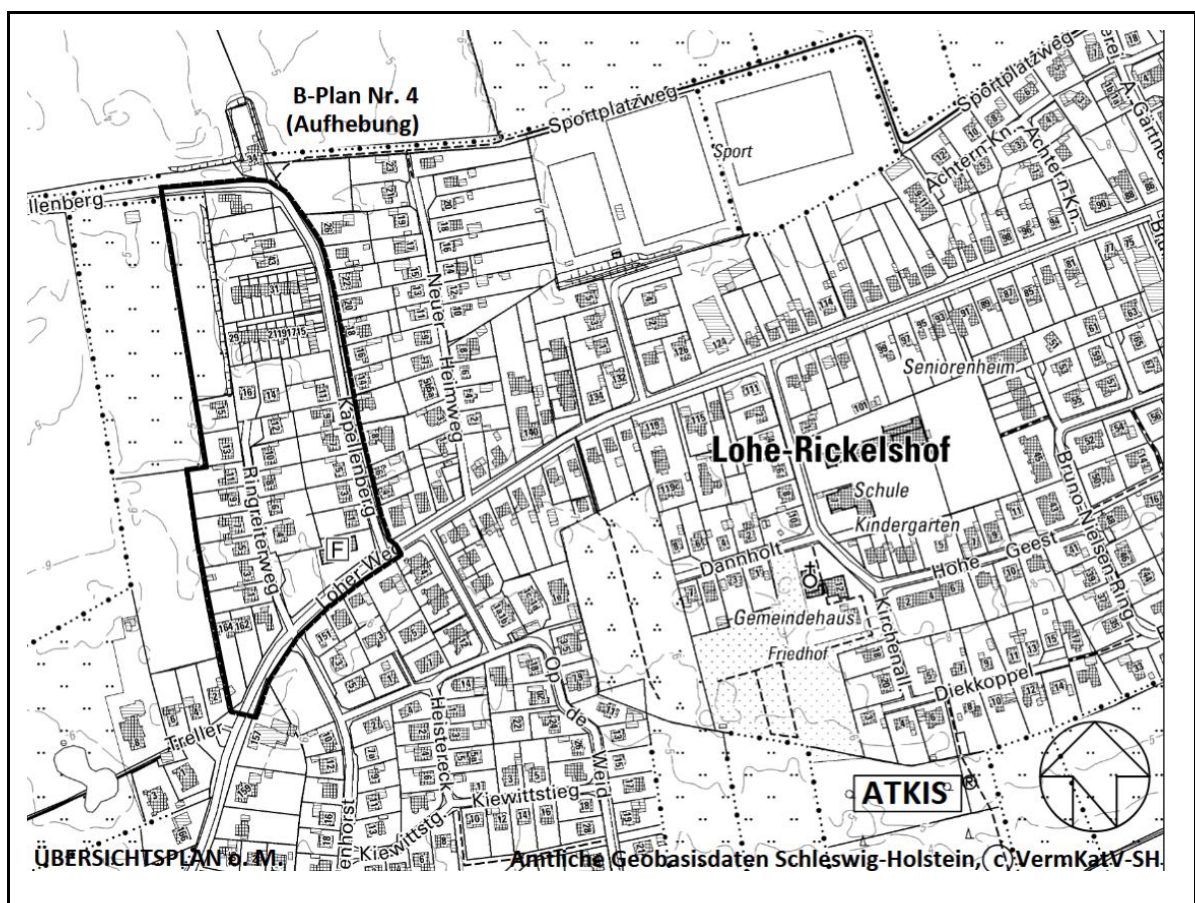


# BEGRÜNDUNG

## Zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lohe-Rickelshof



für das Gebiet  
„nördlich des Loher Weges, östlich des Ringreiterweges und westlich des Kapellenberges“



Stand: Entwurf  
Datum: Juli 2025  
Verfasser: B.Sc. Sören Nitschmann  
Dipl. Biol. Merret Lewald

PLANUNGS  
GRUPPE  
**STELLBRINK**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage und Umfang des Plangebietes .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Naturschutzrechtliche Fachbetrachtung .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Denkmalschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Kosten .....</b>	<b>6</b>
<b>Quellenangaben und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>7</b>

**Abbildungsverzeichnis**

<b>Abbildung 1: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 4, Flur 2, M. 1:1000 .....</b>	<b>4</b>
---	----------

## 1. Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof ist das Gebiet, das vom Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfasst wird, überwiegend als Wohnbaufläche -W- dargestellt. Diese Darstellung unterstreicht die bereits vorhandene und auch zukünftig vorgesehene wohnbauliche Nutzung des Gebietes.

Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der speziellen Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Diese Darstellung entspricht der tatsächlichen Nutzung durch das vorhandene Feuerwehrgerätehaus und ermöglicht perspektivisch eine planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche bauliche Erweiterung oder funktionale Anpassung dieses Bereichs.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen stehen im Einklang mit der tatsächlichen Nutzung des Plangebiets. Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht tangiert, da keine Änderung der bestehenden Nutzungsstruktur angestrebt wird. Vielmehr wird eine städtebauliche Entwicklung auch künftig über die Anwendung des § 34 BauGB gewährleistet, bei dem sich neue Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,43 ha. Es befindet sich im westlichen Siedlungsteil der Gemeinde Lohe-Rickelshof, nördlich des Loher Wegs.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die Straße „Kapellenberg“ und den Sportplatzweg sowie daran anschließende landwirtschaftliche Flächen
- im Osten durch eine vorhandene Wohnbebauung
- im Süden durch den Loher Weg und dahinterliegende Wohnbebauung
- im Westen durch freien Agrarraum

Das Gelände weist Höhen von 6 m bis 8 m über NHN auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31.12.2023 wies die Gemeinde Lohe-Rickelshof lt. Statistikamt Nord insgesamt 2.066 Einwohner auf. Lohe-Rickelshof ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide.

In der Fortschreibung des Regionalplanes aus dem Jahr 2005 für den Planungsraum IV (REG) ist das Gemeindegebiet entsprechend der Hauptkarte als *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum* sowie als *bauliche zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes* im Bereich des Mittelzentrums Heide dargestellt.

Die Aufhebung steht im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, da keine widersprüchlichen Entwicklungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lohe-Rickelshof trat im August 1971 in Kraft (s. Abbildung 1). Die in der Planbegründung dargestellten städtebaulichen Ziele wurden in der Folgezeit vollständig realisiert.

Die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 ist damit weitgehend abgeschlossen. Das Gebiet ist als reines Wohngebiet bebaut und weist eine in sich geschlossene, geordnete Siedlungsstruktur auf. Lediglich im Bereich des bestehenden Feuerwehrhauses ist eine Erweiterung auf der im Westen angrenzenden Fläche vorgesehen. Abgesehen davon bestehen keine weiteren städtebaulichen Entwicklungsbedarfe, sodass eine verbindliche bauleitplanerische Steuerung durch den bestehenden Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist. Es handelt sich insofern um einen faktisch „leeren“ Bebauungsplan, der keine städtebauliche Lenkungswirkung mehr entfaltet.

Da die im Bebauungsplan Nr. 4 dargelegten Planungsziele der Gemeinde Lohe-Rickelshof bereits seit geraumer Zeit als umgesetzt anzusehen sind und darüber hinaus keine inhaltlich steuernden Festsetzungen mehr enthalten sind, hat sich die Gemeinde nun zur Aufhebung des betreffenden Bebauungsplans entschlossen.

Innerhalb des festgesetzten Aufhebungsbereiches sollen Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. So kann zukünftig eine individuelle Nutzung des Gesamtbereiches erfolgen, soweit diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lohe-Rickelshof sind weder für die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Flächen wie für die angrenzenden Bereiche negative Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund des „Alters“ des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 1971) können Entschädigungsansprüche nach § 42 ff BauGB nicht abgeleitet werden.

Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB sind im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

Die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lohe-Rickelshof erfolgt gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“. Mit der Aufhebung werden keine neuen Planungsziele verfolgt, sondern nicht mehr benötigte Festsetzungen aufgehoben.

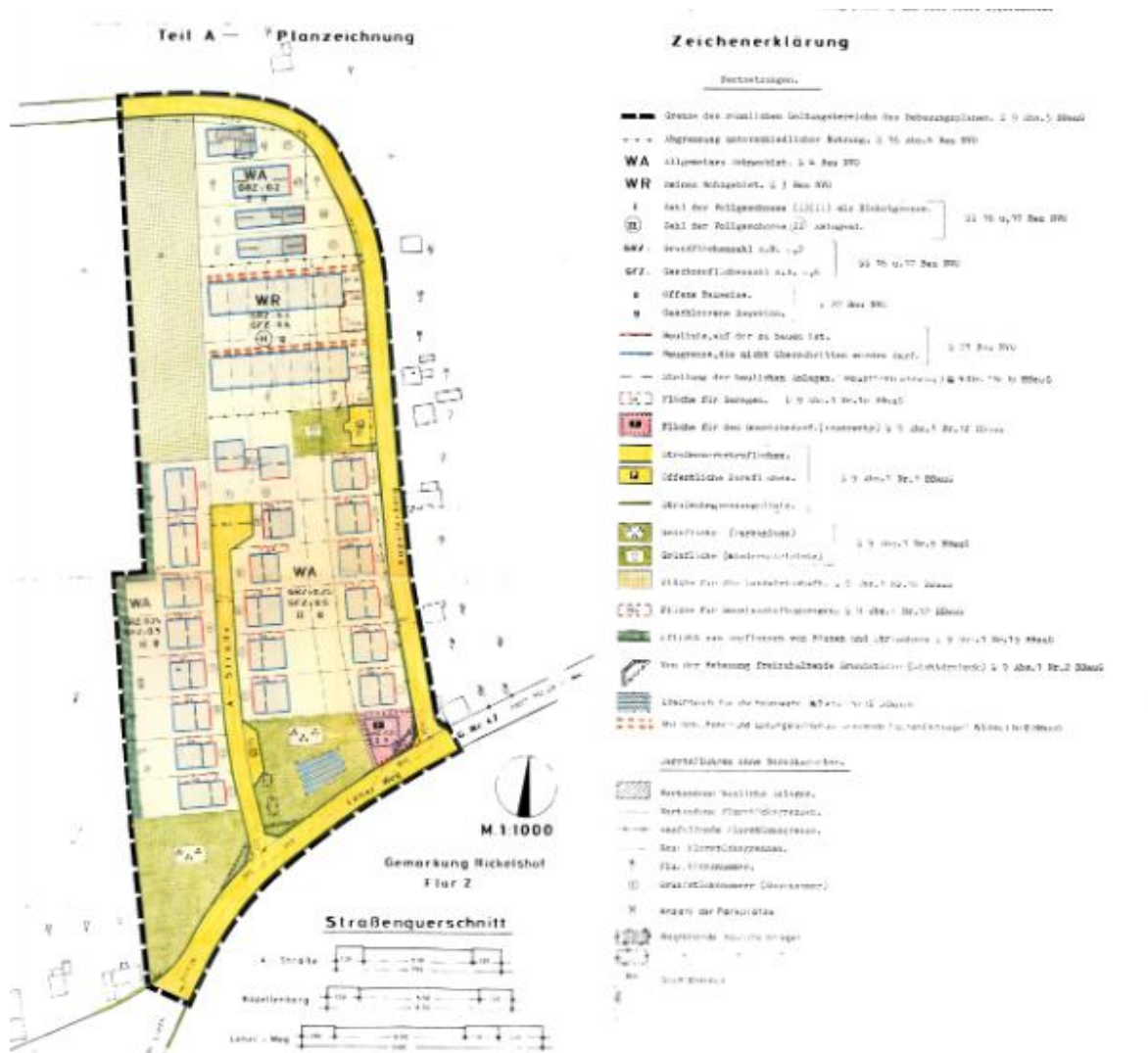


Abbildung 1: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 4, Flur 2

#### 4. Naturschutzrechtliche Fachbetrachtung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Lohe-Rickelshof sollen innerhalb des festgesetzten Aufhebungsbereiches Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Zur Einschätzung der Lebensraumpotentiale erfolgte eine Begehung des Plangebietes sowie des angrenzenden Umgebungsbereiches Anfang Mai und Mitte Juni 2025.

Durch die Lage im randlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Lohe-Rickelshof besteht das Plangebiet vor allem aus versiegelten Bereichen (Gebäude, Verkehrsflächen). Lediglich eine schmale Fläche, nordwestliche gelegen, ist im B-Plan Nr. 4 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und bleibt als solche erhalten.

Der Plangeltungsbereich weist im aktuellen Zustand keinerlei Baulücken auf, so dass kein Potential für zukünftige Bebauungen vorhanden ist, nur z. B. Gebäudesanierungen bzw. Gebäudeentfernungen und Neubauten sind möglich.

Als Grünfläche ist mittig im Plangeltungsbereich ein Spielplatz vorhanden.

Die im Plangebiet befindlichen älteren, wohnbaulich genutzten Gebäude besitzen teilweise kleinräumige Gartenflächen mit wenig Gehölzanteil. Eine Ausnahme bildet die westliche Fläche des Feuerwehrgeländes mit ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich ist von vitalen Laubgehölzen mit einem durchschnittlichen Brusthöhendurchmesser (BHD) von 25-30 cm geprägt. Zudem befindet sich auf dem Gelände der ehemalige Löschteich, der im Mai 2023 als Kleingewässer kariert wurde und ist damit gem. § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt. Der Aufhebungsbereich kann dennoch als überwiegend versiegelt bezeichnet werden. Insgesamt betrachtet bietet das Plangebiet aktuell durch die überwiegende wohnbauliche Nutzung für Flora und Fauna eine allgemeine Lebensraumfunktion mit geringwertiger Ausstattung.

Auch der Umgebungsbereich des Plangebietes stellt sich primär als versiegelte Fläche mit Gebäuden und Verkehrsflächen dar. Die vorhandenen einzelnen Grünstrukturen und Bäume bzw. Gehölze bieten damit keine, über eine allgemeine Lebensraumfunktion hinausgehenden, Habitate. Lediglich der westliche Bereich ist durch freien Landschaftsraum geprägt.

Generell weist das Plangebiet eine potenzielle Eignung für störungstolerante Vögel und Fledermäuse der Siedlungsgebiete auf. Eine essenzielle Nutzung des Lebensraumes ist jedoch nicht erkennbar. Der ältere Gebäudebestand kann potenziell als Habitat von verschiedene Tiergruppen genutzt werden, wie z. B. als Brutplatz von gebäudebrütenden Vogelarten wie Haussperlinge oder Quartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse wie Zwergfledermäuse. Im Artenkataster der Gemeinde Lohe- Rickelshof wurde 2022 und 2023 im Umkreis des Aufhebungsbereiches eine Schleiereule verortet. Die Baumbestände im Plangebiet stellen potenzielle Brutplätze für an anthropogene Einflüsse angepasste Gehölzfreibrüter, wie Amsel oder Ringeltaube dar. Der ehemalige Löschteich kann als Jagdhabitat für Fledermäuse und als potenzieller Lebensraum für Amphibien dienen.

Im Artenkataster der Gemeinde Lohe-Rickelshof sind im nahen Umgebungsbereich Funde von Zwergfledermaus und Abendsegler (2016, fliegend) verortet. Amphibien sind nicht vorhanden.

Da im Zuge der Aufhebung keine Eingriffe vorbereitet werden, entfällt eine nähere Betrachtung der planungsrelevanten Arten.

Insgesamt werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lohe-Rickelshof erwartet.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erwartet, da im Zuge der Aufhebung keine Eingriffe stattfinden. Die potenziell vorkommenden Vögel und Fledermäuse können die vorhandenen Strukturen weiterhin nutzen. Bei zukünftigen Bauvorhaben und den damit verbundenen Bauanträgen ist der Artenschutz zu beachten.

In Bezug auf den Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§ 20 – 36 BNatSchG) werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet, da durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 keine Eingriffe in das vorhandene Kleingewässer ausgelöst werden.

Zusammenfassend sind aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lohe-Rickelshof weder für die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Flächen noch für die angrenzenden Bereiche negative Auswirkungen zu erwarten.

## **5. Denkmalschutz**

Allgemein gilt:

Falls während durchzuführenden Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **6. Kosten**

Der Gemeinde Lohe-Rickelshof entsteht neben den Planungskosten kein weiterer finanzieller Aufwand.

## **Quellenangaben und Literaturverzeichnis**

Gemeinde Lohe-Rickelshof (1998): Landschaftsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof (Kreis Dithmarschen)

Gemeinde Lohe-Rickelshof (1973): Flächennutzungsplan

Gemeinde Lohe-Rickelshof (1971): Bebauungsplan Nr. 4

## **Gesetze, Richtlinien und Verordnungen**

Baugesetzbuch (BauGB): § 34

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Stand 23.10.2024, §§ 7, § 18, § 39, § 44, § 45, § 67

FFH-RL: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Landesvorschriften und Landesrechtsprechung Schleswig-Holstein (2024): Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), vom 24. Februar 2010; § 8, § 21

## **Daten**

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2025): Auszug des Artkatasters für die Gemeinde Lohe-Rickelshof.



Lohe-Rickelshof, den

---

- Bürgermeister -