

# Gemeinde Köthel

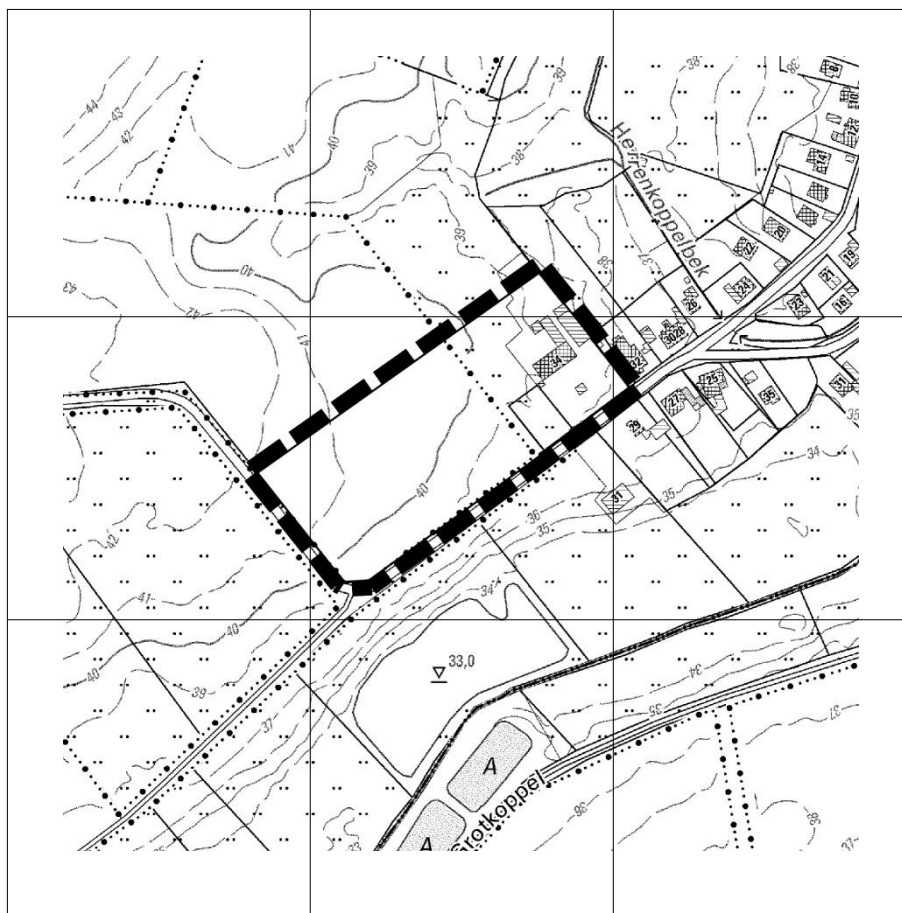
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 2

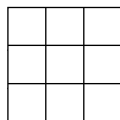
Gebiet: Südwestlicher Ortsausgang, nördlich der Straße "Hamfelder Straße"

## Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB, GV 04.03.2025



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## 1. Vorbemerkung

Gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativlösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Beteiligung kann gemäß Erlass des Innenministeriums vom 05. Februar 2019 – IV 529 – auch durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen. Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Nach dem BauGB 2004 ist das Bauleitplanverfahren um eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt worden. Gemäß § 4 (1) BauGB dient diese insbesondere der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Unterrichtung soll möglichst frühzeitig erfolgen und beschränkt sich daher gemäß Erlass des Innenministeriums vom 05. Februar 2019 – IV 529 – auf die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

## 2. Planungsanlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 möchte die Gemeinde einen Ersatzstandort für ihr bestehendes Feuerwehrgerätehaus schaffen, da dieses nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Die Bausubstanz ist stark sanierungsbedürftig. Zusätzlich besteht Erweiterungsbedarf. An seinem derzeitigen Standort bestehen aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse sowie des umgebenen Großbaumbestandes keine Möglichkeiten, das Gebäude den aktuell erforderlichen Anforderungen entsprechend zu ertüchtigen und zu erweitern.

Daher hat sich die Gemeinde für einen Neubau ausgesprochen. Dazu wurden im Rahmen eines Siedlungsentwicklungskonzeptes und einer Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale unterschiedliche Flächen überprüft und fachlich betrachtet. Die Gemeinde hat daraufhin einen Standort am südlichen Ortsausgang ausgewählt.

Planinhalt soll die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf sein. Neben dem Feuerwehrgerätehaus soll eine Fläche für die Dorfgemeinschaft entstehen. Es gibt in der Gemeinde keine Sportanlage. Hier bietet sich in Zuordnung zum neuen Feuerwehrgerätehaus die Möglichkeit Sport- und Spielanlagen für die örtliche Gemeinschaft auszuweisen. Ebenso fehlt ein Veranstaltungsraum, welcher multifunktional für verschiedene Aktivitäten der örtlichen Bevölkerung genutzt werden kann.

Direkt angrenzend befindet sich ein örtlicher Gewerbebetrieb. Hier sollen die bereits weitgehend in Anspruch genommenen Flächen durch eine Ausweisung als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden.

### 3. Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) wird die Gemeinde Köthel dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Der Gemeinde Köthel ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Köthel liegt am südlichen Rand eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft sowie innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Es gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können in Ordnungsräumen im Zeitraum 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % entstehen. Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Köthel lag am Stichtag bei 166 Wohneinheiten. Demzufolge können in Köthel bis zum Jahr 2036 noch 25 Wohnungen gebaut werden. Die zwischenzeitlich neu errichteten Wohnungen sind davon in Abzug zu bringen.

Nach dem **Regionalplan** (1998) für den Planungsraum I ist Köthel ebenfalls dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. Die Ortslage liegt in einem Schwerpunktbereich für die Erholung, in diesen sollen naturbezogene Erholungsmöglichkeiten verbessert, Übernutzungserscheinungen beseitigt und durch Lenkungsmaßnahmen zukünftig verhindert werden.

Die Ortslage ist von einem Regionalen Grünzug umschlossen. Das Plangebiet liegt gem. gültigen Regionalplan teilweise im Regionalen Grünzug. Im Entwurfes der Neuaufstellung des Regionalplans 2023 rückt der Regionale Grünzug noch weiter an die Ortslage heran. Die Regionalen Grünzüge dienen dem Schutz unbesiedelter Freiräume und erhalten die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der Regionalen Grünzüge vermieden werden. In den Regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge gegenüber einzelnen Ortslagen soll unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen, die kartographische Darstellung ist dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplannerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen und festzulegen.

In der Teilfortschreibung für den Planungsraum I zur Windenergienutzung wird Köthel einem charakteristischen Landschaftsraum zugeordnet. Demnach ist dort die Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung nicht erfolgt.

Im **Landschaftsprogramm** (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen, die durch regionale Landschaftsrahmenpläne und gemeindliche Landschaftspläne konkretisiert werden. Die Gemeinde Köthel liegt innerhalb eines Gebietes mit

besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Darüber hinaus zeigt das Landschaftsprogramm für den Planbereich einen Schwerpunktraum des Schutzgebiets und Biotopverbundsystems am östlichen Rand des FFH- und Naturschutzgebietes „Hahnheide“.

Die Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplans** für den Planungsraum III (2020) weist für einen Großteil des Gemeindegebietes die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes aus. Zudem befindet sich die Gemeinde innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. An der nordwestlichen Gemeindegrenze befindet sich ein Naturschutzgebiet sowie ein Trinkwassergewinnungsgebiet, welches sich in die Hahnheide hinaus fortsetzt. Die Bille ist als Vorrangfließgewässer und Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse) eingetragen. Im Niederungsbereich der Bille befinden sich z.T. klimasensitive Böden. Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) wird für das Billetal die Lage innerhalb eines Geotops gezeigt.

Ein **Landschaftsplan** für die Gemeinde Köthel befindet sich parallel zum Bebauungsplan Nr. 2 in Aufstellung. Im Bestand stellt der Landschaftsplan für den Standort des bereits ansässigen Gewerbebetriebes im nordöstlichen Teil des Plangebietes Siedlungsfläche an der Hamfelder Straße sowie Grünland im rückwärtigen Bereich dar. Die restliche Fläche des Plangebietes ist als Acker gekennzeichnet. Sowohl entlang des bestehenden Siedlungsrandes als auch entlang der Hamfelder Straße verläuft ein Knick. Der Entwurf der Entwicklungskarte übernimmt die Darstellung der Siedlungsfläche aus der Bestandskarte, hinter dem bestehenden Gewerbebetrieb ist eine Knickneuanlage als Maßnahmenziel formuliert. Das restliche Plangebiet ist als Siedlungsentwicklungsfläche gekennzeichnet.

Der **Flächennutzungsplan** mit seiner 2. Änderung stellt für den nordöstlichen Planbereich Dorfgebiet dar. Das restliche Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, betreibt die Gemeinde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der zukünftig Gewerbeflächen und Flächen für den Gemeinbedarf darstellen wird.



Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köthel (1987)

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf anzuwenden. Es wird von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen.

#### **4. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsausgang und schließt an die nördlich der Hamfelder Straße gelegene Bebauung an. Nordöstlich, südöstlich und nordwestlich werden die Plangebietsränder durch zum Teil dichte Knickstrukturen gesäumt, im nordöstlichen Grundstückteil verläuft ein Knick durch das Plangebiet und gliedert die interne Gebietsteilung zwischen gewerblicher Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf. Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv als Acker und Grünland genutzt. In nordwestliche Richtung schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

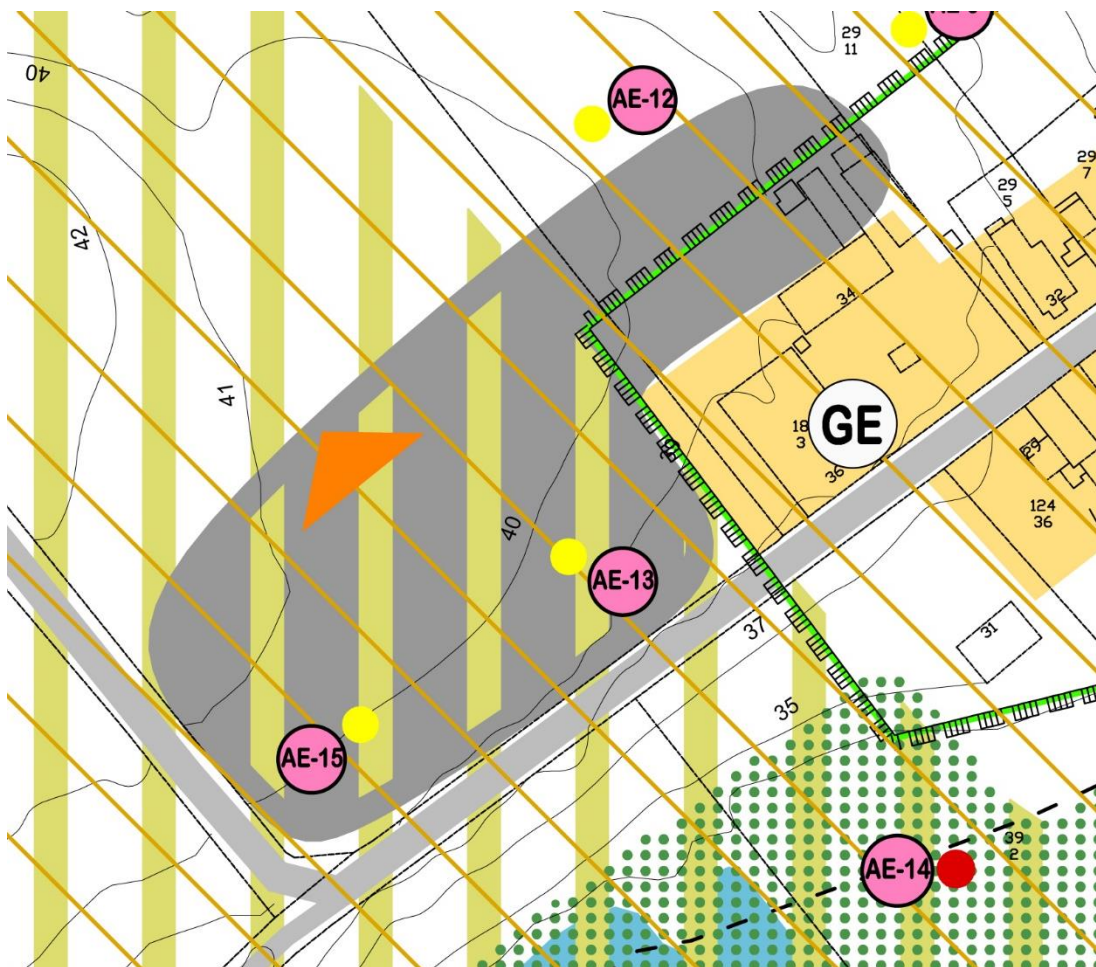
#### **5. Alternative Planungsüberlegungen**

Die Gemeinde Köthel hat in Vorbereitung auf beabsichtigte Bauleitplanungen im Rahmen eines Siedlungsentwicklungskonzeptes das Gemeindegebiet hinsichtlich einer zukünftigen Siedlungsentwicklungsrichtung untersucht und die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale identifiziert.

Dazu wurden 6 Innenentwicklungspotenziale sowie 15 Außenentwicklungspotenziale unter landschaftsplanerischen und städtebaulichen Kriterien bewertet.

Die Auswertung der untersuchten Flächenpotenziale führt, unter besonderer Berücksichtigung der Nähe zum Biotopverbundsystem der Bille, der engen Eingrenzung durch einen Regionalen Grünzug und der vorhandenen Fließ- und Stillgewässer, zu dem Ergebnis, dass für die Flächenbedarfe eines Feuerwehrstandortes, weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Ausweisung von gewerblich genutzten Flächen grundsätzlich zwei Standorte, jeweils am nördlichen und südwestlichen Ortsrand infrage kommen. Hierzu fand auch ein Abstimmungsgespräch am 05.09.2023 mit den Fachdienststellen Planung und Verkehr sowie Naturschutz des Kreises Stormarn statt bei dem im Ergebnis u. a. ein neues Feuerwehrgerätehaus am südwestlichen Ortsrand für durchaus möglich gehalten wird.

Unter Abwägung der landschaftlichen Besonderheiten, zu erwartender Immissionskonflikte aus dem Betrieb eines Feuerwehrstandortes, sowie wirtschaftlicher Aspekte und eines am südwestlichen Siedlungsrand bereits ansässigen Gewerbebetriebs entscheidet sich die Gemeinde für die Entwicklung einer multifunktional zu nutzenden Gemeinbedarfsfläche sowie einer Gewerbefläche am südwestlichen Ortsausgang. Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.



Ausschnitt aus dem Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Köthel (Planlabor Stolzenberg 2021)

## 6. Planinhalt

Umwidmung einer ca. 1,2 ha großen Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie Einrichtungen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke. Die Gemeinde möchte hier neben dem neuen Feuerwehrgerätehaus auch Einrichtungen für die Dorfgemeinschaft ermöglichen. Vorstellbar ist weiterhin auch eine Freifläche für Sport und Spiel und sonstige gemeindliche Aktivitäten. Nach Norden hin ist eine Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Weiterhin wird eine Teilfläche von 0,4 ha von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet geändert. Auf dieser Fläche ist bereits die Erweiterung eines örtlichen Betriebes erfolgt. Der rückwärtige Bereich bildet mit dem straßennahen Bereich eine zusammenhängende Betriebsfläche.

Die im Plangebiet liegenden bzw. angrenzenden Knickstrukturen sollen durch die Anlage von Knickschutzstreifen gesichert werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes an der gesamten nordwestlichen Gebietsgrenze. Weitere Maßnahmen zur Grünordnung und zum Klimaschutz könnten in der Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken sowie in der Anlage von Gründächern und der Herstellung von Oberflächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässiger Form sein.

Die angedachten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Gewerbebetrieb unter Berücksichtigung der sonstigen angrenzenden baulichen Strukturen sowie den Anforderungen der Gemeinde an die gewünschte Gemeinbedarfsfläche.

Das Plangebiet wird über die Hamfelder Straße erschlossen. Diese Kopfsteinpflasterstraße mit randlichem Sommerweg steht unter Denkmalschutz ("Pflasterstraße durch die Hahnheide" Obj-ID. 6458 – Bullenberg). Entlang der Straße befinden sich geschützte Knicks. Die Erschließung wird im weiteren Planverfahren konkretisiert und mit den Fachbehörden abgestimmt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der weiteren Planung werden die notwendigen Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgenommen. Es wird ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers erstellt. Soweit möglich soll die Ver- und Entsorgung des Gebietes durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde erfolgen. Die notwendigen Erweiterungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und dargestellt.

## **8. Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Vor Inkrafttreten der vorliegenden Planung wird eine Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Der notwendige Flächenbedarf der zu entlassenden Flächen ist hierfür konkret darzulegen und hinsichtlich alternativer Standorte zu betrachten.

## **9. Belange des Umweltschutzes**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG**

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der als FFH-Gebiet ausgewiesene Talraum der Bille, welcher mit ihren naturnahen Gewässerabschnitten und den vorkommenden seltenen Arten und Lebensräumen besonders schutzwürdig ist. Nordwestlich befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „NSG Hahnheide“, welches als vielfältiger Lebensraum für viele Vogelarten besonders schutzwürdig ist.

Das FFH-Gebiet DE-2427-391 „Bille“ wurde aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet im Rahmen einer FFH-Vorprüfung genauer untersucht.

Zum EU-Vogelschutzgebiet DE-2328-401 und FFH-Gebiet DE-2328-354 „NSG Hahnheide“ wird vom Bauvorhaben ein Abstand von mindestens 1 km eingehalten. Zum EU-Vogelschutzgebiet DE-2328-491 „Waldgebiete in Lauenburg“ und zum FFH-Gebiet DE-2329-391 „Wälder des Hevenbruch und des Koberger Forstes“ werden vom Bauvorhaben Abstände von mind. 900 m eingehalten. Diese Gebiete liegen somit außerhalb des Wirkungsbereiches des Bauvorhabens. Eine FFH-Vorprüfung für diese beiden Schutzgebiete wird daher nicht erforderlich.

Die bereits vorliegende FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 2 in Köthel begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE-2427-391 „Bille“ nach sich ziehen werden. Vertiefende Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit sind nicht erforderlich.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Betroffenheiten durch Immissionen werden überprüft und ggf. dargelegt.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertveränderung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der landesrechtlichen Vorgaben der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.



**e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Regenerative Energieformen sollen vorgesehen werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts**

Die Planung wird sich aus den Darstellungen des parallel zur vorliegenden Bauleitplanung in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes entwickeln. Für die Gemeinde Köthel existiert kein Lärmaktionsplan.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**j) Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der Satzung zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

## **10. Weiteres Vorgehen**

Zum nächsten Verfahrensschritt wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Darin enthalten sind eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung verursacht werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden überprüft und ggf. erforderliche Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sowie die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers werden im weiteren Verfahren abgearbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt.