

BEGRÜNDUNG - INHALT

0.	VORBEMERKUNG	4
1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
2.1	Einfacher Bebauungsplan.....	5
2.2	Aufstellungsverfahren - Verfahrensart	5
2.3	Stand des Verfahrens	6
3.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGROÖÖE	7
4.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	7
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 (1999)	13
4.3.2	Flächennutzungsplan	14
4.3.3	Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brunsbek (1974)	15
4.3.4	Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brunsbek (1974)	15
4.4	Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Brunsbek (2019)	15
4.5	Integrierte Entwicklungsstrategie 2023 (IES) – 2027 Aktivregion Sieker Land Sachsenwald	16
4.6	Plangeltungsbereich – Bestandserhebung	16
4.6.1	Ortsbegehung (2024, 2026)	17
4.6.2	Grüncharakter	20
4.6.3	Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahlen	22
4.7	Standortwahl für den einfachen Bebauungsplan Nr. 13 - Alternativenprüfung	23
5.	INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN.....	23
5.1	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden.....	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Abstandstiefen	27
5.4	Versorgungsflächen	28
5.5	Klimaschutz	29

5.6	Grünordnung	30
5.7	Bestandsschutz.....	30
5.8	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen.....	31
6.	UMWELTBELANGE	33
7.	ERSCHLIEßUNG	36
8.	VER- UND ENTSORGUNG	37
9.	GERUCH.....	38
10.	ALTLASTEN.....	40
11.	DENKMALSCHUTZ	40
12.	KAMPFMITTEL	41
13.	BODENSCHUTZ	41
14.	WEITERE HINWEISE (S. TEIL B).....	42
15.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	42
16.	ANLAGEN	43

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. 13 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. 13 enthält keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

2.2 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 13 wird gemäß Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2023 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) 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 11.546 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 s. Kap. 4).
- ✓ 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 hat am 06.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 13 gefasst.

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. 13 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

- 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)

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, Langeloh und Papendorf und erstreckt sich auf einer Fläche von 14,42 km². Die Einwohnerzahl der Gemeinde Brunsbek beträgt 1.765 (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 eher 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 von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtgröße von 28.865 m² (ca. 2,9 ha) auf. Er ist überwiegend von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Im Langeloher Weg befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die für wohnbauliche Zwecke umgenutzt wurde. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind derzeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen und besitzen überwiegend eine geringe bauliche Dichte. Im Süden, im Osten und im Westen grenzt das Plangebiet an das Siedlungsgebiet Papendorfs, das hier von lockerer Einfamilienhausbebauung sowie landwirtschaftlichen Hofstellen dominiert ist. Im Norden und teilweise im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. An der Kreuzung Dorfstraße / Langeloher Weg südöstlich der Plangebietes befindet sich mit dem Gebäude am Langeloher Weg 1 zudem ein geschütztes Kulturdenkmal.

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. 13 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.

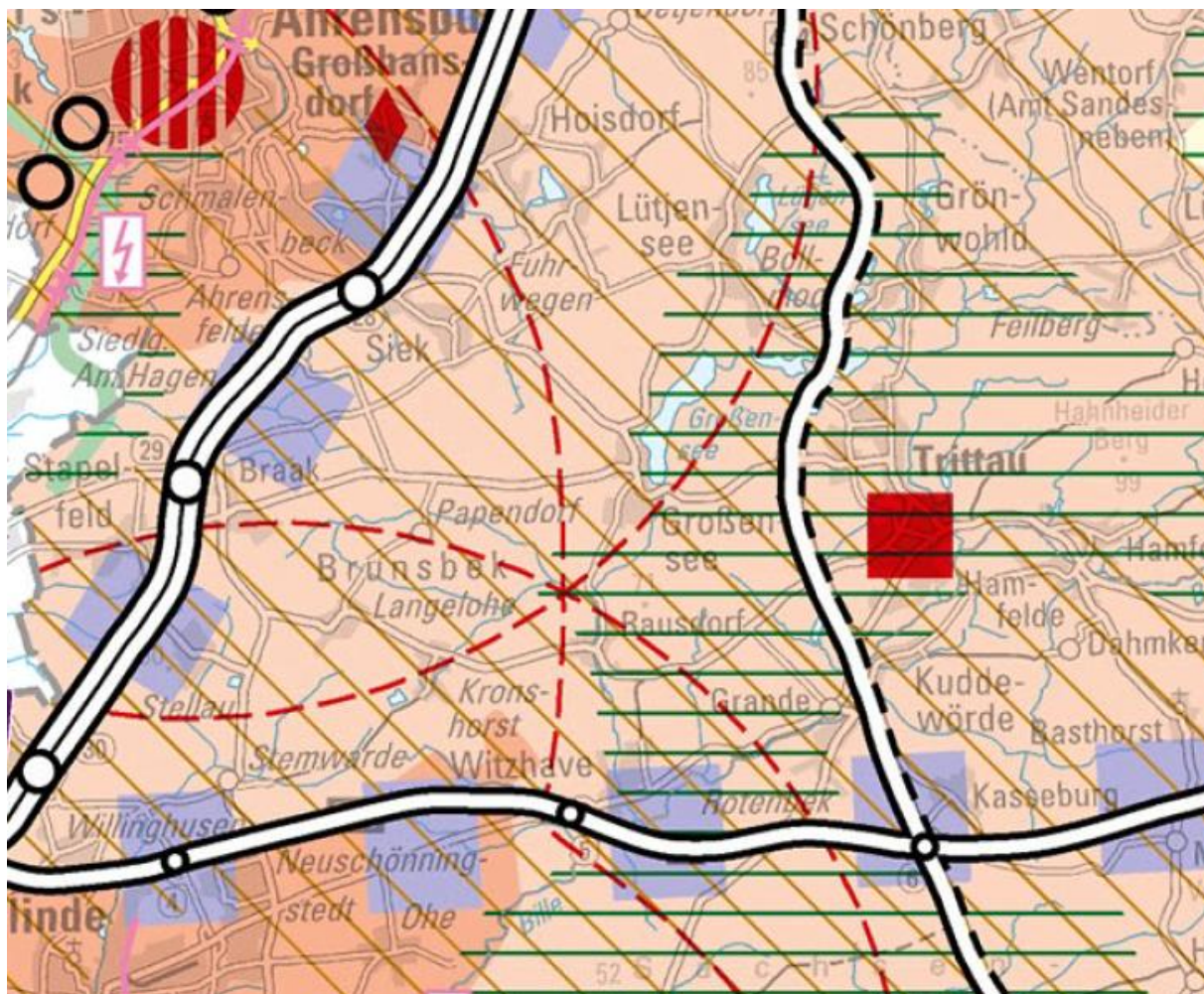


Abbildung 1 Ausschnitt für die Gemeinde Brunsbek aus dem Landesentwicklungsplan 2021

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 teilträumliche 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 wird daher nur zu 50% auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Potenzialflächen für Wohnbebauung befinden sich im Ortsteil Langeloh und Papendorf; die Aufstellung von Bebauungsplänen für die besagten Flächen bis dato 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 Ortsbildes. Neues Baurecht wird durch die Aufstellung somit nur **vereinzelt (zwei Baulücken = max. 4 Wohneinheiten)** geschaffen. Eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist somit 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.

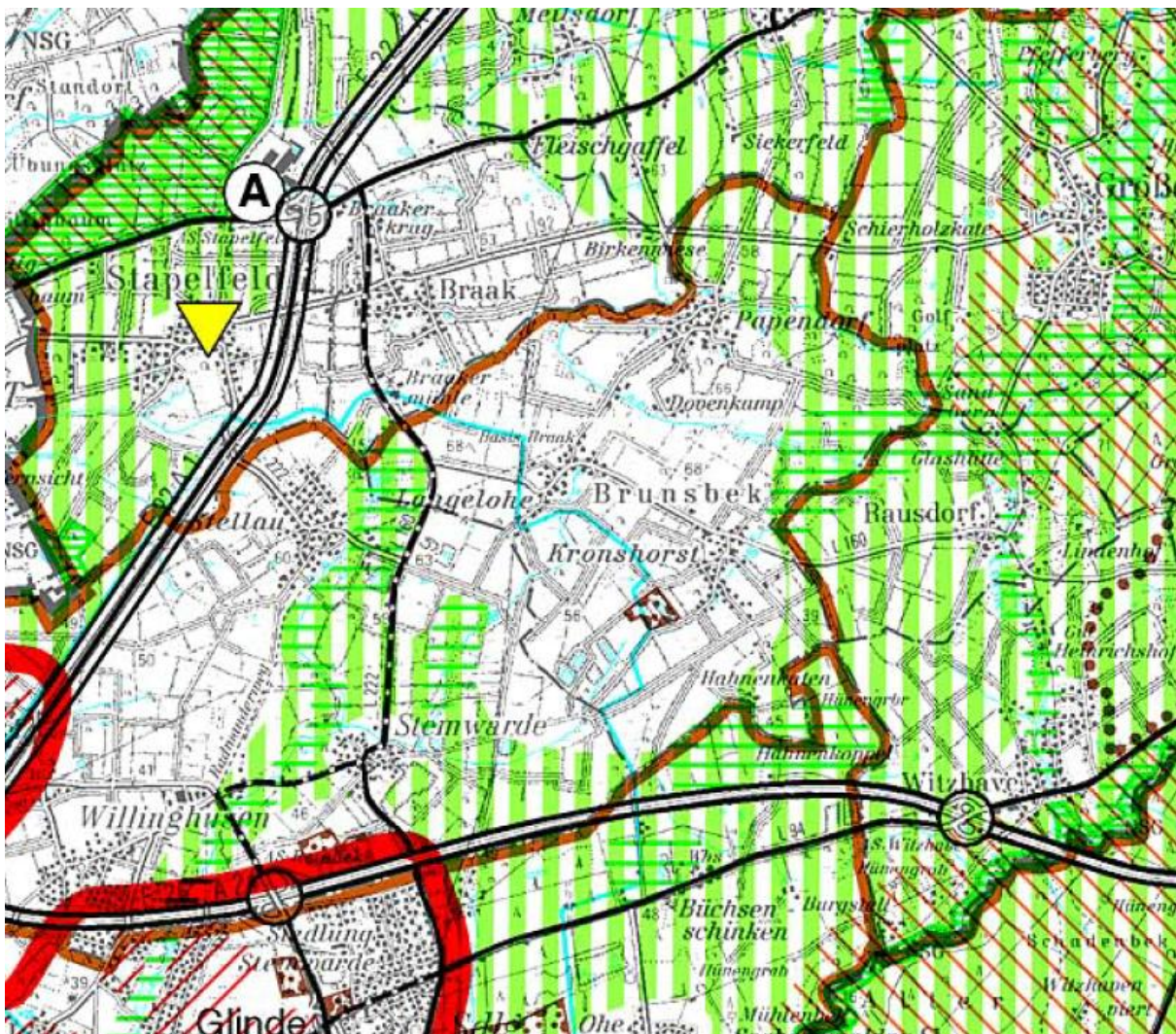


Abbildung 2 Ausschnitt für die Gemeinde Brunsbek aus dem Regionalplan 2000 für den Planungsraum I
Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

„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. 13 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.

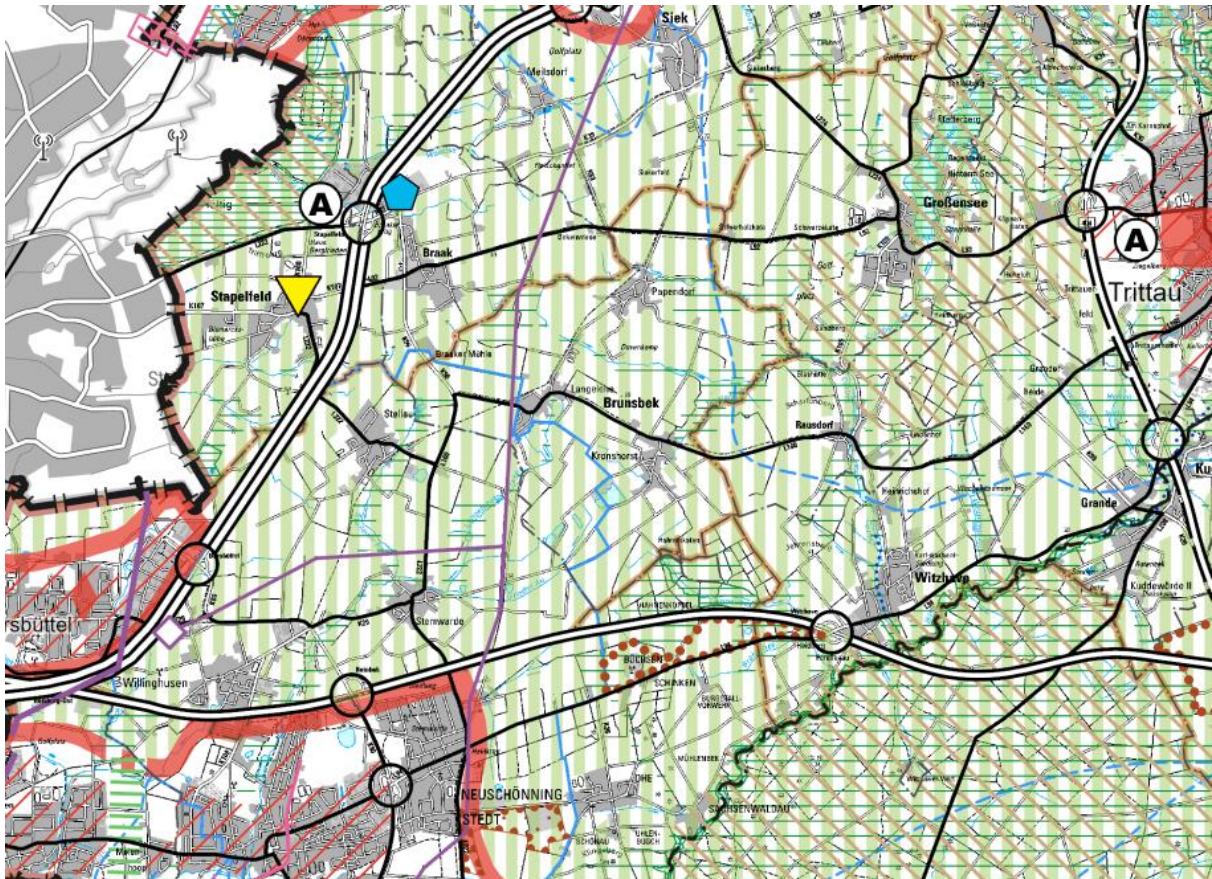


Abbildung 3 Ausschnitt für die Gemeinde Brunsbek aus dem 2. Entwurf 2025 für die Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III

Bewertung

Die Darstellungen des 3. Regionalplanentwurfes von 2026 für die Gemeinde Brunsbek weichen kaum vom derzeit gültigen Regionalplan ab. Lediglich der Regionale Grünzug wurde erweitert. Er umfasst das Landschaftsschutzgebiet „Corbek, Brunsteichbach und Brunsbach“. Auf kleinräumiger Maßstabsebene ist erkennbar, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 außerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet.

Die übrigen Darstellungen 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 (1999)

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. 13 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. 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 – Karte Entwicklung (1999)

Bewertung

Zusammenfassend stehen die Darstellungen des Landschaftsplanes der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht entgegen. [Der Erhalt der dargestellten Grünstrukturen ist durch die Erarbeitung Festsetzungen angemessen zu gewährleisten.](#)

4.3.2 Flächennutzungsplan

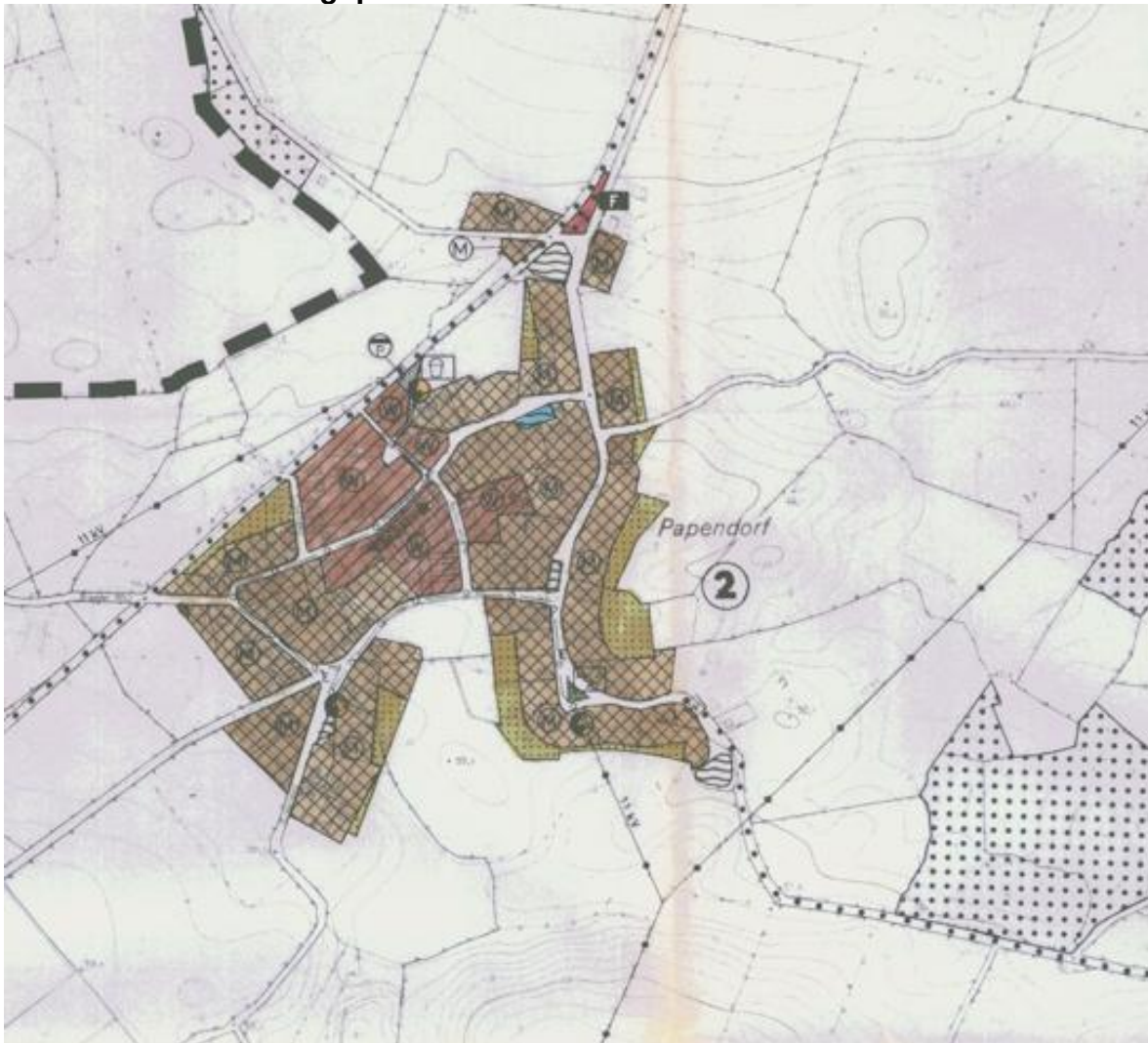


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunsbek (3. Änderung, 1986)

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. Die Straßenverkehrsflächen werden als „Verkehrsfläche“ (hier „Ohne Einfärbung“) dargestellt.

Bewertung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 13 enthält als einfacher Bebauungsplan keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. In Bezug auf diese Festsetzungsmöglichkeit 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 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 und der näherer Umgebung dominiert die wohnbauliche Nutzung. Vereinzelt sind in den Wohngebäuden anteilig auch nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im weiteren östlichen und westlichen Umfeld des Plangebietes sind einige (teil)aktive Hofstellen vorhanden. Südlich der Kreuzung Langelohr Weg / Birkenweg befindet sich außerdem eine Kindertagesstätte.

Zusammengenommen lässt sich das im und in der näheren Umgebung des Plangebietes bestehende Nutzungsspektrum 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 dem Entwicklungsgebot angemessen Rechnung trägt.

4.3.3 Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brunsbek (1974)

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brunsbek vom 1.1.1974 grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13. Der Bebauungsplan Nr. 2 enthält Festsetzungen über ein Reines Wohngebiet der dort befindlichen Gebäude nördlich entlang des Langelohr Weges. Darüber hinaus werden in geringem Umfang Festsetzungen bezüglich Straßenverkehrs- und Parkflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und von der Bebauung freizuhaltenden Grundstückflächen getroffen.

Bewertung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 lassen keine Nutzungskonflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 erwarten, der die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der dortigen, ebenfalls wohnbaulich geprägten Nutzung, zum Inhalt hat. Die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 2 stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 somit nicht entgegen.

4.3.4 Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brunsbek (1974)

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Brunsbek, festgesetzt durch Satzung vom 1.1.1974 grenzt süd-östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13. Der Bebauungsplan Nr. 8 enthält Festsetzungen über ein Allgemeines Wohngebiet der dort befindlichen Gebäude südlich entlang des Langelohr Weges. Darüber hinaus werden in geringem Umfang Festsetzungen bezüglich Straßenverkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechten, Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Flächen für den Erhalt bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Bewertung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 lassen keine Nutzungskonflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 erwarten, der die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der dortigen, ebenfalls wohnbaulich geprägten Bebauung, zum Inhalt hat. Die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 8 stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 somit nicht entgegen.

4.4 Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Brunsbek (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. 13 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 Ziele sind in der neuen IES die folgenden definiert worden:

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

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

Daseinsvorsorge und Lebensqualität

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

Regionale Wertschöpfung

- Sieker Land Sachsenwald ist wirtschaftsstark

4.6 Plangeltungsbereich – Bestandserhebung

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 vorhandener Stringenzen aber auch Besonderheiten der baugestalterischen und grünordnerischen Merkmale des Plangebietes analysiert. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Rahmenvorgaben sowie dem gemeindlichen Planungswillen bilden die Ergebnisse der Bestandserhebung Grundlage für die u.g. Festsetzungen für den einfachen Bebauungsplan Nr.13 und werden im Folgenden überblicksartig dargestellt:

4.6.1 Ortsbegehung (2024, 2026)

Gebäudetypologie



Gebäudetypologie

-  Einfamilienhaus
-  Doppelhaus
-  Mehrfamilienhaus (Hofstelle)
-  Besonderheit

Abbildung 7 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 13 -
Gebäudetypologie
(eigene Darstellung, 2024)

- Überwiegend Einzelhausbebauung
- Mehrfamilienhäuser ausschließlich ehemalige / umgenutzte Hofstellen
- Doppelhausbebauung im westlichen Teilbereich (BFL1, BFL 4)

Dachform



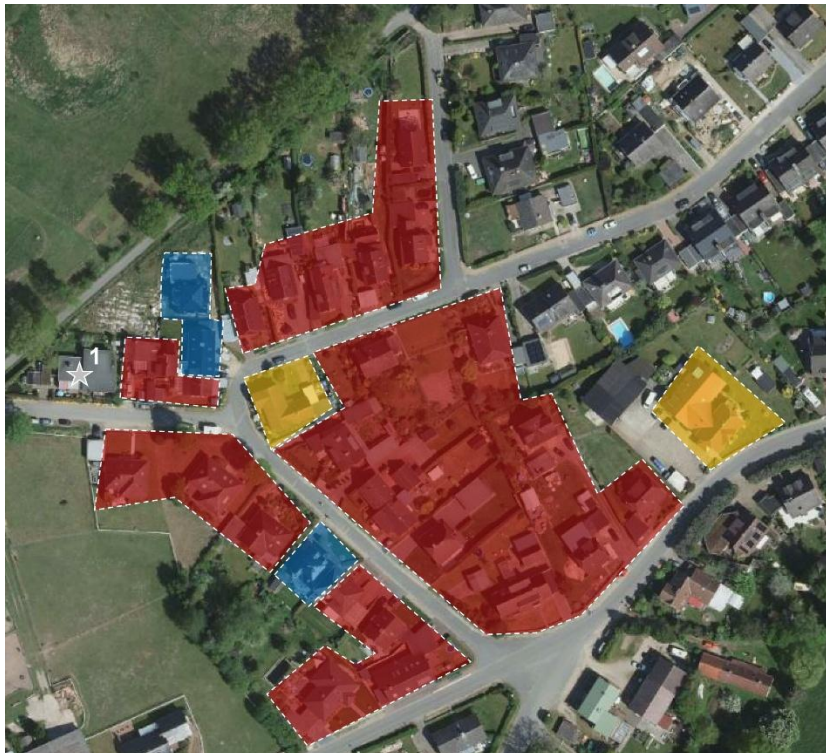
Dachform

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

Abbildung 8 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 13 - Dachform
(eigene Darstellung, 2024)

- Überwiegend Satteldächer
- Teilweise erweitert, Abschleppungen
- Vereinzelt Krüppelwalmdächer
- Vermehrt Walmdächer (Bungalows)

Dachgestaltung



Dachgestaltung

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

Abbildung 9 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 13 -
Dachgestaltung
(eigene Darstellung, 2024)

- Ausschließlich Ziegel
- Überwiegend gräuliche Farbgebung
- Vereinzelt helle und rotbräunliche Ziegelfarben

Fassadengestaltung



Fassadengestaltung

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

Abbildung 10 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 13 -
Fassadengestaltung
(eigene Darstellung, 2024)

- Überwiegend Klinkerfassaden
- Überwiegend rotbräunliche Farbgebung
- Teilweise hellere Klinkerfarben
- Vereinzelt weiß verputzte Fassaden

Erneuerbare Energien



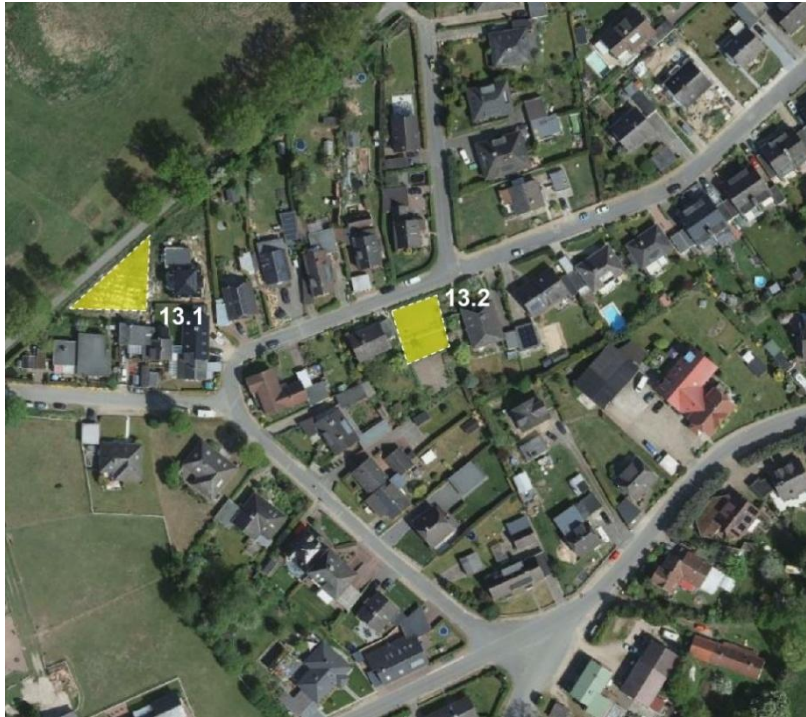
Erneuerbare Energien

	Solarenergie
	E-Ladesäule
	Besonderheit

Abbildung 11 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 13 -
Erneuerbare Energien (eigene
Darstellung, 2024)

- E-Ladesäulen vereinzelt im Bestand vorhanden
- Solaranlagen vereinzelt im Bestand vorhanden (sowohl als Dachauf- als auch als Fassadenanbauten)

Baulücken



Baulücken



Baulücke

Abbildung 12 Bestandserhebung
Bebauungsplan Nr. 13 – Baulücken
(eigene Darstellung, 2024)

- Baulücken:
 - zwischen Poststraße 37 – 39 (Nachverdichtungspotenzial 1-2 WE)
 - hinter Poststraße 22a (geringe Flächenkapazität, grenzt an Außenbereich)

Fazit

Das Plangebiet weist in Bezug auf die Bautypologie eine erkennbare Homogenität auf, die sich in lockerer Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit traditionellen gestalterischen Merkmalen - klassische Dachformen und Fassadenmaterialien in rotbräunlich oder gräulicher Farbgebung, ergänzt durch hellere Putzfassaden - äußert. Ergänzend haben Anlagen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien Einzug in das Plangebiet gefunden.

Insgesamt entsteht ein einheitliches Ortsbild, wobei die ehemalige Hofstelle (Langeloher Weg 14) eine ortsbildprägende Wirkung entfaltet.

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

4.6.2 Grüncharakter

Das Plangebiet stellt sich als Wohngebiet dar. Die Bebauung ist teilweise relativ dicht in Hinblick auf die Seitenabstände zwischen den Gebäuden.

Die Grünstruktur ist geprägt durch die Hausgärten. Diese sind vielfältig gestaltet und geprägt durch Rasenflächen, Staudenbeete, Gebüsch und Hecken. Für das Erscheinungsbild des Straßenraumes haben die Vorgärten eine besondere Bedeutung. Die zuvor genannten Strukturen zeichnen ebenfalls die Vorgärten aus. Hinsichtlich der Einfriedung kommen sowohl Hecken als auch Gartenzäune vor.

Baumbestand

Baum Nr. (s. Anlage „Vermessung Baumbestand)	Baumart	Durchmesser Stamm	Durchmesser Krone	Ortsbildprägend / Erhalt
1	Erle	0,6 m	12 m	ja
2	Erle	0,4 m	12 m	nein
3	Erle	0,4 m	12 m	nein
4	Erle	0,5 m	12 m	ja
5	Erle	0,5 m	14 m	ja
6	Eiche	0,8 m	12 m	ja
7	Eiche	0,7 m	12 m	ja
8	Apfel	0,4 m	4 m	nein
9	Laubbaum	0,3 m	5 m	nein
10	Laubbaum	0,4 m	10 m	nein
11	Buche	0,3 m	12 m	nein

Im Plangebiet stocken zwei Bäume, die als 'ortsbildprägend' zu bewerten sind. Es handelt sich um zwei Eichen, die einen Stammdurchmesser von 70 cm bzw. 80 cm aufweisen. Diese beiden Bäume stocken in den Hausgärten. Weitere Bäume befinden sich insbesondere im westlichen Teilbereich des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der Hausgärten.

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.“

Die Auswahl der o.g. Bäume berücksichtigt zudem die im Rahmen der Einwohnerversammlung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit angemessen.

Fazit

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

4.6.3 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahlen



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

Brunsbek, BP13												
BFL* Nr.	Adresse	Flurstück	GRZ I**	GRZ I neu	GRZ II**	GRZ II neu	Grundstück [m²]	Hauptanlagen [m²]	Nebenanlagen [m²]	GRZ I Diff. [m²] (GRZ I Neu - Alt)	GRZ II Diff. [m²] (GRZ II Neu - Alt)	
1	Langelohr Weg 16	59/7	0,19	0,30	0,30	0,40	637,83 m²	122,99 m²	69,71 m²	68,36 m²	62,44 m²	
1	Langelohr Weg 16a	58/3 + 58/5	0,13	0,30	0,54	0,40	742,77 m²	100,03 m²	301,70 m²	122,80 m²	-104,62 m²	
1	Langelohr Weg 18	58/4	0,16	0,30	0,39	0,40	982,58 m²	161,41 m²	220,03 m²	133,36 m²	11,59 m²	
1	Langelohr Weg 20	57/1	0,24	0,30	0,45	0,40	1.077,79 m²	257,81 m²	225,74 m²	65,52 m²	-52,44 m²	
1	Poststraße 37	62/3	0,19	0,30	0,37	0,40	789,37 m²	150,21 m²	143,56 m²	86,60 m²	21,98 m²	
1	Poststraße 39	59/20	0,18	0,30	0,23	0,40	660,64 m²	116,31 m²	36,62 m²	81,88 m²	111,33 m²	
1	Poststraße 41	59/11	0,21	0,30	0,48	0,40	759,35 m²	157,11 m²	210,40 m²	70,69 m²	-63,77 m²	
1	Poststraße 43+43a	59/14	0,22	0,30	0,65	0,40	743,96 m²	166,32 m²	320,72 m²	56,87 m²	-189,45 m²	
1	Poststraße 45	156	0,23	0,30	0,32	0,40	643,48 m²	149,23 m²	58,62 m²	43,81 m²	49,54 m²	
1	Poststraße 45a	155	0,13	0,30	0,53	0,40	693,02 m²	88,00 m²	280,22 m²	119,90 m²	-91,01 m²	
1	Poststraße 47	57/2	0,16	0,30	0,47	0,40	803,31 m²	128,39 m²	245,45 m²	112,60 m²	-52,51 m²	
1		59/21	0,00	0,30	0,00	0,40	575,14 m²	0,00 m²	0,00 m²	172,54 m²	230,06 m²	
2	Braaker Weg 4	15/5	0,36	0,30	0,67	0,40	712,83 m²	259,78 m²	215,97 m²	-45,93 m²	-190,61 m²	
2	Poststraße 16	15/5	0,08	0,30	0,40	0,40	1.122,79 m²	86,60 m²	359,67 m²	250,24 m²	2,85 m²	
2	Poststraße 18	15/4	0,17	0,30	0,30	0,40	1.166,08 m²	194,11 m²	155,69 m²	155,71 m²	116,63 m²	
2	Poststraße 20	15/12	0,15	0,30	0,50	0,40	953,26 m²	142,33 m²	336,86 m²	143,64 m²	-97,89 m²	
2	Poststraße 20a	15/11	0,15	0,30	0,36	0,40	801,25 m²	121,94 m²	167,67 m²	118,43 m²	30,89 m²	
2	Poststraße 22a	155	0,10	0,30	0,15	0,40	1.073,42 m²	110,62 m²	48,94 m²	211,40 m²	269,81 m²	
2	Tulpenweg 1	15/14	0,14	0,30	0,59	0,40	582,45 m²	81,14 m²	262,12 m²	93,60 m²	-110,28 m²	
2	Tulpenweg 3	15/13	0,21	0,30	0,41	0,40	641,78 m²	136,35 m²	124,25 m²	56,19 m²	-3,88 m²	
3	Braaker Weg 2	15/10 + 156	0,35	0,30	1,00	0,40	290,31 m²	100,67 m²	189,61 m²	-13,57 m²	-174,15 m²	
3	Poststraße 22	157	0,42	0,30	0,67	0,40	284,59 m²	120,11 m²	69,92 m²	-34,74 m²	-76,20 m²	
3	Poststraße 24	15/9	0,38	0,30	0,82	0,40	225,08 m²	85,66 m²	98,17 m²	-18,13 m²	-93,79 m²	
4	Braaker Weg 1	24/4	0,19	0,30	0,28	0,40	822,06 m²	159,55 m²	72,52 m²	87,07 m²	96,76 m²	
4	Langelohr Weg 22	55/17 + 55/19	0,42	0,30	0,78	0,40	545,81 m²	230,45 m²	197,89 m²	-66,71 m²	-210,02 m²	
4	Langelohr Weg 24	55/10 + 55/15	0,19	0,30	0,31	0,40	1.458,12 m²	270,64 m²	179,61 m²	166,80 m²	133,00 m²	
4	Poststraße 26	25/1	0,19	0,30	0,27	0,40	1.073,99 m²	207,23 m²	77,65 m²	114,97 m²	144,71 m²	
4	Poststraße 28	25/2	0,16	0,30	0,29	0,40	1.210,15 m²	199,07 m²	149,51 m²	163,98 m²	135,48 m²	
4	Poststraße 30	55/21	0,28	0,30	0,61	0,40	537,35 m²	149,72 m²	180,48 m²	11,49 m²	-115,26 m²	
4	Poststraße 30a	55/20	0,33	0,30	0,60	0,40	419,78 m²	139,98 m²	113,86 m²	-14,04 m²	-85,93 m²	
4	Poststraße 32	55/18	0,28	0,30	0,49	0,40	446,91 m²	124,54 m²	92,67 m²	9,53 m²	-38,45 m²	
5	Langelohr Weg 14	184	0,07	0,30	0,64	0,40	2.172,75 m²	142,96 m²	1.253,78 m²	508,86 m²	-527,64 m²	
6		183	0,00	0,30	0,06	0,40	804,13 m²	0,00 m²	47,41 m²	241,24 m²	274,24 m²	

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

Fazit

Das Plangebiet weist aktuell regelmäßig einen für ländliche Gemeinden typischen Versiegelungsgrad mit Grundflächenzahlen von 0,15 - 0,5 je Baugrundstück auf. Es lassen

sich dabei keine eindeutigen räumlichen Differenzen erkennen. Auch in Bezug auf das Maß der Nutzung weist das Wohngebiet damit weitestgehend Homogenität 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.

4.7 Standortwahl für den einfachen Bebauungsplan Nr. 13 – 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. Die Standortalternativenprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes entfällt somit.

5. Inhalte der Planung – Festsetzungen

Das Erreichen des Planungsziels des Bebauungsplanes Nr. 13 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 grünordnerische 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.

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 1, 4 und 6 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen und je Doppelhausscheibe maximal eine (1) Wohnung zulässig.

In dem Teilgebiet BFL 2 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

Die Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden der Bauflächen 1, 2, 4 und 6 bietet die Handhabe, unerwünschten Umstrukturierungsprozessen in den ausgewiesenen Bestandsgebieten - bisher nur mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut - 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) bzw. je Doppelhausscheibe auf (1) begrenzt.

Für die Baufläche 3 wird auf eine Begrenzung der Anzahl von Wohnungen verzichtet, da in diesem Bereich eine Hausgruppe vorhanden ist, die sich bezüglich ihrer äußeren Erscheinung und der damit typischerweise verbundenen Anzahl an Wohnungen nicht dem ortsüblichen Charakter der Bebauung zuordnen lässt. Die vorhandene Bebauung soll in diesem Bereich durch die Festsetzung einer Hausgruppe entsprechend ihres Charakters erhalten bleiben, da sie das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt. Das Entstehen von Wohneinheiten in unangemessenem Ausmaß, die die vorhandene Eigenart des Gebietes negativ beeinträchtigen könnte, kann durch die u.g. Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung hier hinreichend verhindert werden.

Ebenso wird die Anzahl der Wohneinheiten in der Baufläche 5 nicht begrenzt, da sich hier in einer ehemaligen Hofstelle bereits mehrere kleinteilige Wohneinheiten befinden. Die Errichtung von kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern stellt eine bodenschonende Art der Schaffung von benötigtem Wohnraum dar und wird auch durch die Ziele und Vorgaben der Raumordnung gefordert bzw. begrüßt. Daher sollen Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten dieser Bauweise 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. 13 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 0,18 auf 0,3 erhöht. Die bestehende GRZII wird von 0,42 auf 0,4 begrenzt. Insgesamt ist so eine zusätzlich Versiegelung von durchschnittlich 10% auf den Grundstücksflächen möglich, wobei der Schwerpunkt der Mehrversiegelung auf die Hauptanlagen verlagert um so die zusätzliche Errichtung von Nebenanlagen in den den Grüncharakter prägenden Vorgärten zu verringern.

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 klimatischen Bedingungen sowie dem daraus resultierenden städtebaulichen Grundsatzes der Innenentwicklung im Zuge der Planungen nach Möglichkeit Rechnung getragen, ohne den Erhalt des Ortsbildes durch übermäßige Versiegelung und Verdrängung von Grünflächen zu gefährden. Das Schaffen von Wohnraum für besondere Wohnraumbedarfe (z.B. barrierearmes Wohnen, kleinteilige Wohneinheiten) ist möglich.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

Die Festlegung der Vollgeschosse als maximal zulässige Anzahl innerhalb der einzelnen Bereiche des Plangebietes orientiert sich in Kombination mit den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) an der im Bestand und der Nachbarschaft vorzufindenden Bebauung. Da diese im Plangebiet bis auf wenige Ausnahmen durch typische

Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt ist, wird die Anzahl der Vollgeschosse regelmäßig auf eins begrenzt.

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 und entsprechen dem typischen Maß für traditionelle Einfamilien- bzw. Doppelhäuser.

Auch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und der hier festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhe in der Baufläche 5 orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, die an dieser Stelle aus einer ehemaligen Hofstelle in teils zweigeschossiger Bauweise besteht. Die besondere Gebäudetypologie ist ortsbildprägend und spiegelt den Charakter des Ortes wider, weshalb die hier befindliche Bautypologie auch in Zukunft durch entsprechende Festsetzungen erhalten bleiben soll.

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, bereits einige Bestandsgebäude durch technische (Solaranlagen) überbaut sind und dem Plangebiet eine entsprechende Vorprägung verleihen.

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 1,4 und 6 werden entsprechend der vorhandenen Bebauung Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

In der Baufläche 2 sind die Baugrundstücke entlang der Poststraße historisch bedingt sehr schmal geschnitten, weshalb hier ausschließlich Einzelhäuser entlang der Straße vorhanden sind. In der Vergangenheit wurde insbesondere in ländlichen Gemeinden der Zuschnitt der Baugrundstücke so gewählt, dass zur Straße hin ein kleines Wohnhaus gebaut werden konnte und nach hinten raus eine längliche, größere (Garten-)Fläche zur Subsistenzwirtschaft vorhanden ist. Das einheitliche, historisch geprägte Straßenbild soll durch die Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern in diesem Teil erhalten bleiben.

In der Baufläche 3 ist durch den besonderen Grundstückszuschnitt eine Hausgruppe gewachsen, dessen Fortbestand angesichts des untypischen Grundstückszuschnitts sinnvoll erscheint und durch entsprechende Festsetzung des Gebäudetypes gewährleistet werden soll.

In der Baufläche 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt, da hier auf einem großzügigen Baugrundstück eine ehemalige Hofstelle mit einem Haupthaus und zugehörigen (ehemaligen) Nebengebäuden vorhanden ist. Die vorhandene Bebauung soll auf Grund ihres historischen und ortsbildprägenden Charakters auch hier durch die Bestandsfestsetzung der Bauweise 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 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.

Teilweise stimmen Baufenster nicht vollständig mit dem exzitierenden Gebäudebestand überein, so dass sich bestehende Gebäude mit Erlass des Planes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Dies ist dort der Fall, wo die existierende Bebauung im aktuellen Zustand nicht (mehr) mit übergeordneten Rahmenvorgaben, insbesondere hinsichtlich des Bauordnungsrechts (Brandschutz, Abstandsflächen etc.) vereinbar ist. Die Ausweisung vom baulichen Bestand abweichender Baufenster dient hier der Korrektur des Standortes zukünftiger Bebauung und der Anpassung an das aktuelle Planungsrecht.

Gebäude, die sich auf einem Grundstück außerhalb der zukünftig geltenden Baufenster befinden genießen Bestandsschutz (s.u.) – erst bei einer Neubebauung ist auf dem Grundstück dann das neue Planungsrecht anzuwenden.

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 3,00 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. Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung nur für die Grundstücksseite, von der das Grundstück erschlossen wird, um die Bebaubarkeit der Grundstücke für die jeweiligen Eigentümer nicht unzumutbar einzuschränken.

Die 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, offene Gestalt des Wohngebiets 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.

Es wird 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) grundsätzlich verboten sind. Die Festsetzung besitzt hier lediglich einen klarstellenden Charakter. Hiermit soll der [Erhalt des vorhandenen Grüncharakters, der sich insbesondere durch die mit Pflanzen individuell gestalteten Vorgärten auszeichnet, unterstützend gewährleistet werden.](#)

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.

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 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 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 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 Gestaltungsvorhaben einerseits und einer angemessenen Berücksichtigung der privaten Belange und Geschmäcker der Flächeneigentümer durch entsprechende Gestaltungsfreiheit andererseits.

Dachneigung

In allen Bauflächen werden Festsetzungen zur Dachneigung 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) ortsüblich und entsprechen dem bestehenden und künftig zu sichernden Siedlungsbild.

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

Ausgenommen davon sind Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben und Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Für diese sind zudem andere Materialien in den oben genannten Farben sowie 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, Gelb, Grau und Anthrazit sowie Putz und Holz in den Farben Weiß, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig. Holzfassaden sind auch in naturbelassenen Farben 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 entscheidend. Die Auswahl der festgesetzten Materialien 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 zeitloser) 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 Farbtönen 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. Die Grundstücke weisen einen Versiegelungsgrad auf, der für eine Wohnnutzung, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, typisch ist. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich um Hausgärten, die vielfältig gestaltet sind. Die Hausgärten sind vorwiegend durch Rasenflächen, Staudenbeete, Gebüsche und Hecken geprägt.

Im Plangebiet befinden sich insgesamt elf Bäume typischer Laubbaumarten, die zumeist im rückwärtigen Bereich der Hausgärten stocken.

Zwischen den Grundstücken „Poststraße 37“ und „Poststraße 39“ befindet sich eine unbebaute Wiese. Eine weitere größere Freifläche existiert im südwestlichen Teil des Plangebietes, im rückwärtigen Bereich der Bebauung „Langelohr Weg“ Nr. 24. Hierbei handelt es sich um private Gartenfläche.

Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter

Mit der Planung soll der Bestand gesichert werden und es sollen Fehlentwicklungen, die das Ortsgefüge stark beeinträchtigen könnten, vermieden werden. Zusätzlich werden zwei neue Bauplätze für jeweils ein Einfamilienhaus geschaffen. 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.

Schutzgut Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt

Auf den Grundstücken sind die Hausgärten durch Rasenflächen, Staudenbeete, Nutzgärten, Hecken und Gebüsche 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 Gartenflächen 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 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 Elf alte Laubbäume, die meist in den rückwärtigen Bereichen der Hausgärten stocken.

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 alten 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 vorwiegend von Rasenflächen eingenommen. Diese Rasenflächen stellen keine potentielle 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 beiden 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 m² zulässig. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten. Damit sind die Eingriffe in das Schutzgut 'Boden', die durch den B-Plan Nr. 13 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 beiden zusätzlichen Bauflächen wird erstmals eine Versiegelung ermöglicht. Hierdurch ergibt sich auf diesen Flächen ein Oberflächenwasserabfluss. Da die versiegelbare 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 von zwei Baulücken mit zwei Einfamilienhäusern 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 bestehen keine Gebäude, die für das kulturelle Erbe von Bedeutung sind.

Mensch

Im Plangebiet soll die bestehende Wohnnutzung beibehalten werden. Die beiden zusätzlichen Bauplätze sollen für die Errichtung von Wohngebäuden genutzt werden. Es ergeben sich damit keine 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

Das Plangebiet wird durch die innerörtlichen Straßen „Poststraße“ in Ost-West bzw. Nord-Süd Richtung und „Langeloher Weg“ in Ost-West-Richtung, ergänzt durch den „Tulpenweg“ im Nordosten und den „Braaker Weg“ im Nordwesten erschlossen.

Die Poststraße mündet im weiteren östlichen Verlauf in die Dorfstraße, die im nördlichen Verlauf Anschluss an die Landesstraße 92 besitzt und damit die Anbindung an den (über)regionalen Verkehr darstellt. Über den Langeloher Weg, der im Süden in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verläuft, ist im weiteren südwestlichen Verlauf der Ortsteil Langelohe erreichbar.

An den Öffentlichen Personennahverkehr ist der Ortsteil Papendorf über die Bushaltestellen „Papendorf, Birkenweg“ (im Langeloher Weg, im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches) sowie die Bushaltestelle „Papendorf Poststraße“ (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14) angebunden. An den beiden Bushaltestellen 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.

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 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 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) sollte nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

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

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon/Internet

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

Versorgung mit Elektroenergie (Strom) und Gas

Die Versorgung mit Gas 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 sämtliche eventuell relevante landwirtschaftliche Betriebe Ausbreitungsberechnungen zu deren Geruchsmissionen erstellt worden.

Hofstelle Braaker Weg Nr. 5 (Rinderstallhaltung)

Im Braaker Weg Nr. 5, im westlichen Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 13 (Außenbereich) befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Für den hier vorhandenen Betrieb, bei dem es sich überwiegend um Milchviehhaltung, ergänzt durch eine Wirtschaftsdüngelagerung handelt, liegen mehrere immissionsschutzrechtliche Gutachten vor:

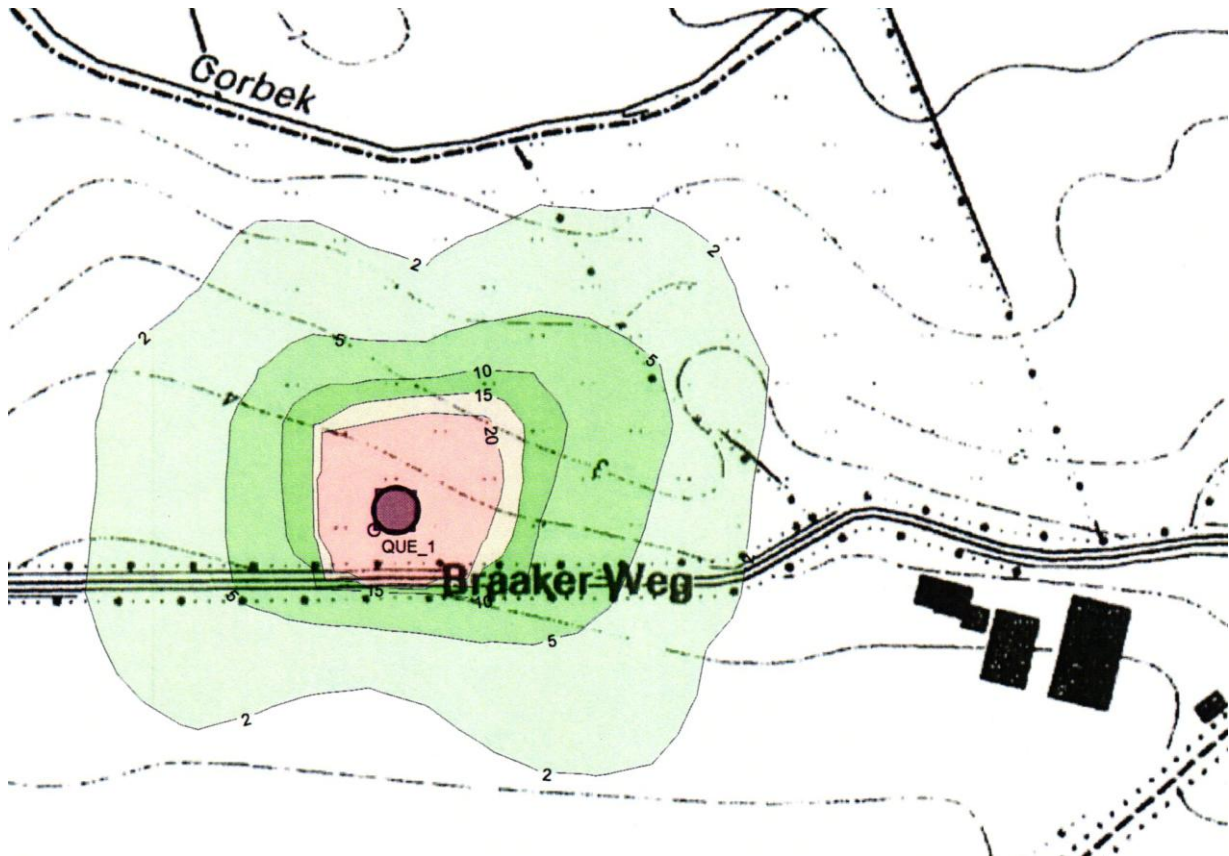


Abbildung 16: Wirtschaftsdüngelager des landwirtschaftlichen Betriebes im Braaker Weg 5 (Anlage zur Immissionsschutzstellungnahme (Landwirtschaftskammer, 2020))

***Ergänzung:** Die Wirtschaftsdüngelagerung der Hofstelle, die sich westlich der Betriebsstätte mir der Milchviehhaltung befindet, soll mittelfristig eine Erweiterung erfahren. Entsprechende Bauanträge oder -genehmigungen liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor, es existiert jedoch bereits eine Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer.*

Die Hofstelle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, weshalb die Regelungskompetenzen möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte der Antragstellung zur Betriebserweiterung der Hofstelle Braaker Weg 5 obliegen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die im Geltungsbereich befindliche Bestandsbebauung unabhängig von Betriebserweiterungen und hiermit verbundenen Immissionen Bestandsschutz genießt und durch die Planaufstellung baurechtlich als faktisches Wohngebiet bzw. im westlichen Randbereich als Wohn-/Dorfgebiet im Übergang zum Außenbereich gefestigt wird. Die hierfür angemessenen Immissionsgrenzwerte werden gemäß aktuell vorliegender Immissionsschutzstellungnahme eingehalten.

Ergebnis

Die Untersuchungen stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht entgegen.

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:

- Ehern. Gastwirtschaft HugoSchmidt, Langeioher Weg 1, D Ez 30250
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.
- Ehrenmalanlage für die Gefallenen beider Weltkriege DIL EZ 47818, mit Gedenkeiche DIL EI-EZ 53107 und Gedenksteine für die gefallenen beider Weltkriege DiL EI-Ez 53108 in der Dorfstraße.

Der Umgebungsschutzbereich beider Denkmäler tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Weiterhin zielt der Bebauungsplan Nr. 13 auf die Sicherung des bestehenden Ortsbildes ab und enthält entsprechend maßgeblich Festsetzungen zum Erhalt der aktuellen Gestalt der baulichen Anlagen, so dass eine Beeinträchtigung der Denkmäler im Zuge der Planungen nicht erwartet wird.

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 (s. Teil B)

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. 13 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 Ortsbildes sichergestellt. Gleichzeitig werden Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet mobilisiert und somit ein Beitrag zur angemessenen Nachverdichtung geleistet. Die Erschließung ist gesichert, ein Ausbau der Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

Da ein nahezu vollständig bebauter und (teil-)versiegelter Bereich des Gemeindegebietes überplant wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit keinen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Durch grünordnerische Festsetzungen werden Regelungen zum Leisten von Beiträgen für den Naturhaushalt und des Klimas in die Planung integriert.

16. Anlagen

- Immissionsschutz-Stellungnahme - Modernisierung und Erweiterung einer Rinderanlage (...) (Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 2009)
- Neubau eines Flüssigmistlagers im Außenbereich von Brunsbek im Kreis Stormarn - Immissionsschutzstellungnahme mit einer Ausbreitungsrechnung (Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 2020)
- Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission - Modernisierung und Erweiterung einer Rinderhaltung (...) (Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 2026)
- Wasserrechtliche Erlaubnisse, Einleitungsstellen A (Amt Siek, 2011 / 2001)
- 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 -