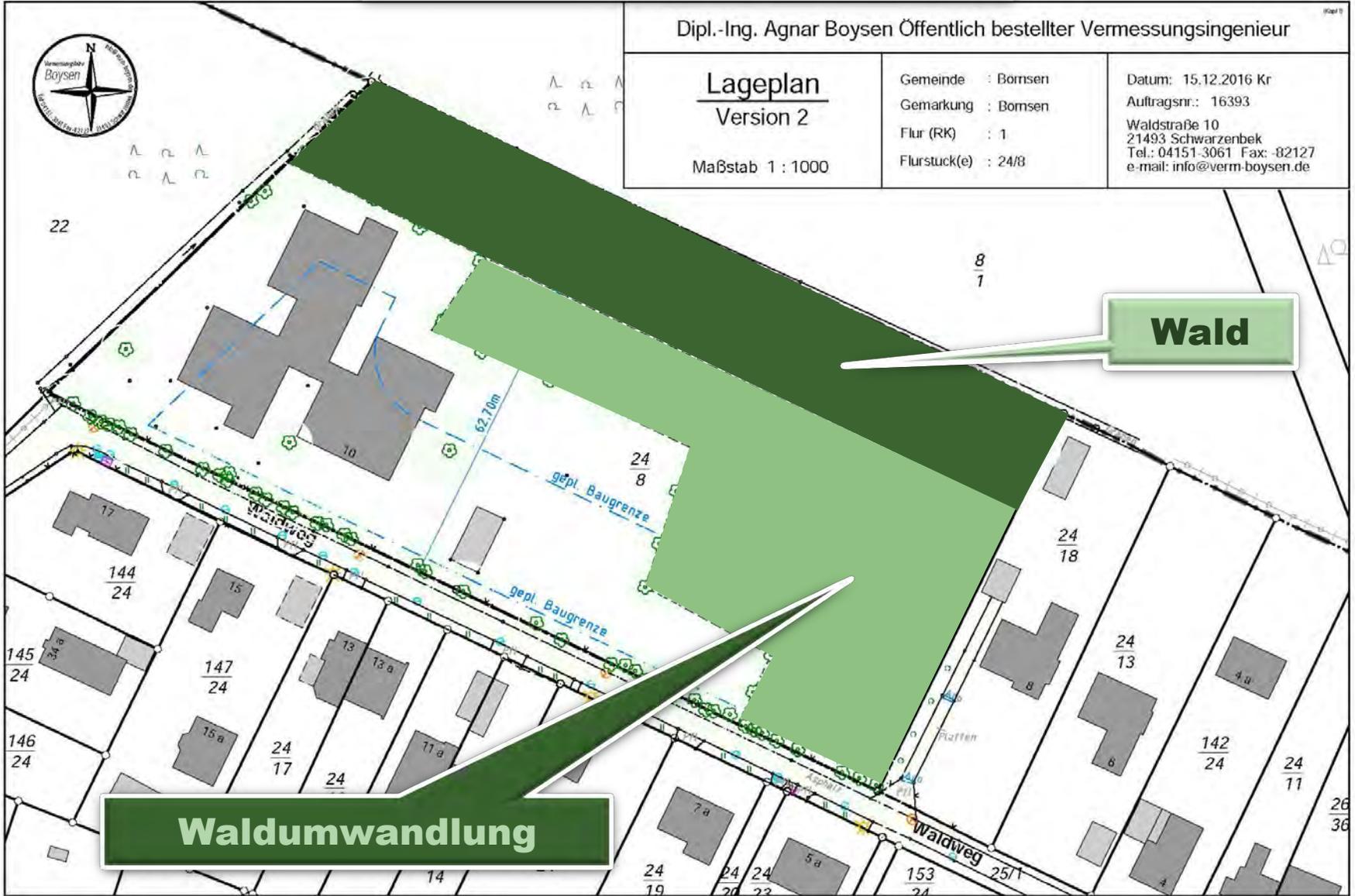
Dipl.-Ing. Agnar Boysen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Lageplan  
Version 2

Maßstab 1 : 1000

Gemeinde : Bornsen  
Gemarkung : Bornsen  
Flur (RK) : 1  
Flurstück(e) : 24/8

Datum: 15.12.2016 Kr  
Auftragsnr.: 16393  
Waldstraße 10  
21493 Schwarzenbek  
Tel.: 04151-3061 Fax: -82127  
e-mail: info@verm-boysen.de



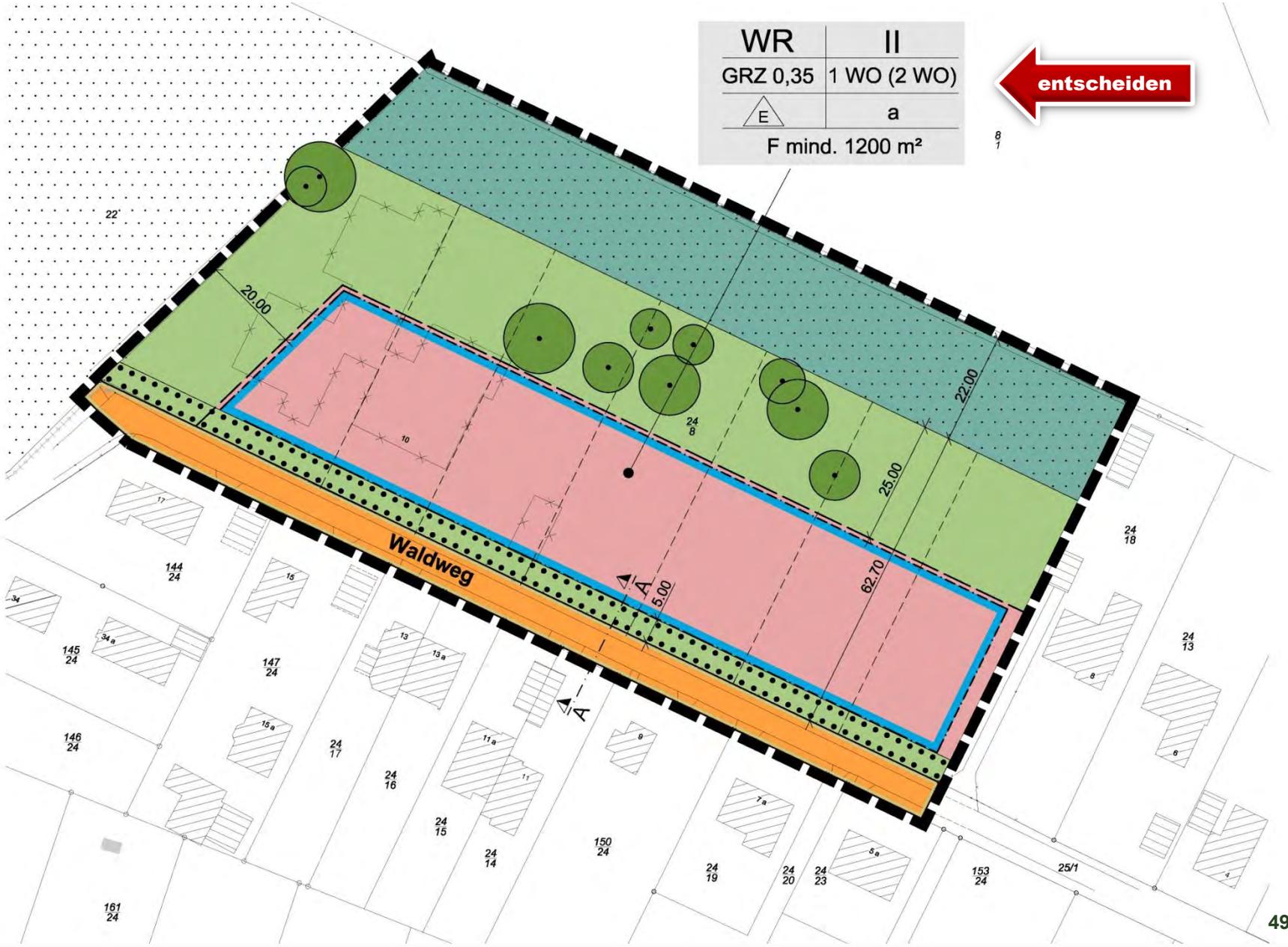
**Wald**

**Waldumwandlung**

|   |             |
|---|-------------|
| WR  | II          |
| GRZ 0,35  | 1 WO (2 WO) |
|  | a           |
| F mind. 1200 m <sup>2</sup>   |             |



8  
1





Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzstreifen darf pro Grundstück um eine maximale Breite von 4,00 m für die Ein- und Ausfahrt durchbrochen werden.

a = Die zur Straße liegenden Gebäudeseiten sind mit einer maximalen Länge von 18,00 m festgesetzt.

Auf jedem Grundstück sind für die 1. Wohnung 2 Stellplätze und für die 2. Wohnung 1 Stellplatz vorzusehen. Die Stellplätze für die 1. Wohnung sind mit einer Gesamtnettostellplatzfläche von 30 m<sup>2</sup> und der Stellplatz der 2. Wohnung mit einer Gesamtnettostellplatzfläche von 15 m<sup>2</sup> vorzusehen.