

# GEMEINDE BARSBÜTTEL KREIS STORMARN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1985, 14. ÄNDERUNG

### 3. Ausfertigung



GEMEINDE BARSBÜTTEL  
FACHBEREICH TECHNIK UND  
PLANUNG

**PPL**  
PLANUNGSGRUPPE  
PROFESSOR LAAGE

GESELLSCHAFT FÜR HOCHBAU, STÄDTBAU UND FORSCHUNG mbH  
SCHULTERBLATT 36 20357 HAMBURG  
TEL 040/431950 FAX 040/43195100  
BRUNSBÜTTELER DAMM 21 13581 BERLIN  
TEL 030/3327503 FAX 030/3327697  
INDUSTRIESTRASSE 85 04229 LEIPZIG  
TEL 0341/4808080 FAX 0341/4808081

# **GEMEINDE BARSBÜTTEL**

## **KREIS STORMARN**

### **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1985, 14. ÄNDERUNG**

#### **3. Ausfertigung**

---

Im Auftrag der  
Gemeinde Barsbüttel  
Fachbereich Technik und Planung  
Stiefenhoferplatz 1 22 885 Barsbüttel

Bearbeitet von  
PPL Planungsgruppe Professor Laage  
Gesellschaft für Hochbau, Städtebau und Forschung  
Schulterblatt 36 20 357 Hamburg

Bearbeitung:  
Projektleitung:

Dipl. Ing. Axel Teschke  
Dipl. Ing. Jochen Engel

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Barsbüttel umfasst insgesamt acht räumlich getrennte Teilgebiete:

**Teilgebiet A, Ortsteil Stellau: (Zurückgestellt)**

**Änderung eines als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereichs in Dorfgebiet.**

**Teilgebiet B, Ortsteil Stellau:**

**Änderung eines als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereichs in Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Feuerwehrrätehauses und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**

**Teilgebiet C, Ortsteil Stemwarde:**

**Änderung von Bereichen für reines Wohngebiet in Wohnbauflächen (bereits genehmigt am 18.2.97, IV 810a-512.111-62.9) und Änderung einer Fläche für reines Wohngebiet in Dorfgebiet, geringfügige Änderung eines als Grünfläche ausgewiesenen Bereichs in Wohnbaufläche.**

**Teilgebiet D, Ortsteil Willinghusen: (bereits genehmigt am 18.2.97, IV 810a-512.111-62.9)**

**Änderung einer bisher als reines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche in Fläche für allgemeines Wohngebiet und Änderung eines als Grünfläche ausgewiesenen Streifens in Fläche für allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf.**

**Teilgebiet E, Ortsteil Barsbüttel: (bereits genehmigt am 18.2.97, IV 810a-512.111-62.9)**

**Änderung eines als Fläche für Landwirtschaft und eines als Fläche für reines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiches in Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung einer Schule sowie in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**

**Teilgebiet F, Ortsteil Barsbüttel: (bereits genehmigt am 18.2.97, IV 810a-512.111-62.9)**

**Änderung eines als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiches in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Fläche für Versorgungsanlagen.**

**Teilgebiet G, Ortsteil Barsbüttel: (bereits genehmigt am 18.2.97, IV 810a-512.111-62.9)**

**Änderung eines als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereichs in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken.**

**Teilgebiet H, Ortsteil Barsbüttel:**

**Änderung einer Fläche für Gemeinbedarf und einer Wohnbaufläche in gemischte Baufläche, einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Fläche für Gemeinbedarf in Grünfläche sowie einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche.**

**TEILGEBIET B, ORTSTEIL STELLAU:****ÄNDERUNG EINES ALS FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT AUSGEWIESENEN BEREICHS IN FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF ZUR ERRICHTUNG EINES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES UND FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Die am nordwestlichen Ortsrand gelegene Fläche von ca. 2,2 ha, ist derzeit im Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Fläche bzw. zu einem geringeren Teil (0,3 ha) als Grünfläche (entlang der Hauptstraße) dargestellt und liegt ca. 200 m östlich des Dorfteiches.

Nordöstlich angrenzend an die Hauptstraße, im direkten Abschluss an die vorhandene Bebauung ist eine Fläche von 2.400 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses vorgesehen und soll als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Die Auswahl des Standortes erfolgte vor dem inzwischen getätigten Erwerb der Fläche unter Prüfung von alternativen Standorten im Rahmen der Grundstücksverhandlungen. Nördlich und östlich an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzend wird eine Fläche von 5.600 m<sup>2</sup> für Ausgleichsmaßnahmen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Ausweisung orientiert sich am Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und sollte durch geeignete Bepflanzung vor allem in ihren Randbereichen, unter Wahrung der landwirtschaftlichen Nutzung in ihrem Kernbereich, zur Abrundung des Ortsrandes beitragen. Anforderungen an Ortsrandgestaltung, landschaftliche Einbindung sowie Ausgleich der Versiegelung sind durch diese Form der Ausweisung gewährleistet. Das Feuerwehrgerätehaus stellt den zukünftigen östlichen Ortseingang Stellaus dar, woraus sich besondere Anforderungen an die Gestaltung und landschaftliche Einbindung der gesamten Fläche ableiten. Das Gebäude sollte in dem an die bestehende Bebauung angrenzenden Teil des Grundstücks errichtet werden. Für eine großzügige Eingrünung ist ebenso Sorge zu tragen, wie für eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das nötige Minimum. Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über eine Zufahrtsmöglichkeit von der Hauptstraße. Daraus resultiert eine Verlegung der OD-Grenze, so dass die Zufahrtsmöglichkeit des Feuerwehrgerätehauses innerhalb des Ortes liegen wird. An den freien Strecken des übergeordneten Verkehrs sind direkte Zufahrten und Zugänge ausgeschlossen. Im Verfahren der verbindlichen Bebauungsplanung sind Fragen des nachbarlichen Schallschutzes eingehend zu klären. Die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus bietet auch die Möglichkeit zur Verbindung der Hauptstraße mit der Straße „Hinter den Höfen“. Der genaue Verlauf dieser Straße ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die gesamte Fläche des vorgesehenen Feuerwehrgerätehauses lag im Landschaftsschutzgebiet. Eine Befreiung war erforderlich, zumal das Vorhaben den derzeitigen Zielsetzungen des Landschaftsplans zur Entwicklung eines Ortsrandes widersprach. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist per Verordnung der Unteren Naturschutzbehörde erteilt worden, die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.10.2000.

Das Teilgebiet B liegt im Wasserschutzgebiet Glinde. Die Schutzgebietsverordnung, insbesondere § 2, ist zu beachten. Oberflächenwasserableitungen sind, soweit die Wasserschutzgebietsverordnung es zulässt, zu vermeiden. Entsprechende Flächen für die Anlage wasserwirtschaftlicher Maßnahmen sind in die verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen.

Die übrige Fläche des Geltungsbereiches wird überwiegend auch weiterhin als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Eine Ausnahme davon stellt die bestandsorientierte Ausweitung des nordwestlich angrenzenden Dorfgebietes dar, mit der die bauliche Entwicklung planungsrechtlich nachvollzogen wird.

Die Verbindungsstraße zwischen der Hauptstraße und dem Bereich Hinter den Höfen wird für den allgemeinen Verkehr als Notumleitung für die Hauptstraße sowie als Notzufahrt für den Bereich Hinter den Höfen benötigt, der derzeit nur über eine Zufahrtsmöglichkeit verfügt. Gleichzeitig wird eine rückwärtige Zufahrt für die westlich angrenzenden Hofflächen geschaffen und das Unfallrisiko an der Einmündung am Dorfteich gemindert. Außerdem wird eine Option auf eine zukünftige bauliche Nutzung der nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet liegenden Bereiche geschaffen.

#### **TEILGEBIET C, ORTSTEIL STEMWARDE:**

#### **ÄNDERUNG VON BEREICHEN FÜR REINES WOHNGEBIET IN WOHNBAUFLÄCHEN (bereits genehmigt am 18.2.97, IV 810a-512.111-62.9) UND ÄNDERUNG EINER FLÄCHE FÜR REINES WOHNGEBIET IN DORFGEBIET, GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG EINES ALS GRÜNFLÄCHE AUSGEWIESENEN BEREICHS IN WOHNBAUFLÄCHE**

Das Teilgebiet C umfaßt den gesamten Siedlungsbereich Stemwardes nördlich und südlich des Kronshorster Weges sowie die Bebauung an Berg- und Dornenweg. Die Gesamtfläche des Teilgebietes beträgt ca. 6,6 ha.

Das Teilgebiet C liegt im Wasserschutzgebiet Glinde. Die Schutzgebietsverordnung, insbesondere § 2, ist zu beachten. Oberflächenwasserableitungen sind, soweit die Wasserschutzgebietsverordnung es zulässt, zu vermeiden. Entsprechende Flächen für die Anlage wasserwirtschaftlicher Maßnahmen sind in die verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen.

Zur Integration der verschiedenen Nutzungen (Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen) ist eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches nördlich des Kronshorster Weges erforderlich. Eine vergleichbare Situation ergibt sich südlich des Kronshorster Weges durch die Erweiterung der Wohnbauflächen und die an Wohnbereiche angrenzenden, bestehenden Gewerbebetriebe.

#### **Nördlich des Kronshorster Weges: (bereits genehmigt am 18.2.97, IV 810a-512.111-62.9)**

Das am östlichen Ortseingang gelegene und bisher als reines Wohngebiet festgesetzte Wohngebiet wird geringfügig erweitert (225 m<sup>2</sup>) und insgesamt zur Vermeidung unnötiger Konflikte und der besseren Integration bestehender und zukünftiger Nutzungen als Wohnbaufläche festgesetzt. Die bislang erfolgte Festsetzung entspricht schon heute durch das westlich angrenzenden Dorfgebiet mit einer Reihe von landwirtschaftlichen- und gewerblichen Betrieben nicht den Anforderungen an ein reines Wohngebiet. In Nachfolge der landwirtschaftlichen Betriebe haben sich fast durchgängig gewerbliche Nutzungen in den ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplexen als Folgenutzungen etabliert und bilden eine wichtige Basis der örtlichen Wirtschaft. Durch eine Ausweisung als Wohnbaufläche sind die Konflikte im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme handhabbar geregelt. Die Ausweisung von WR wäre an dieser Stelle kaum verträglich umzusetzen und würde im Konfliktfalle eine Existenzbedrohung der ansässigen Betriebe bedeuten. Differenzierte Regelungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufzuarbeiten.

Die nordöstlich anschließende Grünfläche im Übergangsbereich zum Bachlauf stellt privates Grün dar, für die naturnahe standortgerechte Bepflanzung vorgesehen ist.

Das bereits bestehende Dorfgebiet an der östlichen Geltungsbereichsgrenze am Dorfring bleibt unverändert.

Südlich des Kronshorster Wegs:

Das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Dorfgebiet wird zur Sicherung der an der Einmündung von Dornenweg und Bergweg in den Dorfring gelegenen Gewerbebetriebe um ca. 0.85 ha erweitert, unter gleichzeitiger, grundsätzlicher Wahrung der Möglichkeit zur Unterbringung von dorfgiebtsprägenden landwirtschaftlichen Betrieben und zur Sicherung der dörflichen Gemengelage. Die Erweiterung des Dorfgebietes ergibt sich aus der Konkretisierung innerhalb des parallel zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Bebauungsplanes 3.2 der Gemeinde Barsbüttel. In der alten Dorflage ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Durch heranrückende Wohnbebauung dürfen sie in ihrem Betrieb nicht eingeschränkt werden.

Das bestehende und bislang als reines Wohngebiet festgesetzte Wohngebiet südlich des Kronshorster Wegs wird nunmehr aus ähnlichen Erwägungen wie nördlich der Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Die unmittelbare Nähe zu den westlich angrenzenden gewerblichen Betrieben in dem nunmehr als Dorfgebiet festgesetzten Bereich macht eine Neuordnung zur Vermeidung von Konflikten und der besseren Integration bestehender und zukünftiger Nutzungen erforderlich. Zur Sicherung der geplanten baulichen Erweiterung und zur gleichzeitigen Wahrung des direkten Freiraumbezuges der Einrichtung wird eine leichte Verschiebung der privaten Grünfläche um ca. 30 m in südöstlicher Richtung vorgesehen, wodurch ein entsprechender Anteil bisher als landwirtschaftliche Nutzung dargestellter Fläche in Anspruch genommen wird. Die dargestellte Grünfläche stellt privates Grün und extensive Siedlungsrandbegrünung als breiter Pufferstreifen zur Landschaft dar. Zur Erweiterung der Bauflächen war eine Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich, die jedoch mit der im Landschaftsplan dargestellten Grenze der Siedlungsentwicklung übereinstimmt. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist per Verordnung der Unteren Naturschutzbehörde erteilt worden, die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.10.2000.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerungsfläche. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen (Bodenluftuntersuchungen Altablagerungen 86, 87 und 88, ECOS Umwelt Nord GmbH, August 2000) ist im Hinblick auf das derzeitige bzw. zukünftige Auftreten von Deponiegasen im Plangebiet festgestellt worden, dass in diesen Bereichen keine Gefährdungen zu erwarten sind.

Im Verfahren der verbindlichen Bebauungsplanung sind Fragen des nachbarlichen Schallschutzes eingehend zu klären. An den freien Strecken des übergeordneten Verkehrs (L 222 und K 109) sind direkte Zufahrten und Zugänge ausgeschlossen.

**TEILGEBIET D, ORTSTEIL WILLINGHUSEN: (bereits genehmigt am 18.2.96, IV 810a-512.111-62.9)**

**ÄNDERUNG EINER BISHER ALS REINES WOHNGBIET AUSGEWIESENEN FLÄCHE IN FLÄCHE FÜR ALLGEMEINES WOHNGBIET UND ÄNDERUNG EINES ALS GRÜNFLÄCHE AUSGEWIESE-**

## **NEN STREIFENS IN FLÄCHE FÜR ALLGEMEINES WOHNGBIET UND FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF**

Das Teilgebiet D der 14. Änderung des Flächennutzungsplan wird im Norden durch die Straße „Am Sportplatz“, südlich durch die Bebauung am Rosenweg, östlich durch den Glinder Weg und westlich durch die Straße „Zum Tunnel“ begrenzt. Das Teilgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2.62, umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha und wird derzeit als Weide genutzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2.62 wurde eine Aktualisierung des Flächennutzungsplans erforderlich, so dass die bislang als Flächen für reines Wohnen vorgesehenen Teilgebiete in allgemeines Wohnen im Sinne der Zielsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplans umgewandelt werden. Der bislang entlang der Straße „Zum Tunnel“ ausgewiesene Grünstreifen inkl. der Wegeverbindung entfällt. Entsprechend der Planung des Bebauungsplans wird statt dessen in Verlängerung des Rosenweges ein in Nordsüd Richtung verlaufender Grünstreifen durch den Geltungsbereich dargestellt. Der darin geführte Fußweg wird entsprechend als Wegeverbindung in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Für die vorgesehene Kindertagesstätte wird im Bereich der Einmündung des Fußweges in die Straße „Am Sportplatz“ eine Fläche ca. 2700 m<sup>2</sup> für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Bebauungsplan zu regeln.

Das Teilgebiet D liegt im Wasserschutzgebiet Glinde. Die Schutzgebietsverordnung, insbesondere § 2, ist zu beachten. Oberflächenwasserableitungen sind, soweit die Wasserschutzgebietsverordnung es zulässt, zu vermeiden. Entsprechende Flächen für die Anlage wasserwirtschaftlicher Maßnahmen sind in die verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen.

**TEILGEBIET E, ORTSTEIL BARSBÜTTEL:** (bereits genehmigt am 18.2.96, IV 810a-512.111-62.9)

## **ÄNDERUNG EINES ALS FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT UND EINES ALS FLÄCHE FÜR REINES WOHNGBIET AUSGEWIESENEN BEREICHES IN FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF ZUR ERRICHTUNG EINER SCHULE SOWIE IN FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Teilgebiet E befindet sich im Ortsteil Barsbüttel direkt südöstlich anschließend an den Kreuzungsbereich von Soltausredder und Rähnwischredder und ist somit Teil des zukünftigen Siedlungsrandes von Barsbüttel wie auch im Landschaftsplan und Entwicklungsgutachten Süd-Stormarn dargestellt. Dieser Ortsrand soll südlich entlang des Rähnwischredders als ca. 25 m breiter Grünstreifen ausgebildet werden, so daß die nördlich angrenzende Feldmark auf Dauer unangetastet bleibt. Der Rähnwischredder soll auch weiterhin von motorisiertem Verkehr freigehalten werden, mit Ausnahme des durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingten Verkehrs. Südlich grenzt der bestehende, vor allem durch Doppelhausbebauung und Reihenhäuser geprägte Siedlungsrand und darin eingebettete Nutzungen wie der Kindergarten und das Institut für Kirche und Frieden an. Östlich des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches E schließen sich als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen an, die auf der Ostseite durch den Bebauungsplans 1.9 begrenzt werden. Westlich des Geltungsbereiches jenseits des Soltausredders befinden sich als Grünfläche ausgewiesene Sportanlagen. Der Geltungsbereich der 14. Änderung umfasst ca. 4,2 ha.

Durch den geplanten Bau bzw. die Ergänzung und Umstrukturierung des Schulzentrums Barsbüttel zur Gesamtschule am Soltausredder und die Ausbildung eines durchgängigen, gehölzbestandenen Siedlungsrandes südlich des Rähnwischredders werden Flächen, die bislang als Flächen für die Landwirtschaft und im kleineren Umfang auch als reines Wohngebiet (im südlichen Teil des Teilgebiets) festgesetzt waren, in Anspruch genommen. Die übrigen benötigten Flächen waren bereits als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen, nunmehr kann die Zweckbestimmung für soziale Zwecke entfallen und durch die Zweckbestimmung Bildung/Schule ersetzt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Ausbau des Soltausredders im Bereich des Schulgeländes bis zur nördlichen Ausfahrt des neuen Schulgeländes erforderlich. Da der Einsatz von Schulbussen erfolgen soll, wird im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens geprüft, ob für den Busverkehr ein Ausbau des derzeit verkehrsberuhigten Soltausredder (südlich des Schulgeländes) erforderlich ist.

Der bereits im Bebauungsplan 1.9 vorgesehene Grün- bzw. Gehölzstreifen südlich des Rähnwischredders wird auch in diesem Abschnitt fortgesetzt und dementsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, so daß sich ein durchgängiger Siedlungsrand entwickeln kann. Für eine eventuelle spätere Erschließung möglicher westlicher Anschlussbebauungen an den Bebauungsplan 1.9 wird im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Option ein Anschlussstutzen als Verkehrsfläche festgesetzt, der vorläufig als Parkfläche genutzt werden kann.

Der ausgeprägte Freiraumbezug, die unmittelbare Nähe zu den benachbarten Sporteinrichtungen und die gute Einbindung in die angrenzende Wohnbebauung begründen den gewählten Standort der neuen Gesamtschule. Die Einbindung in die bestehenden städtebaulichen Strukturen und die geordnete Fortentwicklung der Siedlungsstruktur ist somit sichergestellt.

**TEILGEBIET F, ORTSTEIL BARSBÜTTEL: (bereits genehmigt am 18.2.96, IV 810a-512.111-62.9)**

**ÄNDERUNG EINES ALS FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT AUSGEWIESENEN BEREICHES IM ORTSTEIL BARSBÜTTEL IN FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT BZW. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 1.9 wurde eine Aktualisierung des Flächennutzungsplans erforderlich, so dass ein bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesener Bereich in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Fläche für Versorgungsanlagen im Sinne der Zielsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplans umgewandelt werden. Das Teilgebiet F der 14. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine nördliche Teilfläche des Bebauungsplans 1.9 von ca. 0,8 ha. An der nordwestlichen Begrenzung des in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans für Wohnbebauung ausgewiesenen Bereichs wird eine Fläche von ca. 730 m<sup>2</sup> für Versorgungsanlagen (Pumpwerk, Blockheizkraftwerk) gesichert. Daran anschließend nach Norden, wird ein in Nordsüd Richtung verlaufender 15 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, der auch Mulden der offenen Oberflächenentwässerung enthält und in dem auch ein an den Rähnwischredder anschließender und von dort aus in die Feldmark verlaufender Fuß- und Radweg geführt und planerisch gesichert wird.

Südlich an den Rähnwischredder anschließend wird ein 25 m breiter, auf der gesamten Breite des Bebauungsplans 1.9 geführter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Er ist Teil des zukünftigen zusammenhängenden Ortsrandes entlang des Rähnwischredders und enthält Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan 1.9.

**TEILGEBIET G, ORTSTEIL BARSBÜTTEL:** (bereits genehmigt am 18.2.96, IV 810a-512.111-62.9)

**ÄNDERUNG EINES ALS FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT AUSGEWIESENEN BEREICHS IN FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT MIT DER ZWECKBESTIMMUNG REGENRÜCKHALTEBECKEN**

Das Teilgebiet G der 14. Flächennutzungsplanänderung umfasst 2,4 ha und liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich von Soltausredder und Rähnwischredder. Die Anlage des Regenrückhaltebeckens ist durch den Bau der Gesamtschule notwendig geworden, da die Aufnahmekapazitäten der bisherigen Anlagen überschritten werden. Durch den Eingriff des Regenrückhaltebeckens und die Lage der Fläche am Landschaftsrand innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ergeben sich besondere Anforderungen an die Gestaltung der Fläche. Die Anordnung der Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe des Eingriffs sollte zur Gestaltung in Hinblick auf eine gelungenen Landschaftsrand genutzt werden. Aus diesem Grunde wird das Regenrückhaltebecken direkt in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingebunden. Die dargestellte Grünfläche kann also als extensives technisches Nutzgrün zur Einbindung der Regenrückhalteflächen mit Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft definiert werden.

**TEILGEBIET H, ORTSTEIL BARSBÜTTEL:**

**ÄNDERUNG EINER FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF UND EINER WOHNBAUFLÄCHE IN GEMISCHTE BAUFLÄCHE, EINER FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND EINER FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF IN GRÜNFLÄCHE SOWIE EINER FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE.**

Das Teilgebiet H der 14. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst 3,1 ha. Es liegt südlich der Hauptstraße sowie westlich an die Straße Barsbütteler Höfe angrenzend und entspricht dem bebauten Teil des Geltungsbereichs des im Entwurf befindlichen Bebauungsplans 1.39.

Die in der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 20. April 1999 bis 19. Mai 1999 dargestellte MI-Fläche beruhte auf einem Darstellungsfehler. Im abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 30. Mai 1999 wurde beschlossen, die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend der Darstellung des B-Planes 1.39 anzupassen.

Die Fläche der Post und ein Teil des westlich an die derzeitige Fläche für Gemeinbedarf angrenzende Wohngebiet werden zur Vermeidung unnötiger Konflikte und der besseren Integration bestehender und zukünftiger Nutzungen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Fläche südlich der Post wird gemäß

Bebauungsplan 1.39 (Entwurf) als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die bislang erfolgte pauschale Festsetzung an der Hauptstraße als Wohnbaufläche entspricht durch ihre Lage an der vielbefahrenen Straße mit einer DTV-Menge von 20.000 Kfz/Tag und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets. Durch eine Mischgebietsausweisung bzw. Gemeinbedarfsfläche sind die Konflikte im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme handhabbarer geregelt. Die Ausweisung von Wohngebieten wäre an dieser Stelle kaum verträglich umzusetzen und würde zum Konflikt mit ansässigen Betrieben und Einrichtungen führen. Differenzierte Regelungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszuarbeiten.

Für den nicht mehr dargestellten Gemeinschafts- und Saalbau bieten die Pausenmehrzweckhalle der Gesamtschule (Bebauungsplan 1.3, 6. Änderung) und das Jugendzentrum ausreichend Ersatz. Die Unterhaltung eines zusätzlichen Saalbaues neben den beiden anderen öffentlichen Einrichtungen wäre für die Gemeinde mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden. Die zuvor als Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche ist als Grünfläche gekennzeichnet und soll zusammen mit Grünflächen südlich der bebauten Flächen entlang der Hauptstraße zur Abrundung des Ortsrandes beitragen. Die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist per Verordnung der Unteren Naturschutzbehörde erteilt worden, die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.10.2000.

Barsbüttel, den 06 AUG 2002



Der Bürgermeister

Bearbeitet durch:

<b>PPL</b> <b>PLANUNGSGRUPPE</b> <b>PROFESSOR LAAGE</b>	GESELLSCHAFT FÜR HOCHBAU, STÄDTBAU UND FORSCHUNG MBH
	SCHULTERBLATT 36 · 20357 HAMBURG
	TEL 040/431950 · FAX 040/43195100
	BRUNSBÜTTLENER DAMM 21 13581 BERLIN
	TEL 030/3327503 · FAX 030/3327597
	INDUSTRIESTRASSE 85 04229 LEIPZIG
	TEL 0341/4808080 · FAX 0341/4808081