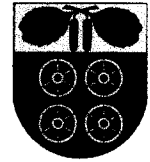


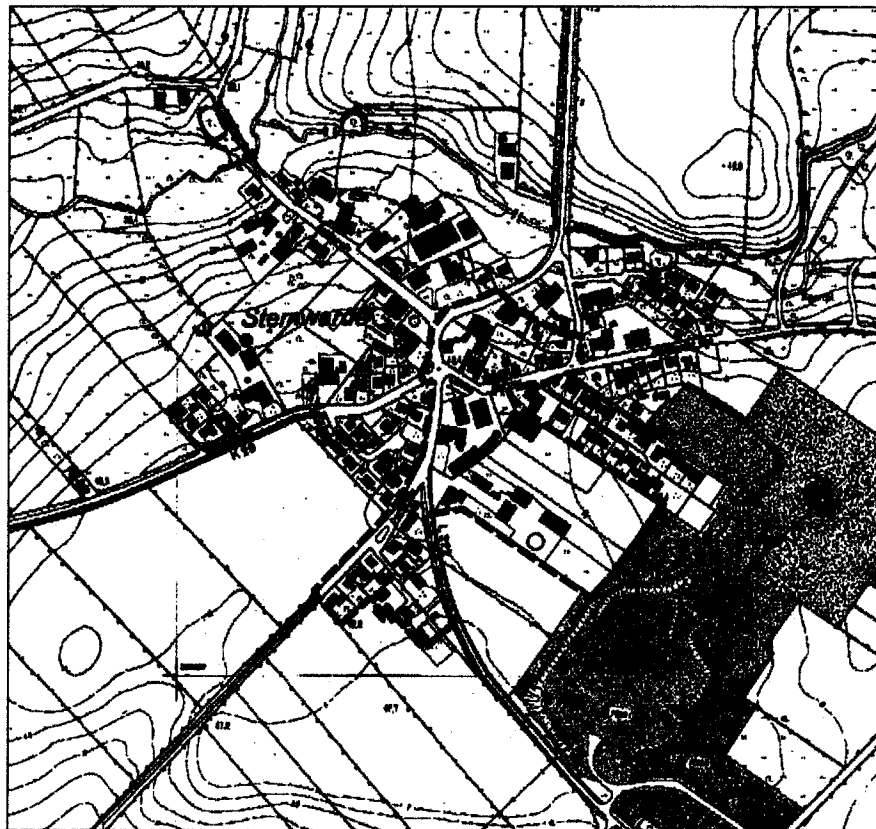
# GEMEINDE BARSBÜTTEL KREIS STORMARN



## BEBAUUNGSPLAN 3.3

### BEGRÜNDUNG

NÖRDLICH, WESTLICH UND SÜDLICH DES DORFRINGES, WESTLICH DES B-PLAN-  
GEBIETES 3.7 INKL. DER ANLIEGENDEN TEILSTÜCKE DES DORFRINGS SOWIE DIE  
FLURSTÜCKE 139/40, 140/40, 40/10 138/39, 40/9, 39/2, 39/3 (SOWEIT IM SÜDWESTLICHEN-  
BEREICH BEBAUT INKL. EINES ABSTANDSSTREIFENS ZUR GENANNTEN BEBAUUNG  
VON 5 METERN), 112/16, 16/2 UND 15/10 EINSCHLIESSLICH DER ANTEILIGEN TEILSTÜ-  
CKE DER L 222 SOWIE DIE FLURSTÜCKE 11/17, 11/19, 11/21, 9/14, 9/9, 9/12, 9/15, 9/16,  
9/17, 66/2, 67/10 UND 5/10 ANTEILIG SOWEIT WOHN- UND GARTENNUTZUNG, 67/5, 5/4,  
5/5, 5/6, 120/5 UND 121/5 WESTLICH UND AUSSCHLIEßLICH DER L 222 SOWIE EIN-  
SCHLIESSLICH DER ANTEILIGEN VERKEHRSFLÄCHE DER DORFSTRASSE



#### Fassung zur Veröffentlichung

**Gemeinde Barsbüttel**  
Der Bürgermeister

Fachbereich Bau und Finanzen

**PPL** Planungsgruppe  
Professor Laage

Schulterblatt 36  
20357 Hamburg  
Telefon 040 43 195 0  
Telefax 040 43 195 100  
Email [info@ppl-hh.de](mailto:info@ppl-hh.de)  
Internet [www.ppl-hh.de](http://www.ppl-hh.de)

Architektur  
Stadtplanung  
Forschung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. Planungsanlass und Planungsziele .....	3
2. Lage im Ort / Flächengröße .....	3
3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen .....	3
3.1 Regionalplan .....	3
3.1 Landschaftsrahmenplan .....	4
4. Entwicklung aus kommunalen Planungen .....	4
4.1 Flächennutzungsplan .....	4
4.2 Landschaftsplan .....	5
5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs .....	6
5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung .....	6
5.2 Situationsanalyse Landschaft .....	6
5.2.1 Natürliche Gegebenheiten .....	6
5.2.2 Übergeordnete Schutzansprüche .....	7
5.3 Nachbarschaftsbelange .....	8
6. Städtebauliches Konzept .....	8
6.1 Nutzungskonzept .....	8
6.2 Bebauungs- und Gestaltungsziele .....	10
6.2.1 Charakteristische dörfliche Elemente .....	10
6.2.2 Potenzielle Neubauflächen .....	11
7. Inhalt der Planzeichnung .....	12
7.1 Bauliche Gestaltung .....	12
7.1.1 Dachausbildung .....	12
7.1.2 Höhenbegrenzung .....	12
7.1.3 Materialien und Farben .....	12
7.2 Erschließung .....	12
7.2.1 Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr (MIV) .....	12
7.2.2 Private Stellplätze und Parkplätze .....	13
7.2.3 Fuß- und Radwege .....	13
7.3 Versorgung .....	13
7.4 Entsorgung .....	14
7.4.1 Oberflächenentwässerung .....	14
7.4.2 Schmutzwasserentsorgung .....	14
7.5 Umweltvorsorge: Lärmschutz, Geruch .....	14
7.5.1 Lärm .....	14
7.5.2 Geruchsmissionen .....	15
7.5.3 Altlasten .....	16
8. Eingriff / Ausgleich .....	16
8.1 Geplante Vorhaben .....	16
8.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	16
8.3 Anforderungen im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege .....	17
8.4 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt .....	18
8.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	19
9. Planstatistik .....	20
9.1 Tabellarische Übersichten .....	20
9.2 Planungsverfahren .....	21
10. Durchführung .....	21
10.1 Überschlägig ermittelte Kosten .....	21
10.2 Bodenordnung .....	22
10.3 Sonstiges .....	23

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Ortsentwicklung des Dorfes Stemwarde soll mittelfristig zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, problematischen Erschließungen und Grundstücksbildungen sowie zur Sicherung baugestalterischer Ansprüche weitestgehend durch Bebauungspläne gesteuert werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3.3 für das auf der Titelseite dargestellte Gebiet werden die Ziele verfolgt

- den Bestand zu sichern und weiterzuentwickeln,
- eine attraktive Ortsmitte zu schaffen,
- die Nutzungsoptionen im Falle einer Aussiedlung der im Geltungsbereich bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu klären sowie
- die südlichen und südwestlichen Ortsrand gestaltend in die Landschaft einzubinden.

Als Kartengrundlage dient ein maßstabsgerechter Lageplan im Gauß-Krüger System, der durch das Vermessungsbüro Teetzmann und Sprick, Glinde, erstellt wurde.

## 2. Lage im Ort / Flächengröße

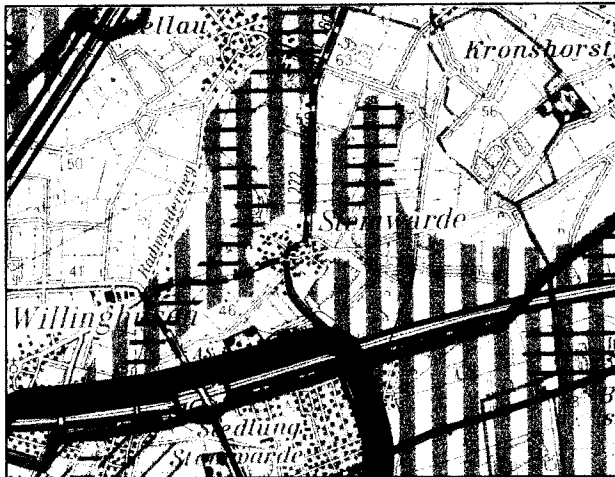
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ortsteil Stemwarde um umfasst einen Teil der Ortsmitte, zwei südlich an die Ortsmitte angrenzende landwirtschaftliche Höfe sowie ein überwiegend von Einzelhausbebauung geprägtes Gebiet südwestlich der Dorfstraße. Die Entfernung zum Rathaus in der Mitte des Ortsteils Barsbüttel beträgt ca. 4,9 km. Die Fläche des Bebauungsplans 3.3 beträgt ca. 6,7 ha.

## 3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

### 3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Barsbüttel gehört gemäß der Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum 1 „Schleswig-Holstein Süd“ zum Ordnungsraum Hamburg. Der Ortsteil Barsbüttel ist in Verlängerung der von Hamburg ausgehenden innerstädtischen Nebenachse Horn–Mariantal–Jenfeld als Besonderer Siedlungsraum und Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Der Ortsteil Stemwarde gehört zum Nahbereich des Zentralen Ortes Barsbüttel, aber nicht zu dem Besonderen Siedlungsraum auf den sich die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Barsbüttel konzentrieren soll (vgl. Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, S. 780). Der Rahmen der siedlungsstrukturellen Entwicklung in Stemwarde bezieht sich damit auf den „örtlichen Bedarf“ (a.a.O., S. 770).

Der Anschluss der K 80 an die A1, der für Stemwarde erhebliche Verkehrsbelastungen nach sich ziehen würde, wird im Regionalplan als „dringend erforderlich“ (a.a.O., S. 780) bezeichnet (vgl. hierzu auch das Entwicklungsgutachten Südstorman).

**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan**

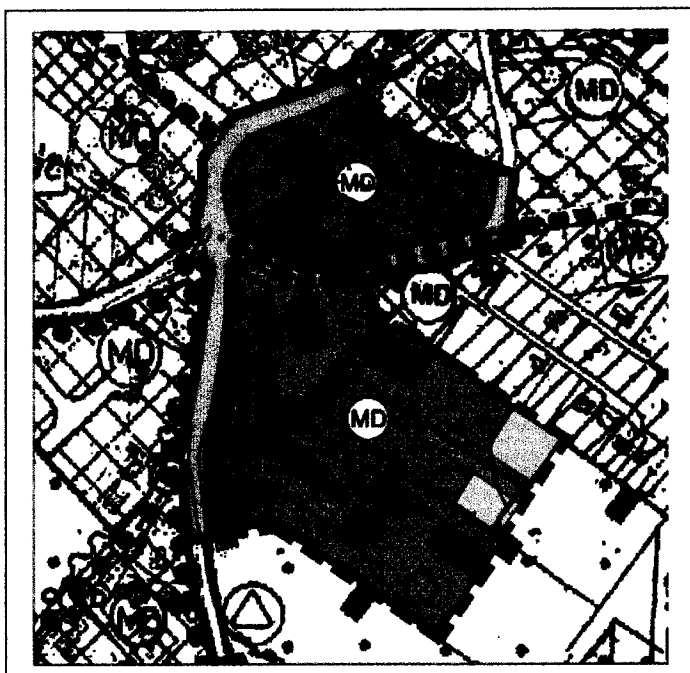
### 3.1 Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan liegt Stenwarde in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und ist eingebettet in ein Landschaftsschutzgebiet.

## 4. Entwicklung aus kommunalen Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird für den Teil des Plangebietsbereichs östlich der L222 (Teilbereiche A und B sowie G1, G2 und L1) in einem parallelen Verfahren geändert (vgl. farbig unterlegte Bereiche in Abb. 2). Mit der Änderung werden die als WR dargestellten Flächen im Teilraum A zu Dorfgebiet (MD). Im Teilraum B werden Teile der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls zu Dorfgebiet (MD). Das Teilgebiet G1 wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Signatur für Anlagen der Post entfällt. Der Teilbereich C ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan.

**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 21. Änderung**

Im Bereich der Ortsmitte befinden sich weiterhin Kennzeichnungen für die Feuerwehr und einen Gemeinschafts- und Saalbau.

Als Ziel der Planung ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan Barsbüttel 1985 (Unterpunkt 7, Siedlungsentwicklung) ein „Erhalt dieser ländlich geprägten Ortsstruktur“ formuliert. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die „grünen Arme“, die in den Ort hineinführen und einen dörflichen Wohnwert ausmachen, erhalten bleiben sollen (ebd.).

Im Landschafts- und im Flächennutzungsplan ist die Grenze zum Stenwarde umgebenden Landschaftsschutzgebiet als Konkretisierung des Landschaftsrahmenplans näher definiert. Sie verläuft überwiegend entlang oder außerhalb der Plangrenzen. Davon ausgenommen ist eine Fläche im südlichen Teilbereich C2 (Dorfstraße), auf der vier Bestandsgebäude von einer Privatstraße erschlossen sind (vgl. hierzu Abbildung 3 bzw. den Bestandplan zum grünordnerischen Fachbeitrag).

## 4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan in der geänderten Fassung von 1998 ist das Plangebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung als besiedelte Fläche (Biotop-/Nutzungstyp) dargestellt. Insgesamt 5 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind im LP als landschaftsbestimmende Einzelbäume eingestuft. Vorrangige Flächen für den Naturschutz sind für das Gebiet entsprechend der innerörtlichen Situation im LP nicht verzeichnet. Entlang der öffentlichen Straßen sieht der LP die Anlage bzw. Ergänzung von straßenbegleitenden Baumreihen vor. Im Übergang zur freien Landschaft im Osten, Süden und Westen ist Gestaltung des Ortsrandes gefordert. Diese Vorgaben werden mit dem Bebauungsplan konkretisiert, sind aber im wesentlichen bereits aus dem Bestand heraus erfüllt.

Die im Landschaftsplan dargestellte Grenze der Siedlungsentwicklung (in Abb. 3 als Linie mit innenliegenden Dreiecken dargestellt) folgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans im wesentlichen der im Flächennutzungsplan konkretisierten Grenze des Stenwarde umgebenden Landschaftsschutzgebietes. Die Fläche im südlichen Teilbereich C2 (Dorfstraße) mit vier Bestandsgebäuden, die von einer Privatstraße erschlossen sind, liegt hier ebenfalls außerhalb des Siedlungsbereiches. Weiterhin außerhalb des im Landschaftsplan ausgewiesenen Siedlungsbereiches (vgl. Abbildung 3) liegt das südlichste Wohnhaus an der L222 (Teilgebiet C2) sowie ein Wirtschaftsgebäude des südlicheren der östlich der L222 gelegenen Höfe (Teilgebiet B5).

Nord-östlich des Teilgebiets C2 (angrenzend an den Geltungsbereich) ist eine größere, heute landwirtschaftlich genutzte Fläche in den Siedlungsbereich einbezogen.

### Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan



## 5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs

### 5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung

Die Bebauungsstruktur im Geltungsbereich ist (analog zur Situation im gesamten Dorf) einerseits geprägt von den Wohn- und Nutzgebäuden der landwirtschaftlichen Höfe und andererseits von den überwiegend eingeschossigen Einzelhäusern der offenen Wohnbebauung. Im Geltungsbereich kommen ein gewerblich genutztes Gebäude südlich der Dorfstraße (Teilgebiet C2, Schlosserei) hinzu sowie die örtliche Feuerwehr, die am Dorfring 16 (Teilgebiet A3) untergebracht ist. Die Bausubstanz stammt aus der Zeit um die Wende des 19. und 20. Jahrhunderts bis heute. Das Plangebiet lässt sich in drei Teile gliedern (Nord = Teilgebiet A, Mitte = Teilgebiet B, Süd = Teilgebiet C), die unterschiedlichen räumlichen Anforderungen unterliegen.

#### Teilgebiet A (Nord, innerhalb Dorfring)

Die Wohngebäude innerhalb des Dorfrings (Einzel- und Doppelhäuser) sind überwiegend zur Straße orientiert. Als Ausnahme davon befinden sich lediglich zwei Wohngebäude in der zweiten Reihe, die mit Stichwegen vom Dorfring erschlossen sind.

Hervorzuheben ist das an der Dorfkreuzung gelegene Gebäude der ehemaligen Schule, das ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird und von einem relativ großen unbebauten Grundstück umgeben ist.

Daneben ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, der im wesentlichen aus einem kombinierten Wohn- und Wirtschaftsgebäude samt hochaufragendem Futtersilo sowie einem weiteren Wirtschaftsgebäude besteht. Der Hof zeigt in seinem vorderen Bereich eine für das Dorf charakteristische Vorfläche. Das Hauptgebäude des Hofes ist für das Ortsbild relevant. Rückwärtig nimmt der zu dem Hof gehörige Freiraum einen Großteil der unbebauten Fläche im Innern des Dorfrings ein. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung als Betriebstelle findet auf dem Hof auch der Verkauf landwirtschaftlicher Produkte in Direktvermarktung statt.

#### Teilgebiet B (Mitte, Landwirtschaftliche Höfe)

Das Teilgebiet B wird aus zwei landwirtschaftlichen Höfen gebildet. Beide Höfe bestehen aus je einem Hauptgebäude, in dem Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung kombiniert sind, und weiteren Wirtschaftsgebäuden z.T. jüngeren Datums. Der nördliche Hof verfügt über einen doppelten Futtersilo. Der südliche Hof weist ein Altenteiler-Wohngebäude auf. Beide Höfe betreiben den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte verschiedener Art in Direktvermarktung. Auf dem nördlichen Hof wird in Teilen Bullenmast betrieben, was gemäß Gutachten der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (AZ.: III B 3.3 k-sta mit Datum 31.01.1996) zu erheblichen Geruchsemissionen führt.

Die Hauptgebäude der beiden Höfe sowie beide Hof-Vorflächen bilden charakteristische Bestandteile des dörflichen Ortsbilds von Sternwarde.

Der nördliche Hof weist angrenzend an den Dorfring nach Osten zwei Freiflächen auf, von denen eine von einem Fahrsilo belegt ist und die andere als Gänsewiese und Auslaufbereich (Hauskoppel) für kleinere Hoftiere genutzt wird.

#### Teilgebiet C (Süd, Anlieger Dorfstraße)

Das südliche Teilgebiet umfasst – abgesehen von einer gewerblich genutzten Halle – Wohnhäuser in Einzelhausbebauung mit Ausnahme eines Doppelhauses. Neben der öffentlichen Erschließung durch die Dorfstraße (bzw. für zwei Gebäude durch die Reinbeker Straße) befindet sich im Teilgebiet eine als Stichstraße von der Dorfstraße abgehende Privatstraße, die außerdem vier – in jüngerer Zeit hinzugekommene – Einfamilien-Wohngebäude erschließt.

## 5.2 Situationsanalyse Landschaft

### 5.2.1 Natürliche Gegebenheiten

Die natürlichen Gegebenheiten sind aufgrund der innerörtlichen und überbauten Lage überprägt. Für die Böden ist angesichts der Bebauung davon auszugehen, dass im Bereich der Gebäude und der befestigten Flächen die Bodenfunktionen zum größten Teil verloren gegangen sind. Aus der Sicht des Naturschutzes handelt es sich bei den Böden um solche mit allgemeiner Bedeutung.

Die das Gebiet heute prägenden Vegetationsbestände sind überwiegend durch die Siedlungstätigkeit entstanden. Reste der heutigen potentiell natürlichen Vegetation bzw. der historischen Landschaft der Geest sind in den besiedelten Gebieten nicht mehr enthalten. Lediglich der Altbaumbestand im Bereich der Hoflagen dokumentiert die frühere dörfliche Struktur und die Knickreste spiegeln Reste der historischen Knicklandschaft wieder und stellen damit landschaftliche Relikte dar. Der gesamte Baumbestand mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser ist durch den Vermesser aufgenommen worden. Einige jüngere Straßenbäume sind im Rahmen der Bestandsaufnahme grob aufgenommen und im Bestandsplan ergänzt worden. Die Bäume sind entsprechend ihres Kronendurchmessers im Bestandsplan dargestellt.

Der unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bartsbüttel fallenden Baumbestand ist im Bestandsplan gesondert gekennzeichnet. Zum Teil wurde auch direkt an das Plangebiet angrenzender, prägender Baumbestand aufgenommen. So sind die Buche am Kronchorsteer Weg und die Eiche an der Dorfstraße besonders ortsbildprägend. Die mächtigsten Bäume innerhalb des Plangebietes weisen Stammdurchmesser von 80 cm und Kronendurchmesser von 16-20 m auf. Herausragend sind die Birke in der Ortsmitte, die Kastanien östlich der Dorfstraße und einige Eichen westlich der Reinbeker Straße.

Straßenbäume sind im Plangebiet abschnittsweise vorhanden; so weisen die Dorfstraße im oberen Abschnitt und der weitere Verlauf der Reinbeker Straße Lindenbestände auf, die in jüngerer Zeit ergänzt wurden. Entlang des Dorfringes existiert eine Reihe aus Kugel-Ahorn. Insgesamt macht der Straßenbaumbestand aber einen lückenhaften Eindruck. Der Altbaumbestand im Vorgartenbereich der Hofstellen wirkt in einigen Bereichen jedoch auch in den öffentlichen Straßenraum hinein.

Öffentliche Grünflächen kommen im Plangebiet nur als Verkehrsgrün vor, zum Teil als straßenbegleitende Grünstreifen, zum Teil mit Baumbestand.

An den Siedlungsrändern sind abschnittsweise landschaftstypische Knicks vorhanden, so westlich der Dorfstraße zur freien Landschaft, in einem Teilabschnitt parallel zur Reinbeker Straße (der Radweg verläuft hier hinter dem Knick), parzellenbegrenzend im Süden des Plangebietes und östlich der Reinbeker Straße. Hingegen ist der ehemalige Knick am Siedlungsrand östlich der Reinbeker Straße nicht mehr vorhanden, hier dokumentieren einige Eichenüberhälter lediglich den früheren Knick.

Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ist im Plangebiet sehr unterschiedlich geprägt. In der Ortsmitte (nördlich und südlich des Dorfrings) prägen die Altbaumbestände, Hecken, Mauern und typischen dörflichen Gebäude das Ortsbild, welches durch die Dimension landwirtschaftlicher Hallen und sonstiger Gebäude allerdings zum Teil gestört wird. Hingegen zeigen die Siedlungsflächen westlich der Reinbeker Straße, besonders die jüngst entstandenen Wohngebäude, wenig Großgrün oder dörfliche Strukturen.

Die Siedlungsränder zur freien Landschaft können infolge der vorgelagerten Knicks und der eingeschossigen Bauweise überwiegend als zufriedenstellend eingestuft werden, lediglich die Einbindung der Hallen östlich der Reinbeker Straße ist verbesserungsbedürftig. Im Landschaftsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als dörflich strukturiertes Siedlungsgebiet eingestuft, weiter südlich schließt die ackerbaulich geprägte Knicklandschaft an.

### **5.2.2 Übergeordnete Schutzansprüche**

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für Teilflächen des Plangebietes. Das mit Verordnung vom 5.9.1968 bestehende Landschaftsschutzgebiet verläuft zwar überwiegend am Rand des Geltungsbereiches und schließt damit die besiedelten Flächen nicht mit ein (vgl. Darstellung im Bestandsplan); die auf dem Flurstück 5/10 entstandenen Neubauten lagen jedoch bisher im Landschaftsschutzgebiet. Die Beantragung einer Entlassung war zur Einbindung in den Bebauungsplan erforderlich und ist seit dem 27.05.2003 wirksam.

Geschützte Biotop gemäß § 15 a oder b LNatSchG existieren im Plangebiet ebenfalls nicht. Die an das Plangebiet angrenzenden und im Bestandsplan dargestellten Knicks sind aber nach § 15 b LNatSchG geschützt. Zu berücksichtigen ist zudem die Baumschutzsatzung der Gemeinde: Nach der geänderten (noch im Verfahren befindlichen) Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm (gemessen in 1 m Höhe) sowie mehrstämmige Bäume mit mindestens einem Stamm mit einem Stammumfang von 95 cm geschützt. Ausgenommen sind Nadelbäume, Obstbäume, Birken und

Pappeln. Die im Plangebiet vorkommenden geschützten Bäume sind im Bestandsplan gesondert gekennzeichnet.

### **5.3 Nachbarschaftsbelange**

Belange der Nachbarschaft werden durch die Neuausweisungen im Bebauungsplan nicht berührt.

## **6. Städtebauliches Konzept**

### **6.1 Nutzungskonzept**

#### **Nutzungen allgemein**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden – wie im Flächennutzungsplan vorgegeben – nahezu vollständig als Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Ausnahmen bilden lediglich die Flächen für die öffentliche Erschließung und die als Grünflächen ausgewiesenen Flächen im Teilgebiet B. Die Ausweisung als Dorfgebiet entspricht der Situation des Plangebiets mit seiner zu einem großen Teil landwirtschaftlich geprägten Nutzung und der umgebenden dörflichen Bebauung bzw. landwirtschaftlichen Nutzung der Freiflächen. Entsprechend sind auch die am Ortsrand gelegenen Wohnhäuser im Teilbereich C als Bestandteil eines Dorfgebiets zu betrachten. In diesen Teilbereichen befindet sich u.a. ein Schlossereibetrieb als dorftypischer Handwerksbetrieb und Nachfolger der alten Dorfschmiede. Innerhalb des Gebiets gehören 4 Häuser der Gruppe einem Landwirt selbst und dessen Angehörigen. Der Bereich grenzt unmittelbar an Landwirtschaftsflächen und deren Zufahrten Dorfstraße und Reinbeker Straße, wo auf Grund der aktuellen Situation der ordnungsgemäßen Landwirtschaft mit Beeinträchtigungen durch Zufahrten auch zu Abend und Nachtzeiten ebenso wie mit einer auch nächtlichen Bearbeitung der angrenzenden Flächen Düngemittel- und Gülleausbringung zu rechnen ist. Außerdem muss bei bestimmten Windlagen auch mit punktuellen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen von den vorhandenen Hofstandorten aus dem Teilgebiet B2 und B5 gerechnet werden. Aus diesem Grunde wurde auch dieser Teil wie im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnen im Dorfzusammenhang und damit Dorfgebiet belassen.

Innerhalb der Dorfgebiete werden gemäß textlicher Festsetzung Tankstellen ausgeschlossen, da solche dem bestehenden Dorfcharakter nicht entsprechen. Weiterhin werden die allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb eines Dorfgebiets (§5 BauNVO) soweit eingeschränkt, dass die Freiflächen nicht zu Ausstellungs- und Lagerzwecken für sonstige Betriebe genutzt werden dürfen, mit Ausnahme von landwirtschaftsbezogenen Produkten, Maschinen und Fahrzeugen. Damit soll der Einzug extensiv wirtschaftender Gewerbebetriebe (wie z.B. Gebrauchtwagenhandel, Baustofflager, sonstige Lagerei, insbes. Freilager, Speditionen, Überwinterungslager für Campingwagen etc.) in die z.T. von Ihrer Größe erheblichen Hofflächen verhindert werden, was eine nicht erwünschte Abwertung des Ortsbildes – wie z.T. außerhalb des Plangebiets schon vorhanden – zur Folge hätte.

Der Bebauungsplan bietet den ansässigen Höfen die Möglichkeit in der bestehenden Art und Weise weiter zu wirtschaften und ihre Betriebe durch Neu- und Umbauten auszubauen bzw. zu ergänzen und – beispielsweise die Direktvermarktung auf den Höfen – auszuweiten. Alle drei Höfe können auch sonstige nicht-störende gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Ausgeschlossen sind lediglich solche gewerblichen Betriebsarten, die durch Freilager o.ä. entweder eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen oder die Emissionsgrenzwerte eines Dorfgebiets (MD) überschreiten.

Im Randbereich der nunmehr voll in das Dorfgebiet einbezogenen Höfe wird bewusst eine Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und in den Bebauungsplan mit einbezogen, ohne dass Bauflächen ausgewiesen werden. In diesen Teilbereichen sollen als ortsrandbildende Flächen vorrangig Hauskoppeln, Gärten oder betriebsnahe Anbauflächen entstehen. In diesen Bereichen sind landwirtschaftliche Bauten nicht zulässig. Feldscheunen oder Solitärställe sind erst außerhalb dieser hofnahen Freiflächen als privilegierte Vorhaben wieder zulässig.

#### **Nachverdichtungspotenziale in den Teilräumen A und C**

Innerhalb des Wohnungsbaubestandes sind einige Nachverdichtungspotenziale zu erkennen, die durch den Bebauungsplan auf eine rechtlich eindeutige Basis gestellt werden (Dorfring 12, Dorfstraße 3, Dorfstraße 19, Reinbeker Straße 14). Die Ausweisungen des Bebauungsplans fügen sich in den Bestand ein und vermeiden nachbarschaftliche Konflikte. Die weiteren Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert.



**Landwirtschaftlicher Hof im Teilraum A**

Eine wesentliche Qualität innerhalb der Bebauung des Dorfrings ist die grundstücksübergreifende „Grüne Mitte“ die durch den neuen Bebauungsplan nunmehr zu einem wichtigen Teil gesichert und gestärkt werden soll. Der landwirtschaftliche Hof hat an dieser „Grünen Mitte“ einen großen Anteil. Deshalb sollen sich Neuentwicklungen im Falle der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs, die einer der Anlässe für diesen Bebauungsplan ist, im wesentlichen auf die bestehenden Gebäude konzentrieren, die umgebaut oder in Teilen auch durch Neubauten ersetzt werden können. Aus Gründen des Ortsbildes wird die Erhaltung des Hauptgebäudes dringend empfohlen. Die bestehenden Gebäude eignen sich – zur Straße hin orientiert – zur Aufnahme von Geschäftsnutzungen, handwerklichen Betrieben oder ähnlichem (z.B. kundenorientierten Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben). Im rückwärtigen Bereich eignen sie sich für lärmgeschützte Wohnnutzungen mit direktem Gartenbezug. Dazu zählt auch die Umnutzungsmöglichkeit z.B. als altengerechte Wohnanlage. Bei einem Abriss des Stallgebäudes sieht der Bebauungsplan einen zur Straße hin orientierten straßenparallelen Baukörper vor, der z.B. ein Doppelhaus oder 3er bis 4er- Reihe Reihenhäuser aufnehmen kann. Im sehr großen rückwärtigen Bereich soll ein eingeschossiges Einzel- und ein Doppelhaus möglich sein, die durch eine private Zufahrt erschlossen werden. Auf die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen sei an dieser Stelle verwiesen. Bei einem Neubau ist auf die Gebäudestellung zur Hof-Vorfläche als charakteristischem dörflichen Raumtypus und auf den Baumbestand zu achten. Eine Nutzung des Grundstücks als Gartenbaubetriebsfläche ist wegen der städtebaulich wichtigen Funktion der „Grünen Mitte“ innerhalb des Dorfrings ausgeschlossen. Durch die Festsetzung, dass per saldo nicht mehr als 1 Wohneinheit pro angefangene 300 qm Nettobauland zulässig sind, wird aus städtebaulichen Gründen eine unverhältnismäßige Verdichtung, die dem zu erhaltenden Dorfcharakter nicht entspricht und eine Massierung von Kleinwohnungen mit entsprechend überproportionalem Stellplatzbedarf mit negativer Prägung der Freiflächen ausgeschlossen.

**Ortsmitte**

Verbunden mit dem Ziel einer attraktiven Ortsmitte, werden im Bebauungsplan zwei Grundstücke mit wesentlichen Änderungen gegenüber der derzeitigen Situation versehen.

Die mit einem Fahrsilo belegte Freifläche des im Südosten an die Kreuzung angrenzenden landwirtschaftlichen Hofes (Teilgebiet G1) ist als öffentlich nutzbare Freifläche vorgesehen, wobei die Fläche auch in privatem Besitz bleiben kann, sofern die öffentliche Zugänglichkeit gesichert ist. Das betriebsnotwendige Fahrsilo lässt sich offensichtlich auch im rückwärtigen Bereich des Hofes unterbringen, wodurch es zu einer Neugestaltung der zentral gelegenen Freifläche kommen kann.

Das Grundstück Dorfring 2 (Teilgebiet A2) liegt zentral an der Dorfkreuzung und ist für einen lagegerechten Nutzungsmix aus Geschäften, handwerklichen Betrieben, Büronutzungen, Praxen und Wohnen vorgesehen. Es wird vorgeschlagen das bestehende Gebäude möglichst aufzunehmen (alternativ auch abzureißen) und mit Flügelbauten zu einer hofbildenden Bebauung zu ergänzen bzw. als Neubau eine Hofstruktur als lärmschützende Gebäudegruppierung zu entwickeln. Die mögliche Wohnnutzung erfordert passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Kreuzung.

**Landwirtschaftliche Höfe im Teilraum B und Bezug zu ihren Freiflächen im Außenbereich**

Für den Teilraum B bestehen neben der Option, die Betriebe in bewährter Weise weiterzuführen, verschiedene dorfgerechte Nutzungsalternativen, die im folgenden kurz angerissen werden: Vorrangig wird davon ausgegangen, dass die beiden Betriebe sich in den aktuellen Betriebsflächen der Hofstandorte, die als Dorfgebiet im Bebauungsplan arrondiert und festgeschrieben werden, mit ausreichend Reserven als Teil der Dorfnutzung und Bebauung weiterentwickeln. Sie bilden nach Südwesten den wahrnehmbaren Ortsrand, der von Hauskoppeln oder hofnahen sonstigen landwirtschaftlichen gärtnerisch oder ackerbaulich genutzten Freiflächen begrenzt wird. Die angrenzenden Flächen sind in den Bebauungsplan bewusst als Flächen für die Landwirtschaft einbezogen werden, da damit sichergestellt ist dass bauliche Nutzungen sich auf den Dorfgebietsanteil der Betriebe beschränken.

Eine andere Entwicklungsmöglichkeit besteht z.B. im Ausbau der Höfe zu einem Reitsportzentrum. Dazu könnten die Mastställe zur Unterbringung von Pferden umgebaut werden, eine neue Reithalle errichtet und eine offene Reitfläche angelegt werden (Reithalle und Reitfläche in räumlichen Zusammenhang zu den Stallungen, Reithalle ausreichend für doppelten Voltigierkreis). Ergänzende Nutzungen können Spezialgeschäfte zum Thema Reiten und Pferde sein sowie ein Umbau der Hauptgebäude zu Reitgasthöfen. Ebenfalls möglich für den Teilraum B ist beispielsweise die Entwicklung zum Garten- oder Pflanzencenter in entsprechenden Glasbauten im Außenbereich und der Umsatz der Produkte in den bestehenden Verkaufsscheunen.

Als Nachfolgenutzungen der landwirtschaftlichen Höfe bei Betriebsaufgabe oder Verlagerung, ganz oder mit Teilflächen, sind alle nach § 5 BauNVO bzw. textlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen wie Handwerk, Dienstleistungen, Werkstätten als sonstige gewerbliche Betriebe zulässig.

Eine weitere dorfgerechte Nutzungsalternative für den Teilbereich B, die allerdings nur bei einer Aufgabe einer oder beider landwirtschaftlichen Betriebe zum Tragen kommen kann, ist als ausnahmsweise zulässige Nutzung der schrittweise / teilgebietsweise Umbau zu einem Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern. Im Bebauungsplan wird festgeschrieben, dass diese Alternative als Ausnahme nur für den Fall möglich wird, dass die wohn-unverträglichen landwirtschaftlichen Emissionen wegen Aufgabe oder Betriebsveränderung einer oder beider Höfe entfallen. Deshalb sind in den von Geruchsemissionen betroffenen Teilgebieten im Teilgebiet B die allgemein zulässigen sonstigen Wohnnutzungen ausgeschlossen, sofern nicht durch Einzelgutachten nachgewiesen werden kann, dass keine immissions-technischen Bedenken hinsichtlich Lärm, Geruch und Staub mehr bestehen. Wegen der ortsüblichen Praxis, auch im Fall von Immissionen als Hofbetreiber im Zusammenhang der Höfe zu wohnen, besteht auf bestimmten Flächen eine Ausnahme, die das betriebszugehörige Wohnen möglich macht. Die Flächen, auf denen diese Ausnahme gilt, betrifft die dem Dorf zugewandten Seiten der Hofstellen. Durch die Festsetzung, dass per saldo nicht mehr als 1 Wohneinheit pro angefangene 300 qm Nettobauland zulässig sind, wird auch im Teilgebiet B1 und B2 im Falle der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen eine unverhältnismäßige Verdichtung, die dem zu erhaltenden Dorfcharakter nicht entspricht und eine Massierung von Kleinwohnungen mit entsprechend überproportionalem Stellplatzbedarf mit negativer Prägung der Freiflächen ausgeschlossen.

## **6.2 Bauungs- und Gestaltungsziele**

### **6.2.1 Charakteristische dörfliche Elemente**

Die baulich-räumliche Struktur Stewardes bildet u.a. den unmittelbaren Identifikationshintergrund des Dorfes. Ziel des Bebauungsplans ist es, die prägenden dörflichen Elemente zu erhalten, bzw. sie im Fall sich ändernder Nutzungsanforderungen in neue Nutzungstypen einzubinden.

#### **Hof-Vorflächen**

Die Vorflächen der im Geltungsbereich befindlichen Höfe sind charakteristische Bestandteile des städtebaulichen Erscheinungsbildes eines Dorfes. Sie sind durch den Bebauungsplan – auch im Fall veränderter Nutzungsperspektiven – von Bebauung freigehalten. Es ist aber möglich, dass sich die Raumkanten dieser Vorflächen ändern, indem im Rahmen der Baugrenzen, z.T. Baulinien, z.B. heutige landwirtschaftliche Nutzgebäude anderen Gebäudetypen weichen.

#### **Sonstige Freiflächen**

Das Wechselspiel von Bebauung und Freiflächen auch im Kernbereich der Siedlung ist typisch für eine dörfliche Bebauung im südlichen Holstein. Aus diesem Grunde sind solche typischen Freiflächen soweit möglich von Bebauung freizuhalten. Dies betrifft im Teilraum A die grüne Mitte der Dorfringbebauung, wo nur zwei weitere eingeschossiges Gebäude zulässig sein sollen, und in Teilraum B die Freifläche an der Kreuzung. Eine Ausnahme stellen die Freiflächen auf dem Grundstück der alten Schule dar, denen keine charakteristische Prägung und keine hervorzuhebende städtebauliche Qualität als Freiraum zugeordnet werden kann, die aber als lärmgeschützter, innenhofartiger Raum entwickelt werden sollen und deshalb bewusst mit einer Dichte ausgewiesen werden, die eine solche zusammenhängende hofbildende lärmschützende Bebauung mit Hausgruppen mit ruhigen Flächen nach Südosten zulässt.

#### **Freifläche Ortsmitte, Teilraum B**

Eine besondere Gestaltungsfrage betrifft die Freifläche an der Dorfkreuzung im Teilraum B, die aus städtebaulicher Sicht als Ortsmittelpunkt öffentlich nutzbar sein sollte. Vorgeschlagen wird eine Gestaltung mit Baumpflanzungen, einer sparsamen Möblierung und einem unversiegelten Bodenbelag, z.B. aus Kies. Auf dem angrenzenden Hofgrundstück besteht die Option für eine gastronomische oder Geschäftsnutzung.

Mit der Zielvorstellung einer öffentlichen Nutzung der beschriebenen Fläche ist die derzeitige überwiegende Nutzung als Silage-Lager nicht vereinbar. Das Silage-Fahrsilo genießt Bestandsschutz. Zum Erwerb der Fläche durch die Gemeinde besteht jedoch keine Notwendigkeit, solange die öffentliche Zugänglichkeit gesichert ist und eine private Grünfläche entwickelt wird.

### Hofgebäude

Zu den charakteristischen Dorfelementen gehören auch die Hauptgebäude der landwirtschaftlichen Hofstellen, die in ihrer Form, Gestaltung und inneren Gebäudestruktur soweit möglich erhalten werden sollten. Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine Nutzungsbeschränkungen oder Umbaubeschränkungen für diese Gebäude vorgesehen, außer dass die Gesamtzahl der Wohneinheiten in diesen vorhandenen Gebäuden zur Vermeidung einer Überprägung der Freiflächen durch Autos beschränkt wird durch einen Verhältnissfaktor 1 Wohneinheit pro 300 m<sup>2</sup> Nettobauland.

## 6.2.2 Potenzielle Neubauf Flächen

### Grundstück Dorfring 2 (Teilgebiet A2)

Das Baufenster ist so ausgelegt, dass eine hofartige Bebauung entstehen kann, die einen vom Lärm abgewandten und damit auch gegenüber Emissionen des Kfz-Verkehrs auf der L222 geschützten Innenhof ergibt, der für das Wohnen im Emissionsrahmen eines Dorfes die erforderlichen Qualitäten aufweist.

### Wohn- oder Mischbebauung Teilraum B

Abhängig von der Reduzierung der Immissionen (Geruchslärm) sind ausnahmsweise neben den Teilgebieten B1, B2 und B6 auch in den Teilgebieten B3, B4 und B5 Wohnbauten als sonstiges also nicht betriebsbezogenes Wohnen nach Bau NVO § 5 zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben hier zum Ziel, dass **nur** im Fall einer Umorientierung der landwirtschaftlichen Höfe und einer akuten Nachnutzungsfrage für die Hofflächen, bestimmte städtebauliche Qualitäten gesichert werden können.

Diesen Festsetzungen liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das beide Hofeinheiten umfasst. Das Gebiet ist z.T. den Hofgrenzen und den aktuellen Zufahrts-Trassenentsprechend in zwei Abschnitte teilbar und kann von zwei Seiten (Dorfring und Reinbeker Straße) mit Stichstraßen oder auch als durchgehende Schleife öffentlich erschlossen werden. Eine Wendemöglichkeit zwischen den beiden Teilgebieten ermöglicht eine zeitlich unabhängige Herstellung der jeweiligen Erschließungsstraße für die Teilgebiete. Die Fläche für die Wendemöglichkeit ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Flurstücksgrenzen so ausgestaltet, dass sie auch ohne Inanspruchnahme der jeweils auf anderen Flurstücken liegenden Teilflächen ausreichend groß ist. Es wird vorgeschlagen in diesem Bereich eine weiterführende Wegeverbindungen durch die Grünfläche mit Regenrückhaltebecken anzuknüpfen bzw. solche als Dorfrundweg anzulegen.

Die vorgeschlagene Wohnbebauung aus gartenbezogenen Einzelhäusern oder alternativ auch gemischter Wohn- und Gewerbebebauung entspricht der ortsüblichen Dichte und Typologie. Die Stellung der Neubauten zeigt eine einfache Reihung mit straßenparallelen Firsten und spiegelt soweit möglich die städtebauliche Situation innerhalb eines Dorfes wieder. Am Berührungspunkt der Erschließungsstraßen ist seitlich eine gemeinschaftlich nutzbare unmöblierte Aufenthalts-, Treff und Spielfläche auszubilden. Von dort aus gelangt man über die neugeplanten Erschließungsstraßen in die freie Landschaft. Eine gestaltete Grünfläche, in die eine Regenrückhaltung für die Oberflächenentwässerung des Gebiets eingebettet werden soll, nimmt die entsprechende Wegeführung auf.

Die möglichen Baufenster für eine bei Vorliegen der erforderlichen Immissionsfreiheit ausnahmsweise zulässige Wohnbebauung entlang der Planstrassen A und B sind aus besonderen städtebaulichen Gründen textlich gemäß § 23 (4) BauNVO auf ca. 12 m Tiefe begrenzt, d.h. 6 bis 18 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie mit fünf bis sechs Meter tiefen Vorgärten zum öffentlichen Raum. Die beiden Erschließungsstraßen geben so eine städtebaulich gewünschte Gesamtform vor, der die Hausfronten auf diese Weise erkennbar folgen sollen. Bei zu starken Vor- und Rücksprüngen würde die Gesamtform als gestalterisches Element aufgelöst werden. Eine zweite Baureihe hinter dieser ersten Reihe wird bewusst in dieser dörflichen Randalage im Übergang zur Landschaft ausgeschlossen. Zur Steuerung der bisher dorftypischen Einzelhausform der Bebauung in Sternwarde wird die Zahl der möglichen Wohneinheiten pro Einzelhaus und soweit in anderen Teilgebieten zulässig auch pro Doppelhaushälfte auf 2 Wohneinheiten begrenzt. Davon ausgenommen ist die Umnutzung landwirtschaftlichen Gebäudebestandes, bei dem die Gesamtzahl s.o. durch einen Verhältnissfaktor geregelt wird max. 1 Wohneinheit pro 300 m<sup>2</sup> Nettobauland

## 7. Inhalt der Planzeichnung

### 7.1 Bauliche Gestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften dienen der Eingliederung der ergänzenden Bebauung in den Bestand und sollen eine ortstypische Prägung des Gebiets fördern. Hierbei werden Elemente des umgebenden Bestands aufgenommen und Untypisches ausgeschlossen. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich hauptsächlich auf die Dächer der Gebäude.

#### 7.1.1 Dachausbildung

Bei eingeschossigen Wohngebäuden bestimmt die Ausbildung des Daches erheblich den Gesamteindruck. Zur Erreichung eines hinreichend geordneten Gesamtbildes des Dorfes sind die Gestaltungsvorschriften für die Dächer in den stärker zum frequentierten öffentlichen Raum exponierten Teilräumen A und B enger gefasst als in dem in einer Sackgasse endenden Teilraum C. Allgemein zulässig sind Satteldächer und Unterarten von Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45°. Im Teilraum C sind auch Walmdächer allgemein zulässig.

Aus Gründen des Dorfgesamtbildes bestehen auf den von der Straße aus sichtbaren Dachflächen Einschränkungen bei der Anbringung von Solarkollektoren.

#### 7.1.2 Höhenbegrenzung

In der Planzeichnung sind Trauf- und Firshöhenbegrenzungen der Bauten festgesetzt. Die Firshöhenbegrenzungen von Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden dienen zunächst der maßstäblichen Einpassung von Gebäuden und weiter zur Vorbeugung gegen eine übermäßige Verschattung nachbarschaftlicher Flächen. Die Traufhöhenbegrenzung soll eine ortsuntypische Dimensionierung verhindern. Die Firshöhenbegrenzung beträgt für eingeschossige Gebäude 8,5 m und für zweigeschossige Gebäude 10,25 m, die Traufhöhenbegrenzung 3,5 m über dem festgelegten Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen öffentlichen bzw. in Teilen des Teilgebiets C2 der privaten gemeinschaftlichen Erschließungsfläche, gemessen am Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der privaten gemeinschaftlichen Erschließungsfläche mit der Mittelachse des Grundstücks. Steigungen und Gefälle im Grundstück werden gesondert berücksichtigt.

#### 7.1.3 Materialien und Farben

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Materialien und Farben beziehen sich ausschließlich auf die Dächer. Allgemein zulässig sind aus Gründen eines hinreichend geordneten Dorfgesamtbildes nur unglasierte rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine. Ausnahmsweise sind in dem für das Gesamtbild des Dorfes nur untergeordnet bedeutsamen Teilgebiet C auch begrünte Dächer mit einer Dachneigung unter 30° zulässig.

### 7.2 Erschließung

#### 7.2.1 Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr (MIV)

Die überörtliche Erschließung Stemwardes erfolgt durch die das Dorf durchquerende L 222 (Verbindung zwischen Reinbek und der Autobahnanschlussstelle Stapelfeld) und der an der Hauptkreuzung des Dorfes von der L 222 in Richtung Ortsteil Barsbüttel und Autobahnanschlussstelle Reinbek abzweigenden Bahnhofsstraße. Das Verkehrsaufkommen der L222 wird im Bereich Stemwarde im Zuge der Verlegung der K80 und des Baus der Südumgehung Ortsteil Barsbüttel ab ca. 2005 deutlich sinken. Auch unter Berücksichtigung eines allgemeinen Verkehrsanstiegs werden sich die derzeit ca. 16.100 Kfz/Tag (1997) auf ca. 12.300 Kfz/Tag verringern (Grobschätzung Masuch & Olbrich Ingenieure, abgeleitet aus Verkehrsuntersuchungen zum Südstormangutachten).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde erwogen die planerische Vorbereitung dafür zu treffen, die ampelgesteuerte Stemwarder Kreuzung durch einen Kreisverkehr zu ersetzen. Ein speziell für diesen Fall erarbeitetes Gutachten<sup>1</sup> hat ergeben, dass ein solcher Kreisverkehr technisch möglich und verkehrsplannerisch empfehlenswert wäre. Aufgrund der deutlich ablehnenden Haltung des Stemwarder Ortsbeirats wurde dieses Thema jedoch planerisch nicht weiterverfolgt.

<sup>1</sup> Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3.3 Stemwarde Gemeinde Barsbüttel vom 20.07.2002, Masuch+Olbrich Beratende Ingenieure.

Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Höfe dient die L 222. Die sonstigen Privatgrundstücke im Geltungsbereich sowie die Feuerwehr sind durch den in die Dorfkreuzung einmündenden Dorfring (Teilraum A) und die von der L 222 abzweigende Dorfstraße (Teilraum C) erschlossen. Im Teilraum A sind zwei Grundstücke gelegen, die über eine private Zufahrt an den Dorfring angebunden sind. Im Falle einer Neubebauung des Grundstücks Dorfring 2 (Teilgebiet A2) ist die Erschließung wegen des hohen Verkehrsaufkommens der L 222 über den Dorfring (neben der Feuerwehr) vorzusehen. Im Teilraum C sind mehrere Gebäude auf dem Flurstück 5/10 über eine privat angelegte Verlängerung der Dorfstraße angebunden. Diese Privatstraße ist im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Die Dorfstraße ist wegen ihrer untergeordneten Bedeutung (Sackgasse) als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. §42 StVO gekennzeichnet.

Zur Erschließung einer möglichen rückwärtigen Bebauung mit Wohnen oder dorftypischen sonstigen Gewerbe im Teilgebiet B sind zwei öffentliche Straßen (Planstraße A und B) vorgesehen. Die beiden Straßen sind als Bügel verbunden Sie können jedoch auch jeweils einzeln bzw. nacheinander erstellt werden, dann sind u.U. für eine ordnungsgemäße Erschließung zwischenzeitlich provisorische Wendemöglichkeiten unter Einbeziehung des Nettobaulandes einer der beiden Hofstellen vorzuhalten. Die Planstraßen sind als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. §42 StVO gekennzeichnet und als Mischverkehrsflächen anzulegen. Näheres regeln detailliertere Pläne im Fall einer Umnutzung.

### **7.2.2 Private Stellplätze und Parkplätze**

Die notwendigen privaten Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit) sind gemäß den textlichen Festsetzungen auf den Grundstücken unterzubringen. Garagen und Carports sollen soweit möglich nicht im Vorgartenbereich, d.h. bis 5 m von der Straßenbegrenzungslinie untergebracht werden, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und Gästestellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

Da die Struktur der Bebauung und die Anordnung der Garagen und Carports es zulässt, weitere Besucherfahrzeuge in den Grundstückszufahrten unterzubringen, sind gesonderte Ausweisungen von öffentlichen Stellplätzen in der Dorfstraße bzw. im Dorfring nicht notwendig zumal keine zusätzliche Verdichtung im südlichen Teil des Dorfrings und auch nicht in der Dorfstraße erfolgt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Grünfläche an der Dorfkreuzung verkehrserzeugend wirkt, da die Dorfbewohner als potenzielle Nutzer dieser Fläche sämtlich in fußläufiger Entfernung wohnen.

Im Bereich der L 222 sind wegen der hohen Verkehrsbelastung keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Da die mögliche Struktur einer Bebauung und die Anordnung der Garagen und Carports der Anliegergrundstücke im Teilraum C es zulässt, weitere Besucherfahrzeuge in den Grundstückszufahrten unterzubringen, besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Als Besucherstellplätze im Zusammenhang mit den Hof-Verkaufsstellen sind die Hof-Vorflächen sowie ggf. rückwärtige Bereiche der Höfe zu nutzen. Reserven sind im Dorfring ausgewiesen und z.T. im Kronshorster Weg gegeben.

Innerhalb der Planstrassen A und B (Teilgebiet B) sind die Besucherstellplätze in der dargestellten Planungsoption einer öffentlichen Erschließung dargestellt als Parkflächen innerhalb eines voraussichtlichen verkehrsberuhigten Bereichs als Längsparkstände.

### **7.2.3 Fuß- und Radwege**

Im Teilraum B ist für den Fall einer umfassenden Neubebauung über die Planstraßen A und B und die öffentlich zugängliche Grünfläche G2 ein Fuß- und Radwegemöglichkeit gegeben, die von der Ortsmitte bis zur freien Landschaft führt. Es erscheint im Sinne der sogenannten Feierabenderholung wünschenswert über diesen Weg hinaus einen landschaftlichen Rundweg um Stemwarde herum anzulegen.

## **7.3 Versorgung**

Der Anschluss an das Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke, der Hamburger Gaswerke und der Schlesweg ist für alle Wohngebäude innerhalb des Plangebiets bereits vorhanden. Im Falle einer Umnutzung der Hofstellen im Teilraum B sind die entsprechenden Zu- und Ableitungen herzustellen.

Der Bebauungsplan gibt für die Lage zweier gemeinschaftlicher Erschließungen der rückwärtigen Bereich der Flurstücke 19/22, 317/19, 318/19, 319/19 Empfehlungen.

## 7.4 Entsorgung

### 7.4.1 Oberflächenentwässerung

Träger der Oberflächenentwässerung in Stemwarde ist der Zweckverband Südstormarn, der die Anlagen der Oberflächenentwässerung errichtet, unterhält und auf Dauer betreibt. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets Glinde der Hamburger Wasserwerke.

Die Oberflächenentwässerung der bebauten Flächen des Nettobaulandes im Teilbereich B ist derzeit noch gesichert. Die Einleitungserlaubnisse für Stemwarde insgesamt mit 2 Einleitstellen enden jedoch aktuell Ende Dezember 2004. Wegen teilweise nicht mehr den geänderten Anforderungen entsprechender Anlagen, ist eine Neukonzeption der Oberflächenentwässerung für Stemwarde durch den Zweckverband erforderlich.

Darin soll der Teilbereich B3-B5 mit seinen Baulandflächen bei einer evtl. Aufgabe der Landwirtschaft aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Kanalisation in ein naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhalte- und -klärbecken oder eine bewachsene Sickermulde innerhalb der festgesetzten Grünfläche entwässert werden -alternativ durch Sammlung in grundstücksweisen Sickeranlagen.

Die Entwässerung der wenig verkehrsintensiven Verkehrsflächen der Planstraßen A und B kann über seitliche bewachsene 2,5 m breite im Plan festgesetzte Sickermulden auf den angrenzenden privaten nicht überbaubaren Teilflächen des Nettobaulandes erfolgen.

Die insgesamt für die Oberflächenentwässerung erforderliche Planung ist mit der ohnehin anstehenden Neukonzeption der Oberflächenentwässerung des Dorfes zu verknüpfen - selbst wenn die Maßnahmen im Bereich der Planstraßen A und B nicht zeitnah anstehen. Ob eine Versickerung möglich ist, oder ein Verbund mit einer rohrgeführten Ableitung mit Retention erfolgen muss, ist innerhalb des o.g. Gesamtkonzeptes Oberflächenentwässerung Stemwarde heraus zu klären.

Da die im Teilbereich B3-B5 zulässige Wohnbebauung an die Herstellung der öffentlichen Erschließung gebunden ist, muss in jedem Falle ein Erschließungsvertrag mit Gemeinde, Zweckverband und Investor/ und Projektträger geschlossen werden, in dem das o.g. Erschließungskonzept in welcher Ausformung auch immer gesichert wird.

### 7.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Alle entsorgungstechnischen Einrichtungen, Leitungen und Anlagen der Schmutzwasserentsorgung sind im Gebiet vorhanden und werden vom Zweckverband Südstormarn verwaltet. Auch der Teilbereich B hat schon heute eine Schmutzwasserentsorgung. Solange die Ortsteile Willinghusen und Stemwarde unter 3500 Einwohnergleichwerten bleiben, d.h. 21l/sec nicht überschreiten ist die Schmutzwasserentsorgung sichergestellt. Für eine Entwicklung im Bereich B (Planstraßen A und B) wäre zur Kostenverteilung ein Erschließungsvertrag abzuschließen, da diese Gebiete bereits Beiträge für die Schmutzwassereinrichtungen geleistet haben.

## 7.5 Umweltvorsorge: Lärmschutz, Geruch

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-Gesetz ist auf Grund der sehr geringen Neuversiegelung und der überwiegenden Planung zur rechtlichen Absicherung des Bestandes im unüberplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das o.a. Planungsgebiet im festgesetzten Wasserschutzgebiet Glinde liegt. Deshalb sind bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben wegen eventuell erforderlich werdender Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw., die sich aus der Sicht des Gewässerschutzes, beispielsweise bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen, bei Straßenbaumaßnahmen in Wassergewinnungsgebieten usw., ergeben können, die zuständige Wasserbehörden zu beteiligen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.

### 7.5.1 Lärm

Die Berechnungen mit freier Schallausbreitung führen zu folgenden Ergebnissen:<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 3.3 der Gemeinde Barsbüttel im Ortsteil Stemwarde vom 07.08.2002, Masuch + Olbrisch Beratende Ingenieure VBI.

- Die Orientierungswerte, gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, für Dorfgebiete von 60 dB(A) am Tage bzw. 50 dB(A) in der Nacht werden ab einem senkrechten Abstand zur Straße (in den ebenerdigen Außenwohnbereichen / an den Gebäudefronten im 1.OG tags / an den Gebäudefronten im 1.OG nachts) wie folgt eingehalten:
  - Teilgebiet A1: ab 51 m / ab 61 m / ab 69 m,
  - Teilgebiet A2 und A3 im Kurvenbereich: ab 62 m / ab 75 m / ab 88 m,
  - Teilgebiet B1 im Bereich des Kreisels: ab 47 m / ab 59 m / ab 68 m,
  - Teilgebiet B1 und B2: ab 37 m / ab 47 m / ab 56 m,
  - Teilgebiet C1 und C2: ab 32 m / ab 40 m / ab 48 m.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für Dorfgebiete von 64 dB(A) am Tage bzw. 54 dB(A) in der Nacht werden dagegen ab einem senkrechten Abstand zur Straße (in den ebenerdigen Außenwohnbereichen / an den Gebäudefronten im 1.OG tags / an den Gebäudefronten im 1.OG nachts) wie folgt eingehalten:
  - Teilgebiet A1: ab 24 m / ab 30 m / ab 36 m,
  - Teilgebiet A2 und A3 im Kurvenbereich: ab 26 m / ab 37 m / ab 42 m,
  - Teilgebiet B1 im Bereich des Kreisels: ab 21 m / ab 30 m / ab 33 m,
  - Teilgebiet B1 und B2: ab 20 m / ab 24 m / ab 29 m,
  - Teilgebiet C1 und C2: ab 18 m / ab 22 m / ab 27 m.

Im Bereich des Dorfringes werden – außerhalb des Einflussbereiches des Hauptknotens an der L 222 – sowohl die Immissionsgrenzwerte als die auch Orientierungswerte eingehalten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung bzw. von Teilen der geplanten Baugrenzen stellen sich im einzelnen folgende Beurteilungspegel mit Überschreitung der Orientierungswerte im 1. Obergeschoss ein:

- Teilgebiet A2:
  - an den Straßenfronten: 68,9 dB(A) tags und 59,7 dB(A) nachts,
  - an den Seitenfronten: 64,3 – 67,0 dB(A) tags und 55,1 – 57,7 dB(A) nachts,
- Teilgebiet A3: 60,8 – 62,2 dB(A) tags und 50,5 – 52,9 dB(A) nachts,
- Teilgebiet A4: 50,2 dB(A) nachts,
- Teilgebiet B1:
  - an den Straßenfronten: 67,1 – 68,0 dB(A) tags und 58,1 – 59,1 dB(A) nachts,
  - an den Seitenfronten: 61,1 – 63,1 dB(A) tags und 52,1 – 54,4 dB(A) nachts,
- Teilgebiet B2: 61,9 dB(A) tags und 53,0 dB(A) nachts,
- Teilgebiet C1:
  - an nahe liegenden Straßenfronten: 64,9 – 65,2 dB(A) tags und 56,0 – 56,3 dB(A) nachts,
  - an weiter entfernten Straßenfronten und an Seitenfronten: 62,0 dB(A) tags und 51,0 – 53,1 dB(A) nachts,
- Teilgebiet C2:
  - an nahe liegenden Straßenfronten: 65,4 – 67,7 dB(A) tags und 56,5 – 58,5 dB(A) nachts,
  - an weiter entfernten Straßenfronten und an Seitenfronten: 60,4 – 63,5 dB(A) tags und 50,1 – 54,7 dB(A) nachts,

In den verbleibenden Bereichen des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte (MD) generell eingehalten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Erschließungssituation (Zufahrten und Zugänge von der L 222) und der innerörtlichen Lage des Plangeltungsbereiches nicht in Betracht kommen, werden Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungen und zu passiven Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Sollte die Verkehrssituation im Plangebiet durch die geplanten übergeordneten Verkehrsmaßnahmen (Fertigstellung der K 80 bzw. des Anschlusses an die BAB 1) nachhaltig entlastet werden, so sind die lärmtechnischen Festsetzungen – auf Grundlage einer erneuten schalltechnischen Untersuchung – entsprechend zu modifizieren.

### 7.5.2 Geruchsimmissionen

Die durch drei Bullenmastställe in den Teilräumen B1 und B3 und ein in jüngerer Zeit errichtetes Silo im Teilraum B5 verursachten Geruchsimmissionen überschreiten in einem Umkreis von 77 bis 82 m

um die Emissionsquellen die Grenzwerte für Wohnen im Dorfgebiet (MD).<sup>3</sup> Innerhalb der dargestellten Immissionskreise sind bei Bestandsschutz auch des vorhandenen sonstigen Wohnens ausschließlich Wohnformen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Hofstellen stehen. Aus städtebaulichen Gründen (die Höfe sind eindeutig zur Straße hin orientiert) ist diese Möglichkeit weiterhin auf die Teilgebiete B1, B2 und B6 beschränkt.

Für den Fall, dass die Geruchsmissionen gutachterlich nachgewiesen unterhalb der Grenzwerte für Wohnen im MD liegen, Wohnen im Teilraum B ausnahmsweise zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind die überbaubaren Flächen, die dann für Wohnbauten bei Vorliegen der erforderlichen Immissionsfreiheit zur Verfügung stehen, im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen als Ausnahme näher definiert bzw. eingegrenzt (vgl. Abschnitt 6.2.2).

### 7.5.3 Altlasten

Südöstlich des Plangebietes liegt die Altablagerung 283. Für den Bebauungsplan 3.2, dessen Geltungsbereich direkt angrenzend an die drei Altablagerungen 86, 87 und 88 (nordöstlich der Altablagerung 283) liegt, wurde ein Altlasten-Gutachten (ECOS, Gesellschaft für technischen und wissenschaftlichen Umweltschutz mbH, August 2000) erstellt, das eine Gefährdung durch Bodengase für das Gebiet des B-Plans 3.2 auch für die südlichsten Randgebiete ausschloss. Wegen der räumlichen Nähe / Benachbarung zur Ablagerung 283 können die Ergebnisse des Gutachtens auch für diesen Bebauungsplan herangezogen werden um die optionale Eignung für Wohnen im Dorfgebiet zu belegen und eine mögliche Gefährdung durch Bodengas auszuschließen. Die o.g. Altablagerung 283 liegt über 140 m südlich von der möglichen Wohnbebauung entfernt. Seitlich daneben - näher an der Deponie 283 - liegt das bestehende Wohngebiet des Bebauungsplans 3.2 ohne Beeinträchtigung durch Bodengase. Die 140 m südöstlich gelegene, inzwischen vom Kreis kontrolliert ordnungsgemäß verfüllte Grube 283 stellt somit keine Beeinträchtigung dar.

## 8. Eingriff / Ausgleich

### 8.1 Geplante Vorhaben

Entsprechend den städtebaulichen Nachverdichtungspotentialen, wie sie sich aus dem § 34 BauGB ergeben, werden neben dem Bestand einige Bauflächen ergänzend festgesetzt, die die Errichtung von weiteren Gebäuden oder von Anbauten zu Wohnzwecken ermöglichen (vgl. B-Plan).

Im Bereich der Dorfmitte (innerhalb des Dorfrings, Teilbereich A1) werden auf den straßenzugewandten Flächen der dortigen Hofstelle neue Bauflächen ausgewiesen. Das Grundstück der alten Schule (Teilbereich A2) wird ebenfalls einer zusätzlichen Bebauung zugeführt. Hingegen werden die rückwärtigen Flächen im inneren des Dorfrings überwiegend (bis auf ein zusätzliches eingeschossiges Einzel- oder Doppelhaus) von einer Bebauung frei gehalten.

Auf den Hofstellen südlich des Dorfrings hält der B-Plan Bebauungsmöglichkeiten vor, die im Fall des Fortfalls der bestehenden immissionsbedingten Einschränkungen verwirklicht werden können. Hier sollen Teilflächen der Hofstellen einer Neubebauung zu Wohnzwecken zugeführt werden, welche über zwei Planstraßen erschlossen werden. Hier, als Ausnahme abhängig von der Immissionsfreiheit, ist eine Bebauung in eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,25 möglich.

In der Ortsmitte soll an der Einmündung Dorfstraße/Dorfring eine öffentlich nutzbare Freifläche entstehen.

### 8.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des LNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Grundsätzlich stellt die Errichtung von

<sup>3</sup> Quelle: Gutachten der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Abteilung Umwelt, Landeskultur und ländlicher Raum, AZ.: III B 3.3 k-sta vom 31.01.1996, durchgeführt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3.2 Barsbüttel, Ortsteil Stemwarde.

Für diese Emissionen, die von dem Silo in Teilraum B5 ausgehen, wird in der Planzeichnung ein gleicher Ausbreitungsradius (77 m) angenommen, wie durch Gutachten (s.o.) für die Mastställe ermittelt.



baulichen Anlagen (auf baulich bisher nicht genutzten Grundflächen) aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Aus rechtlicher Sicht des § 8a BNatSchG ist die Eingriffssituation für das Plangebiet wie folgt zu beurteilen:

Für die Festsetzung von Bauflächen, die nach § 34 BauGB zulässig sind, sind gemäß § 8a (2) die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Eine über § 34 hinausgehende Bebauung ermöglicht der B-Plan mit seinen Festsetzungen zum größten Teil nicht, da sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück der ehemaligen Schule (Flurstück 36/10), das im Vergleich zur Umgebung stark unternutzt ist und auf dem sich bei einer Weiterführung der Schulnutzung ebenfalls eine erhebliche Verdichtung nach § 34 hätte entwickeln können.

Für die naturschutzfachliche Sicht wird auf den grünplanerischen Fachbeitrag verwiesen, der als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans ist.

### 8.3 Anforderungen im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Anforderungen aus der Sicht von Natur und Landschaft:

- Erhaltung und Sicherung vorhandener Bäume
- Minimierung der Versiegelung
- Sicherung unbebauter Grundstücksflächen
- Einbindung der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung und unter Berücksichtigung der gesetzlichen und planerischen Vorgaben sowie der Anforderungen der geplanten Vorhaben ergeben sich für das Plangebiet folgende konkrete Maßnahmen:

- die nachhaltige Sicherung des wertvollen Baumbestandes bei der Ausweisung von Baumöglichkeiten, d.h. Abrücken der überbaubaren Flächen von den Baumkronen, Festlegung von Schutzmaßnahmen für den Baubetrieb (textlich),
- die Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild durch Baumpflanzungen am Siedlungsrand
- die Ergänzung der straßenbegleitenden Baumreihen, z.T. im vorhandenen Verkehrsgrün, z.T. auf Privatgrund (vordere Grundstücksfront)
- die Anpflanzung von Bäumen auf der geplanten Grünfläche Dorfring/Dorfstraße
- die Durchgrünung der geplanten Neubebauung südlich des Dorfrings

Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen wurden in die Planzeichnung bzw. textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Ein eigenständiger Entwurfsplan des grünplanerischen Fachbeitrags wurde nicht angefertigt.

#### Erhaltungsgebote

Der vorhandene wertvolle Baumbestand kann bei den neuen Bauflächenausweisungen vollständig berücksichtigt werden. Als zu erhalten werden alle nach der Baumschutzsatzung vom 31.10.2002 geschützten Bäume sowie auch ein großer Teil des sonstigen Baumbestandes (im Straßenraum sowie auf den Grundstücken) festgesetzt. Bei den nicht zu erhaltenden Bäumen handelt es sich um nicht geschützte und weniger wertvolle Nadelbäume.

Für die zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen werden zu deren nachhaltigen Sicherung Festsetzungen getroffen, die eine akute Gefährdung und schleichende Zerstörung ausschließen sollen.

Bei der Ausweisung der Baugrenzen bzw. Baulinien wurden die aufgemessenen tatsächlichen Kronendurchmesser zugrunde gelegt. Grundsätzlich gilt ein Schutzabstand von 2 m zum Kronentraufbereich, innerhalb dessen keine dauerhaften Abgrabungen und Aufschüttungen durchgeführt werden dürfen. Eine Unterschreitung ist nur in den im Entwurf dargestellten Bereichen zulässig (auf den straßenzugewandten Baugrenzen am Dorfring, z.B. bei den Kastanien auf dem Grundstück der alten Schule, beim Baumbestand in Benachbarung zu vorhandenen Gebäuden).

Für eine differenzierte Darstellung der Erhaltungsgebote wird auf den grünplanerischen Fachbeitrag verwiesen, der als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans ist.

### **Anpflanzungsgebote**

Im Entwurf des grünplanerischen Fachbeitrags werden quantitative und qualitative Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um die o. g. Anforderungen zu erfüllen. Die festgesetzten Anpflanzungen sollen folgende Funktionen wahrnehmen:

- Ersatz für Gehölzverluste
- gestalterische und ökologische Einbindung von Nutzungen und baulichen Anlagen in den öffentlichen und halböffentlichen Raum sowie in die freie Landschaft
- Gestaltung der Straßenräume
- Ausgleich von Versiegelungen bzw. deren Folgen besonders bezüglich des Kleinklimas
- Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes)

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs umfassen standörtlich und textlich festgesetzte Pflanzgebote für Einzelbäume.

Die standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen befinden sich zum Teil auf öffentlichem Grund, zum Teil auf privatem Grund: So soll der Straßenbaumbestand entlang der L 222 innerhalb der vorhandenen Bankette ergänzt werden. Ergänzend hierzu sind abschnittsweise in den Vorgartenbereichen (d.h. auf privatem Grund) Baumpflanzungen vorgesehen, da im öffentlichen Straßenraum nicht ausreichend Platz ist. Hiermit werden grüne Raumkanten ergänzt und die neue Bebauung in das Ortsbild gestalterisch eingebunden. Die in den Vorgartenbereichen festgesetzten Bäume sollen auf Kosten der Gemeinde gepflanzt werden, sind von den Eigentümern aber zu dulden und zu pflegen.

Am Siedlungsrand östlich der Reinbeker Straße wird der Baumbestand durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.

In den textlichen Festsetzungen werden für bestimmte Fälle weitere Baumpflanzungen vorgeschrieben: Zum einen sind Stellplatzflächen mit Bäumen zu durchgrünen, d.h. für jeweils 4 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.

Zur Sicherung eines Mindestanteils an Großgrün ist zum anderen für die Bauflächen festgesetzt, dass bei Neubaumaßnahmen für je angefangene 350 qm der zu begrünenden, d.h. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum bzw. ein Obstbaum anzupflanzen ist. Dies ist vor dem Hintergrund der innerörtlichen Situation und des mit der Nachverdichtung teilweise einhergehenden Verlustes an Gartenflächen unabdingbar. Die auf den Grundstücken standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen sind hierauf anrechenbar.

Weitere Durchgrünungsvorschriften gelten für die beiden Planstraßen im Falle einer Neubebauung der Hofstellen. Hier sind auf jeweils einer Straßenseite in einem Abstand von 10 m in der Reihe Straßenbäume aus mittelkronigen Arten zu pflanzen, um für dieses Baugebiet ein Mindestgerüst an Großgrün zu schaffen.

Die standörtliche Darstellung von Baumpflanzungen auf der Grünfläche am Dorfring hat schematischen Charakter. Die Fläche ist durch weitere Pflanzungen zu gliedern und zu gestalten. Auch die entstehende Grünfläche im Falle einer Neubebauung der Hofstellen zu Wohnzwecken ist durch Anpflanzungen mit heimischen und standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen zu untergliedern. Mit der Anlage dieser Grünfläche soll der Biotopverbund aus dem bebauten Siedlungsbereich in die freie Landschaft aufrecht erhalten und ausgebaut werden. Zugleich ist innerhalb der Grünfläche auch ein Fußweg vorzusehen.

Eine weiterführende Darstellung der Anpflanzungsgebote erfolgt durch den grünplanerischen Fachbeitrag, der als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans ist.

### **8.4 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt**

Die grünordnungsplanerischen Maßnahmen, die den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen im wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate:

Auf privatem Grund sind für die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen und Erschließungsflächen nur wasser- und luftdurchlässige Aufbauten zugelassen. Voll versiegelnde Materialien sind außerhalb der Grundstücke der landwirtschaftlichen Hofstellen ausgeschlossen.

Für alle Flächen gilt, dass die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen ist.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, unzulässig sind. Diese Festsetzung könnte ggf. den Bau von Tiefgaragen betreffen, sofern örtlich hohe Wasserstände angetroffen werden.

Der Oberflächenabfluss der neu entstehenden Bebauung im Bereich der Hofstellen ist innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten und zu behandeln. Hierzu ist festgesetzt, innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen den Teilbauflächen ein naturnahes Regenrückhalte- und -klärbecken anzulegen.

### 8.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 8a Abs. 2 BNatSchG gelten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben nicht als Eingriffe. Für diese entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Die Beurteilung der Festsetzungen des Bebauungsplans aus Sicht der Belange der Bauaufsicht führt zu dem Ergebnis, dass die Vorhaben mit Ausnahme der Bebauung auf dem alten Schulgrundstück (Teilgebiet A2) und im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen im Teilraum B4 nach § 34 zulässig wären und somit kein Eingriffstatbestand besteht. Für den Bebauungsplan 3.3 sind daher überwiegend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Versiegelungsraten der Grundstücke, auf denen eine mögliche zusätzliche Bebauung zu einer höheren Versiegelung und Überbauung führen kann betragen von 20% bis 50 % im Bestand. Dem stehen zulässige Grundstücksausnutzungen bei Umsetzung der Planung von 30% bis 60 % gegenüber.

Für die naturschutzfachliche Sicht wird auf den grünplanerischen Fachbeitrag verwiesen, der als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans ist.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass sich die Situation im Plangebiet für die Belange von Natur und Landschaft nicht erheblich verschlechtert und für einige Schutzgüter nach einer gewissen Entwicklungsphase eine Verbesserung (Baumbestand, Landschafts-/ Ortsbild) eintritt. Insbesondere kann mit der Aufstellung des B-Plans eine Steuerung der Nachverdichtung erreicht werden und damit auch Einfluss auf die Belange der Grünordnung genommen werden.

## 9. Planstatistik

### 9.1 Tabellarische Übersichten

Teilgebiete	Art der Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Geschossigkeit	Größe in qm ca.	Mögl. Anzahl WE-neu
A1	MD	GRZ 0,3	GFZ 0,6	II	2.807	7 bis 8*
A2	MD	GRZ 0,35	GFZ 0,7	II	1.823	4 bis 5*
A3	MD	GRZ 0,45	GFZ 0,9	II	873	0
A4	MD	GRZ 0,25		I	6.066	2 bis 3*
A5	MD	GRZ 0,2		I	748	1 bis 2*
B1	MD	GRZ 0,25		I	6.358	19 bis 21**
B2	MD	GRZ 0,25		I	1.717	1 bis 5**
B3	MD	GRZ 0,25		I	3.171	5 bis 6**
B4	MD	GRZ 0,25		I	3.294	4**
B5	MD	GRZ 0,25		I	7.847	5*
B6	MD	GRZ 0,25			557	1
C1	MD	GRZ 0,25		I	3.845	1
C2	MD	GRZ 0,25		I	10.190	2
<b>Baufl. gesamt</b>					<b>49.296</b>	<b>52 bis 63</b>

\* Realisierung nur bei Aufgabe des Hofstandortes

\*\* Realisierung nur bei Nachweis der Absenkung der Emissionen auf Wohnverträglichkeit

#### Flächenbilanz des Bebauungsplans

Fläche		Flächengröße [in qm]	Flächenanteil [%]
Nettobauland (Dorfgebiete)	ca.	49.296	62,6
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	13.764	17,5
Öffentliche Grünflächen	ca.	1.139	1,5
Ver- und Entsorgung	ca.	1.791	2,3
Verkehrsflächen	ca.	12.727	16,1
<b>Gesamtfläche</b>	ca.	<b>78.717</b>	<b>100,00</b>

## Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet

Teilgebiete	WE Bestand	WE zusätzlich möglich
A (nördlich Dorfring)	ca. 13	ca. 14 bis 18
B (südlich Dorfring)	ca. 3	ca. 35 bis 42
C (westlich L222, außerhalb des Gebiets der F-Plan-Änderung)	ca. 17	3
<b>Summe</b>	<b>ca. 33</b>	<b>ca. 52 bis 63</b>

## 9.2 Planungsverfahren

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 31.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans 3.3 beschlossen. Am 13.12.2001 und am 30.01.2003 erfolgten Erweiterungen des Plangebiets.

Der Ortsbeirat Stenwarde hat auf der Sitzung am 30.10.2002 durch überwiegend seine Zustimmung zur Planung in der damals vorliegenden Form ausgedrückt.

Am 16.01.2003 hat der Bauausschuss der Gemeindevertretung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan Barsbüttel 3.3 empfohlen. Die Gemeindevertretung hat dies am 30.01.2003 entsprechend beschlossen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung der überarbeiteten Vorentwurfsfassung auf Basis eines Rechtsgutachtens von Prof. Birk Stuttgart und nach Abstimmung mit Kreis und Landesplanung sowie fand am 02.10.03 und 13.11.03 im Bauausschuss und am 27.11.03 in der Gemeindevertretung statt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.01.2004 bis zum 20.02.2004 durchgeführt.

## 10. Durchführung

Die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nachverdichtungen bzw. Neubauten ist abhängig von den Bauabsichten der Grundeigentümer.

Der Zeitpunkt des Ausbaus des öffentlichen Straßenraums und die Anpflanzung von Bäumen ist abhängig von der Investitionsplanung der Bauverwaltung und vom politischen Willen der Gemeinde.

### 10.1 Überschlüssig ermittelte Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten für die Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums im Bereich der Dorfstraße (Erwerb von ca. 35 qm privater Grund aus dem Flurstück 9/9 (Teilgebiet C1), Endgültige Herstellung der Straße, Schaffung einer Wendemöglichkeit), die als Gesamtmaßnahme zu 90% umlegbar sind.

In der Ortsmitte ist eine Fläche von ca. 764 qm aus dem Flurstück 40/10 optional zu erwerben und als öffentlich nutzbarer Freiraum herzurichten. Hinzu kommen Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen, die zum Teil auf privatem Grund liegen und die von der Gemeinde zu tragen sind.

Weiterhin entstehen im Fall einer Umnutzung des Teilraums B oder einzelner Teile des Teilraums B Kosten zur öffentlichen Erschließung des Gebiets, zur Anpflanzung straßenbegleitender Bäume und zur Herstellung einer Grünfläche inkl. einem naturnah gestalteten Regenwasserrückhalte- und -klärbecken sowie dem Erwerb der entsprechenden Flächen. Diese Kosten sind als Gesamtmaßnahme auf die anliegenden Grundstückseigentümer zu 90% umlegbar bzw. sind über einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag zu regeln.

Maßnahmen der Gemeinde	Überschlägige Kosten (€)
10% anteilige Kosten für die endgültige Herstellung von ca. 338 qm/50 lfm der Dorfstraße inkl. einer Wendemöglichkeit (Herstellungskosten ca. € 500.-/qm) sowie dem Erwerb von ca. 35 qm aus dem Flurstück 9/9 (Grundstückspreis ca. € 75.-/qm)	ca. € 2.760.-
Erwerb von ca. 764 qm aus dem Flurstück 40/10 zur Herstellung einer öffentlichen Freifläche (Teilraum G1) (Grundstückspreis ca. € 50.-/qm)	ca. € 38.200.- (optional)
Herrichtung des Teilraums G1 als öffentlicher Freiraum inkl. der Anpflanzung von 7 Bäumen (Herstellungskosten ca. € 50.-/qm für durchschnittliche Ausstattung)	ca. € 38.200.-
Kosten für die Anpflanzung von 9 Straßenbäumen inkl. Überfahrerschutz (ca. € 800.-/Stück)	ca. € 7.200.-
Kosten für die Anpflanzung von 4 Bäumen zur verbesserten Ausbildung des Ortsrandes (ca. € 450.-/Stück)	ca. € 1.800.-
10% anteilige Kosten für die öffentliche Erschließung des Teilraums B (ca. 1600 qm, inkl. Baumpflanzungen (Herstellungskosten ca. € 500.-/qm) sowie ca. 960 qm Grünfläche (Herstellungskosten ca. € 25.-/qm für einfache Ausstattung) sowie ein Regenrückhaltebecken (Herstellungskosten ca. € ?.-/qm) sowie der Erwerb von ca. 2560 qm Fläche (Grundstückspreis ca. € 25.-/qm)	ca. € 88.800.- + Kosten für RRB
<b>Kosten insgesamt</b>	<b>ca. € 176.960.- + Kosten für RRB</b>

## 10.2 Bodenordnung

Zur Herstellung der notwendigen öffentlichen Erschließung ist der Erwerb von privatem Grund durch die Gemeinde erforderlich. Im einzelnen sind dies:

- ca. 35 qm aus dem Flurstück 9/9 zur Einrichtung einer Wendemöglichkeit in der Dorfstraße
- ca. 2682 qm aus den Flurstücken 40/10, 15/10, 16/2, 112/16 und 139/40 zur Herstellung der öffentlichen Erschließung und einer Grünfläche inkl. eines Regenwasserrückhaltebeckens im Falle einer Umnutzung der Hofstellen
- ca. 764 qm aus dem Flurstück 40/10 zur Herrichtung einer öffentlichen Freifläche in der Ortsmitte (optional)

### 10.3 Sonstiges

Für die sich überschneidenden Teilbereiche der Bebauungspläne 3.7 und 3.3 (betrifft Straßenverkehrsflächen im Bereich Dorfring) tritt der Bebauungsplan 3.7 mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 3.3 außer Kraft.

Barsbüttel, den **31. Aug. 2004**



  
.....  
Der Bürgermeister