



ENTWURF

BEGRÜNDUNG

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 14
der Gemeinde Brunsbek, Kreis Stormarn

Für das Gebiet im Ortsteil Papendorf; östlich der "Dorfstraße", Grundstücke
"Dorfstraße 1 bis 21f" (nur ungerade Hausnummern)

Bearbeitung:

B2K Architekten und Stadtplaner Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: (0431) 883 980-20 - info@b2k.de

B2K
Architekten | Stadtplaner

Stand: 16.02.2026

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

BEGRÜNDUNG - INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
2.1	Einfacher Bebauungsplan.....	6
2.2	Aufstellungsverfahren.....	6
2.3	Stand des Verfahrens	7
3.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	7
4.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	8
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	8
4.2	Regionalplan für den Planungsraum I (2000) bzw. 2. Regionalplantwurf für den Planungsraum III (2025).....	11
4.3	Rechtswirksame Bauleitplanung	14
4.3.1	Landschaftsplan.....	14
4.3.2	Flächennutzungsplan	15
4.3.3	Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Brunsbek.....	16
4.4	Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Brunsbek (OEK; 2019)	16
4.5	Integrierte Entwicklungsstrategie 2023 (IES) – 2027 Aktivregion Sieker Land Sachsenwald	17
4.6	Plangeltungsbereich – Bestandserhebung.....	18
4.6.1	Baugestaltung.....	18
4.6.2	Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahlen	22
4.7	Standortwahl für den einfachen Bebauungsplan Nr. 14 - Alternativenprüfung	22
5.	INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN	23
5.1	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden.....	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Abstandstiefen	27
5.4	Versorgungsflächen	27
5.5	Klimaschutz.....	28
5.6	Grünordnung.....	29
5.7	Bestandsschutz	30

5.8	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	31
6.	FLÄCHENAUFSTELLUNG.....	34
7.	UMWELTBELANGE	34
8.	ERSCHLIEßUNG	37
9.	VER- UND ENTSORGUNG	38
10.	GERUCH.....	40
11.	ARTENSCHUTZ	43
12.	ATLASTEN.....	43
13.	DENKMALSCHUTZ.....	43
14.	KAMPFMITTEL.....	44
15.	WEITERE HINWEISE	44
16.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	45
17.	ANLAGEN	47

0. Vorbemerkung

Alle im Vergleich zum vorherigen Planungsstand geänderten Passagen werden in der Begründung sowie im Teil B der Planzeichnung in blau markiert, um die Nachvollziehbarkeit der Einarbeitung von Anregungen aus dem jeweils vorgegangenen Beteiligungsverfahren zu vereinfachen.

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit globalen Entwicklungstendenzen, demografischen und kulturellen Veränderungen in der Bevölkerung verändern sich auch deren Ansprüche an das Wohnen. So ist aktuell ein Re-Urbanisierungstrend zu beobachten, laut dem in den letzten Jahren zunehmend das Leben innerhalb von Städten bevorzugt und Wohnraum in oder im unmittelbaren Umfeld von Großstädten stärker nachgefragt wird. Hinzu kommt der „Singularisierungstrend“, laut dem sich die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte stetig erhöht. Grund hierfür ist die Alterung der Bevölkerung, mit der sich der Anteil älterer Personen, die alleine leben, erhöht. Doch auch die jüngere Generation bevorzugt vermehrt das alleinige Leben. Insgesamt erhöht sich die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten im niedrigen Preissegment, häufig auch mit Ausrichtung auf besondere Wohnraumbedarfe. Der Bestand und damit das Angebot auf dem Wohnungsmarkt ist insbesondere im suburbanen und dörflichen Raum häufig durch Einfamilien- oder Doppelhausbebauung geprägt und bildet die damit die erhöhte Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten nicht ab.

Singularisierung und Re-Urbanisierung in Verbindung mit den Differenzen zwischen Angebot und Nachfrage führen auf dem Wohnungsmarkt zu einer starken Wohnungsknappheit, insbesondere in räumlicher Nähe zu Großstädten.

Entsprechend übergeordneten Entwicklungstrends wird auch für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert, wobei sich der Anteil der älteren Bevölkerung deutlich erhöhen wird. Die angenommenen demografischen Veränderungen führen zu einem Neubaubedarf von ca. 15.600 Wohneinheiten im gesamten Kreis. Somit wird im Kreis bis 2030 mehr Fläche für das Wohnen beansprucht werden müssen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist anhaltend hoch, rasante Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt und eine zunehmende Flächenknappheit in und um die Metropole Hamburg sind die Folge. Gleichzeitig - unter Einbezug aktueller Bedrohungen durch den Klimawandel und nationalen Rahmenvorgaben, die hierauf zu reagieren versuchen - ist bei der Siedlungsentwicklung ein besonders schonender Umgang mit dem knappen und lebensnotwendigen Gut Boden geboten.

Auch die Gemeinde Brunsbek, die sich in unmittelbarer Nähe der Metropole Hamburg befindet, sieht sich dieser herausfordernden konfrontiert. Eine zügige Realisierung neuen Wohnraums scheint dringend erforderlich. Hierbei sollten aus Nachhaltigkeitsaspekten insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung und / oder in Form von Nachverdichtung angestrebt werden.

Gleichzeitig birgt die bauliche Entwicklung in Form von Nachverdichtung insbesondere in kleineren Gemeinden, wie der Gemeinde Brunsbek, die Gefahr, dass ein ortsangemessenes Maß der baulichen Nutzung überschritten wird. Eine zu hohe bauliche Dichte und unverhältnismäßiges Volumen von Gebäudekörpern können dazu führen, dass das Ortsbild

der Gemeinden negativ beeinträchtigt wird und der historisch gewachsene, dörfliche Charakter dieser Gemeinden im ländlichen Raum verloren geht. Für die ansässige Bevölkerung kann das Einschränkungen in Lebens- und Wohnqualität bedeuten, was dem allgemeinen Grundsatz städtebaulicher Entwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB widerspricht.

Weiterhin ist in der Gemeinde im Ortsteil Papendorf mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 in der jüngeren Vergangenheit bereits Wohnraum in hohem Maße geschaffen worden. Mit der hinzugekommenen Bevölkerung ist auch eine Mehrbelastung der gemeindlichen Infrastrukturen. Aktuell existieren weitere Anfragen für bauliche Entwicklungen im Ortsteil Papendorf. Das Risiko eines unzumutbaren Wachstums des Ortsteils durch eine Überlastung der historisch gewachsenen, kleinteiligen Straßensystems und vorhandener Infrastruktureinrichtungen besteht. Um diesem Risiko vorzubeugen, möchte die Gemeinde zukünftige bauliche Entwicklungen in der Gemeinde durch Bestandsüberplanung steuern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Brunsbek verfolgt somit das Ziel, eine baurechtliche Grundlage zur Beurteilung von Innentwicklungs- bzw. Umnutzungsvorhaben im bisher unbeplanten Geltungsbereich im Ortsteil Papendorf zu schaffen. Mit der Erarbeitung von Regelungen und Festsetzungen für die zukünftige Orts- und Gebäudegestaltung und eines ortsangemessenen Maßes der baulichen Nutzung (z.B. Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Grundfläche, usw.) sollen der Erhalt eines positiven Ortsbildes und des dörflichen Charakters der Gemeinde Brunsbek gewährleistet und gleichzeitig in verträglichem Maß Nachverdichtungs- und / oder Umnutzungsvorhaben ermöglicht werden.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Brunsbek, Kreis Stormarn erfolgt nach

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Artikel
- 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch [Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 189\)](#) geändert worden ist;
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
- dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734) geändert worden ist sowie
- der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO-SH) vom 13.12.2024 (GVOBl. 2024, 875,928).

2.1 Einfacher Bebauungsplan

In § 30 BauGB sind unterschiedliche Arten von Bebauungsplänen geregelt:

Als **qualifizierter** Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gilt ein Bebauungsplan, wenn er Mindestvorgaben in Form von Festsetzungen bezüglich

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- der überbaubaren Grundstücksfläche und
- zu den örtlichen Verkehrsflächen

trifft.

Ein **einfacher** Bebauungsplan liegt gemäß immer dann vor, wenn „*die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt [sind]*“ (§ 30 Abs. 3 BauGB), also wenn zu mindestens einer der oben genannten Kategorien keine Mindestvorgaben getroffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 enthält keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

2.2 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 04.10.2023 sowie erneutem Aufstellungsbeschluss vom 01.11.2023 (modifizierte Gebietsbezeichnung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen um Innenbereichsflächen handelt und das anvisierte Vorhaben (Bestandssicherung; Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf innerörtlichen Siedlungsflächen) dem Grundgedanken des § 13a entspricht. Die Aufstellung ergibt sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung und der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die Bedingungen zur Anwendung des § 13a Verfahren werden erfüllt:

- ✓ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches.
- ✓ Es stehen der Planung keine übergeordneten Ziele der Raumordnung entgegen.
- ✓ Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Planung nicht begründet. Bei der Fläche handelt es sich um einen bereits erschlossenen und (teil-) versiegelten Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs von [Brunsbek](#), [Ortsteil Papendorf](#).
- ✓ Es bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume beeinträchtigt.
- ✓ Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten werden gemäß § 13a Abs. 1 im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend gelten. Daher wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

2.3 Stand des Verfahrens

Die Gemeinde fasste am 04.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 14 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Am 01.11.2023 fasste die Gemeinde den erneuten Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 14 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit modifiziertem Geltungsbereich.

In der Sitzung vom 06.09.2023 hat die Gemeindevertretung aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) ebenfalls eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte schriftlich im Zeitraum vom [20.10.2025 bis zum 23.11.2025](#).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer abendlichen Informationsveranstaltung [am 10.11.2025](#), zu der durch öffentliche Bekanntmachung eingeladen wurde.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am [04.02.2026](#) gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom [23.02.2026](#) bis zum [27.03.2026](#).

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte schriftlich im Zeitraum vom [23.02.2026](#) bis zum [27.03.2026](#).

Der Satzungsbeschluss erfolgte am [__._.____](#) die Gemeindevertretung.

3. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Brunsbek im Amtsbereich Siek, Kreis Stormarn liegt ca. 10 km nordöstlich der Metropole Hamburg und ist über die nördlich der Gemeinde verlaufende Bundesautobahn 1 (A1) bzw. das Autobahnkreuz Stapelfeld (29) sowie über die südlich verlaufende Bundesautobahn 24 (A24) bzw. das Autobahnkreuz Reinbek (4) oder Witzhave (5) erreichbar.

Das Gemeindegebiet umfasst die Ortsteile Kronshorst, Lengelohe und Papendorf und erstreckt sich auf einer Fläche von 14,42 km². Die Einwohnerzahl der Gemeinde Brunsbek beträgt 1765 (31. Dezember 2023). Die Siedlungsdichte in Brunsbek ist gering, da fast 90% der Gesamtfläche auf Vegetationsflächen entfallen. Hierbei handelt es sich nahezu vollständig um Flächen für die Landwirtschaft, ergänzt durch 76 ha Wald. Die verschiedenen Ortsteile befinden sich verstreut im Gemeindegebiet und besitzen einen dörflichen Charakter.

Das unmittelbare Umfeld des Gemeindegebietes ist ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, wobei im Westen des Gemeindegebietes in ca. 4 km Entfernung das dichter bebaute, wohnbaulich geprägte Siedlungsgebiet der Metropolregion Hamburg anschließt.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14 befinden sich im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes im Ortsteil Papendorf. Dieser ist vorwiegend wohnbaulich geprägt, ergänzt durch einige (teilweise / ehemals) aktive Hofstellen und ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, wobei die Baugrundstücke regelmäßig eine geringe bauliche Dichte aufweisen und vorwiegend mit Einzelhäusern bebaut sind. Vereinzelt sind Baulücken mit moderatem Nachverdichtungspotenzial vorhanden, die aktuell wiesenartig oder als Koppel genutzt werden. Im Geltungsbereich existieren zudem einige ehemalige Hofstellen, die teilweise noch als Nebenerwerbsbetrieb aktiv sind. Die Hofstelle in der Dorfstraße 1 steht leer und ist abgängig. Weiterhin sind entlang der Dorfstraße insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets einige markante Einzelbäume vorhanden. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind derzeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,7 ha.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das historisch gewachsene Siedlungsgebiet des Ortsteils Papendorf, welches an dieser Stelle ebenfalls durch lockere Einfamilienhausbebauung dominiert wird. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein neueres Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 12, 2022), in dem sich teilweise auch Mehrfamilienhäuser befinden. An der Kreuzung Dorfstraße / Langeloher Weg befindet sich mit dem Gebäude am Langeloher Weg 1 ein geschütztes Kulturdenkmal und im Süden des Geltungsbereiches, im Kurvenbereich der Dorfstraße (hier Dorfstraße 23), ist unter einem markanten Einzelbaum ein bepflanztes Ehrenmal vorhanden. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet.

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 14 zu berücksichtigen:

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu

orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Brunsbek die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde ist dem Nahbereich der Gemeinde Barsbüttel angehörig, die einen Stadtrandkern II. Ordnung darstellt.
- Ergänzend dazu liegt die Gemeinde nach dem LEP in den 10 km-Umkreisen um das Mittelzentrum Ahrensburg, um das Oberzentrum Hamburg sowie um das gemeinsame Mittelzentrum Glinde-Reinbek-Wentorf.
- Das Gemeindegebiet der Gemeinde Brunsbek befindet sich im Ordnungsraum des Mittelzentrums Ahrensburgs und des Oberzentrums Hamburg.
- Im Norden der Gemeinde wird die Bundesautobahn 1 (A1) als sechsspurige Autobahn mit Anschlussstelle dargestellt.
- Im Süden der Gemeinde wird die Bundesautobahn 24 (A24) als vierspurige Autobahn mit Anschlussstellen dargestellt.
- Im Osten des Gemeindegebietes befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

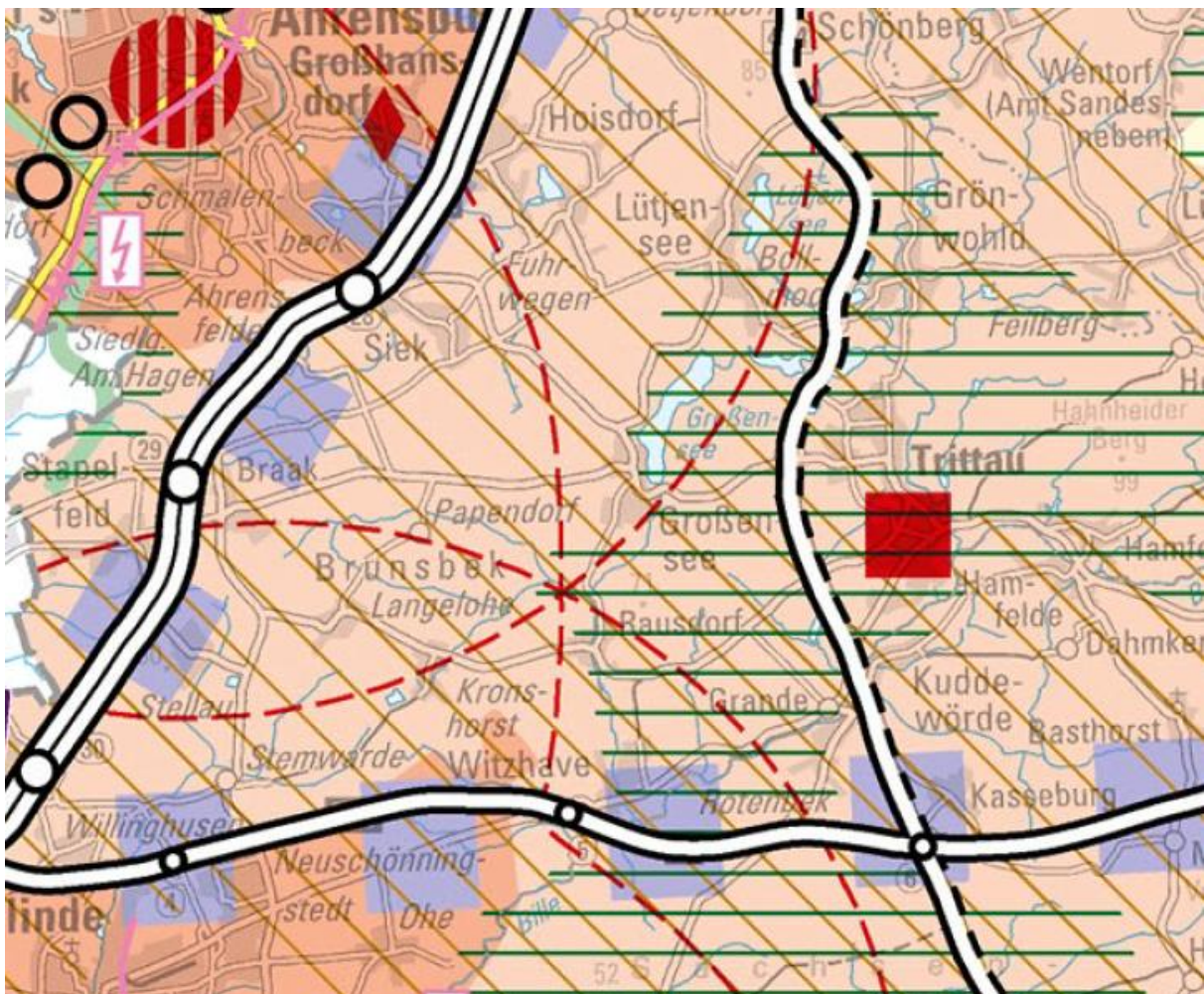


Abbildung 1 Ausschnitt für die Gemeinde Brunsbek aus dem Landesentwicklungsplan 2021

Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

"Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen" (Kap. 2.3, Zif. 2G LEP)

„Das ökologisch bedeutsame Potenzial der ländlichen Räume soll gesichert und weiterentwickelt werden und die landschaftlichen Qualitäten sollen gestärkt werden“ (Kap. 2.3, Zif. 8G LEP).

„Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“ (Kap. 3.1, Zi. 3G/ Z, LEP),.

Bewertung

Gemäß LEP soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ordnungsräume vorrangig entlang der Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind die zentralen Orte (Kap. 3.1, Zi. 3G/ Z, LEP), zu denen Brunsbek nicht gehört.

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEPs am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Brunsbek gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent errichtet werden dürfen (Zif. 3.6.1, LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zur Hälfte auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

Am o.g. Stichtag zur Bemessung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens betrug die Anzahl der Wohneinheiten im Gemeindegebiet 747. Bis zum Jahr 2036 dürfen in Brunsbek laut den Vorgaben des LEP noch 112 Wohneinheiten errichtet werden. Seit Beginn des Geltungszeitraumes (2022) ist die Fertigstellung von 35 Wohneinheiten im Gemeindegebiet dokumentiert worden. Demnach besitzt die Gemeinde am 31.12.2023 ein Entwicklungskontingent von 77 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036. Seit dem 01.01.2024 wurden weitere 7 Wohneinheiten genehmigt und weitere 20 Wohneinheiten beantragt. Der überwiegende Anteil davon bewegt sich im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung und ist daher nur zu 50% auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Potenzialflächen für Wohnbebauung befinden sich im Ortsteil Papendorf, die Aufstellung von Bebauungsplänen für die besagten Flächen ist nicht geplant. Weiteres Innenentwicklungspotenzial ist ansonsten nur auf Flächen in Privateigentum in Form von Umnutzung und ggf. Teilung der bestehenden Gebäude möglich. Auch aktuelle Leerstände sind ausschließlich im Privatbesitz.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt für einen bereits weitestgehend bebauten Teil des Siedlungsgebietes und verfolgt in erster Linie die Bestandssicherung sowie die Sicherung des positiven, dörflichen Ortsbildes. Neues Baurecht wird durch die Aufstellung somit nur in einem sehr geringen Umfang geschaffen. Eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist nicht erwartbar.

Aussagen zur naturräumlichen Entwicklung

„Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Sie sollen räumlich so angeordnet werden, dass ein räumlicher Verbund oder eine funktionale Vernetzung verschiedener Biotoptypen hergestellt wird. Dabei sollen eine Erweiterung der Biotope um Entwicklungs- beziehungsweise Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen angestrebt werden. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.“ (Kap. 6.2.2, Zif. 3G LEP)

Bewertung

Das in der Hauptkarte des Landesentwicklungsplanes dargestellte Vorbehaltsgebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Da es sich bei dem Planvorhaben vorwiegend um die Sicherung der bestehenden Bebauung handelt, sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht oder nur in sehr geringem Umfang erwartbar (s. Umweltbelange, Kap. 7). Eine Beeinträchtigung des östlich der Gemeinde liegenden Vorbehaltsraumes kann somit ausgeschlossen werden.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum I (2000) bzw. 2. Regionalplanteilwurf für den Planungsraum III (2025)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Auf regionaler Ebene ist vorerst weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan (2021) abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde Brunsbek bzw. für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde Brunsbek befindet sich im Nahbereich Barsbüttel.
- Die Gemeinde Brunsbek besitzt keine besondere zentralörtliche Funktion.
- Im Nordosten sowie im Südwesten verläuft ein regionaler Grünzug durch das Gemeindegebiet.
- Im Norden der Gemeinde wird die Bundesautobahn 1 (A1) als sechsspurige Autobahn mit Anschlussstelle dargestellt.
- Im Süden der Gemeinde wird die Bundesautobahn 24 (A24) als vierspurige Autobahn mit Anschlussstellen dargestellt.

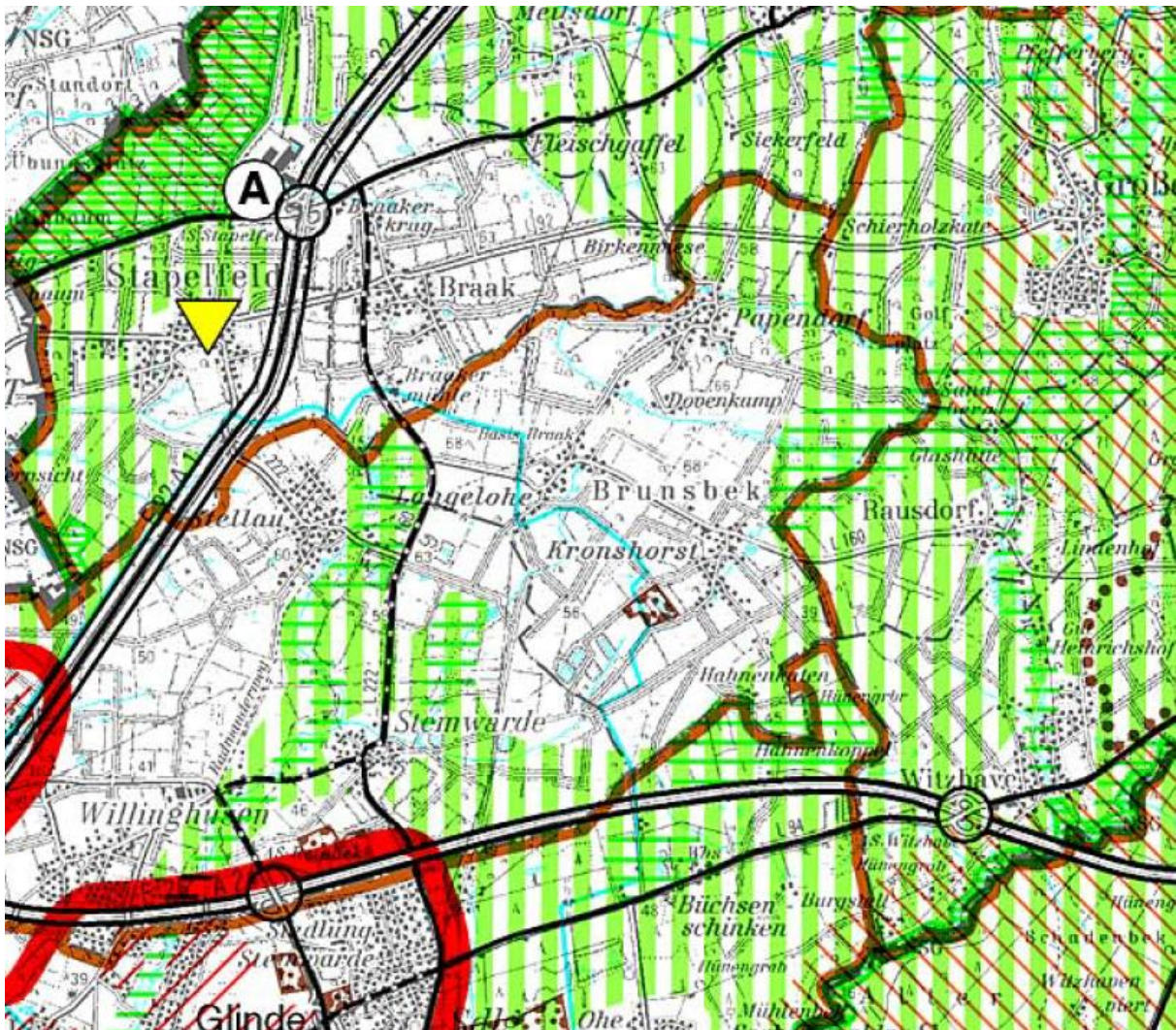


Abbildung 2 Ausschnitt für die Gemeinde Brunsbek aus dem Regionalplan 2000 für den Planungsraum I
Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

„In den (...) Gemeinden [ohne zentralörtliche Funktion] soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der Ziele, daß die Landschaft nicht zersiedelt wird, ökologische Belange gewahrt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden“ (Zif. 5.2, REP 2000)

Die Aussagen der Regionalpläne sind durch die LEP-Fortschreibung aus dem Jahr 2021 teilweise überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Neuaufstellung befinden. Die neuen Regionalpläne sollen strategischer und umsetzungsorientierter ausgerichtet werden als die bisherigen Pläne und insbesondere die regionalen Entwicklungsstrategien berücksichtigen. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Brunsbek lag im Planungsraum I. Mit dem Inkrafttreten des Landesplanungsgesetzes vom 27. Januar 2014 wurden die Planungsräume in Schleswig-Holstein neu gefasst. Aus den bisherigen fünf Planungsräumen sind drei geworden. Brunsbek wird sich zukünftig im Planungsraum III

befinden. Es ist fraglich, ob der neue Regionalplan vor Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 14 wirksam werden wird.

Der 2. Entwurf des Regionalplans 2025 enthält für die Gemeinde Brunsbek bzw. das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Die Gemeinde Brunsbek befindet sich im Nahbereich Barsbüttel.
- Die Gemeinde Brunsbek besitzt keine besondere zentralörtliche Funktion.
- Das Gemeindegebiet befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzuges.
- Im Norden der Gemeinde wird die Bundesautobahn 1 (A1) als sechsspürige Autobahn mit Anschlussstelle dargestellt.
- Im Süden der Gemeinde wird die Bundesautobahn 24 (A24) als vierspürige Autobahn mit Anschlussstellen dargestellt.

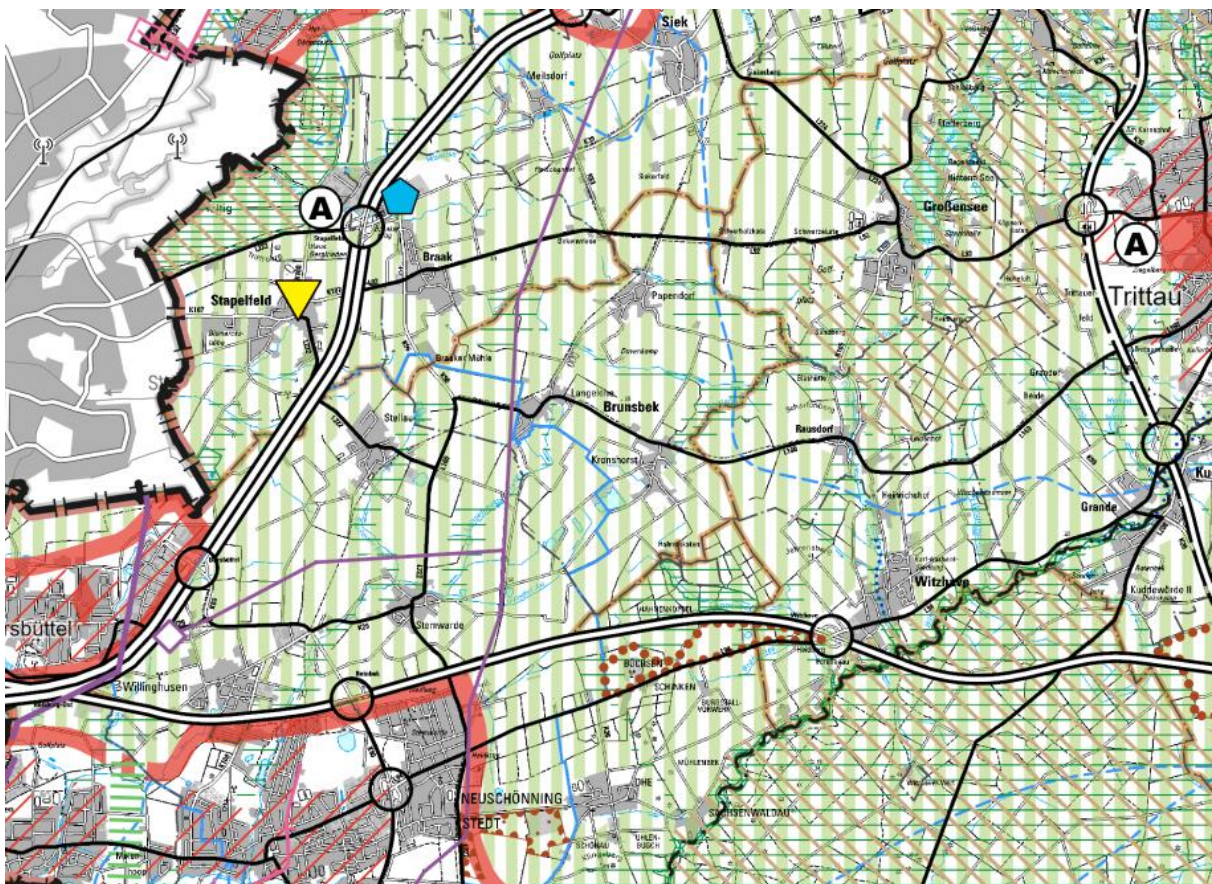


Abbildung 3 Ausschnitt für die Gemeinde Brunsbek aus dem 2. Entwurf 2025 für die Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III

Bewertung

Die Darstellungen des 2. Regionalplangentwurfs von 2025 für die Gemeinde Brunsbek weichen kaum vom derzeit gültigen Regionalplan ab. Lediglich der Regionale Grünzug wurde auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet. Der Regionale Grünzug umfasst das Landschaftsschutzgebiet „Corbek, Brunsteichbach und Brunsbach“. Auf kleinräumiger Maßstabebene ist erkennbar, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 außerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet.

Die übrigen Darstellungen des 2. Regionalplanentwurfes 2025 gehen nicht über die Planinhalte des alten Regionalplanes aus dem Jahr 2000 oder des Landesentwicklungsplanes 2021 hinaus. Das Planvorhaben steht den Zielen und Vorgaben der Raumordnung somit nicht entgegen.

4.3 Rechtswirksame Bauleitplanung

4.3.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist Bestandteil der Bauleitplanung einer Kommune und bildet das Planungsinstrument, das Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert und darstellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Brunsbek stammt aus dem Jahr 1999.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 sind keine landschaftsplanerischen Entwicklungsziele erkennbar; das Kartenwerk zur Entwicklung ist mit den Darstellungen im Bestand identisch. Es werden bestehende Einzelbäume und Knickstrukturen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes dargestellt. Entlang der Dorfstraße, zwischen den Bauflächen der Wohnbebauung bzw. der Hofstellen werden zwei Obstwiesen dargestellt. Für die nördliche und westliche Umgebung stellt der Landschaftsplan Grünland dar.

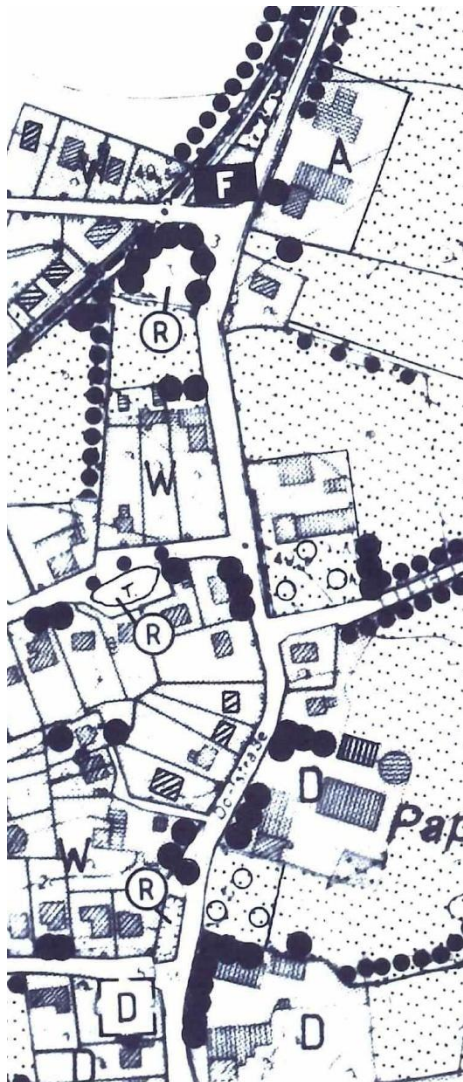


Abbildung 4 Ausschnitt Plangebiet aus dem Landschaftsplan für die Gemeinde Brunsbek - Karte Bestand (1999)

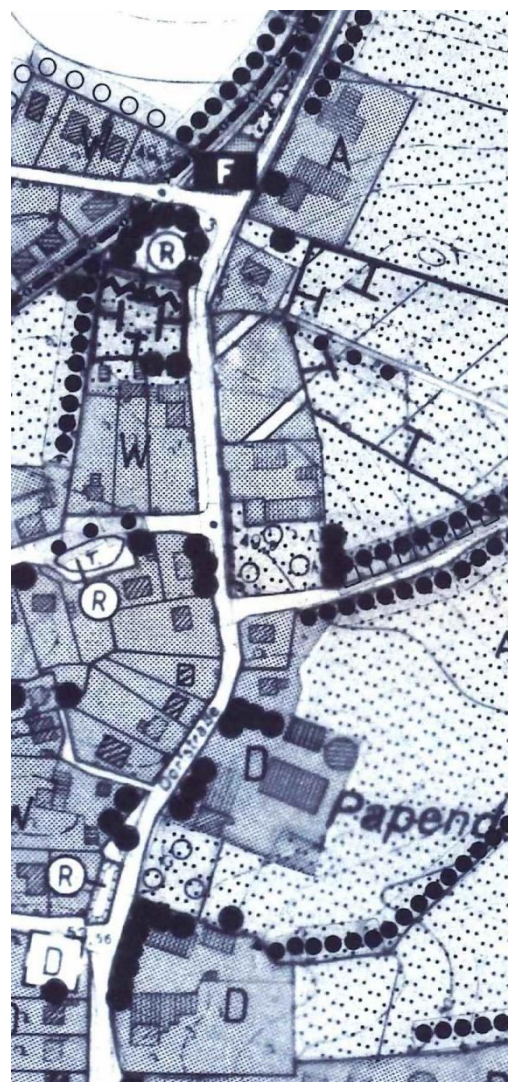


Abbildung 5 Ausschnitt Plangebiet aus dem Landschaftsplan für die Gemeinde Brunsbek - Karte Entwicklung (1999)

Bewertung

Soweit der dargestellte Baumbestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch vorhanden ist und aus Naturschutzgründen oder aufgrund seiner prägenden Wirkung auf das Ortsbild als erhaltenswert einzustufen ist, werden im Planwerk entsprechende Vorgaben zum Schutz und Erhalt getroffen (s. Planzeichnung, Teil A i.V.m. Teil B). Die Obstwiesen sind in der Zwischenzeit durch bauliche Entwicklungen verdrängt worden und im Bestand aktuell nicht mehr vorhanden.

4.3.2 Flächennutzungsplan

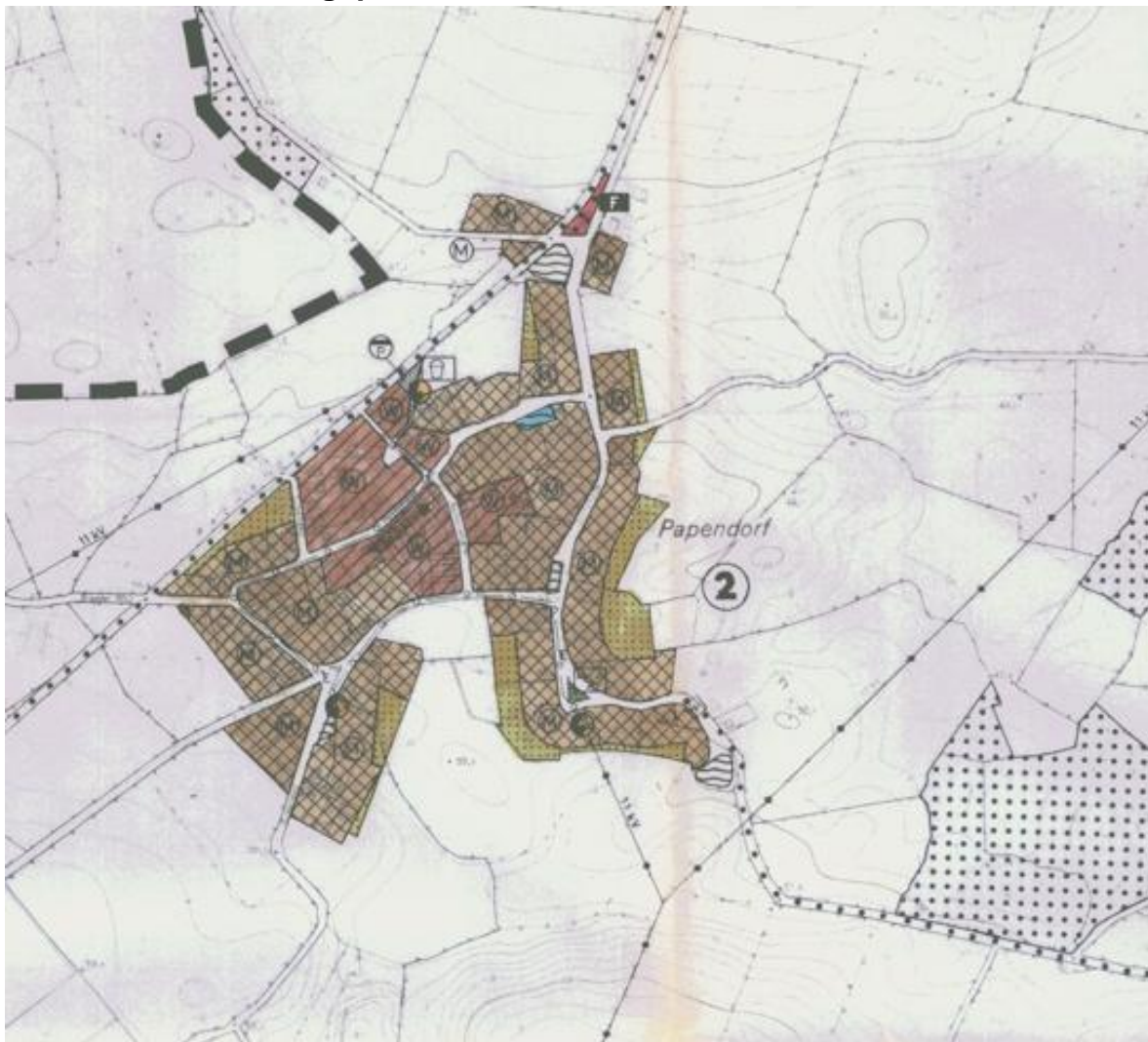


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunsbek (3. Änderung, 1986)

Die wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1986 stellt das Plangebiet überwiegend als „Gemischte Baufläche“ (M) dar. Im Norden wird ein kleiner Teil

als Fläche für „Landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellt. Für den westlichen Randbereich des Plangebiets enthält der Flächennutzungsplan keine Darstellung.

Bewertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann ein Vorhaben, das nach § 34 BauG zulässig ist, über Vorschriften des Landschaftsschutzes allenfalls in den Einzelheiten seiner Ausführung beeinflusst, nicht hingegen als solches verhindert werden. Nach höchstrichterlicher Entscheidung kann es "auf die Darstellungen eines eine künftige Bebauung nur vorbereitenden Flächennutzungsplans erst recht nicht ankommen (BVerwG, Urt. v. 12.6.1970 - IV C 77.68, BVerwG, Urt. v. 3.4.1981 - 4 C 61.78)" (Spieß, BauGB/BaunVO, zu § 34, Randnr. 66, S. 529). § 34 BBauG lässt für eine Berücksichtigung von Flächennutzungsplänen somit keinen Raum. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind für die Inhalte des einfachen Bebauungsplanes Nr. 14 somit nicht beachtlich und stehen seiner Aufstellung nicht entgegen.

4.3.3 Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Brunsbek

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Brunsbek, festgesetzt durch Satzung vom 24.10.2022, grenzt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan, der keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung enthält. Der Planinhalt beschränkt sich auf Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, Straßenverkehrs- sowie Grünflächen und Flächen für den Erhalt bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie weitere Festsetzung über die Gestaltung baulicher Anlagen. Die Aufstellung des Planes im Jahr 2022 bildete die Grundlage für ein nach in Krafttreten der Satzung realisiertes Wohngebiet. Dieses umfasst zwei Mehrfamilienhäuser inklusive Tiefgarage sowie 8 weitere Baugrundstücke für Einfamilien- oder Doppelhausbebauung.

Bewertung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 lassen keine Nutzungskonflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 erwarten, der die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der dortigen, ebenfalls wohnbaulich geprägten Bebauung, zum Inhalt hat. Die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 12 stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 somit nicht entgegen.

4.4 Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Brunsbek (OEK; 2019)

Im Jahr 2019 wurde für die Gemeinde ein Ortsentwicklungskonzept (OEK) erstellt, um auf die Herausforderungen, bedingt durch den demografischen Wandel und weitere globale Entwicklungstrends im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung angemessen reagieren zu können. Auf Basis einer umfangreichen Analyse der Gegebenheiten vor Ort und gesamtgesellschaftlicher Entwicklungstendenzen, ergänzt durch umfangreiche Bürgerbeteiligungsmaßnahmen, ist im Ergebnis ein Zielkonzept für die nächsten 10 bis 20 Jahre erarbeitet worden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 sind insbesondere die Ziele der Handlungsfelder Mobilität und Wohnen beachtlich:

Ziele im Handlungsfeld Mobilität

- Z 1.1 Verbesserung der Erreichbarkeit, v.a. durch Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs
- Z 1.2 Erhalt eines leistungsfähigen Straßen- und Wegenetzes
- Z 1.3 Erhalt der Verkehrssituation in der Gemeinde (ruhender und fließender Verkehr)

Ziele im Handlungsfeld Wohnen

- Z 2.1 Schaffung bezahlbaren und zielgruppengerechten (Miet-)Wohnraums
- Z 2.2 Sicherstellung einer dorfverträglichen Bebauung
- Z 2.3 Erhalt des Naturraums
- Z 2.4 Verbesserung der Erlebbarkeit der Landschaft/Umgebung

4.5 Integrierte Entwicklungsstrategie 2023 (IES) – 2027 Aktivregion Sieker Land Sachsenwald

Die Aktivregion „Sieker Land Sachsenwald“ Holsteins ist Teil der Metropolregion Hamburg und grenzt im Süden direkt an das Stadtgebiet Hamburgs. Sie besteht seit 2014 und konnte seitdem mit vielen unterschiedlichen Projekten die Regionsentwicklung unterstützen. Anlass zur Erarbeitung der IES 2023 – 2027 ist das Auslaufen der ELER-Förderperiode, mit dem alle Aktivregionen Schleswig-Holsteins dazu aufgerufen sind, eine neue Integrierte Entwicklungsstrategie (IES) für die Förderperiode 2023-2027 zu erarbeiten.

Die IES umfasst eine umfassende Analyse des Entwicklungsbedarfs und -potenzials der Region und ist durch verschiedene Beteiligungsmaßnahmen begleitet worden. Im Ergebnis wurde eine übergeordnete Vision für die gesamte Aktivregion entwickelt. Zur Umsetzung der Vision wurde ein Aktionsplan erarbeitet der unterschiedliche Kernthemenziele und konkrete Projekte sowie ein Monitoring- und Evaluierungskonzept umfasst.

Als Kernthemen und dazugehörige Kernthemenziele sind im Ergebnis die folgenden definiert worden:

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

- Sieker Land Sachsenwald schützt das Klima und stemmt sich gegen den Klimawandel und seine Folgen
- Sieker Land Sachsenwald handelt umweltbewusst und naturverbunden
- Sieker Land Sachsenwald ist nachhaltig mobil

Daseinsvorsorge und Lebensqualität

- Sieker Land Sachsenwald stärkt Gemeinschaft und soziale Teilhabe
- Sieker Land Sachsenwald lernt
- Sieker Land Sachsenwald schafft Orte zum Wohlfühlen für Alle
- Sieker Land Sachsenwald attraktiviert Kultur- und Freizeitangebote

Regionale Wertschöpfung

- Sieker Land Sachsenwald ist wirtschaftsstark

4.6 Plangeltungsbereich – Bestandserhebung

Im September 2024 erfolgte eine Bestandserhebung des Plangeltungsbereiches. Diese bestand aus einer Begehung der Flächen (Derivé), inklusive Analyse der vorhandenen baugestalterischen und -typologischen Merkmale, sowie einer Berechnung der aktuellen Bebauungsdichte der einzelnen Grundstücke. Ziel der Untersuchung war es zum einen, Stringenzen in Bezug auf das bauliche Erscheinungsbild des Plangebietes zu erarbeiten und ergänzend Erkenntnisse über das aktuelle Maß der baulichen Nutzung zu gewinnen. Diese Informationen bildeten die Grundlage für die u.g. Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan Nr.14.

4.6.1 Baugestaltung

Bei der Begehung des Plangebietes im September 2024 sind insbesondere Informationen in Bezug auf die baugestalterischen Merkmale des Plangebietes erörtert worden, die die Grundlage für die u.g. örtlichen Bauvorschriften bildeten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse für die unterschiedlichen Gestaltungsmerkmale dargestellt:

Gebäudetypologie



Gebäudetypologie

- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Mehrfamilienhaus (Hofstelle)
- ★ Besonderheit

Abbildung 7 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 14 - Gebäudetypologie
(eigene Darstellung, 2024)

- Überwiegend Einzelhausbebauung
- Vereinzelt Mehrfamilienhäuser ehemalige / umgenutzte Hofstellen (Nebenerwerbsbetrieb)

Dachform



Dachform

- Walmdach (Bungalow)
- Satteldach (teilweise erweitert / Abschleppung)
- Krüppelwalmdach
- Sonstige
- ⌘ Besonderheit / Abweichung

Abbildung 8 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 14 - Dachform (eigene Darstellung, 2024)

- Überwiegend Satteldächer
- Teilweise erweitert, Abschleppungen
- Vereinzelt Krüppelwalmdächer



Dachgestaltung

Dachgestaltung

- Ziegel, grau / braun
- Ziegel, dunkelblau
- Ziegel, rot / hell
- Eternit / Wellblechplatten
- ⌘ Besonderheit

Abbildung 9 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 14 - Dachgestaltung (eigene Darstellung, 2024)

- Ausschließlich Ziegel
- überwiegend gräuliche Farbgebung
- Hofstellen: Teilweise Dacheindeckung mit Faserzement / Wellblechplatten

Fassadengestaltung



Fassadengestaltung

-  Klinker, rot
-  Klinker, rot + weitere Materialien
-  Klinker hell
-  Weiß verputzt
-  Sonstige
-  x Besonderheit

Abbildung 10 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 14 - Fassadengestaltung
(eigene Darstellung, 2024)

- Ausschließlich Klinkerfassaden mit rotbräunlicher Farbgebung

Erneuerbare Energien



Erneuerbare Energien




-  Solarenergie
-  E-Ladesäule
-  Besonderheit

Abbildung 11 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 14 – Erneuerbare
Energien (eigene Darstellung, 2024)

- E-Ladesäulen vereinzelt im Bestand vorhanden
- Solaranlagen vereinzelt im Bestand vorhanden (als Dachaufbauten)

Baulücken



Baulücken

-  Baulücke

Abbildung 12 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 14 – Baulücken (eigene
Darstellung, 2024)

- Drei Baulücken
 - Auf Grundstück Dorfstraße 21
 - Auf Grundstück Dorfstraße 13
 - Zwischen Dorfstraße 1 und 3

Fazit

In Bezug auf die baugestalterischen Merkmale des Plangebietes lassen sich hinsichtlich Bautypologie sowie Dach- und Fassadengestaltung Stringenzen feststellen. Das Plangebiet weist hinsichtlich des bautypologischen Erscheinungsbildes eine erkennbare Homogenität auf, die sich in lockerer Einfamilienhausbebauung, ergänzt durch ehemals bzw. teilaktive Hofstellen mit rotbräunlichen Klinkerfassaden und gräulichen Ziegel- bzw. Eternitdächern äußert. Ergänzend haben Anlagen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien Einzug in das Plangebiet gefunden.

Insgesamt entsteht ein einheitliches und ansehnliches Ortsbild mit traditionell dörflichem Charakter, wobei die ehemaligen Hofstellen hierfür in besonderem Maße prägend sind. Darüber hinaus trägt auch der vorhandene Baumbestand zum ländlichen Charakter im Plangebiet bei.

Das Erscheinungsbild besitzt einen erkennbaren Erhaltungswert, so dass die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften für baugestalterische Merkmale in Verbindung mit Vorgaben zum Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes nachvollziehbar und angemessen erscheinen. Eine Ausnahme hiervon bildet die teilweise Dacheindeckung mit Faserzement / Wellblechplatten, die häufig das gesundheitsschädigende Material Asbest enthalten.

4.6.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahlen

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand sind die aktuellen Größen der Baugrundstücke, sowie der überbauten Grundstücksflächen ermittelt und daraus die aktuellen Grundflächenzahlen ermittelt worden.

Fazit

Das Plangebiet weist aktuell regelmäßig einen für dörfliche Wohngebiete typischen Versiegelungsgrad mit Grundflächenzahlen von 0,1 - 0,3 je Baugrundstück auf. Es sind dabei leichte Differenzen zwischen den kleineren Baugrundstücken mit Einfamilienhäusern und den Grundstücken der Hofstellen erkennbar. Diese weisen aufgrund der großzügig geschnittenen Grundstücke in Verbindung mit dem großen Anteil an (landwirtschaftlichen) Nebenanlagen, die nicht in die Berechnung der GRZ einfließen, eine deutliche niedrigere Grundfläche auf.

Unter Berücksichtigung des hohen Bedarfs am Wohnraum in der Gemeinde nahe der Metropolregion Hamburg ist eine moderate Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades zur potenziellen Nachverdichtung denkbar, ohne dabei den ländlichen Charakter durch lockere Bebauung oder das Entstehen von Wohnraum in übermäßigem Maße zu riskieren.

4.7 Standortwahl für den einfachen Bebauungsplan Nr. 14 - Alternativenprüfung

Den Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die Überplanung des baulich vorgeprägten Innenbereiches im Geltungsbereich. Eine Aufstellung des Planes an andere Stelle im Gemeindegebiet, die als Standort eine bessere Eignung zum Erreichen des

Planungsanlasses darstellt, ist nicht vorstellbar. Eine Standortalternativenprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit redundant und entfällt.

5. Inhalte der Planung – Festsetzungen

Das Erreichen des Planungsziels des Bebauungsplanes Nr. 14 – das Eröffnen von Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für wohnbauliche Entwicklungen im Ortsteil Papendorf in einem Umfang, der den Erhalt des ansehnlichen, dörflichen Ortsbildes gewährleistet und eine Überlastung der vorhandenen Infrastrukturen verhindert - erfordert Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, ergänzt durch Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen.

Spezifische Regelungen und Vorgaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet sind zur Vermeidung städtebaulicher Konfliktsituationen nicht erforderlich und zum Erreichen des Planungsziels nicht zweckdienlich. Das bestehende Nutzungsgefüge hat bislang keine negativen Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Anwohnenden hervorgerufen, weshalb auch für die Zukunft kein Regelungsbedarf durch einen Bebauungsplan besteht. Ob ein Bauvorhaben im Plangebiet in Bezug auf seine Art der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gesichtspunkten zulässig ist, kann weiterhin nach dem Einfügetatbestand des § 34 BauGB hinreichend beurteilt werden:

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügt. Bezüglich Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche werden durch den Bebauungsplan Nr. 14 spezifische Festsetzungen getroffen, so dass der Einfügetatbestand lediglich in Bezug auf das Art der baulichen Nutzung anzuwenden ist.

Diesbezüglich ist § 34 Abs. 2 BauGB zu beachten, wonach sich in Fällen, in denen die nähere Umgebung einem Baugebiet nach der BauNVO entspricht, die weitere bauplanungsrechtliche Prüfung der Zulässigkeit am Maßstab der BauNVO zu vollziehen hat. Man spricht hier von einem so genannten faktischen Baugebiet. Es kommt in diesen Fällen zur Direktanwendung der BauNVO, d.h. es ist die Frage aufzuwerfen, ob das zu beurteilende Bauvorhaben nach der BauNVO

- allgemein zulässig (im Regelfall die Absätze 2 der §§ 2–9 BauNVO) bzw.
- ausnahmsweise zulässig (regelmäßig die Absätze 3 der §§ 2–9 BauNVO)

ist.

Im Rahmen dieser Direktanwendung der BauNVO bleibt auch Raum für ein direktes Heranziehen von § 15 Abs. 1 BauNVO. Das heißt, es ist ergänzend zu fragen, ob ein nach der BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässiges Bauvorhaben im Einzelfall das städtebauliche Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten BFL 2, 4, 5 und 7 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

Die Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden der Bauflächen ,2 4,5 und 7 bietet die Handhabe, unerwünschten Umstrukturierungsprozessen in den ausgewiesenen Bestandsgebäuden – hier ausschließlich Einfamilienhäusern - entgegenzuwirken und kann somit das Ziel unterstützen, unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe oder Verkehrsentwicklungen zu vermeiden. Hierfür wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei (2) begrenzt.

In den übrigen Bauflächen wird auf eine Begrenzung der Anzahl von Wohnungen verzichtet, da sich hier ehemals bzw. nebenerwerbstätige Hofstellen inklusive Nebenanlagen befinden, die ein Umnutzungspotenzial für wohnbauliche Zwecke bieten. Da es sich um größere Gebäudekörper handelt, ist die Umnutzung zu Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten naheliegend, zudem könnten auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude zu Wohnzwecken hergerichtet werden. Hierdurch entsteht die Möglichkeit zum Schaffen von (kleinteiligen) Wohneinheiten ohne eine zusätzliche Bodenversiegelung, was eine bodenschonende Art der Schaffung von benötigtem Wohnraum darstellt und auch durch die Ziele und Vorgaben der Raumordnung gefordert bzw. begrüßt wird. Daher sollen Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Hofstellen im Zuge der Planungen gefördert werden. Eine Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten wird hierfür als hinderlich erachtet.

Hinweis: Eine Verpflichtung zur Herstellung von spezifischen Bautypologien im Bebauungsplan ist nicht möglich. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung beschränken sich die Möglichkeiten zum Bedienen der Nachfrage nach spezifischen Wohnraumbedarfen auf die Angebotsplanung. Die Möglichkeiten zur Förderung von Wohnraum im Einfamilien-, Mehrfamilienhaussegment und für kleinteilige Wohneinheiten auf Ebene des verbindlichen Bauleitplanes sind den Festsetzungskatalog des BauGB begrenzt und im Falle des Bebauungsplanes Nr. 14 durch die ausgewiesenen Baufenster i.V.m. den ergänzenden Vorgaben ausgeschöpft.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt (s. Hinweise).

Um bei der künftigen Siedlungsentwicklung die ortsprägenden Strukturen zu erhalten, wird die zulässige GRZ maßgeblich anhand der bestehenden Vorprägung der Hauptanlagen auf den Baugrundstücken bestimmt, welche – basierend auf dem dörflichen Charakter der Gemeinde – regelmäßig einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Zur Entwicklung einer homogenen Baustruktur innerhalb des Gebietes wird die Grundflächenzahl nicht räumlich differenziert. Weiterhin werden durch die Vereinheitlichung der Grundflächenzahlen, auch für

die Grundstücke der Hofstellen, Umnutzungspotenziale geschaffen, indem die aktuell landwirtschaftlichen Nebenanlagen in Zukunft für wohnbauliche Zwecke umgenutzt werden können, da die Erhöhung der Grundflächenzahlen (für Hauptanlagen) auf diesen Grundstücken dafür ausreichend Raum lässt. Somit ist im Falle der Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden für wohnbauliche Zwecke, die dann Hauptanlagen darstellen und die in die Berechnung der GRZ einfließen, die rechnerische Erhöhung der GRZ nicht notwendigerweise mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung verbunden.

Mit einer möglichen Ausnutzung der Baugrundstücke im Plangebiet mittels einer GRZ von 0,4 werden zusammenfassend in einem ortsangemessenen Maße Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebäudebestand geschaffen und so den klimatischen Bedingungen und dem daraus resultierenden städtebaulichen Grundsatzes der Innenentwicklung im Zuge der Planungen nach Möglichkeit Rechnung getragen, ohne den Erhalt des dörflichen Charakters durch übermäßige Versiegelung und Verdrängung von Grünflächen zu gefährden. [Das Schaffen von Wohnraum für besondere Wohnraumbedarfe \(z.B. barrierearmes Wohnen, kleinteilige Wohneinheiten\) ist möglich.](#)

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3, 4 i.V.m. § 18, 20 BauNVO)

Für alle Bauflächen wird eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt (römische Ziffern; siehe Planzeichnung - Teil A).

Für alle Bauflächen werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt (siehe Planzeichnung - Teil A). Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.), die der Gebäudenutzung dienen, um maximal 1,00 m überschritten werden.

Für alle Bauflächen werden maximale Traufhöhen (THmax) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand bezeichnet.

Die Festlegung der Vollgeschosse als maximal zulässige Anzahl innerhalb der einzelnen Bereiche des Plangebietes orientiert sich in Kombination mit den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) an der im Bestand und der Nachbarschaft vorzufindenden Bebauung und zielt auf dessen Erhalt ab.

Um übermäßige Gebäudevolumina zu vermeiden und sicherzustellen, dass sich Neubauten auch bautypologisch in das vorhandene Umfeld einfügen, werden zusätzlich Festsetzungen zur höchstzulässigen Traufhöhe von Gebäuden getroffen und das Maß der baulichen Nutzung so abschließend und damit hinreichend geregelt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich ebenfalls am Bestand.

Technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um

maximal 1,00 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den (Bau-)Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden. Auch eine übermäßig negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist mit der Ausnahme nicht erwartbar, da im Plangebiet mit den Nebengebäuden der Hofstellen bereits einige bauliche Anlagen vorhanden sind, die das Maß der ansonsten prägenden Einzelhausbebauung überschreiten. Im Übrigen sind auch einige ebendieser prägenden Einzelhäuser bereits durch technische (Solaranlagen) überbaut und verleihen dem Plangebiet eine entsprechende Vorprägung.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung regeln die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Die ergänzende Festsetzung der Gebäudetypologie zielt darauf ab, den dörflichen Charakter der Gemeinde zu erhalten, in dem zukünftige Bauvorhaben sich in die vorhandene, kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und den vorhandenen Gebäudebestand auch bautypologisch widerspiegeln.

In den Bauflächen 2,4,5 und 7 werden entsprechend der vorhandenen Bebauung nur Einzelhäuser zugelassen.

In den übrigen Bauflächen (1,3,6,8) wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich hier ehemalige Hofstellen, bestehend aus mehreren Gebäudekörpern, befinden. Die vorhandene Bebauung soll auf Grund ihres historischen und ortsbildprägenden Charakters auch hier durch die Bestandsfestsetzung erhalten bleiben.

Die Lage der Baufenster orientiert sich ebenfalls überwiegend an der Bestandsbebauung. Dort, wo das Siedlungsbild im Plangebiet in besonderem Maße homogen und entsprechend ortsbildprägend vorhanden ist, werden die Gebäude verhältnismäßig eng mit Baufenstern umfahren. Damit bleiben die Grundstücke entsprechend der ausgeübten Nutzung bebaubar, gleichzeitig wird aber eine Vergrößerung der Grundfläche sowie eine abweichende Platzierung von Neubauten (welche den gleichmäßige Siedlungseindruck nachhaltig stören würde) nicht ermöglicht.

In Bereichen, die keine besonders prägende Homogenität hinsichtlich der Gebäudeanordnung aufweisen und in denen die Bebauungsdichte gewisse Nachverdichtungen zulässt, werden die Baufenster großzügiger zugeschnitten. An den entsprechenden Stellen im Plangebiet werden so im Sinne der nachhaltigen und bodenschonenden Innenentwicklung gewisse bauliche Erweiterungen des Bestands ermöglicht. Dies ist auch unter Berücksichtigung des hohen Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde nahe der Metropolregion Hamburg angemessen. Gleichzeitig wurde bei der Ausweisung gewisser Nachverdichtungsmöglichkeiten durch entsprechend große Baufenster darauf geachtet, das Entstehen einer unzumutbaren Bebauungsdichte oder das Unterschreiten gesetzliche vorgegebener Abstands- und (Brand-)schutzflächen nicht zu riskieren.

An aktuell noch unbebauten Stellen mit Nachverdichtungspotenzial, insbesondere auf den großzügigen Grundstücken der Hofstellen, werden die Baufenster auf die jeweils sinnvolle

Grundstücksausnutzung ausgerichtet und ausreichend dimensioniert, um eine architektonisch zeitgemäße Bebauung in individueller Ausformung und zugleich ortstypischer Anordnung zu ermöglichen.

Auf der Baufläche 8 stimmen die Baufenster nicht vollständig mit dem exzitierenden Gebäudebestand überein. Die dort befindliche Hofstelle ist abgängig. Ein Entwurf zur Überplanung der ehemaligen Hofstelle, der auf den Erhalt des Gebäudecharakters bei gleichzeitigem Schaffen von geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten abzielt, liegt bereits vor. Die Baufenster sind hier zukunftsorientiert am geplanten Neubau ausgerichtet.

5.3 Abstandstiefen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und § 6 LBO S.-H)

In allen Bauflächen muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH), und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen.

Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen bis 1,50m Höhe, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Freihaltung der straßenseitigen Grundstücksflächen dient in erster Linie der Verkehrssicherheit. Vor allem Garagen und Carports sollen einen Abstand zur Erschließungsfläche einhalten, um die Sicht beim Ausfahren sowohl für den Autofahrer als auch für andere Verkehrsteilnehmer freizuhalten. Dies ist insbesondere in dörflichen Gebieten geboten, in denen die historisch gewachsene Siedlungsstruktur häufig Straßenflächen bzw. -breiten aufweist, die für die heutigen Kraftfahrzeuge und das Verkehrsaufkommen schwer ausreichen. Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung nur für die Grundstücksseite, von der das Grundstück erschlossen wird, um die Bebaubarkeit der Grundstücke für die jeweiligen Eigentümer nicht unzumutbar einzuschränken.

Die Freihaltung der Vorgartenbereiche ist gleichzeitig ein gestalterisches Element und soll den offenen und grünen Charakter sowie die lockere, dörfliche Bebauungsstruktur im Gebiet stärken bzw. betonen.

5.4 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 i.V.m. § 86 LBO S.-H)

Oberirdische Lagerbehälter / Kleinwindkraftanlagen

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie Kleinwindkraftanlagen (KWA) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Oberirdische Lagerbehälter sowie Kleinwindkraftanlagen besitzen als technische Anlagen kein optisch ansprechendes Erscheinungsbild und können aufgrund ihrer erforderlichen Größe zu negativen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen innerhalb des Wohngebietes führen.

Weiterhin sind die baulichen Anlagen im bestehenden Siedlungsgebiet bisher nicht vorhanden, so dass die Errichtung dieser Technik der Energieerzeugung bzw. -versorgung ortsfremd wirkt und dessen Erscheinungsbild nachhaltig verändern könnte. Um die architektonische Gestalt des Wohngebiets mit einem offenen, dörflichen Charakter der Bebauung inklusive seiner Sichtachsen zwischen den Baugrundstücken zu sichern, sind die oberirdischen technischen Anlagen auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Die Festsetzung gewährleistet so auch das Freihalten von adäquaten Bereichen als Freiräume innerhalb des Gebietes. Insbesondere vor dem Hintergrund vorhandener Denkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes ist der Belang des Erhaltens der städtebaulichen Gestalt im Plangebiet höher zu gewichten als die Flexibilität bei der Errichtung technischer Anlagen.

Führung von Versorgungsleitungen

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen stellen ebenfalls technische Anlagen dar, die im Plangebiet bisher keinen Einzug gefunden haben und deren Errichtung die o.g. negativen Auswirkungen auf das Ortsbild haben könnte. Zum Erreichen des Planungsziels, dem Erhalt des dörflichen Ortsbildes, ist die Errichtung dieser Art der Versorgungsanlagen nur unterirdisch zulässig. Die Erschließung der Grundstücke durch erforderliche Versorgungsleitungen kann so hinreichend gewährleistet werden, ohne die bauliche Gestalt der Siedlung nachhaltig zu verändern.

5.5 Klimaschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 86 LBO S.-H)

Schottergärten / Steingärten

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für Zufahrten der Garagen und Stellplätze sowie der Zuwegung des Hauptgebäudes benötigt werden, sind wasseraufnahme-fähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-/Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen mit wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass Vorgärten zur Auflockerung und freundlicheren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxyd auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger. Weiterhin wird durch das Verbot von wasserdichten Materialien zur Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche ein Beitrag zum Klimaschutz –

insbesondere der Gefahrensenkung bei Starkregenereignissen - geleistet, in dem der natürliche Wasserhaushalt erhalten bleibt und zusätzliche Versiegelung verhindert wird.

Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass Schotter-, Stein- und Kiesgärten in wasserdichter Ausführung und / oder bei denen die Vegetation nicht überwiegt nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) ohnehin grundsätzlich verboten sind. Die nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken sollen begrünt oder bepflanzt werden, soweit nicht andere zulässige Nutzungen (z.B. Terrassen, Stellplätze) entgegenstehen. Die Festsetzung besitzt damit lediglich einen klarstellenden Charakter.

Solar- und Photovoltaikanlagen / Gründächer

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind an Dächern und Fassaden allgemein zulässig. Zudem sind Balkon-Solaranlagen (Balkonkraftwerke) an Brüstungen und Geländern zulässig. Überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

Gründächer (mit lebenden Pflanzen) sind in allen Teilgebieten auf Haupt- und Nebengebäuden allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung Erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Dessen Ausbau ist gemäß bundesweiten Gesetzesvorgaben (§ 2 EEG) von „überragendem Interesse“. Ein entsprechendes Gewicht ist ihm im Rahmen der Abwägung zur Aufstellung von Bauleitplänen auf kommunaler Ebene beizumessen. Da im Plangebiet bereits eine bauliche Vorprägung durch vorhandene Photovoltaikanlagen vorhanden ist, sind negative Sichtbeeinträchtigungen oder Verschlechterungen des Ortsbildes durch den Zubau der technischen Anlagen nicht - bzw. die klimatischen Rahmenbedingungen berücksichtigend - in einem hinnehmbaren Maße erwartbar.

Gründächer nehmen den naturnahen Charakter des Siedlungsgebietes auf, weshalb auch sie allgemein in dörflichen Wohngebieten nicht als störend empfunden werden. Die Dacheindeckung mit Pflanzen hat zudem in besonderem Maße positive Auswirkungen auf den Natur-, Wasser- und Temperaturhaushalt im Plangebiet, da sie einen Lebensraum für Flora und Fauna bietet, anfallendes Regenwasser - anders als herkömmlich Dachflächen - aufnehmen kann und bei zunehmenden Hitzeperioden durch Verdunstung kühlend auf das nähere Umfeld wirkt.

5.6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB i.V.m. BNatSchG)

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu Erhalten' festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichwertigen Laubbaum in der Pflanzqualität 'Hochstamm', 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' zu ersetzen.

Das Plangebiet weist an einigen Stellen einen historisch gewachsenen und ortsbildprägenden Baumbestand auf. Auf Grund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und dem teilweise hohen Alter der Gehölze, sollen sie im Zuge der Planungen zwingend erhalten bleiben. Der Schutz von Grünstrukturen stellt gleichzeitig einen Beitrag zum

Klimaschutz im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung dar, den auch zahlreiche Leitlinien und Rahmenvorgaben fordern. Die Auswahl der als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume folgt den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein (2017) i.V.m. den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes (s. auch Kap. 7).

Darüber hinaus entspricht der Erhalt der Bäume auch zwingenden Planungsdirektiven in Form des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H). In § 15 Abs. 1 BNatSchG ist bestimmt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind.

Die Festsetzung besitzt damit weniger den Charakter einer planerischen Festsetzung als aktive Abwägungs- und Ermessensentscheidung, sondern vielmehr den einer nachrichtlichen Übernahme übergeordneter gesetzlicher Vorgaben.

5.7 Bestandsschutz

(§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Unbenommen der Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich für alle Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Bestandsschutz, für die beim Bau eine gültige Baugenehmigung vor Inkrafttreten dieser Satzung vorlag.

Erweiterungen, Änderungen (auch Nutzungsänderungen) und/oder Erneuerungen (Sanierung o.ä.) von baulichen Anlagen nach (1) sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung der genehmigten Anlage nicht weiter erhöht und die allgemeine Zweckbestimmung der Anlage gewahrt bleibt. Dies gilt auch für bauliche Anlagen(teile) nach (1), die außerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugrenzen liegen.

Innerhalb der überplanten und bereits bebauten Grundstücke lässt der Bebauungsplan bestehende und mit der jeweiligen Nutzung genehmigte Anlage unberührt, d.h. diese können in dem genehmigten Umfang weiter betrieben und genutzt werden; die Tatbestandswirkung der Baugenehmigung schließt auch ein Eingreifen der Bauordnungsbehörde aus.

Hinsichtlich etwaiger Veränderungen an bestehenden baulichen Anlagen haben diese Genehmigungen unterschiedliche Bedeutung, je nachdem zu welchem Zeitpunkt sie erfolgen: Sind sie vor Inkrafttreten (Rechtskraft) des Bebauungsplanes erfolgt, sind lediglich bauordnungsrechtliche Belange hinsichtlich der bereits bestehenden oder zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung der Veränderung betroffen – d.h. die Regelungen des Bebauungsplanes spielen bei der Beurteilung keine Rolle, lediglich die vorgenannte Genehmigungslage. Finden die Veränderungen nach Erlass des Plans statt, sind diese ausnahmsweise zulässig, sofern die baulichen Anlagen hinsichtlich Maß und Zweckbestimmung gewahrt bleiben – bei maßgeblichen Abweichungen hiervon greifen dann die Regelungen des Bebauungsplanes (dies gilt ebenso für Nutzungsänderungen).

Wird das Gebäude zerstört (auch abgebrochen) oder ist die beabsichtigte Änderung derart erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist bzw. sein wird, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht des Bebauungsplanes. Entscheidend bei der Beurteilung

sind also Art und Umfang der baulichen Maßnahme. Wird das Gebäude durch sie so stark verändert, dass es sich gegenüber dem bisherigen Zustand als etwas anderes darstellt, so ist der Bestandsschutz entfallen und die Maßgaben des Bebauungsplanes sind dementsprechend zu beachten (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27.07.1994 – 4 B 84.94, Rn. 6).

Eine derart geartete Nutzungsänderung lässt ebenso den Schutz der Genehmigung entfallen, sofern die beabsichtigte (künftige) Nutzung außerhalb der Variationsbreite der bisherigen Nutzungsart liegt (vgl. BVerwG, Urt. v. 25.03.1988 – 4 C 21.85, Rn. 26).

Die v.g. Regelungen zum Bestandsschutz begründen sich aus der Eigentumsgarantie (Artikel 14 GG), so dass die Festsetzung lediglich als Klarstellung bzw. Hinweis auf das durch das Grundgesetz geltende Recht der Eigentümer zu verstehen ist.

5.8 Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

Das Plangebiet zeichnet sich hinsichtlich seines Ortsbildes und seiner Gestaltung neben dem Maß der vorhandenen Bebauung primär durch baugestalterische Merkmale aus. Der Planungsanlass – die Sicherung eines optisch verträglichen und ansehnlichen Gesamtbildes in Papendorf, auch bei potenziellen baulichen Entwicklungen – erfordert daher auch Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen. Im Zusammenspiel mit den beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes so hinreichend sichergestellt.

Die Gestaltungsfestsetzungen begründen sich auf den Erkenntnissen der Bestandserhebung (s. Kap. 4.6). Sie sind das Resultat der städtebaulichen Abwägung in Form eines Kompromisses zwischen dem Erhalt der städtebaulichen Gestalt durch strikte Gestaltungsvorgaben einerseits und einer angemessenen Berücksichtigung der privaten Belange und Geschmäcker der Flächeneigentümer durch entsprechende Gestaltungsfreiheit andererseits.

Dachneigung

In allen Bauflächen werden Festsetzungen zur Dachform und -neigung der Hauptgebäude getroffen (siehe Planzeichnung, Teil A).

Ausgenommen davon sind Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben und Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Für diese sind neben den festgesetzten Dachneigungen auch flacher geneigte oder Flachdächer zulässig.

Die Dachform wird maßgeblich beeinflusst durch den Neigungswinkel. Die Dachneigung prägt somit mittelbar die Gestalt eines Hauses in erheblichem Maß und die zusammenhängende Dachlandschaft hat wiederum durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild eines Ortes. Die getroffenen Festsetzungen zu den mindestens und maximal zulässigen Neigungswinkeln von Dächern orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand bzw. dem schützenswerten Siedlungsbild und ermöglichen eine ruhige, homogene Einpassung künftiger (bzw. geplanter) Vorhaben in die örtlich vorhandene Dachlandschaft.

Vorhandene und potenziell hinzukommende Nebenanlagen besitzen in Bezug auf ihre gestalterische und ortsbildprägende Wirkung eine untergeordnete Bedeutung, weshalb eine verbindliche Vorgabe angesichts des Grundrechts der Eigentumsfreiheit nicht angemessen erscheint und die gestalterische Festsetzung für diese Art der Bebauung daher nicht geltend gemacht wird.

Dachform

In allen Teilgebieten sind als Dachform nur Walmdächer, Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Besonderer Wert wird auch auf das bautypologische Erscheinungsbild der Dachflächen gelegt, da diese insbesondere in der Fernwirkung einen großen Einfluss auf das Ortsbild haben, welches im Zuge der Planungen erhalten bleiben soll. Es werden aus diesem Grund ortstypische, zurückhaltende Dachformen festgesetzt.

Dacheindeckung

In allen Teilgebieten sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel, Dachsteine oder vergleichbar anmutende Materialien (inkl. Schiefer) in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit bis Schwarz zulässig.

Als Dachmaterialien sind Dachpfannen (Dachziegel und Dachsteine) überwiegend ortsüblich und entsprechen dem bestehenden und künftig zu sichernden Siedlungsbild. Teilweise ist im Plangebiet noch die Dacheindeckung durch Faserzement / Wellblechplatten vertreten.

Unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls der Bevölkerung sollte diese Dacheindeckung, die regelmäßig das gesundheitsschädigende Asbest enthält, bei den baugestalterischen Festsetzungen ausgeklammert werden. Der Erhalt des Ortsbildes ist in diesem Fall niedriger zu gewichten als die Gesundheit der Bevölkerung. Im Übrigen ist die Verwendung von Asbest aus den vorgenannten Gründen seit 1993 verboten, so dass eine bestandsgetreue Gestaltungsfestsetzung in diesem Fall mit geltendem Recht nicht vereinbar wäre.

Die festgesetzten Dachfarben wurden ebenfalls anhand der in der Örtlichkeit traditionell verwendeten Farbgebungen – erörtert im Rahmen der Bestandserhebung (s. Kap. 4.6) - ausgewählt und spiegeln somit ein ortstypisches Gesamterscheinungsbild wider. Bei der Festsetzung von Farbgebungen wird die Festlegung in Anknüpfung an die Grundfarben als hinreichend bestimmt angesehen (vgl. u.a. OVG Münster, Urt. V. 09.02.2000 – 7 A 2386/98 - , juris Rn. 22; OVG Münster, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE -, juris Rn. 27). Mit der Festlegung einer Grundfarbe (bspw. „Rot“) wird keine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen für zulässig erklärt, in denen die festgesetzte Grundfarbe gegenüber anderen Grundfarben dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt.

Ausgenommen davon sind Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben und Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Für diese sind zudem andere Materialien in den oben genannten Farben und Glas zulässig.

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinstabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen einer angemessenen Berücksichtigung

individueller Gestaltungs- und Eigentumsfreiheit durch eine flexiblere Ausgestaltung untergeordneter baulicher Anlagen. Insbesondere Wintergärten mit Glasdach stellen eine etablierte und allgemein hin beliebte Art der Ausgestaltung von Nebenanlagen dar, die bereits im Bestand vertreten. Die Zulässigkeit ist dem Erhalt des Ortsbildes zuträglich und entspricht damit dem Planungsziel.

Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot / Rotbraun zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Das Fassadenmaterial prägt den Charakter eines Hauses ebenfalls entscheidend. Die Auswahl des festgesetzten Materials begründet sich ebenfalls auf den Ergebnissen der Bestandserhebung (Kap. 4.6) und soll dessen Erscheinungsbild auch zukünftig sichern. Weiterhin gewährleisten die Gestaltungsvorgaben eine angemessene Qualität und gewünschte Langlebigkeit der Gebäudefassaden und setzen sich bewusst über Modetrends hinweg, indem die Verwendung ortsüblicher (und ebenso zeitlose) Farben und Materialien vorgeschrieben wird.

Hinsichtlich der Farbgebung wird die Festlegung von Grundfarben als hinreichend bestimmt angesehen (vgl. u.a. OVG Münster, Urt. V. 09.02.2000 – 7 A 2386/98 -, juris Rn. 22; OVG Münster, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE -, juris Rn. 27) ohne die Gestaltungsfreiheit der Flächeneigentümer unangemessen zu beschränken. Mit der Vorgabe von Grundfarben (bspw. „Rot“) wird keine spezifische Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen für zulässig erklärt, in denen die festgesetzte Grundfarbe gegenüber anderen Grundfarben dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt. Die Auswahl des endgültigen Fassadentyps bleibt so dem Eigentümer bei gleichzeitiger Gewährleistung des Erhalts des stimmigen Ortsbildes.

Maximal 20 Prozent der fensterlosen (geschlossenen) Fassadenfläche kann von den Gestaltungsvorgaben abweichen. Hierdurch wird dem Grundrecht der Eigentumsfreiheit zusätzlich Rechnung getragen, indem ein gewisser Spielraum zur individuellen Ausgestaltung bei baulichen Entwicklungen ermöglicht wird ohne eine ortsbilduntypische, weil zu große, Vielfalt oder Beliebigkeit zu riskieren.

Metallisch-glänzende Fassadenelemente und Verglasungen aus verspiegelten oder farblich wirkenden Gläsern sowie Blockbohlenfassaden sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Wie für das Dachmaterial (s.u.) gilt auch hinsichtlich der Fassaden, dass glänzende Materialien ungeeignet sind, matte Oberflächen haben die gewünschte Natürlichkeit.

Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen

Einfriedungen der privaten Grundstücke zu Straßen, Wegen und anderen öffentlichen Flächen dürfen abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH nur bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

Durch die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen auf 1,50m zu öffentlichen Flächen soll

im Gebiet der offene, dörfliche Charakter erhalten bleiben, indem eine Behinderung der Sichtbeziehungen zwischen den Baugrundstücken durch überdimensioniert Einfriedungen verhindert wird. Angesichts der historisch gewachsenen Struktur des Plangebietes scheint eine Begrenzung auf die o.g. Höhe der Einfriedungen hierfür zweckdienlich. Die Höhenbeschränkung dient weiterhin dem Erhalt der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Infrastruktur. Da das Plangebiet durch eine kleinteilige Mischverkehrsfläche erschlossen wird, die direkt an die Baugrundstücke grenzt, könnten zu hohe Einfriedungen eine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer hervorrufen und so die Verkehrssicherheit gefährden.

6. Flächenaufstellung

Geltungsbereich BP 14 gesamt: 27.192 m² (2,7ha)

Baufläche (Nr.)	Flächengröße gesamt (m ²)	GRZ (relativ)	Überbaubare Grundstücksfläche absolut (m ²)	Flächengröße Baugrenzen gesamt (m ²)
1	4232	0,4	1693	2102
2	2850	0,4	1140	1197
3	2772	0,4	1109	1138
4	1426	0,4	570	881
5	1809	0,4	727	1159
6	3062	0,4	1225	1491
7	6096	0,4	2438	2531
8	4537	0,4	1814	2234

7. Umweltbelange

Realnutzung

Der Großteil des Plangebietes unterliegt privater Nutzung und ist vorwiegend wohnbaulich, ergänzt durch einige Hofstellen. Die Grundstücke weisen regelmäßig einen geringen Versiegelungsgrad auf. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich zumeist um Gartenflächen mit Rasenbewuchs oder angelegt als Beete, die insbesondere in den Vorgärten als Zierbeete mit Blumen und Sträuchern herkömmlicher Arten darstellen. Vereinzelt werden die Beete auch zum Gemüseanbau genutzt. Die Grundstücke der Hofstellen inkludieren vereinzelt Teile der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und verfügen über größere teilversiegelte Vorplätze und Einfahrtsbereiche.

Zwischen der Dorfstraße 5 und der Dorfstraße 3 befindet sich eine Pferdekoppel mit Rasenbewuchs. Weiterhin verläuft durch das Gebiet die innerörtliche Hauptstraße „Dorfstraße“ die sich als vollversiegelte Mischverkehrsfläche darstellt.

Die Abgrenzung der Wohnbaugrundstücke zum Straßenraum bzw. zum jeweils angrenzenden Baugrundstück erfolgt überwiegend durch Einfriedungen in Form von Zäunen und / oder

Heckenpflanzungen, die teilweise ein hohes Alter und entsprechendes Volumen aufweisen. Entlang der Dorfstraße, im Auffahrtsbereich einiger Hofstellen befinden sich mehrere markante Einzelbäume, bei denen es sich Erlen, Buchen und auch Eichen handelt, die teils auf Grund ihres Alters erhaltenswert sind. Weitere Baumpflanzungen finden sich in den Gärten der Baugrundstücke verstreut im gesamten Plangebiet, allerdings besitzen diese keinen Ortsbildprägenden Charakter.

Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Eine detaillierte Erörterung der Umweltbelange im Rahmen eines Umweltberichtes ist angesichts der Planinhalte, die dem Gedanken des § 13a BauGB entsprechen, nicht erforderlich. Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter dennoch einschätzen und das Fortbestehen der Leistungsfähigkeit der Umwelt im Plangebiet bei Planaufstellung hinreichend gewährleisten zu können, werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Folgenden überschlägig analysiert:

Pflanzen / Biotop, Tiere, biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist auf Grund der vorwiegend gärtnerischen Vorprägung gering. Die Gebietsstrukturen deuten nicht darauf hin, dass das Plangebiet als Lebensraum für geschützte Tierarten dient. Die Pflanzenwelt der überplanten Fläche hat eine geringe Bedeutung. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop sind nicht beabsichtigt. Ortsbildprägende Bäume werden durch entsprechende Festsetzungen erhalten (s.u.). Damit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als gering anzusehen. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist nicht zu erwarten. Im Plangebiet selbst sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz vorhanden.

Die Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist somit als gering anzusehen.

Fläche und Boden,

Der Geltungsbereich ist baulich vorgeprägt. Das Ausmaß der Auswirkung ist damit bezogen auf die Gesamtnutzung des Gebietes und des Bodens als sehr gering anzusehen. Aufgrund der geringen Bedeutung der überplanten Fläche und des Bodens ist das Ausmaß der Beeinträchtigung somit ebenfalls als sehr gering anzusehen.

Wasser

Schützenswerte Gewässerstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Versiegelungsgrad der Fläche erhöht sich durch die Planaufstellung maximal marginal. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser kann durch die bestehenden Infrastrukturen aufgenommen werden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden als gering angesehen. Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für dieses Schutzgut ist zum jetzigen Planungsstand von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Luft, Klima

Die Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luftqualität werden aufgrund des geringen Anteils unversiegelter Fläche im Geltungsbereich als gering eingestuft. Baubedingte und durch die Produktion voraussichtlich eingesetzter Baustoffe entstehende Treibhausgasemissionen sind auf Grund des geringen Umfanges hinzukommender Bauflächen als sehr gering einzuschätzen. Die Auswirkungen auf das Gesamtklima werden als marginal bewertet. Da die Bedeutung des Gebiets für das Klima gering ist, ist auch die Beeinträchtigung gering. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut gegeben.

Landschaft

Es wird ein Siedlungsgebiet überplant. Damit ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft.

Kulturelles Erbe

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des archäologischen Interessengebietes und ist schon jetzt bebaut. Daher ist die Auswirkung als gering einzustufen. Der Umgebungsschutz vorhandener Denkmäler im mittelbaren Umfeld des Plangebietes wird durch entsprechende Hinweise im Planwerk berücksichtigt. Damit ist die Beeinträchtigung auf dieses Schutzgut gering.

Mensch

Die bestehende Wohnnutzung soll beibehalten werden. Es ergeben sich damit keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Alle Auswirkungen zusammengefasst haben marginale Rückwirkungen auf das gesamte Ökosystem. Es bestehen keine relevanten Wechselwirkungen, weshalb sich kein für eine Kompensation ergibt.

Erhalt bestehender Grünstrukturen

Erhaltenswerte Grünstrukturen werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt und können fortbestehen.

Hierbei handelt es sich um einen Teil des Baumbestandes, der auf Grund seiner ortsbildprägenden Wirkung und seiner Funktionen für den Naturhaushalt als erhaltenswert bzw. schützenswert definiert wird. Die Auswahl der als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume orientiert sich an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04, 20.01.2017) i.V.m. dem § 8 Absatz 1 Nummer 9 und § 21 Absatz 4 Nummer 3 LNatSchG. Demnach sind „Bäume oder Baumgruppen [...] dann landschaftsbestimmend oder ortsbildprägend, wenn sie die Eigenart des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes wesentlich mitgestalten. In der Regel erfüllen Bäume mit einem Stammumfang von zwei Metern [(= 0,63m Stammdurchmesser)] gemessen in einem Meter Höhe oder Baumgruppen mit entsprechendem Erscheinungsbild diese Merkmale. Besondere

Formen, wie zum Beispiel herausragende Solitärbäume können aber unabhängig vom Stammumfang landschaftsbestimmend oder Ortsbildprägend sein.“

Auf Grund des besonderen dörflichen Charakters und Anregungen der Bevölkerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden Bäume abweichend der o.g. gesetzlichen Vorgaben bereits ab einem Stammdurchmesser von 50cm als erhaltenswert festgesetzt. Die Auswahl der Bäume im Geltungsbereich erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung, ergänzt durch die Daten des Vermessungsbüros vom 10.12.2024, in denen der Baumbestand mit genauen Maßangaben enthalten sind.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straßeninfrastruktur, die die „Dorfstraße“ umfasst und in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Im weiteren nördlichen Verlauf mündet sie in die Landesstraße 92 und stellt damit die Anbindung des Plangebiets und des gesamten Ortsteils an den (über)regionalen Verkehr dar.

An den Öffentlichen Personennahverkehr ist der Ortsteil Papendorf über die Bushaltestellen „Papendorf Poststraße“ (im Geltungsbereich, Höhe Dorfstraße 13 befindlich) sowie die Bushaltestelle „Papendorf, Birkenweg“ (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13) angebunden. Es verkehren hier die Buslinien 337, 437 und 537, so dass die Bushaltestellen werktags ca. im 30min Takt angefahren werden.

Die Straßenverkehrsfläche stellt sich als nicht untergliederte und einfach geteerte Mischverkehrsfläche dar. Da es sich um ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet handelt, sind sämtliche Baugrundstücke bereits vollständig über eigene Zufahrten an die vorhandene Straßeninfrastruktur angeschlossen.

Für eventuelle Nachverdichtungsvorhaben gilt in Bezug auf die Versorgung mit Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brunsbek in ihrer aktuellen Fassung. Die dort aufgeführten Vorgaben sind entsprechend zu berücksichtigen und nachzuweisen. So sind gem. Anlage 1 der Stellplatzsatzung in ihrer Fassung vom 16.09.2020 regelmäßig 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen, unabhängig vom Gebäudetyp. Sämtliche notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze sind gem. § 5 Stellplatzsatzung auf dem Grundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe (dann Sicherstellung einer Baulast gem. § 80 LBO S-H) herzustellen. Die Baugrundstücke verfügen über eine ausreichende Größe, um die erforderliche Anzahl von Stellplätzen herstellen zu können.

Durch die ortsrechtlich verankerten Vorgaben zur Stellplatzorganisation werden eine unzumutbare Beanspruchung der öffentlichen (Verkehrs-)Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und damit einhergehende negative Auswirkungen auf das Ortsbild hinreichend verhindert und die Verkehrssicherheit und Funktionsfähigkeit der Mischverkehrsfläche gewahrt.

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten beschränken sich auf wenige Wohneinheiten, weshalb keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet durch die Planaufstellung erwartbar ist. Die vorhandene Straßeninfrastruktur ist damit auskömmlich, um den im Plangebiet vorhandenen und potenziell hinzukommenden Verkehr aufzunehmen.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist die Hamburger Wasserwerke GmbH zuständig. Die Versorgung der durch den Bebauungsplan ausgewiesenen, vorhandenen und potenziell entstehenden Wohneinheiten mit Trinkwasser ist auf Grundlage einer hydraulischen Berechnung des zuständigen Versorgungsträgers durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung herangezogen werden. Die Löschwasserversorgung erfordert demnach 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet werden die vorhandenen Trinkwasserleitungen genutzt.

Nach Angaben des zuständigen Versorgungsträgers stehen innerhalb eines Radius von 300 m 96 m³/h Löschwasser zur Verfügung. Zusätzlich können in einer Entfernung von 75 m zur Grundstücksgrenze 24 m³/h Löschwasser für den ersten Löschangriff bereitgestellt werden, jeweils unter Einhaltung eines Versorgungsdrucks von 2,0 bar im Trinkwassernetz.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist somit gesichert.

Schmutzwasserbeseitigung

Der Abwasserzweckverband Siek, dem die Gemeinde Brunsbek angehörte, wurde zum 31.05.2024 liquidiert. Die Aufgabe der Schmutzwasserbeseitigung in den Gemeinden des Amtes Siek obliegt seither der Hamburger Stadtentwässerung Anstalt des öffentlichen Rechts (HSE).

Die Schmutzwasserbeseitigung der Gemeinde Brunsbek erfolgt über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an das Klärwerk Hamburg, konkret erfolgt die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 in der Dorfstraße. Dieser verfügt laut Angaben der HSE über ausreichend Kapazitäten, um das im Rahmen moderater Nachverdichtungen potenziell hinzukommende Schmutzwasser aufzunehmen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist damit sichergestellt.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen auf dem Grundstück selbst, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen. Dies ist im Zuge der nachgeordneten Bauausführungsplanung zu prüfen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Brunsbek. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 01.10.2019 ist bei der Bauleitplanung ein besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu richten und sicherzustellen, dass der natürliche Wasserhaushalt der vormals natürlichen

Ursprungsflächen durch Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert wird.

Gemäß den „Hinweisen zum Umgang mit dem A-RW 1“ der Projektgruppe Abwasser des AK Wasserwirtschaft LKT.SH vom 09.03.2023 ist „in Bestandsgebieten davon auszugehen, dass der Wasserhaushalt in der Regel „extrem geschädigt“ (Fall 3) ist, sodass eine Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz im Bestand grundsätzlich als nicht notwendig erachtet wird“. Die Möglichkeit zum Verzicht auf die Erstellung einer flächenspezifischen Wasserhaushaltsbilanz wurde auch seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn bestätigt.

Hydraulische Überprüfung Niederschlagsentwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Niederschlagswassereinleitungsstelle A der Gemeinde Brunsbek und leitet über den sogenannten Müthelteich in die Corbek ein. Probleme mit der vorhandenen Einleitung sind nicht bekannt.

Erfahrungsgemäß sind die Boden- und Grundwasserverhältnisse in den Gemeinden des Amtes Siek sehr unterschiedlich, so dass grundsätzliche Aussagen über die Versickerungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke nicht pauschal getroffen werden können.

Als hydraulischer Nachweis für die Niederschlagseinleitung der bestehenden Bebauung wurde unter dem Az: 651-20/088-005 vom 16.05.2011 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Hierin erfolgt die Berechnung der Niederschlagsflächen auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung bestehenden Bebauung im Einleitungsgebiet der Einleitungsstelle A, die eine Größe von insgesamt 20,85 ha Wohnfläche beträgt. Es ergibt sich daraus zur Gewährleistung einer regelkonformen Entwässerung ein benötigtes Teichvolumen in Höhe von 430 m³. Der Müthelteich umfasst ein Volumen von 449 m³, womit noch 4,4 % des Teichvolumens für hinzukommende Niederschlagsflächen zur Verfügung stehen. Dies entspricht einem Umfang von 9174 m² Wohnfläche. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt der Anteil der bebauten Wohnfläche aktuell 5853 m². Durch die Ausweisung der Baugrenzen in Verbindung mit den Regelungen zur maximalen Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Nachverdichtung im Geltungsbereich um weitere 4863 m² zulässig. Durch die parallel verlaufende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, der teilweise ebenfalls im Einleitungsgebiet der Einleitungsstelle A der Gemeinde Brunsbek liegt, ist eine Nachverdichtung um weitere 4110 m² im Vergleich zur aktuell bebauten Fläche möglich. Zusammengefasst könnte sich der Anteil der bebauten Flächen innerhalb des Einleitungsgebietes um 8.973 m² erhöhen.

Das gemäß der Einleitungserlaubnis für zusätzliche Niederschlagsflächen zur Verfügung stehende Teichvolumen ist damit ausreichend. Die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet ist somit auch bei Ausschöpfung der maximal zulässigen GRZ (in beiden Bebauungsplänen) durch bauliche Nachverdichtung gesichert. Ungeachtet dessen sind die Auflagen und Hinweise der wasserrechtlichen Erlaubnis im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Allgemeine Hinweise zur Entwässerung (insbesondere im Rahmen der Bauausführungsebene zu berücksichtigen):

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer oder zentraler Versickerungseinrichtungen zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und

privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen (z.B. Terrassen) soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG). Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon/Internet

Die Gemeinde Brunsbek ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH, der Vereinigten Stadtwerke und der Deutschen Glasfaser angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie (Strom) und Gas

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie wird in der Gemeinde Brunsbek über den Leitungsbestand der Schleswig-Holstein Netz AG durchgeführt.

Müllentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

10. Geruch

Im bzw. im mittelbaren Umfeld des Plangebietes mehrere Hofstellen, die teilweise aktiv, weilweise im Nebenerwerb betrieben werden. Der (nebenerwerbsmäßige) Betrieb von Hofstellen verursacht regelmäßig Immissionen, auch und insbesondere in Form von Geruch. Bis dato hat das bestehende Nutzungsgefüge mit dem Nebeneinander von Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzungen keine Nutzungskonflikte hervorgerufen. Um unzumutbare (Geruchs-)belastungen der anliegenden Wohnbevölkerung im Zuge der Schaffung von Planungsrecht, dass die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen per Gesetz fordert, hinreichend sicherzustellen, sind ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung sämtlicher Hofstellen, die eine sichtbare Aktivität aufweisen durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein durchgeführt worden. Es konnten immissionsrelevante Anlagen

- auf der Betriebsstätte „Dorfstraße 26“ in Papendorf (Rinderhaltung),
- auf der Betriebsstätte „Dorfstraße 17“ in Papendorf (Rinderhaltung) und
- auf der Betriebsstätte „Dorfstraße 13“ in Papendorf (Pferdehaltung)

festgestellt werden. Von weiter entfernt liegenden Tierhaltungen wird die sogenannte Irrelevanzgrenze (Anhang 7 der TA Luft) eingehalten, weshalb sie nicht zu berücksichtigen sind. Auch eventuell außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 - vorhandene Hobbytierhaltungen oder kleinere, auslaufende Tierhaltungen (z. B. Rinder,

Pferde) sind hinsichtlich der Emissionen als geringfügig einzustufen und daher nicht zu berücksichtigen (Anhang 7 TA Luft 2021).

Zur Ermittlung der am Vorhabenstandort zu erwartenden Geruchshäufigkeiten sind in dem Gutachten, auf Grundlage der vorhandenen Tierbestände nach Genehmigungs-/Bauunterlagen und Angaben der Betriebsleitung, die Geruchsemissionsfaktoren nach der aktuell geltenden VDI 3894 in Verbindung mit den aktuellen Vorgaben der TA Luft und der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) berechnet und beurteilt worden.

Nach der TA Luft ist in der Regel die belästigungsrelevante Kenngröße von 0,15 bzw. entsprechend 15 % der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Dorfgebiet und die belästigungsrelevante Kenngröße von 0,10 bzw. entsprechend 10 % der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Wohngebiet einzuhalten. Die im Juni 2021 durch Änderung der BauNVO eingeführten „Dörflichen Wohngebiete“ werden aufgrund der Beschreibung in der BauNVO hinsichtlich der Geruchsmissionen einem Dorfgebiet gleichgesetzt. Obgleich im Bebauungsplan Nr. 14 keine Art der Nutzung festgesetzt wird, ist eine Zuordnung des vorhandenen Nutzungsgefüges zur Festlegung zugehöriger Kenngrößen im Rahmen der Berechnung von einzuhaltenden Mindestabständen erforderlich. Dementsprechend sind im Rahmen der Untersuchung die Kenngrößen für Wohngebiete und Dorfgebiete herangezogen und hierfür erforderliche Mindestabstände berechnet worden.

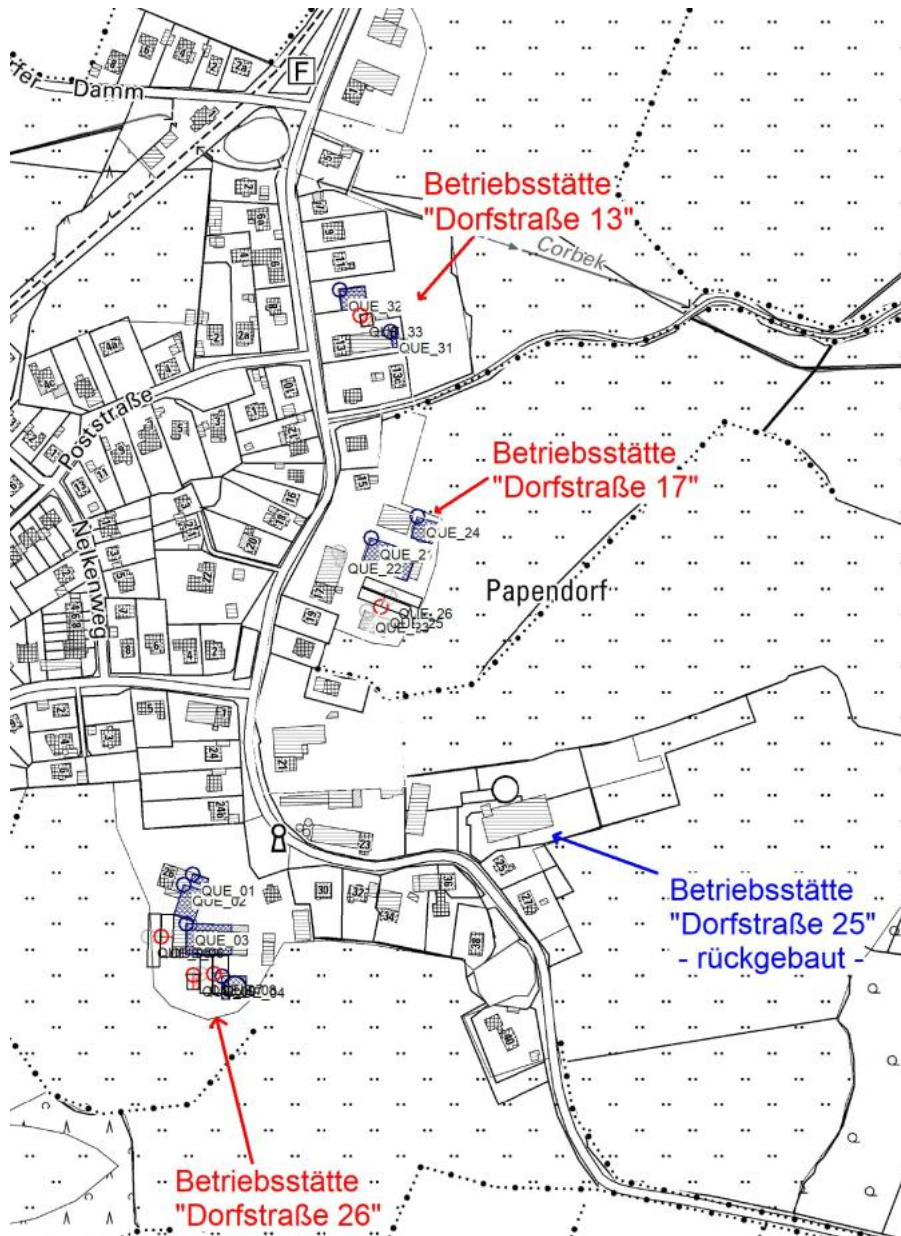


Abbildung 13 Übersicht Lageplan der Betriebsstätten (Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmission, Landwirtschaftskammer 2025)

Ergebnis

Sowohl für den hilfsweise hinzugezogenen Immissionswert für Wohngebiete als auch für Dorfgebiete werden die erforderlichen Mindestabstände eingehalten und es bestehen somit hinsichtlich der Geruchsmissionen nach TA-Luft keine Bedenken gegenüber dem vorhandenen Nutzungsgefüge. Der Fortbestand wohnbaulicher Nutzungen sowie der (teil)aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen ist somit möglich. Die Untersuchung steht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 zusammenfassend nicht entgegen.

11. Artenschutz

Es gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zum ‚Besonderen Artenschutz‘ nach § 44 ff. BNatSchG. Diese sind bei der (baulichen) Umsetzung von Planungen ausschließlich auf privatrechtlicher Basis zu beachten und entsprechend umzusetzen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist lediglich der Belang zu prüfen und, sofern notwendig, mittels geeigneter Regelungen Vorsorge zu treffen, um im Rahmen späterer Umsetzungen keine mittels des Bebauungsplanes unlösbaren Konflikte mit den o.g. Bestimmungen vorzubereiten. Die Prüfung des Belangs ergab, dass keine vorsorglichen artenschutzrechtlichen Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich sind.

12. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

13. Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind innerhalb der überplanten Fläche nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich die folgenden Kulturdenkmale, deren Umgebungsschutzbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirkt:

- Brunsbek, Langeloher Weg 1, ehem. "Gastwirtschaft Hugo Schmidt", D, Einzeldenkmal, ONr. 9633
Bei dem geschützten Gebäude im Langeloher Weg Nr. 1 handelt sich um eine ehemalige Gastwirtschaft, erbaut im Jahr 1904, die sich als markanter, zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach und angeschlossener Drempelscheune äußert. Das Gebäude zeichnet sich in besonderem Maße durch seine späthistorischen Verzierungen aus.
- Brunsbek, Dorfstraße, Ehrenmalanlage für die Gefallenen beider Weltkriege 47818, Gedenkeiche 53107, Gedenksteine für die Gefallenen beider Weltkriege 53108, Denkmal Ipsa Lege, Einzeldenkmale

Der Umgebungsschutz dient der Sicherung der Ausstrahlung, die von Objekten/Flächen aus künstlerischen, historischen, städtebaulichen und die Kulturlandschaft prägenden Gründen ausgeht, und dafür Sorge trägt, dass die Eindrücke der Kulturdenkmale in Ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Die neuhinzukommende Bebauung muss sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. *Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf gem. § 12 (1) 3 der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (UD), wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.*

Da der Bebauungsplan Nr. 14 auf die Sicherung des bestehenden Ortsbildes abzielt und entsprechend maßgeblich Festsetzungen zum Erhalt der aktuellen Gestalt der baulichen Anlagen beinhaltet wird eine Beeinträchtigung der Denkmäler im Zuge der Planungen für die Bauflächen 4-8 nicht erwartet. Bei den Bauflächen (BFL) 1-3 sind Veränderungen am Äußeren der Gebäude, wie eine Aufstockung oder Neubau, neue Dacheindeckung oder eine neue Fassadengestaltung, sowie das Anbringen von PV- und Solaranlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Es wird darüber hinaus 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.

14. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung - KmVO) in der aktuell gültigen Fassung befindet sich das Plangebiet nicht auf Flächen, für die gemäß den § 4 Abs. 2 KmVO eine Pflicht zur Auskunftseinholung gemäß § 4 Abs. 1 KmVO besteht.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

15. Weitere Hinweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) gelten, sofern nicht abweichend geregelt, die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH), der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), der RAS-LG4 („Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“) und der ZTV-Baumpflege („Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“) bei der Bauausführung zu beachten.

Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Bauverwaltung des Amtes Siek während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

16. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Brunsbek wird ein weitestgehend bebauter Innenbereich überplant. Die Inhalte des Bebauungsplanes beziehen sich vorwiegend auf das Maß der baulichen Nutzung. Durch Festsetzungen über das Volumen der Gebäude, die bauliche Dichte der Grundstücke, ergänzt durch örtliche Bauvorschriften, wird der Erhalt des dörflich geprägten Ortsbildes sichergestellt. Gleichzeitig werden Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet mobilisiert und geringfügig neue Bauflächen im Osten des Gemeindegebietes auf Baugrundstücken landwirtschaftlicher Hofstellen mit entsprechendem Nachverdichtungspotenzial geschaffen und somit ein Beitrag zur angemessenen wohnbaulichen Entwicklung geleistet. [Das Schaffen von Wohnungen für](#)

besondere Wohnraumbedarfe, wie zum Beispiel barrierearme oder besonders kleinteilige Wohneinheiten, wird durch die Planung grundsätzlich ermöglicht. Dort, wo entsprechende Bautypologien dem Bestand entsprechen und weiterhin als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden, ist auch das Schaffen von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment, die eine besonders umweltfreundliche und bodenschonende Art der Wohnbebauung darstellen und insbesondere in der Metropolregion Hamburg verstärkt nachgefragt werden, grundsätzlich möglich. Auch die gestalterischen Festsetzungen lassen die Herstellung entsprechender Wohnformen zu ohne eine Störung des Ortsbildes durch fremde oder überdimensionierte Bebauung zu gefährden. Eine Verpflichtung zur Herstellung spezifischer Bautypologien oder Wohnraum für besondere Wohnbedarfe ist aus Gründen des Grundrechtes auf Eigentum darüber hinaus nicht möglich.

Die Erschließung ist gesichert. Durch die Integration ortsrechtlicher Regelungen bezüglich des ruhenden Verkehrs kann die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der verkehrlichen Infrastruktur hinreichend gewährleistet werden. Ein Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen ist ebenfalls nicht erforderlich, da die bestehenden Infrastrukturen für den Umfang der potenziell hinzukommenden Bebauung ausreichend dimensioniert sind.

Da ein überwiegend bebauter und (teil-)versiegelter Bereich des Gemeindegebietes überplant wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mit relevanten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im Vergleich zum Bestand wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch die geplanten Festsetzungen marginal erhöht. Die Ausweisung zusätzlicher Baufenster im Westen des Plangebietes ist als ortsarrondierend einzuschätzen. Die Flächen sind bis dato unversiegelt, weitestgehend ungenutzt und sind Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Durch grünordnerische Festsetzungen werden nach Möglichkeit Regelungen zum Leisten von Beiträgen für den Naturhaushalt und des in die Planung integriert.

17. Anlagen

- Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmission - Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Brunsbek im Kreis Stormarn (Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 2025)
- [Wasserrechtliche Erlaubnis, Einleitungsstelle A \(Amt Siek, 2011\)](#)

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Brunsbek, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den _____.____._____