

Gemeinde Barsbüttel

Begründung zum Zielabweichungsverfahren

im Zuge der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der
1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.54 „Ortsteil
Barsbüttel, Gewerbegebiet nördlich Stellauer Weg“



GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 27.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Bedarfsbedingte Betriebserweiterung	3
3 Prüfung möglicher Standortalternativen	6
3.1 Betriebseigene Standortprüfung.....	6
3.2 Standortprüfung auf Ebene der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	7
4 Gewerbegebiet “Nördlich Stellauer Weg”	9
5 Regionalplan für den Planungsraum III (zweiter Entwurf 2025)	10

1 Allgemeines

Der Planungsausschuss der Gemeinde Barsbüttel hat am 12.01.2023 beschlossen, beim Innenministerium ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan für die Erweiterung der Gewerbeflächen in der Gemeinde zu beantragen.

2019 wurden mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 1.54: „Ortsteil Barsbüttel, Gewerbegebiet nördlich Stellauer Weg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Auch für diese gewerbliche Entwicklung bestand bereits die Notwendigkeit, ein Zielabweichungsverfahren hinsichtlich der Darstellung eines Regionalen Grünzuges im Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 durchzuführen.

Die entsprechenden gewerblichen Flächen befinden sich gegenwärtig bereits in der Umsetzung. Weitere großräumige gewerbliche Entwicklungen bestehen innerhalb der Gemeinde Barsbüttel nicht. Der bestehende Siedlungsraum der Gemeinde Barsbüttel bietet zudem keine größeren Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale, die für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

2 Bedarfsbedingte Betriebserweiterung

Die Hermann Stitz & Co. KG mit Sitz in Barsbüttel ist ein traditionsreicher Fachgroßhandel für Haustechnik, dessen Wurzeln bis ins Jahr 1924 zurückreichen. Das Unternehmen ist Teil der GC-GRUPPE, dem bundesweit führenden Verbund im Bereich Haustechnik-Großhandel. Als regional verwurzelter Partner beliefert Hermann Stitz ausschließlich das eingetragene Fachhandwerk und steht für ein vollumfängliches Sortiment rund um Sanitär-, Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Elektro-, Dach- und Installationstechnik. Seit der Verlagerung des Unternehmenssitzes an den Standort Altes Feld 14 im Jahr 1979 unterliegt das Betriebsgelände einer kontinuierlichen baulichen Verdichtung und funktionalen Erweiterung. Mit dem ersten Neubau wurden die räumlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Sanitärausstellung sowie erweiterte betriebliche Funktionen geschaffen. Es folgten sukzessive Ergänzungen maßgeblicher Betriebsgebäude: 1984 die Errichtung eines rund 3.500 m² großen Hochregallagers mit angeschlossenem Bürotrakt, 1993 die Erweiterung der Verwaltungsstruktur durch einen Rundbau mit ca. 724 m² Büro- und Besprechungsflächen. Im Jahr 2004 wurde die bauliche Entwicklung mit einer 1.500 m² großen Kalthalle sowie einem großflächigen Neubau auf dem ehemaligen Deponiegelände – bestehend aus einer Lagerhalle von 11.941 m² und zusätzlichen Büroflächen – konsequent fortgeführt. 2008 erfolgte die Erweiterung der Rohrhalle, bevor 2011 eine moderne Sanitärausstellung mit ergänzenden Bürobereichen realisiert wurde. Mit der 2012 eröffneten erweiterten Ausstellung einschließlich zusätzlicher Verwaltungsflächen sowie der Errichtung einer weiteren Kalthalle im Jahr 2015 ist der Standort schließlich an seine räumlichen Kapazitätsgrenzen herangewachsen.

Die historisch gewachsene, heterogene Entwicklungsabfolge hat zu einer in großen Teilen überalterten und konstruktiv uneinheitlichen Gebäudestruktur geführt. Unterschiedliche Baujahre, variierende Gebäudehöhen und divergierende Tragwerkssysteme bedingen eine funktional nachteilige Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück. Die vorhandene Grundstücksfläche ist vollständig baulich ausgenutzt; eine weitere Nachverdichtung ist aufgrund fehlender struktureller und räumlicher Reserven ausgeschlossen.

Für nahezu sämtliche Bestandsgebäude – mit Ausnahme des Gebäudes 3 (ELEMENTS) – wären zur Erfüllung künftiger betrieblicher Anforderungen zusätzliche Flächen zwingend notwendig, da die bestehenden Gebäudestrukturen diese funktionalen Erweiterungen nicht aufnehmen können. Nach aktueller fachlicher Bewertung ist für die bauliche Ertüchtigung sowie die mittel- bis langfristige Sicherung des Bestands ein hoher Investitionsaufwand anzusetzen.

Die bestehende Lagerinfrastruktur weist erhebliche funktionale Defizite gegenüber heutigen logistischen Standards auf. Zeitgemäße Verladeprozesse können in den älteren Hallenbereichen nur eingeschränkt abgebildet werden; ebenso lassen sich die zunehmend komplexen Abläufe der Verbundverkehre innerhalb der bestehenden Gebäudestrukturen lediglich begrenzt realisieren. Die innerbetriebliche Erschließung ist zusätzlich beeinträchtigt, da die Umfahrung der Halle 2 ausschließlich über eine Unterführung hinter dem Ausstellungsbereich erfolgt und damit betriebliche Einschränkungen verursacht. In Halle 1 ist eine Wareneingangsanlieferung nur ebenerdig möglich, was die Abladevorgänge um etwa 30 % verlängert und die Effizienz wesentlich mindert.

Die Kapazitätsgrenze in der Logistik ist nahezu erreicht; unter den aktuellen baulichen und organisatorischen Bedingungen sind weder das geplante Umsatz- und Positionswachstum noch ein sortimentsseitiger Ausbau zu einem Zentrallager abbildbar. Die räumliche Zergliederung der Funktionsbereiche verursacht ineffiziente Materialflüsse, verlängerte Wegebeziehungen und insgesamt reduzierte Prozessqualität. Die auf dem Areal verteilten mehrfachen Ladestellen bedingen pro Tour mindestens vier verschiedene Ladepunkte, was zu erhöhtem Koordinationsaufwand und ungünstigen Ladezeiten führt. Zusätzlich beeinträchtigen die topografischen Höhenunterschiede innerhalb des Grundstücks den innerbetrieblichen Warentransport, da sie eine durchgängig ebene und damit effiziente Logistikführung verhindern. Dies wirkt sich nachteilig auf die Prozessstabilität, die technische Abwicklung und die ergonomischen Rahmenbedingungen des Warenumschs aus.

Die derzeitige Doppelstruktur zweier räumlich getrennter ABEX Standorte führt zu funktionalen Redundanzen und einer unnötigen Fragmentierung der Handels- und Serviceprozesse. Im Rahmen der standortstrategischen Neuordnung wird daher die Zentralisierung beider Einheiten an einem gemeinsamen Standort angestrebt. Durch diese Bündelung können Logistikabläufe optimiert, Kundenwege verkürzt, betriebliche Synergien aktiviert und eine insgesamt leistungsfähigere, zukunftsfähige Handelsstruktur geschaffen werden.

Die bestehende Anordnung der Büroflächen ist stark zergliedert und über mehrere, teils voneinander getrennte Gebäudeteile verteilt, was zu strukturellen Nachteilen in Kommunikation und Zusammenarbeit führt. Aufgrund der baulich ausgeschöpften Kapazitäten ist ein weiteres Mitarbeiterwachstum nur noch eingeschränkt möglich; es fehlen räumliche Erweiterungsoptionen, die eine notwendige Skalierbarkeit der Büroarbeitsplätze gewährleisten würden. Damit sind sowohl die organisatorische Leistungsfähigkeit als auch die zukünftigen Entwicklungspotenziale des Gesamtstandorts erheblich begrenzt.

Die strategische Weiterentwicklung des Standortes erfordert eine signifikante Ausweitung des logistischen Umschlagsvolumens, resultierend aus erwarteten Umsatzsteigerungen sowie der Übernahme zentraler Lagerfunktionen. Ziel ist der schrittweise Aufbau einer Zentrallagerstruktur für die verbundenen Häuser in den Regionen Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Hamburg und dem nordöstlichen Niedersachsen. Damit einher geht eine Optimierung der Distributionsarchitektur durch die Weiterentwicklung der Auslieferstrategie, einschließlich der perspektivischen Integration zusätzlicher

HUB Standorte – etwa in Lübeck, Schwerin, dem westlichen und südlichen Hamburger Raum sowie Richtung Lüneburg – oder alternativ über verstärkte Verbundversorgungskonzepte für Standorte wie Rendsburg, Rostock und Stade. Ein wesentlicher Bestandteil der zukünftigen Logistikstrategie ist die Konzentration der C-Teile der verbundenen Häuser am Standort Barsbüttel. Verbundverkehre sollen künftig ausschließlich von Barsbüttel aus erfolgen, um Skaleneffekte, Effizienzsteigerungen und eine höhere Prozessstandardisierung zu realisieren. Parallel hierzu soll das Elektrosortiment deutlich ausgeweitet werden, sodass Barsbüttel das vollständige Liefergebiet der EFG Hanse KG bedienen kann.

Zusätzlich wird angestrebt, die logistischen Kapazitäten in den angeschlossenen Häusern zu reduzieren, um Doppelstrukturen abzubauen und eine kostenoptimierte Allokation der Ressourcen sicherzustellen. Die mengenmäßigen Zielgrößen der strategischen Planung sehen eine Entwicklung von rund 2,6 Mio. Positionen (2024) auf ca. 4,2 Mio. Positionen im Jahr 2038 vor. Parallel dazu wird eine Erhöhung des Sortiment-Umfangs auf etwa 75.000 Artikel erwartet. Diese Wachstumsprognosen unterstreichen die Notwendigkeit eines leistungsfähigen, zentralisierten und skalierbaren Logistikstandortes, der den zukünftigen Anforderungen in Effizienz, Servicegrad und Wirtschaftlichkeit gerecht werden kann.

Die Analyse der bestehenden baulichen Strukturen – darunter die stark verdichteten Logistikflächen von derzeit 26.000 m², die bereits ausgeschöpfte Lagerkapazität sowie die betriebliche Intensität eines Fuhrparks von 72 Fahrzeugen – verdeutlicht, dass der Bestandsstandort an seine funktionalen Grenzen gelangt ist. Dies wurde bereits in den vorangegangenen baulichen Entwicklungsstufen sichtbar, etwa durch die kontinuierliche Erweiterung um Hochregallager, Kalthallen, Bürotrakte und Ausstellungsflächen, die über mehrere Jahrzehnte hinweg notwendig wurden, um den jeweiligen betrieblichen Bedarf abzubilden.

Mit einer Belegschaft von aktuell 502 Mitarbeitenden und 56 Auszubildenden wird bereits heute ein hoher Personalbedarf am Standort gebündelt, der im Zuge der vorgesehenen Unternehmensentwicklung mittelfristig auf etwa 550 bis 600 Beschäftigte anwachsen soll. Dieser Personalzuwachs erfordert nicht nur arbeitsorganisatorische Anpassungen, sondern vor allem eine räumliche und funktionale Neuordnung der logistischen Abläufe, welche im Bestand nicht mehr abgebildet werden kann.

Es ist daher festzustellen, dass eine reine Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe ausgeschöpft ist. Die bestehende Gebäude- und Freiflächenstruktur bietet weder räumliche Reserven für eine Erweiterung der Lagerkapazitäten noch für eine effiziente Neuorganisation von Anlieferung, Kommissionierung und Distribution. Bereits heute zeigt die starke Verdichtung der Nutzung – insbesondere durch die hohe Zahl täglicher LKW-Bewegungen – die planerischen Grenzen des Grundstücks deutlich auf.

Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Randbereich des Landschaftsschutzgebiets zwingend als notwendige Voraussetzung für die räumliche und betriebliche Weiterentwicklung zu bewerten.

3 Prüfung möglicher Standortalternativen

3.1 Betriebseigene Standortprüfung

Der Vorhabenträger selbst hat sich im Zuge einer möglichen Betriebserweiterung mit möglichen Entwicklungsstandorten für eine Betriebsexpansion befasst.

Im Rahmen der Vorbereitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.54 der Gemeinde Barsbüttel wurde über einen langen Zeitraum hinweg eine umfassende Prüfung potenzieller Alternativstandorte und -lösungen durchgeführt. Diese Untersuchungen waren darauf ausgerichtet, die betriebliche Entwicklung – insbesondere den dringlichen Bedarf zusätzlicher Logistik- und Lagerkapazitäten – möglichst innerhalb bestehender gewerblicher Strukturen oder auf anderweitig geeigneten Flächen zu realisieren, ohne in das Landschaftsschutzgebiet eingreifen zu müssen. Trotz eines mehrjährigen Prüfprozesses und intensiver Bemühungen blieb die Suche ergebnislos.

Zu Beginn der Standortprüfung wurde die Möglichkeit einer Flächenerweiterung durch den Erwerb angrenzender Grundstücke untersucht. Hierzu wurden in mehreren Gesprächsrunden drei unmittelbar benachbarte Eigentümer kontaktiert. Trotz wiederholter Anfragen über einen längeren Zeitraum bestand jedoch zu keinem Zeitpunkt Verkaufsbereitschaft, sodass dieser Ansatz – obgleich planerisch besonders günstig – nicht umgesetzt werden konnte.

In einem zweiten Schritt erfolgte die Kontaktaufnahme zu örtlichen landwirtschaftlichen Betrieben, um potenzielle Entwicklungsflächen in betrieblicher Nähe zu identifizieren. Auch hier zeigte sich, dass weder Flächen in geeigneter Lage noch in der für ein modernes Logistikzentrum erforderlichen Größenordnung verfügbar waren. Der notwendige funktionale Zuschnitt sowie die Mindestflächengrößen ließen sich auf diesen Flächen nicht annähernd darstellen.

Parallel hierzu wurde das gesamte Gemeindegebiet Barsbüttel hinsichtlich bestehender oder perspektivisch aktivierbarer Gewerbeflächen geprüft. Als einzig realistische Option ergab sich eine angrenzende Teilfläche am Rand des bestehenden Gewerbegebietes, wobei der überwiegende Teil dieser Fläche bereits planungsrechtlich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Lediglich ein kleiner landwirtschaftlich genutzter Restbereich musste zur Abrundung des Vorhabens hinzuerworben werden; hierzu konnte – im Gegensatz zu allen Alternativen – eine Einigung mit dem Eigentümer erzielt werden.

Darüberhinausgehende Gewerbeflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand weder vorhanden noch in Planaufstellung, sodass sich hier keine weiteren Möglichkeiten ergeben. Ergänzend wurde ein regionaler Suchraum definiert und Alternativflächen in benachbarten Gemeinden, insbesondere in Stapelfeld und im Raum Bad Oldesloe, untersucht. In Stapelfeld fehlten grundsätzlich Flächen mit ausreichender Größe und Verfügbarkeit. Der Bereich Bad Oldesloe wiederum liegt in deutlicher Distanz zum Hauptabsatzmarkt Hamburg; die daraus resultierenden verlängerten Lkw Fahrzeiten würden nicht nur logistische Synergien aufheben, sondern stünden auch betriebswirtschaftlich wie ökologisch in keinem vertretbaren Verhältnis. Darüber hinaus würde eine derartige Verlagerung die heute erreichte Bündelung zentraler Logistikfunktionen am Standort Barsbüttel auflösen und zusätzliche, vermeidbare Verkehrslasten zwischen mehreren Lagerstandorten erzeugen. In ihrer Gesamtheit zeigen die alternativen Prüfungen eindeutig, dass der Standort Barsbüttel – trotz intensiver und langjähriger Prüfung anderer Optionen – der einzig geeignete und entwicklungsfähige Standort bleibt.

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in den Randbereich des Landschaftsschutzgebietes stellt damit keine beliebige Planungsoption dar, sondern die einzige fachlich tragfähige, städtebaulich begründbare und wirtschaftlich vertretbare Lösung, um den zukünftigen betriebsorganisatorischen Anforderungen gerecht zu werden und die langfristige Standortsicherung zu gewährleisten.

3.2 Standortprüfung auf Ebene der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.54 ist keine allgemeine Erweiterung des Angebotes gewerblicher Bauflächen innerhalb der Gemeinde Barsbüttel verbunden. Die betreffende Bauleitplanung kommt ausschließlich dem Bedarf einer baulichen Erweiterung des ortsansässigen Betriebes Hermann Stitz & Co. KG nach, um die Lagerkapazitäten des bestehenden Betriebsstandortes entsprechend des Bedarfes zu erweitern.

Die Gemeinde Barsbüttel möchte durch das geplante Vorhaben eine Abwanderung des ortsansässigen Betriebes verhindern. Sofern die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde nicht geschaffen wird, hätte eine Verlagerung des Betriebsstandortes neben erheblichen wirtschaftlichen Aufwendungen ebenso den Verlust der örtlichen Arbeitsplätze zur Folge.

Da sich die geplante gewerbliche Entwicklung auf eine bauliche Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens Hermann Stitz & Co. KG beschränkt, ist die Möglichkeit von Standortalternativen auf das Umfeld des gegenwärtigen Betriebes begrenzt. Wie bereits unter Ziffer 3.1 erläutert besteht aufgrund der betrieblichen Abläufe nicht die Möglichkeit, weitere Lagerflächen an einem entfernteren Standort zu entwickeln, da diese zu einem erheblichen und nicht tragbaren Mehraufwand führen würden. Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit, das Logistikzentrum in unmittelbarer Erreichbarkeit des Betriebsstandortes zu entwickeln.

Die durch das Unternehmen in Betracht gezogenen Entwicklungsstandorte wurden ergänzend im Zuge der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet.



Abbildung 1: Betriebsstandort Hermann Stitz & Co. KG; Quelle: digitaler atlas nord

Hierbei wurde das in Umsetzung befindliche Gewerbegebiet „Nördlich Stellauer Weg“ sowie der Bereich südöstlich der Autobahn 1 als Suchraum definiert, um hinsichtlich der Nähe und Erreichbarkeit des bestehenden Betriebsstandortes der Hermann Stitz & Co. KG zusätzliche Verkehre innerhalb der Gemeinde zu vermeiden.

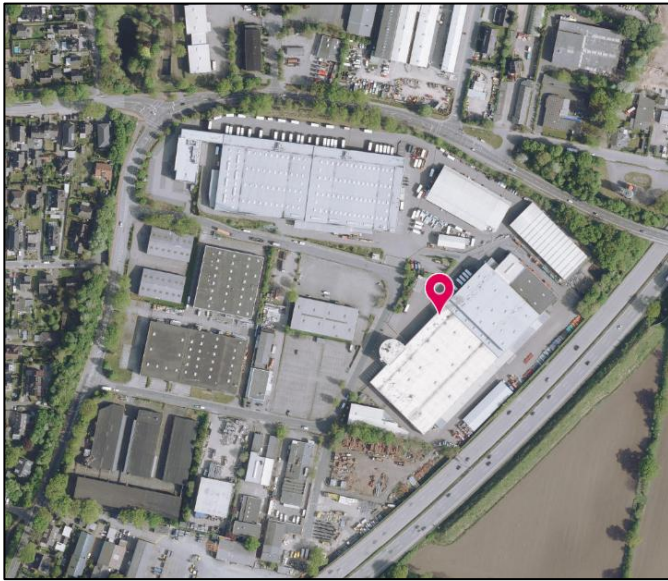


Abbildung 2: Betriebsstandort Hermann Stitz & Co. KG; Quelle: digitaler atlas nord

Der bestehende Betriebsstandort der Hermann Stitz & Co. KG befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Willinghusener Landstraße.

Die Fläche des Umfeldes sind vollständig durch gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen, sodass eine Expansion am vorhandenen Standort nicht möglich ist. Eine unmittelbare Aufstockung der Gebäude zur Erweiterung der Lagerkapazitäten ist aus statischen Gesichtspunkten nicht möglich.

Somit ist die Entwicklung eines ergänzenden Standortes im Umfeld des Betriebes erforderlich, um eine vollständige Abwanderung des Unternehmens aus der Gemeinde zu vermeiden.



Abbildung 3: Betriebsstandort Hermann Stitz & Co. KG mit möglichen Entwicklungsflächen; Quelle: digitaler atlas nord

Es wurden Flächen im Umfeld des bestehenden Standortes für eine mögliche Entwicklung in Betracht gezogen. Flächen östlich der Autobahn wären über die Willinghusener Landstraße gut an den bestehenden Betriebsstandort erreichbar. Die Erschließung wäre allerdings mit einem großen Aufwand verbunden, da kein direkter Anschluss an einen bestehenden Siedlungskörper gegeben ist. Die Flächen liegen vollständig innerhalb eines Regionalen Grünzugs, was im Vergleich zu einer potenziellen Erweiterung des Gewerbegebietes „Nördlich Stellauer Weg“ zu einer deutlichen Zersiedelung der freien Landschaft führt.

Seitens des Unternehmens besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Bedarf, möglichst zeitnah bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, um dem dringenden Bedarf an Lagerkapazitäten und der Verbesserung von Betriebsabläufen nachzukommen. Die geprüften Flächen stehen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung, sodass sie den Bedarf an gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten aus verschiedenen Gesichtspunkten nicht decken können.

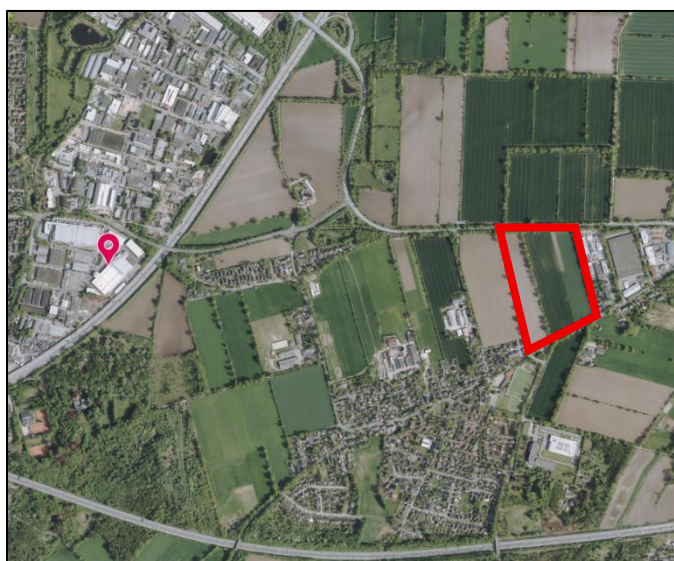


Abbildung 4: Betriebsstandort Hermann Stitz & Co. KG mit möglichen Entwicklungsflächen; Quelle: digitaler atlas nord

Die westlich an einen bestehenden Gewerbestandort im Ortsteil Willinghusen, südlich der Willinghuser Landstraße, angrenzende Fläche wurde ebenfalls als Entwicklungsoption geprüft. Die Nähe zum vorhandenen Betriebsstandort bietet die Möglichkeit, die Betriebsabläufe aufeinander abzustimmen. Die bereits bestehende gewerbliche Nutzung bietet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Erweiterung an. Allerdings stellt der zweite Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans Schleswig-Holstein für den Planungsraum III (Stand 2025) den betreffenden Bereich als Regionalen Grünzug dar, sodass auch diese Entwicklung nur über ein Zielabweichungsverfahren erfolgen könnte.

Da die betreffende Fläche in absehbarer Zeit hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung steht, kann sie dem Unternehmen nicht als Entwicklungsfläche dienen.

Aufgrund der geografischen Lage der Gemeinde Barsbüttel im südlichen Schleswig-Holstein direkt angrenzend an die Hansestadt Hamburg, sowie die Nähe zu den Autobahnen A1, A24, A20 und A21 erfüllt das Umfeld des bestehenden Betriebsstandortes grundsätzlich die künftigen Anforderungen an einen zeitgemäßen Service in der Region.

Jeder der potenziellen alternativen Standorte würde einen erheblich größeren Eingriff in die Natur und Landschaft bedeuten, da auf keine planungsrechtlich bereits vorbereiteten Flächen zurückgegriffen werden kann. Die bauleitplanerisch abgesicherten Gewerbestandorte sind in ihren Potenzialen bereits ausgeschöpft.

Weitere Flächen für eine Gewerbeentwicklung in entsprechender Größe und Nähe zum Betriebsstandort stehen derzeit in der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Gemeinde stellt parallel zur Bundesautobahn 1 (BAB 1) die Gewerbeflächen zur Verfügung, um eine gute verkehrliche Anbindung zu ermöglichen und den aufkommenden zusätzlichen PKW- und LKW-Verkehr aus den Ortschaften herauszuhalten. Das Gewerbegebiet verfügt über eine eigene Autobahnabfahrt.

In den Ortsteilen Stellau, Willinghusen und Stemwade existieren keine Gewerbeflächen in dieser Größenordnung und sind von Seiten der Gemeinde auch nicht erwünscht.

4 Gewerbegebiet "Nördlich Stellauer Weg"

Die Gemeinde Barsbüttel möchte eine Abwanderung des seit Jahrzehnten in der Gemeinde ansässigen Unternehmens Hermann Stitz & Co. KG verhindern.

Im Jahr 2019 wurde durch die Gemeinde der Bebauungsplan Nr. 1.54 „Ortsteil Barsbüttel, Gewerbegebiet nördlich Stellauer Weg" beschlossen und zur Rechtskraft gebracht. Der Abverkauf sowie die Umsetzung der betreffenden gewerblichen Flächen erfolgt gegenwärtig. Da bereits ein Großteil der

gewerblichen Flächen veräußert sind, stellen die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1.54 verfügbaren Flächen kein ausreichendes Entwicklungspotenzial für die erforderliche Betriebsexpansion dar (vgl. Ziff. 2).

Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Barsbüttel die Erweiterung der planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Flächen in westliche Richtung vor, um für das ortsansässige Unternehmen die erforderlichen Bauflächen für die dringend benötigte Entwicklung bereitzustellen.



Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen stellt nicht nur einen zusätzlichen Eingriff dar, sondern ist zudem erneut mit einer baulichen Entwicklung innerhalb eines Regionalen Grünzug verbunden.

5 Regionalplan für den Planungsraum III (zweiter Entwurf 2025)

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. In Schleswig-Holstein werden die Regionalpläne derzeit neu aufgestellt.

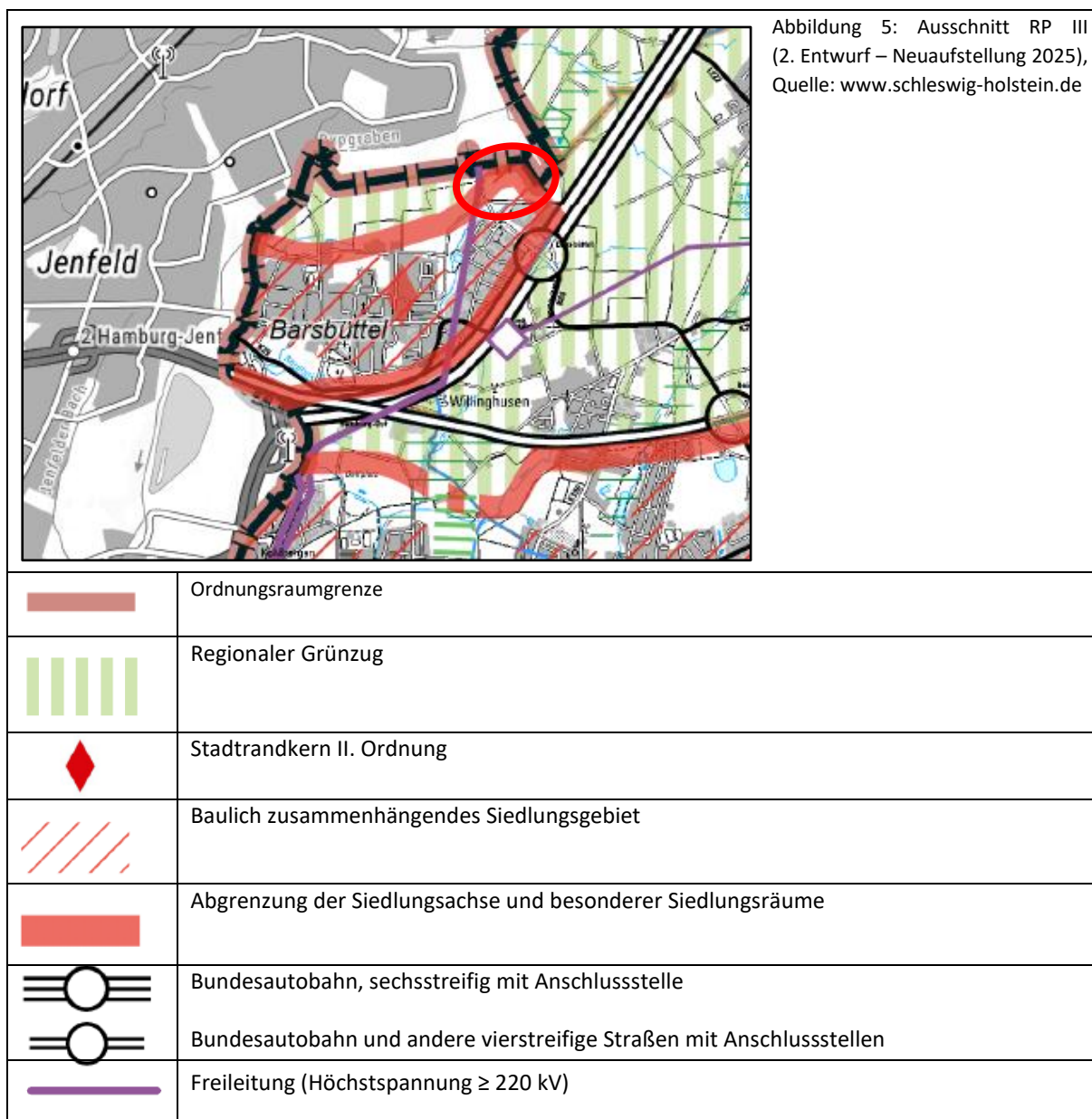
Die Landesregierung hat am 8. April 2025 den zweiten Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne im Land zugestimmt. Sie sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Vom 8. Mai bis 8. August 2025 fanden die Beteiligungsverfahren zu den zweiten Entwürfen statt.

Die Landesplanungsbehörde wird alle im zweiten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Vorschläge prüfen, abwägen, votieren und die Auswertung in einer Synopse zusammenfassen. Die Auswertung der Stellungnahmen, die Überarbeitung der Planentwürfe und die anschließenden Abstimmungen mit den anderen Ministerien dauern mehrere Monate. Gegebenenfalls müssen die Planentwürfe anschließend erneut in ein Beteiligungsverfahren gegeben werden. (Quelle: www.schleswig-holstein.de)

Die Inhalte des 2. Entwurfs der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III sind im Zuge des geplanten Vorhabens als Ziele und Grundsätze der Raumordnung „in Aufstellung“ zu werten und zu berücksichtigen. Eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans von 1998 erfolgt aus diesem Grund nicht.

Als Ziel der Raumordnung in Aufstellung ist nun der Regionalplan III – 2. Entwurf – Neuaufstellung 2025 heranzuziehen. Durch die Neuaufstellung des Regionalplanes ergibt sich die folgende Darstellung (Abb. 2):

- die Gemeinde Barsbüttel wird von den Bundesautobahnen 1 und 24 (BAB 1 und 24) tangiert
- die Ortschaft Barsbüttel liegt an der Grenze zum Ordnungsraum um Hamburg
- hier verläuft die Abgrenzung einer Siedlungsachse und besonderer Siedlungsräume
- die Ortschaft liegt in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet
- im Norden und Osten der Ortslage befindet sich ein Regionaler Grünzug
- südwestlich der Bundesautobahn 1 (BAB 24) sowie nördlich der Bundesautobahn 24 (BAB 24) verläuft eine Höchstspannungsleitung welche die Gemeinde Barsbüttel quert



Der zweite Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (2025) berücksichtigt in seiner Darstellung bereits die erfolgte gewerbliche Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1.54 der Gemeinde Barsbüttel. Gegenüber der Darstellung der Abgrenzung der Siedlungsachse im alten Regionalplan für den Planungsraum I (1998) ergibt sich eine deutliche Erweiterung in nördliche Richtung. Die planungsrechtlich bereits abgesicherten Flächen sind in der v.g. Abgrenzung bereits eingebunden.

Durch die geplante bauliche Erweiterung im Zuge der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.54 für die Betriebserweiterung des örtlich ansässigen Unternehmens Hermann Stitz & Co. KG erfolgt dennoch eine bauliche Entwicklung in den dargestellten Regionalen Grünzug.

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

In den Ordnungsräumen Hamburg und Lübeck sowie in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung im Planungsraum III sind regionale Grünzüge festgelegt und in der Karte ausgewiesen. In den regionalen Grünzügen darf planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sind nur Vorhaben zuzulassen, die mit den Funktionen entsprechend Kapitel 6.3.1 Absatz 1 LEP 2021 vereinbar sind oder im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen. (2.2, 1Z, Regionalplan III, zweiter Entwurf 2025).

6.3.1 Absatz 1 LEP 2021

In den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) kommt dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume eine besondere Bedeutung zur Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Siedlungsansprüchen und ökologischer Qualitätssicherung des Raums zu. Daher sind in den Regionalplänen außerhalb der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräume (Kapitel 3.3 Absatz 5) regionale Grünzüge auszuweisen. Diese dienen als großräumig zusammenhängende Freiflächen

- der Gliederung der Ordnungsräume (Kapitel 2.2),
- dem Schutz der Landschaft vor einer großräumigen Zersiedelung (Kapitel 3.9),
- der Sicherung und Entwicklung wertvoller Landschaftsbereiche (Kapitel 6.2),
- dem Biotopverbund und dem Gewässerschutz (Kapitel 6.2),
- dem Geotopschutz (Kapitel 6.2),
- dem Grundwasserschutz (Kapitel 6.4),
- der Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kapitel 6.1) sowie
- der siedlungsnahen landschaftsgebundenen Erholung (Kapitel 4.7).

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Nördlich Stellauer Weg“ ist somit mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Aus diesem Grund hat sie Gemeinde Barsbüttel sich entschieden im Zuge des geplanten Vorhabens die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zu beantragen und sieht dies im Zuge der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend auf Grundlage der vorangegangenen Erläuterungen vor.

Da für die Neuaufstellung der Regionalpläne Schleswig-Holstein für den Planungsraum III bereits der zweite Entwurf vorliegt (2025) ist dieser zwischenzeitlich für Gemeinden im Zuge von gemeindlichen Bauleitplanung als Ziele „in Aufstellung zu werten“. Somit erfolgt eine Zielabweichung nicht von dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998), wodurch die bereits erfolgte gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Barsbüttel in die entsprechende Begründung und auch Bewertung des Umfangs der Abweichung einfließt.

Da die Gemeinde Barsbüttel bereits im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung des Gewerbegebietes „Nördlich Stellauer Weg“ ein Zielabweichungsverfahren hinsichtlich des bestehenden Grünzuges vorgesehen hat, ist dieser in der Darstellung der Neuaufstellung des Regionalplans schon entsprechend zurückgenommen.

Bei einer detaillierten Betrachtung der Abgrenzung auf Grundlage der vom Land zur Verfügung gestellten Geodaten über die Online-Plattform www.bolapla-sh.de ist deutlich zu erkennen, dass eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nur in sehr geringem Umfang in den dargestellten Regionalen Grünzug eingreift.

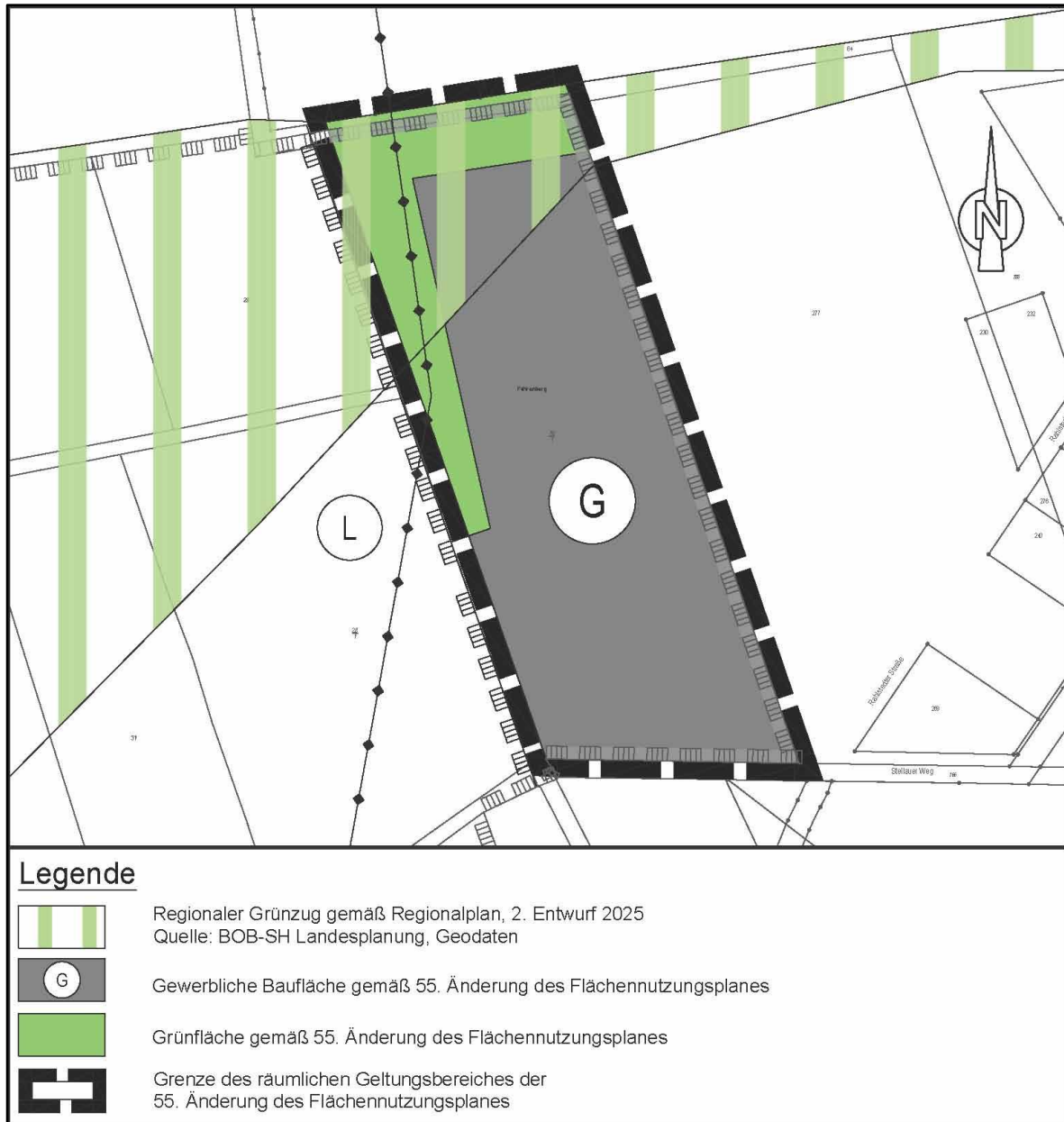


Abbildung 6: Überlagerung Regionaler Grünzug gem. Regionalplan III (Stand 2025) mit Darstellung 55. Änderung FNP der Gemeinde Barsbüttel; Quelle: GSP Gosch & Prieue mbH, Februar 2026

Zur Eingrünung der künftigen Bauflächen erfolgt auf Ebene der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer großzügigen Grünfläche in nördliche und westliche Richtung, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Darstellung erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Grünfläche der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.54.

Somit umfasst die dargestellte gewerbliche Baufläche, die eine bauliche Entwicklung innerhalb des Regionalen Grünzuges umfasst und somit gegen das Ziel der Raumordnung (2.2, 1Z, Regionalplan III, zweiter Entwurf 2025) verstößt **lediglich eine Fläche von ca. 5.000 m²**.

Die Gemeinde Barsbüttel hat sich bereits im Jahr 2019 im ausführlichen Umfang mit der Möglichkeit befasst, innerhalb des Gemeindegebietes gewerbliche Bauflächen auszuweisen um örtlichen Betrieben die Möglichkeit zu bieten sich innerhalb des Gemeindegebietes baulich zu entwickeln. Die Fläche nördlich des Stellauer Wegs wurde hierbei als einzige Fläche identifiziert, die sich innerhalb des Gemeindegebietes für eine großräumige Entwicklung eignet. Sie schließt an die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Rahlstedter Straße an und ist zudem über die in unmittelbarer Nähe befindliche Auffahrt zur Bundesautobahn 1 (BAB 1) optimal angebunden, was insbesondere für Gewerbebetriebe einen großen Standortvorteil darstellt.

Auch das Unternehmen Hermann Stitz & Co. KG ist ein seit Jahrzehnten in Barsbüttel ansässiges Unternehmen. Eine Abwanderung aufgrund fehlender Standortmöglichkeiten wäre ein großer Verlust für die Gemeinde insbesondere hinsichtlich des Verlustes der entsprechenden Arbeitsplätze.

Aus diesem Grund, sowie auf Grundlage der ausgeführten Erläuterungen, stellt die Gemeinde Barsbüttel den Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung, um eine gewerbliche Entwicklung des Gewerbegebietes „Nördlich Stellauer Weg“ trotz des im Regionalplan für den Planungsraum III (zweiter Entwurf 2025) dargestellten Grünzuges planungsrechtlich vorbereiten zu können.

Aufgestellt durch:

