



## 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](mailto:info@b2k.de)

**B2K**  
Architekten | Stadtplaner

**Stand: 16.07.2026**

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**

|       |                                                                                                              |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 0.    | VORBEMERKUNG .....                                                                                           | 4  |
| 1.    | ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....                                                                           | 4  |
| 2.    | RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....                                                                                  | 5  |
| 2.1   | Einfacher Bebauungsplan.....                                                                                 | 5  |
| 2.2   | Aufstellungsverfahren .....                                                                                  | 5  |
| 2.3   | Stand des Verfahrens .....                                                                                   | 6  |
| 3.    | LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGROÖÖE .....                                                     | 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. 3. Regionalplanentwurf für den Planungsraum III (2026) ..... | 10 |
| 4.3   | Rechtswirksame Bauleitplanung.....                                                                           | 13 |
| 4.3.1 | Landschaftsplan.....                                                                                         | 13 |
| 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 .....                                                                 | 17 |
| 4.6.1 | Ortsbegehung (2024, 2026) .....                                                                              | 18 |
| 4.6.2 | Grüncharakter .....                                                                                          | 21 |
| 4.6.3 | Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahlen .....                                                         | 23 |
| 4.7   | Standortwahl für den einfachen Bebauungsplan Nr. 14 - Alternativenprüfung .....                              | 24 |
| 5.    | INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN.....                                                                     | 24 |
| 5.1   | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden.....                                                  | 25 |
| 5.2   | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                              | 25 |
| 5.3   | Abstandstiefen .....                                                                                         | 28 |
| 5.4   | Versorgungsflächen .....                                                                                     | 28 |
| 5.5   | Klimaschutz .....                                                                                            | 29 |
| 5.6   | Grünordnung .....                                                                                            | 30 |

|     |                                                              |    |
|-----|--------------------------------------------------------------|----|
| 5.7 | Bestandsschutz.....                                          | 30 |
| 5.8 | Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen..... | 31 |
| 6.  | UMWELTBELANGE.....                                           | 34 |
| 7.  | ERSCHLIEßUNG .....                                           | 37 |
| 8.  | VER- UND ENTSORGUNG .....                                    | 37 |
| 9.  | GERUCH.....                                                  | 39 |
| 10. | ATLASTEN.....                                                | 41 |
| 11. | DENKMALSCHUTZ .....                                          | 41 |
| 12. | KAMPFMITTEL .....                                            | 42 |
| 13. | BODENSCHUTZ .....                                            | 42 |
| 14. | WEITERE HINWEISE .....                                       | 43 |
| 15. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....                               | 43 |
| 16. | ANLAGEN.....                                                 | 45 |

## **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 vorgegangen 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.

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. Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch in der Gemeinde Brunsbek anhaltend hoch.

Um die angemessene Rechnung zu tragen, ist der jüngeren Vergangenheit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnraum in hohem Maße geschaffen worden. Der örtlichen Nachfrage konnte hiermit aber nur unzureichend begegnet werden. Es existieren weiterhin zahlreiche Anfragen für Bauvorhaben im Gemeindegebiet.

Die Ausweisung zusätzlicher neuer Bauflächen im Außenbereich ist durch die Ziele und Vorgaben der Raumordnung begrenzt. Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung sind bei der städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich zu priorisieren.

Gleichzeitig birgt die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum im bebauten Innenbereich 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. 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.

Ergänzend besteht insbesondere im Ortsteil Papendorf, angesichts der jüngst durch die Aufstellung des BP12 hinzugekommenen Bebauung im Siedlungsgebiet, das Risiko einer Überlastung der historisch gewachsenen, kleinteiligen Straßensystems und vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

Es besteht daher akuter städtebaulicher Steuerungsbedarf für das Schaffen einer baurechtlichen Grundlage zur Beurteilung von Innentwicklungs- bzw. Umnutzungsvorhaben im bisher unbeplanten Geltungsbereich.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Erarbeitung von Regelungen und Festsetzungen für die zukünftige Orts- und Gebäudegestaltung in Form eines ortsangemessenen Maßes der baulichen Nutzung (z.B. Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Grundfläche, usw.), mit der Nachverdichtungs- und / oder Umnutzungsvorhaben in angemessenem Maß ermöglicht und gleichzeitig der Erhalt eines positiven Ortsbildes und des Charakters der Gemeinde Brunsbek gewährleistet 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 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 \(BGBl. 2026 I Nr. 192\)](#);
- 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 \(BGBl. 2026 I Nr. 87\)](#) 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

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 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 verfolgte Ziel beinhaltet Maßnahmen der Innentwicklung, u. a. der Nachverdichtung. Es werden keine Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB beansprucht. Der Planungsanlass folgt damit dem Grundgedanken des §13a BauGB.
- ✓ Die im Plangebiet festgesetzte zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO inkl. der zulässigen maximalen Überschreitungsmöglichkeit i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 10.877 m². Die gem. § 13a Abs. 1 S.1 BauGB maximal zulässige Grundfläche in Höhe von 20.000 m² wird unterschritten.
- ✓ 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 gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 Halbsatz 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.



Im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden relevante Hinweise insbesondere zu den Themen

- Stellung der Baufenster (private Stellungnahmen i.R.d. § 3 Abs. 2 BauGB)
- Entwässerung (i.R.d. § 4 Abs. 2 BauGB, Kreis Plön, FD 43 Abfall Boden, Wasser)
- Grünordnung (i.R.d. § 4 Abs. 2 BauGB, Kreis Plön, FD 55 Naturschutz)
- Bauleitplanverfahren – rechtliche Grundlagen (i.R.d. § 4 Abs. 2 BauGB, Kreis Plön, FD 52 Städtebau und Ortsplanung)
- Geruchsimmissionen (i.R.d. § 4 Abs. 2 BauGB, Landesamt für Umwelt)

vorgetragen, die eine eingeschränkte erneute Auslegung der Planunterlagen erforderlich machten. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte schriftlich im Zeitraum vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_.

Die erneute Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte schriftlich im Zeitraum vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_\_\_ durch 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 km<sup>2</sup>. 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 **ehrer ländlichen** Charakter.

Das Plangebiet befindet 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.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 27.291 m<sup>2</sup> (ca. 2,7 ha). Er 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 abgänglich. 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.

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.

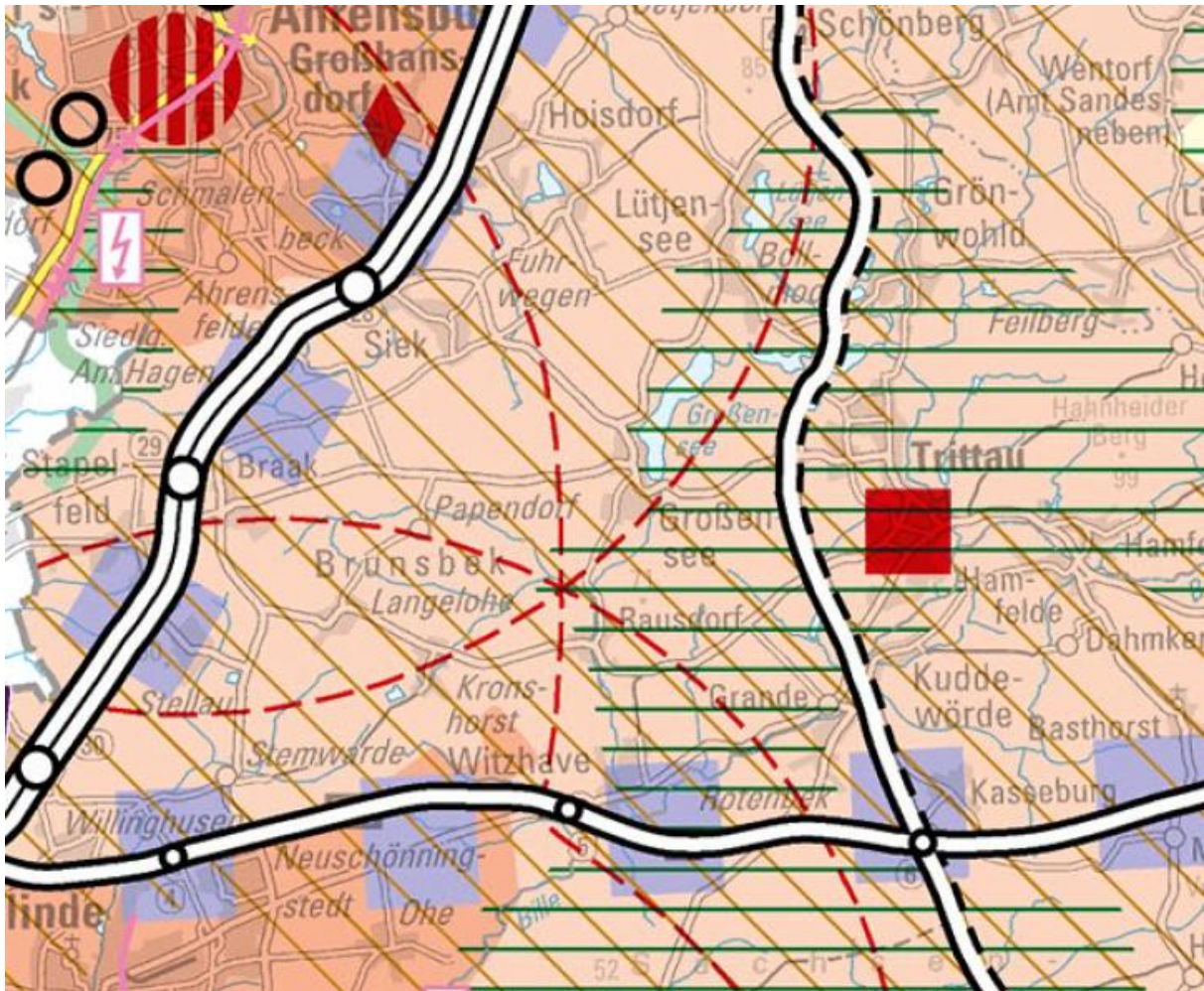


Abbildung 1 Ausschnitt für die Gemeinde Brunsbek aus dem Landesentwicklungsplan 2021

#### 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 teilsäumliche 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. 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).

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 nur in einem geringen Umfang geschaffen (ca. 6 Wohneinheiten auf zusätzlichen Bauflächen + Umnutzungspotenzial von insgesamt ~~XX~~ ehemaligen Hofgebäuden). 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, [wird ein Konflikt mit dem vorhandenen Vorbehaltsgebieten nicht erwartet \(s. Umweltbelange, Kap. 7\).](#)

#### **4.2 Regionalplan für den Planungsraum I (2000) bzw. 3. Regionalplanentwurf für den Planungsraum III (2026)**

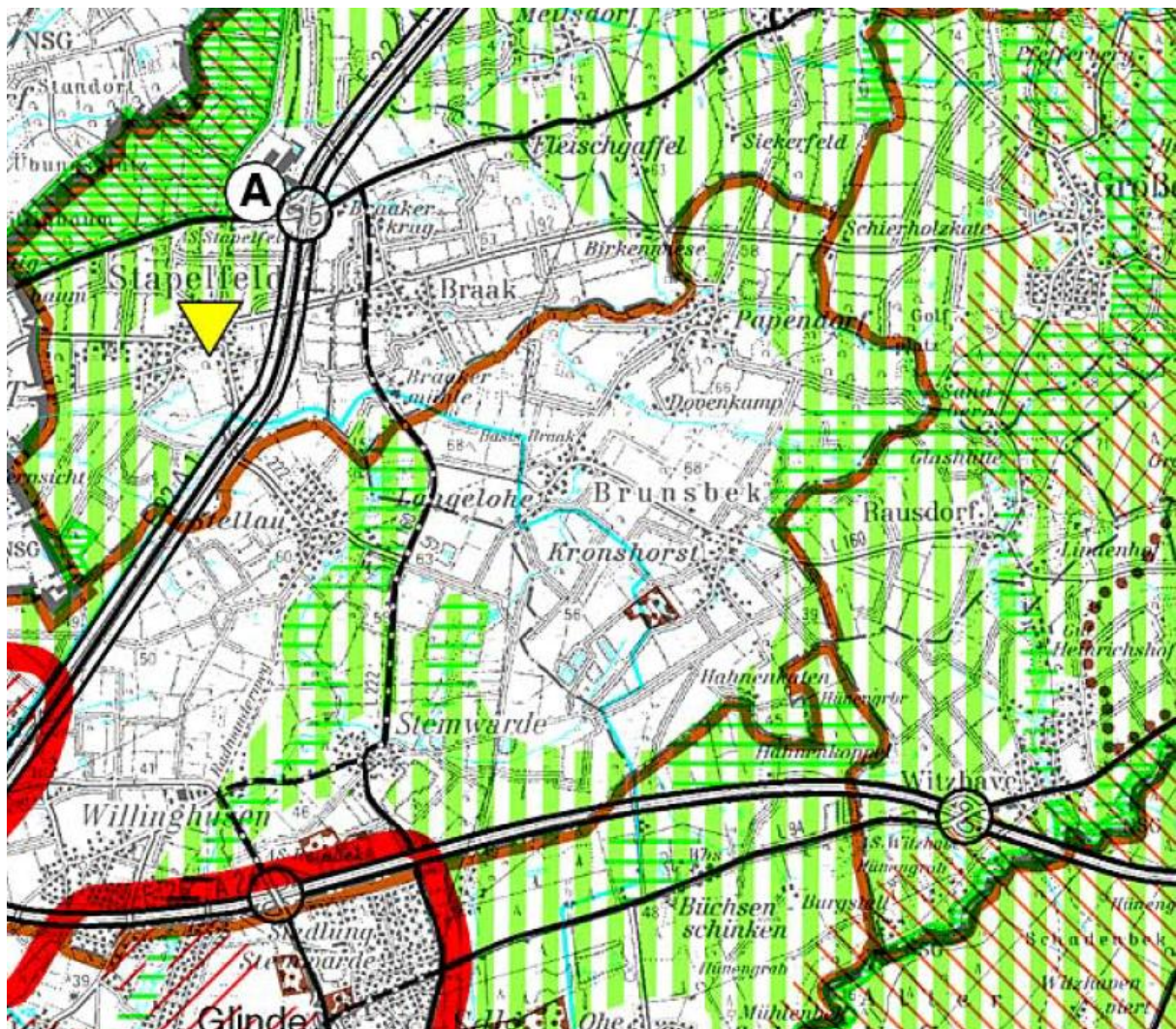
Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Auf regionaler Ebene ist vorerst weiterhin der



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*

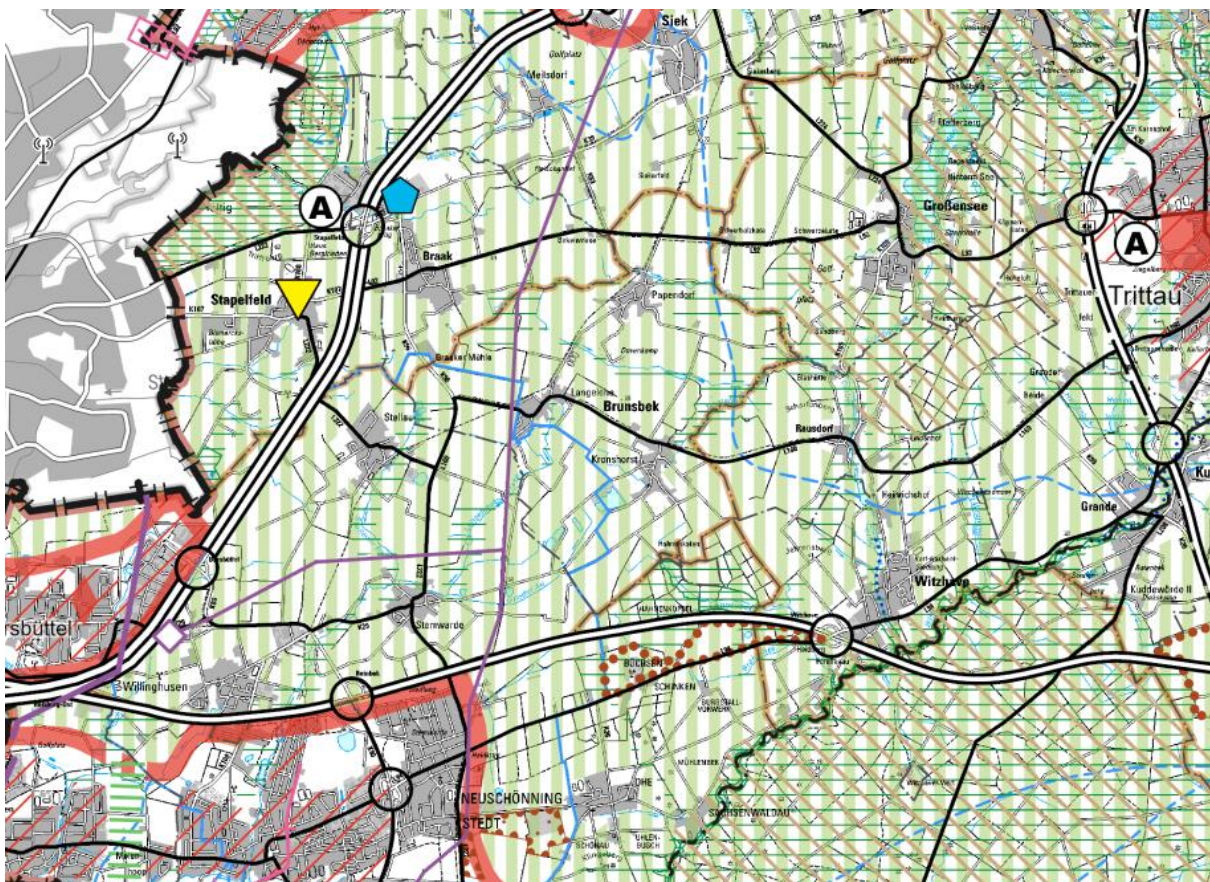


*keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden“ (Zif. 5.2, REP 2000)*

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 3. Entwurf des Regionalplans 2026 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 sechsspurige Autobahn mit Anschlussstelle dargestellt.
- Im Süden der Gemeinde wird die Bundesautobahn 24 (A24) als vierspurige 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 3. Regionalplanentwurfes von 2026 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 Maßstabsebene 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.

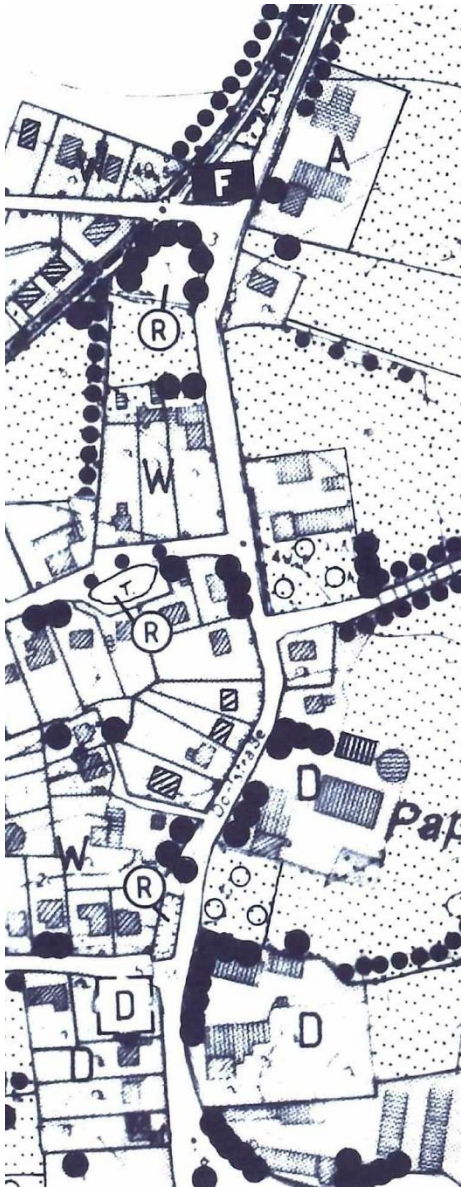
## **4.3 Rechtswirksame Bauleitplanung**

### **4.3.1 Landschaftsplan**

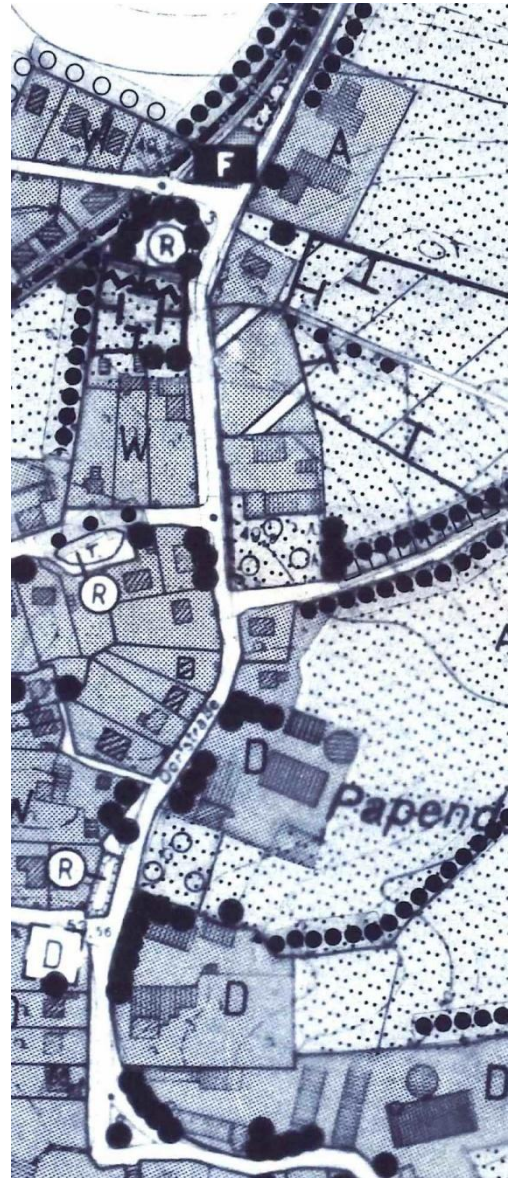
Der Landschaftsplan ist Bestandteil der Bauleitplanung einer Kommune und bildet das Planungsinstrument, das Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert und darstellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Brunsbek stammt aus dem Jahr 1999.

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)

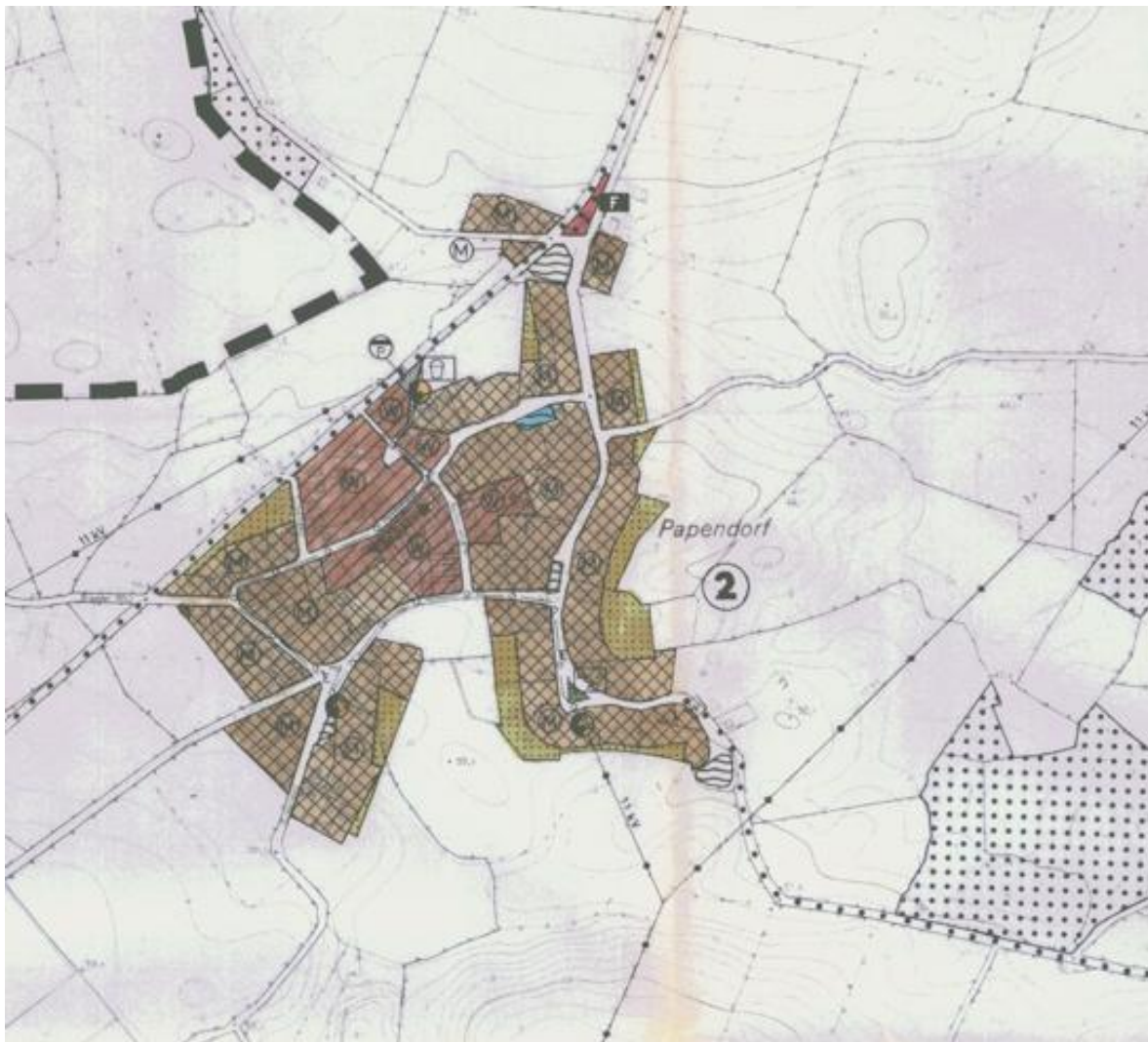


**Abbildung 5** Ausschnitt Plangebiet aus dem Landschaftsplan für die Gemeinde Brunsbek - Karte Entwicklung (1999)

### Bewertung

Die Obstwiesen sind in der Zwischenzeit durch bauliche Entwicklungen verdrängt worden und im Bestand aktuell nicht mehr vorhanden. **Der Erhalt der dargestellten Grünstrukturen ist durch die Erarbeitung Festsetzungen angemessen zu gewährleisten.** Zusammenfassend stehen die Darstellungen des Landschaftsplanes der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht entgegen.

### 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.

#### **Bewertung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 14 enthält als einfacher Bebauungsplan keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. In Bezug auf diese Festsetzungsmöglichkeit ist richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach dem Einfügetatbestand des § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.

Die Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes beschränken sich als Instrument der übergeordneten und vorbereitenden Bauleitplanung auf die Regelung der Art der baulichen Nutzung. Dass die Planaufstellung sich aus den Darstellungen aktuellen des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet entwickeln lässt und damit den Anforderungen des



§ 8 Abs. 2 BauGB entspricht, ist folglich anhand der bestehenden, näheren Umgebung zu bewerten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie dessen näherer Umgebung dominiert die wohnbauliche Nutzung ergänzt durch einige (teil)aktive Hofstellen.

Zusammenfassend lässt sich das bestehende Nutzungsspektrum im und in der näheren Umgebung des Plangebietes am ehesten einem faktischen „Dörflichen Wohngebiet“ zuordnen. Folglich sind im Zuge der Planaufstellung i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB nur Vorhaben dieser Nutzungsart zulässig. Dörfliche Wohngebiete lassen sich aus den Darstellungen einer Gemischten Baufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes entwickeln, womit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Entwicklungsgebot vereinbar ist.

### **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) zu erarbeiten.

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 und 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**

Die städtebauliche Bestandssituation im Plangeltungsbereich ist durch unterschiedliche Methoden erhoben worden:

- Im September 2024 sowie im Mai 2026 wurden Begehungen der Flächen (Derivé) durch das Planungsbüro B2K durchgeführt, in dem die vorhandenen baugestalterischen Merkmale (s. Kap. 4.6.1) sowie der vorhandene Grüncharakter (s. Kap. 4.6.2) aufgenommen wurden.
- Es erfolgte im Jahr 2025 eine Vermessung des Plangebietes durch einen öffentlich bestellten Vermesser (Ingenieurbüro Schneider). Die Daten wurden digital aufbereitet.
- Unter Einbezug der o.g. Datenerhebung sind die aktuellen Größen der Baugrundstücke und der überbauten Grundstücksflächen (differenziert nach Haupt- und Nebenanlagen) sowie der vorhandene Baumbestand ermittelt worden.

Sämtliche Daten wurden nachfolgend hinsichtlich ihrem städtebaulichen Erhaltungswert analysiert, indem Stringenzen aber auch Besonderheiten der vorhandenen baugestalterischen und grünordnerischen Merkmale des Plangebietes herausgearbeitet wurden. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Rahmenvorgaben sowie dem gemeindlichen Planungswillen bilden die Ergebnisse der Bestandserhebung Grundlage für die u.g. Festsetzungen für den einfachen Bebauungsplan Nr.14.

Die Ergebnisse der unterschiedlichen Untersuchungsmethoden werden im Folgenden überblicksartig dargestellt:

#### 4.6.1 Ortsbegehung (2024, 2026)

##### Gebäudetypologie



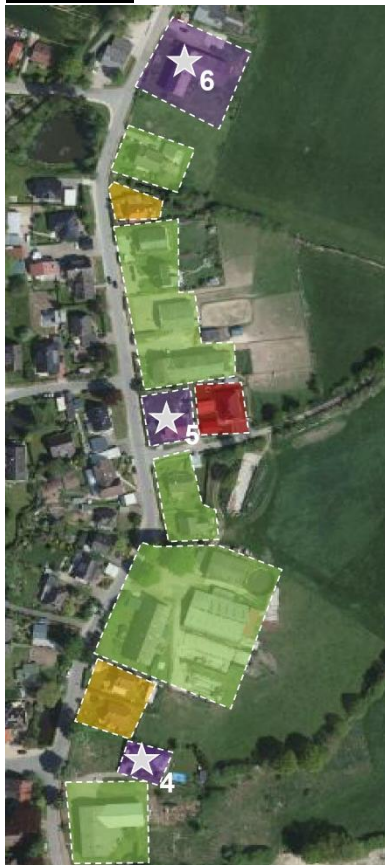
##### Gebäudetypologie

- 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
- ⌘ 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, wobei die ehemaligen Hofstellen hierfür prägend sind.

Das bautypologische Erscheinungsbild besitzt einen erkennbaren Erhaltungswert, so dass die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften für baugestalterische Merkmale sowie Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung angemessen erscheinen, um den erhaltenswerten Charakter der Baugestaltung im Sinne des Planungsziels planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzungen werden im Folgenden (Kap. 5) erläutert und begründet.

Eine Ausnahme hiervon bildet die teilweise Dacheindeckung mit Faserzement / Wellblechplatten, die häufig das gesundheitsschädigende Material Asbest enthalten.

### **4.6.2 Grüncharakter**

Das Plangebiet stellt sich als Wohngebiet mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Hofstellen dar, wobei letztere teilweise zu wohnbaulichen Zwecken umgebaut wurden und maximal nebenerwerbsmäßig Landwirtschaft betreiben. Durch die größeren Vorplatzflächen auf den Hofstellen und den vorhandenen (ehemaligen) Stall- bzw. Lagergebäuden auf den Hofstellen ist die Bebauung insgesamt relativ locker und lässt viele Freiflächen auf den Grundstücken.

Die Grünstruktur ist geprägt durch die Hausgärten und die Freiflächen auf den Hofstellen. Die Hausgärten sind vielfältig gestaltet. Sie sind geprägt durch Rasenflächen, Staudenbeete, Gebüsche und Hecken. Die Freiflächen auf den Hofstellen sind meist unversiegelt Schotter- oder Rasenflächen und werden überwiegend Lager- und / oder Stellplatzflächen genutzt. Im Bereich der Zufahrten befinden sich vereinzelt Einzelbäume oder Baumgruppen, bestehend aus alten Laubbäumen.

Hinsichtlich der Einfriedung kommen sowohl Hecken, Gartenzäune als auch Steinmauern vor.

#### **Baumbestand (Vermessung i.V.m. Ortsbegehung)**

| <b>Baum<br/>Anlage<br/>„Vermessung<br/>Baumbestand)</b> | <b>Nr. (s.)</b> | <b>Baumart</b> | <b>Durchmesser<br/>Stamm</b> | <b>Durchmesser<br/>Krone</b> | <b>Ortsbildprägend<br/>/ Erhalt</b> |
|---------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| 1                                                       |                 | Eiche          | 1,0 m                        | 22 m                         | ja                                  |
| 2                                                       |                 | Eiche          | 0,8 m                        | 10 m                         | ja                                  |
| 3                                                       |                 | Linde          | 1,0 m                        | 10 m                         | ja                                  |
| 4                                                       |                 | Linde          | 2,0 m (3-<br>stämmig)        | 16 m                         | ja                                  |
| 5                                                       |                 | Linde          | 0,9 m                        | 10 m                         | ja                                  |
| 6                                                       |                 | Linde          | 1,0 m                        | 18 m                         | ja                                  |
| 7                                                       |                 | Linde          | 0,8 m                        | 4 m                          | ja                                  |
| 8                                                       |                 | Linde          | 0,7 m                        | 4 m                          | ja                                  |



|    |          |       |      |    |
|----|----------|-------|------|----|
| 9  | Linde    | 0,7 m | 12 m | ja |
| 10 | Kastanie | 0,7 m | 10 m | ja |
| 11 | Kastanie | 0,8 m | 14 m | ja |
| 12 | Kastanie | 0,6 m | 10 m | ja |

Im Plangebiet stocken 12 Bäume, die als 'ortsbildprägend' zu bewerten sind. Es handelt sich um Laubbäume, die einen Stammdurchmesser von mindestens 60cm aufweisen. Die Bäume befinden sich überwiegend auf den Vorplatzbereichen der Hofstellen. Die beiden Linden Nr. 7 und 8 stocken auf dem Fußweg der Dorfstraße.

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.“

### **Fazit**

Zum Erreichen des Planungsziels scheinen in Bezug auf den Grüncharakter Festsetzungen zum Erhalt der ortsbildprägenden Vorgärten- und Vorplatzstrukturen (Schutz vor Versiegelung und / oder baulicher Überprägung) sowie des erhaltenswerten Baumbestandes zweckdienlich (s. Kap 5).

#### 4.6.3 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahlen



##### Fazit

Das Plangebiet weist aktuell regelmäßig einen für 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 vorhandenen Bedarfes am Wohnraum in der Gemeinde nahe der Metropolregion Hamburg scheint eine moderate Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades zur potenziellen Nachverdichtung angemessen, **ohne dabei das vorhandene Ortsbild inklusive dessen Grüncharakter zu gefährden** oder das Entstehen von Wohnraum in übermäßigem Maße zu riskieren.

**Abbildung 13** Auswertung der Grundflächen BP 13 – Kartografische Darstellung (B2K, 2026)

| BFL*<br>Nr. | Adresse            | Flurstück     | GRZ I** | GRZ I<br>neu | GRZ II** | GRZ II<br>neu | Grundstück<br>[m²] | Hauptanlagen<br>[m²] | Nebenanlagen<br>[m²] | GRZ I Diff. [m²]<br>(GRZ I Neu - Alt) | GRZ II Diff. [m²]<br>(GRZ II Neu - Alt) |
|-------------|--------------------|---------------|---------|--------------|----------|---------------|--------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1           | Dorfstraße 21      | 154           | 0,03    | 0,30         | 0,24     | 0,40          | 4.838,65 m²        | 138,65 m²            | 1.010,61 m²          | 1.312,94 m²                           | 786,20 m²                               |
| 2           | Dorfstraße 19      | 24/6          | 0,21    | 0,30         | 0,42     | 0,40          | 796,37 m²          | 165,48 m²            | 168,31 m²            | 73,43 m²                              | -15,23 m²                               |
| 2           | Dorfstraße 19a     | 24/7          | 0,29    | 0,30         | 0,44     | 0,40          | 648,56 m²          | 189,75 m²            | 97,40 m²             | 4,82 m²                               | -27,72 m²                               |
| 2           | Dorfstraße 21f     | 153           | 0,19    | 0,30         | 0,47     | 0,40          | 799,06 m²          | 148,03 m²            | 231,30 m²            | 91,69 m²                              | -59,70 m²                               |
| 4           | Dorfstraße 13a     | 24/3          | 0,18    | 0,30         | 0,23     | 0,40          | 853,24 m²          | 152,09 m²            | 46,49 m²             | 103,88 m²                             | 142,71 m²                               |
| 5           | Dorfstraße 13b+13c | 1/7           | 0,25    | 0,30         | 0,43     | 0,40          | 1.809,03 m²        | 460,56 m²            | 325,97 m²            | 82,15 m²                              | -62,92 m²                               |
| 6           | Dorfstraße 13      | 1/2           | 0,10    | 0,30         | 0,76     | 0,40          | 1.753,19 m²        | 182,27 m²            | 1.154,96 m²          | 343,68 m²                             | -635,96 m²                              |
| 6           |                    | 1/8           | 0,00    | 0,30         | 0,21     | 0,40          | 1.308,43 m²        | 0,00 m²              | 273,10 m²            | 392,53 m²                             | 250,27 m²                               |
| 7           | Dorfstraße 5       | 4/1+6/1+1+4/2 | 0,07    | 0,30         | 0,13     | 0,40          | 3.083,75 m²        | 223,05 m²            | 168,00 m²            | 702,08 m²                             | 842,46 m²                               |
| 7           | Dorfstraße 7       | 1/4           | 0,15    | 0,30         | 0,32     | 0,40          | 750,71 m²          | 114,82 m²            | 122,04 m²            | 110,39 m²                             | 63,42 m²                                |
| 7           | Dorfstraße 9       | 1/5           | 0,21    | 0,30         | 0,41     | 0,40          | 1.128,27 m²        | 238,94 m²            | 223,59 m²            | 99,54 m²                              | -11,23 m²                               |
| 7           | Dorfstraße 11      | 1/6           | 0,17    | 0,30         | 0,36     | 0,40          | 1.126,27 m²        | 193,38 m²            | 217,15 m²            | 144,50 m²                             | 39,98 m²                                |
| 8           | Dorfstraße 1       | 104           | 0,04    | 0,30         | 0,34     | 0,40          | 4.544,02 m²        | 165,52 m²            | 1.382,30 m²          | 1.197,68 m²                           | 269,78 m²                               |
| 3, 4        | Dorfstraße 15+17   | 24/8          | 0,08    | 0,30         | 0,46     | 0,40          | 3.345,87 m²        | 255,55 m²            | 1.285,48 m²          | 748,21 m²                             | -202,68 m²                              |

Abbildung 14 Auswertung der Grundflächen BP 13 (B2K, 2026)

#### 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 entfällt somit.

#### 5. Inhalte der Planung – Festsetzungen

Das Erreichen des Planungsziels des Bebauungsplanes Nr. 14 erfordert gemäß der Untersuchung der Bestandserhebung (Kap. 4) in Bezug auf die ortsbildprägenden Strukturen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, ergänzt durch Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen und grünordnerischen Festsetzungen.

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 I (GRZ I) in Höhe von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

*Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ I durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1. – 3. genannten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 0,4 ist zulässig. § 19 Abs. 4 S. 2 gilt ungeachtet dessen.*

*Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.*

Die GRZ hat das Ziel, die natürliche Funktion des Bodens (u.a. Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit) zu erhalten sowie bei der künftigen Siedlungsentwicklung die ortsprägenden Strukturen zu erhalten. Für die Bestimmung der GRZ sind zwei Komponenten zu unterscheiden. Die Grundflächenzahl I, die im Bebauungsplan festgesetzt wird (GRZ I) und die mögliche Überschreitung dieser GRZ i.S. des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (GRZ II). Für die GRZ I und die GRZ II gilt, dass alle Flächen, unabhängig von Versiegelungsgrad und Materialität, zu 100 Prozent in die Berechnung einfließen. Aus der Summe aus GRZ I und GRZ II ergibt sich die auf einem Baugrundstück insgesamt zulässige, durch (Haupt-)Gebäude und Nebenanlagen überdeckte oder unterbaute Grundfläche.

Die festgesetzte GRZ I orientiert sich anhand der bestehenden Vorprägung der Hauptanlagen auf den Baugrundstücken, welche – basierend auf dem vorhandenen Charakter der Gemeinde – einen moderaten Versiegelungsgrad aufweisen sowie dem städtebaulichen Leitbild der Nachverdichtung. Abweichend von § 19 Abs. 1 S. 2 HS 1 wird die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ I durch die GRZ II auf maximal 0,4 begrenzt. Dies wird als ausreichend angesehen, um Nebenanlagen auf den Grundstücken zweckdienlich herzurichten. Konkret wird die bestehende durchschnittliche GRZI im gesamten Plangebiet von 0,1 auf 0,3 erhöht. Die bestehende GRZII wird von 0,35 auf 0,4 erhöht.

Durch die Kombination der zulässigen GRZ I und der begrenzten Überschreitungsmöglichkeit durch die GRZ II werden in einem ortsangemessenen Maße Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebäudebestand geschaffen und den privaten Belangen angemessen Rechnung getragen. Gleichzeitig werden die klimatischen Bedingungen sowie dem daraus resultierenden städtebaulichen Grundsatzes der Innenentwicklung berücksichtigt und der Erhalt des Ortsbildes gewährleistet. 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 **vorhandenen** Charakter **im Ortsteil Papendorf** 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.*

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass das Ortsbild erhalten bleibt, indem die Flächen vor den Häusern, die zumeist von ortsbildprägenden Vorgärten besetzt sind, nicht durch bauliche Überprägung negativ beeinträchtigt werden.

Die Freihaltung der straßenseitigen Grundstücksflächen dient außerdem der Verkehrssicherheit: In dem vor allem Garagen und Carports den o.g. Mindestabstand zur Straßenfläche einhalten, wird die Sicht beim Ausfahren sowohl für den Autofahrer als auch für andere Verkehrsteilnehmer freigehalten. Dies ist insbesondere in Gebieten geboten, in denen die Siedlungsstruktur Straßenbreiten aufweist, die für die heutigen Kraftfahrzeuge und das Verkehrsaufkommen eng bemessen sind.

Die festgesetzte Größenordnung von 3m für Mindestabstandstiefen wird als zweckdienlich erachtet, um die o.g. Planungsziele zu erreichen, ohne dabei die Eigentumsfreiheit der Grundstückseigentümer zu stark zu begrenzen, da weiterhin ausreichend Flexibilität zur Anordnung und Gestaltung der Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken bestehen bleibt.

### **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 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 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.*

*Das Verbot von Schottergärten dient zum Erhalt des vorhandenen Grüncharakters, der sich insbesondere durch die mit Pflanzen individuell gestalteten Vorgärten auszeichnet.*

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind weiterhin 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. 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. So 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 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.*

Die konkrete Auswahl der als erhaltenswert festgesetzten Bäume im Geltungsbereich erfolgt auf Grundlage der Ortsbegehung, ergänzt durch die Daten des Vermessungsbüros vom 10.12.2024 sowie Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Durch den Erhalt der o.g. Bäume wird der Erhalt des Grüncharakters im Zuge der Planung gewährleistet und ein Beitrag zum Klimaschutz im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung geleistet, den auch zahlreiche Leitlinien und Rahmenvorgaben fordern.

## **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, Ur. 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, Urf. 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

*Im gesamten Plangebiet 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 farbig 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 vorhandene 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 schmale Straßenverkehrsflächen erschlossen wird, die direkt an die Baugrundstücke grenzt, könnten zu hohe Einfriedungen eine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer hervorrufen und so die Verkehrssicherheit gefährden.

## 6. Umweltbelange

### Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, welches vereinzelt von Hofstellen – teilweise für wohnbauliche Zwecke umgenutzt – besetzt ist. Die Grundstücke weisen einen eher geringen Versiegelungsgrad auf, der für die vorhandenen Nutzungen, bestehend aus einer Mischung von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Hofstellen, typisch ist. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich um Hausgärten oder Freiflächen auf den Hofstellen. Die Hausgärten sind vielfältig gestaltet und vorwiegend durch Rasenflächen, Staudenbeete, Gebüsch und Hecken geprägt. Die Freiflächen auf den Hofstellen äußern sich durch meist unversiegelte Schotter- oder Rasenflächen, auf denen vereinzelt Einzelbäume oder Baumgruppen stocken.

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 12 Bäume typischer Laubbaumarten, die zumeist im vorderen Bereich bzw. Zufahrtbereich der Platzflächen auf den Hofstellen stocken. Vereinzelt (Baum Nr. 7 und 8) stocken die Bäume auf dem Fußweg der Dorfstraße.

Zwischen den Grundstücken „Dorfstraße 1“ und „Dorfstraße 3“ befindet sich eine unbebaute Wiese, die aktuell als Pferdekoppel (Zwergponys) genutzt wird. Weitere größere Freiflächen existieren auf den Hofstellen, insbesondere im Bereich der Zufahrten sowie zwischen den zugehörigen Nebengebäuden. Hierbei handelt es sich um private Flächen, die teils zum Betrieb der landwirtschaftlichen Nutzung auf den jeweiligen Hofstellen dienen oder als Lager- bzw. Stellplatzflächen genutzt werden und für zusätzliche Wohnbebauung bis auf wenige Ausnahmen im Bereich der Dorfstraße 21 und der Dorfstraße 15 (s. zusätzliche Baufenster, Planzeichnung Teil A) und abgesehen vom Umnutzungspotenzial der [ehemals] landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude nicht geeignet sind.

### Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter

Mit der Planung soll vorrangig der Bestand gesichert werden bzw. es sollen Fehlentwicklungen, die das Ortsgefüge stark beeinträchtigen könnten, vermieden werden. Auf den bebauten Grundstücken sind nur geringfügige Erweiterungen hinsichtlich der Grundflächen der Gebäude zulässig. Eine Ausnutzung dieser Erweiterungsmöglichkeiten käme nur zum Tragen, wenn ein Gebäude abgerissen werden würde und an dessen Stelle ein neues, etwas größeres Gebäude errichtet werden würde. Diese rechtlich zulässige Möglichkeit wird voraussichtlich in den nächsten Jahren nicht dazu führen, dass die Gebäude im Plangebiet nach und nach abgerissen werden und durch größere Gebäude ersetzt werden.

Ergänzend soll die Umnutzung bestehender (ehemaliger) landwirtschaftlicher Nebenanlagen für wohnbauliche Zwecke ermöglicht werden und es werden zwei neue Bauplätze für jeweils ein Einfamilienhaus geschaffen.

### Schutzgut Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt

Auf den Grundstücken sind die Hausgärten bzw. Freiflächen durch Schotterflächen, Rasenflächen, Staudenbeete, Nutzgärten, Hecken, Gebüsch und Steinmauern geprägt. Es handelt sich in der Regel um artenarme und naturferne Grünstrukturen, die meist einer intensiven Pflege unterliegen.

Eine Bebauung der beiden zusätzlichen Bauflächen wird zu einem Verlust der Rasenfläche (Dorfstraße 21) bzw. der als Ponyweide genutzten Wiese führen.

Die Gartenflächen bilden Lebensräume für zahlreiche Tierarten. Die Artenvielfalt richtet sich nach der Strukturvielfalt, der Nutzungsintensität und der Naturnähe. Eine Rasenfläche, die häufig gemäht wird, ist artenarm, während ein Staudenbeet für viele Insektenarten und zum Beispiel eine Steinmauer für Amphibien oder Reptilien ein Nahrungshabitat darstellen kann.



In Gärten und an Gebäuden brüten verschiedene Vogelarten. Da alle europäischen Vogelarten artenschutzrechtlich relevant sind, werden sie im nachfolgenden Kapitel 'Artenschutz' näher betrachtet.

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 12 Laubbäume. Die Bäume dienen grundsätzlich als Lebensraum für Flora und Fauna und entfalten vereinzelt eine Ortsbildprägende Wirkung (s. Kap. 4.6.3).

### Artenschutz

#### A) Vögel

Alle Vögel sind artenschutzrechtlich relevant. Auf den Siedlungsgrundstücken können sowohl an den Gebäuden als auch in den Gebüsch und Hecken potentiell Vögel brüten. Das Vorhandensein von Bruthabitaten bedeutet nicht, dass tatsächlich Vögel auf einem Grundstück brüten. Bruthabitate werden in der Regel nur dann besetzt, wenn ein störungsfreies Brüten möglich ist. Wird ein Vogel zu häufig an seinem Nest gestört, wird er den Brutversuch abbrechen. Herumstreunende Katzen können dazu führen, dass Vögel ein Grundstück meiden, um dort ein Nest zu bauen. Durch das Anbringen von Nistkästen oder Nisthilfen kann die Ansiedelung von Brutvögeln hingegen gefördert werden.

Folgende Vogelarten können potentiell an Gebäuden vorkommen:

- Mehlschwalbe, Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz

Durch das Aufhängen von Nistkästen auf dem Grundstück können folgende Vögel angesiedelt werden:

- Kohlmeise, Blaumeise, Haussperling, Feldsperling

In den Hecken und Gebüsch können potentiell folgende Vogelarten vorkommen:

- Amsel, Klappergrasmücke

An den Laubbäumen können folgende Vogelarten potentiell vorkommen:

- Buchfink, Kleiber, Ringeltaube, Kohlmeise, Blaumeise

Brutvögel dürfen grundsätzlich nicht in der Brutzeit gestört werden. Wenn ein Vogel an einer Gebäudefassade brütet, darf das Gebäude nur außerhalb der Brutzeit abgerissen werden. In der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. bzw. 29.02. dürfen Bruthabitate uneingeschränkt beseitigt werden. Dies betrifft sowohl den Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gebüsch, Hecken, Sträuchern und Bäumen.

Wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass an einem Gebäude kein Vogel brütet, darf ein Gebäude auch während der Brutsaison (01.03. bis 30.09.) abgerissen werden.

Die beiden zusätzlichen Bauflächen werden von einer Rasenfläche (Dorfstraßer 21) bzw. einer Wiese eingenommen. Diese Flächen stellen keine potenzielle Bruthabitate dar. Ein Vorkommen von Brutvögeln kann daher ausgeschlossen werden.

#### B) Fledermäuse

Einige der vorhandenen Gebäude bieten möglicherweise für einige Fledermausarten Versteckmöglichkeiten. Fledermäuse können Risse, Ritzen oder kleine Löcher als Tagesversteck nutzen. Nach § 44 BNatSchG (= Bundesnaturschutzgesetz) dürfen Fledermäuse nicht getötet werden. Sollten an einem Gebäude Fledermäuse ihr Tagesversteck haben, darf

dieses Gebäude nur in den Monaten Dezember bis März abgerissen werden. In diesen Monaten befinden sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren.

#### Schutzgut Fläche

Es wird ein bestehendes Wohngebiet überplant. Durch die Planung sind im wesentlichen bebaute Siedlungsgrundstücke betroffen. Eine Ausnahme bilden die beiden zusätzlichen Bauflächen, die als Baulücken zu bewerten sind. Es handelt sich um eine Nachverdichtung, die städtebaulich zu befürworten ist.

#### Schutzgut Boden

Die Bebauung der zusätzlichen Bauflächen wird zu Flächenversiegelungen führen. Diese stellen einen Eingriff in das Schutzgut 'Boden' dar. Auf den beiden Bauflächen kann jeweils ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Gemäß § 13a BauGB sind Grundflächen bis zu einem Umfang von 19.999 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten. Damit sind die Eingriffe in das Schutzgut 'Boden', die durch den B-Plan Nr. 14 ermöglicht werden, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zulässig

#### Schutzgut Wasser

Der Versiegelungsgrad darf sich im Zuge der Planung maximal geringfügig erhöhen. Auf den zusätzlichen Bauflächen wird erstmals eine Versiegelung ermöglicht. Hierdurch ergibt sich auf diesen Flächen ein Oberflächenwasserabfluss. Da die versiegelbare Fläche insgesamt nur eine geringe Flächengröße aufweist, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Bebauung der Baulücken mit Wohnhäusern hat keine Auswirkungen auf das Lokalklima. Durch die Bebauung sind vorwiegend Rasenflächen betroffen. Diese tragen zur Kaltluftentstehung bei. Der Verlust dieser Rasenflächen wird weder lokalklimatisch noch mikroklimatisch spürbare Auswirkungen für die Nachbarn dieser Flächen haben.

#### Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet. Dieses Wohngebiet ist Bestandteil eines wesentlich größeren zusammenhängenden Wohngebietes. Eine Betroffenheit von Landschaft ist damit nicht gegeben. Die bestehenden Gebäude werden sich, wenn die Baurechte maximal ausgenutzt werden, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nur geringfügig ändern. Somit ergibt sich keine zusätzliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild im Umfeld des bestehenden Siedlungsgebietes. Die Bebauung der zusätzlichen Bauplätze wird sich in das bestehende Siedlungsgefüge einpassen.

#### Kulturelles Erbe

Im Plangebiet selbst bestehen keine Gebäude, die für das kulturelle Erbe von Bedeutung sind. Eine Beeinträchtigung der im Süden bzw. Südwesten vorhandenen Kulturdenkmale wird durch angemessene Auflagen (s. Kap. 11) in Bezug auf bauliche Entwicklungen auf den Bauflächen 1-3 verhindert.

#### Mensch

Im Plangebiet soll die bestehende Wohnnutzung beibehalten werden. Die zusätzlichen Bauplätze sollen für die Errichtung von Wohngebäuden genutzt werden. Es ergeben sich damit keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

#### Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen. Mit der Darstellung der einzelnen Schutzgüter sind alle umweltrelevanten Aspekte behandelt worden.

## **7. 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. An der im Plangebiet befindlichen Bushaltestelle "Papendorf, Poststraße" werden je Richtung 13 bzw. 15 Abfahrten angeboten, die überwiegend keine Taktung aufweisen.

Es verkehren hier weiterhin die Buslinien 337, 437 und 537, die auf den Schülerverkehr von Montag bis Freitag zwischen 7.00 Uhr und 8.00 Uhr in Richtung der Schulstandorte in Barsbüttel, Stapelfeld, Schmalenbek und Trittau sowie zwischen etwa 12.30 Uhr und 17.00 Uhr in umgekehrter Richtung ausgerichtet sind.

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.

## **8. 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 Gemeinde Brunsbek hat die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II (Corbek, Nr.1.19) mit maximal 33 l/s. Die Einleitstelle hat die Bezeichnung „A“ und befindet sich in der Gemarkung Papendorf, Flur 2, Flurstück 5/10. In diese Einleitstelle wird das Niederschlagswasser von einem Regenrückhaltebecken eingeleitet. Ein Teil der Ortslage Papendorf entwässert über den Müthelteich als Rückhaltebecken.

Durch Planaufstellung können sich die versiegelten Grundflächen im Plangebiet und damit die Einleitmenge in das Regenrückhaltebecken potenziell erhöhen. Um sicherzustellen, dass die vorhandene Rückhalteanlage zur Aufnahme des potenziell zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers ausreichend bemessen ist, erfolgte eine hydraulische Überprüfung (Büro Sevecke GmbH, 2026).

Im Ergebnis ist das vorhandene Volumen des Teiches ausreichend, um sämtliches, bei maximaler Ausreizung der ermöglichten GRZ zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser aufzunehmen.

### 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.*

Hinweise:

- *In der Dorfstraße 13b und 21f werden Erdwärmesondenanlagen zur Beheizung und Warmwasser genutzt.*
- *Für den landwirtschaftlichen Betrieb der Dorfstr. 17 besteht eine Eigenwasserversorgung über einen Brunnen.*

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“.

## **9. Geruch**

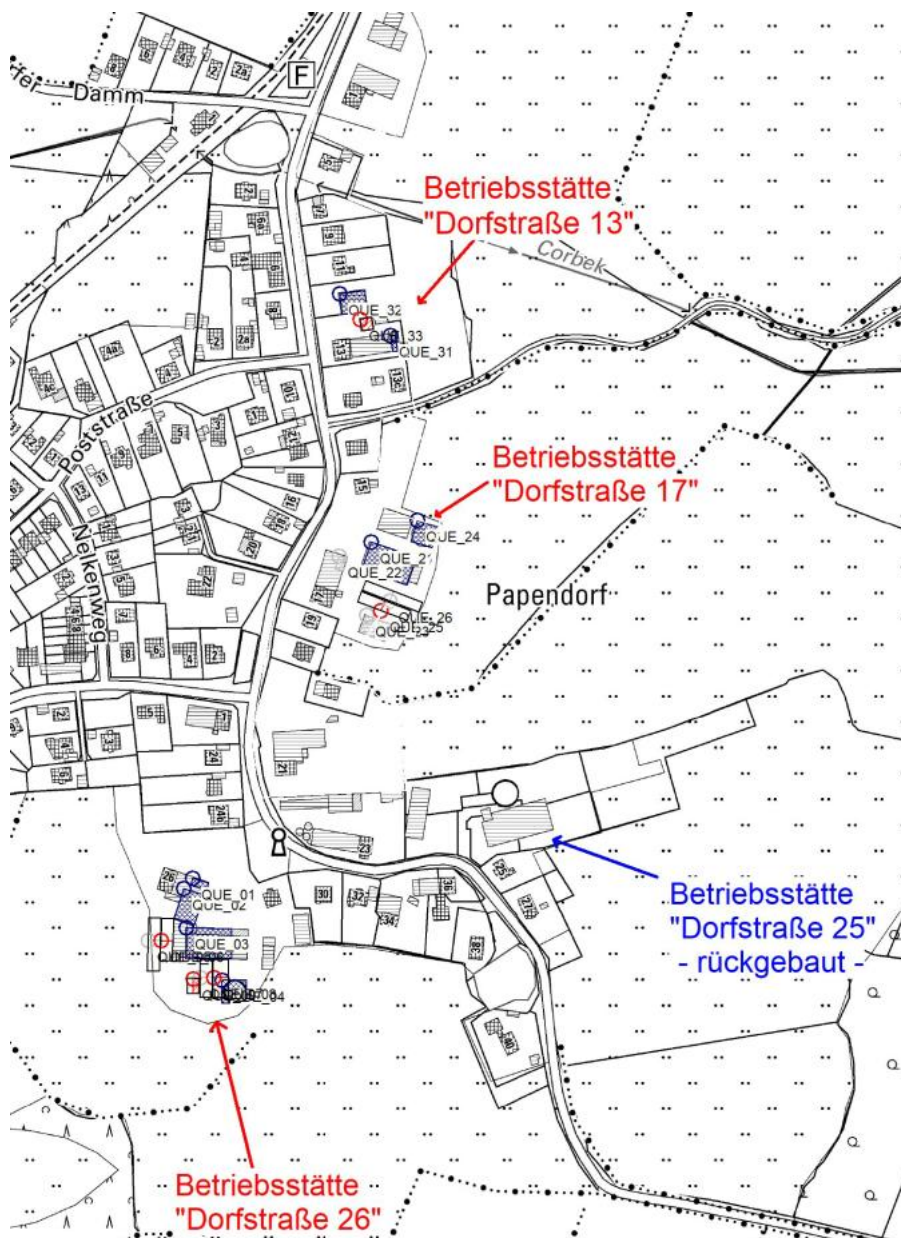
Im bzw. im mittelbaren Umfeld des Plangebietes mehrere Hofstellen, die teilweise aktiv, teilweise im Nebenerwerb betrieben werden. Der (nebenerwerbsmäßige) Betrieb von Hofstellen verursacht regelmäßig Immissionen, auch und insbesondere in Form von Geruch. Bis dato hat das bestehende Nutzungsgefüge mit 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 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 15** 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. Ausgenommen hiervon sind die Gebäude Hofstellen, auf denen Landwirtschaft betrieben wird. Diese stellen die Ursache der Emissionen, weshalb die Geruchsimmissionen auch außerhalb der Grenzwerte von Wohngebieten und Dorfgebieten hinnehmbar sein müssen. Dies bestätigt u.a. das Urteil des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf, gemäß dem „Inhaber landwirtschaftlicher Hofstellen [...] nicht fordern können, von mehr oder weniger starken mit der Tierhaltung einhergehenden Gerüchen, von Geräuschen aus der Tierfütterung und dem Auf- und Abtrieb der Tiere oder aus dem Betrieb landwirtschaftlicher Maschinen verschont zu bleiben. Das gilt grundsätzlich auch für die zu landwirtschaftlichen Anwesen gehörenden Wohngebäuden.“ (VG Düsseldorf, Urteil vom 26. Oktober 2000 – 4 K 3058/99)

Die genannten „zu landwirtschaftlichen Anwesen gehörenden Wohngebäuden“ inkludieren auch das sogenannte „Altenteilerwohnhaus“, welches seine „Privilegierung aus dem Betrieb und – damit – auch aus den dort anfallenden Betriebsabläufen, die (auch) mit Hilfe des Altenteilers unterstützt werden sollen [bezieht]“ (VG Schleswig-Holstein, Urteil vom 28. August 2024 - 8 A 67/21). Altenteilerwohnungen sind den emissionsverursachenden Hofstellen zuzuordnen, so dass eine Unterschreitung der Mindestabstände gem. errechneter Immissionsgrenzwerte des Gutachtens zumutbar und hinnehmbar ist.

Folgende Gebäude sind den aktiven Hofstellen zzgl. Altenteilwohnung zuzuordnen:

- Dorfstraße Nr. 17 zzgl. Nebenanlagen
- Dorfstraße Nr. 15 (Altenteilwohnung)
- Dorfstraße 13 zzgl. Nebenanlagen

Zusammenfassend bestehen hinsichtlich der Geruchsimmissionen nach TA-Luft keine Bedenken gegenüber dem vorhandenen Nutzungsgefüge. Der Fortbestand wohnbaulicher Nutzungen sowie der (teil)aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen ist somit möglich.

## **10. 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.

## **11. 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 Abs. 1 BauGB 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 und mit ihr abzustimmen.

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.

## **12. 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.

## **13. 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.

#### *Bodenordnende Maßnahmen*

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

#### *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.

## **14. Weitere Hinweise**

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Kap. 7 der Begründung – insbesondere über die Bauzeitenregelungen - sind im Zuge der Planung zwingend einzuhalten.

Darüber hinaus sind sämtliche artenschutzrechtliche Bestimmungen (insbesondere zum ‚Besonderen Artenschutz‘ nach § 44 ff. BNatSchG) bei der (baulichen) Umsetzung von Planungen auf privatrechtlicher Basis zu beachten und umzusetzen.

#### 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.

#### 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.

## **15. 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.

## **16. Anlagen**

- Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission - Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Brunsbek im Kreis Stormarn (Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 2025)
- Wasserrechtliche Erlaubnis, Einleitungsstelle A (Amt Siek, 2011)
- Überprüfung der Rückhalteanlage 1 (Müthelteich) in Papendorf (Ingenieurbüro Sevecke GmbH, 2026)
- GRZ - Zeichnung (B2K, 2026)
- GRZ - Auswertung (B2K, 2026)
- Karte Baumbestand (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Schneider, 2025)
-

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Brunsbek, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeister -