

Gemeinde Barsbüttel, Kreis Stormarn
Flächennutzungsplan
6. Änderung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planverfasser:

PPL - Planungsgruppe Prof. Laage, Hamburg

1. Ortsteil Barsbüttel

1.1 Regenrückhaltebecken an der Landesgrenze

Der Generalentwässerungsplan Barsbüttel erfordert für den Ortsteil Barsbüttel die Anlage verschiedener zusätzlicher Rückhaltebecken. Eines dieser Becken soll das Oberflächenwasser aus dem Einzugsbereich der Straße Zum Dicken Busch sowie dessen Querstraßen aufnehmen. Nachdem in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans 1.19 zunächst ein Standort etwas weiter südlich auf einer landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen war, dort jedoch eine Realisierung aus Grunderwerbsschwierigkeiten nicht möglich war, soll nunmehr auf einem als Kleingarten- bzw. Grünfläche ausgewiesenen Bereich ein Regenrückhaltebecken entstehen. Es soll überwiegend als Naßbecken von ca. 4.000 m² Fläche in naturnaher Gestaltung als wohnungsnaher öffentliche Grünfläche sowie in Teilen als ökologische Nische ausgeführt werden.

Die vorhandene Fuß- und Radwegverbindung nach Jenfeld soll erhalten bleiben und entlang der Landesgrenze nach Süden ausgebaut werden; eine Verlängerung nach Norden ist bereits vorhanden.

1.2 Grabenaufweitung mit Regenrückhalteaufgaben im geplanten Grünzug südlich der katholischen Kirche

Auch hier haben u.a. Grunderwerbsschwierigkeiten zur Aufgabe der in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Planungsabsicht geführt. Stattdessen soll der notwendige Reservestauraum durch die Aufweitung des im geplanten Grünzug verlaufenden Grabens auf ca. 5 m Breite und einer Länge von ca. 270 m geschaffen werden, ein Ablauf erfolgt in die verlegte Barsbek. Der geplante Wanderweg kann gleichzeitig wasserwirtschaftlicher Schauweg mit Befahrbarkeit für Räumfahrzeuge dimensioniert und ausgebaut werden.

1.3 Regenwasserrückhaltebecken südlich des Gehölzes Am Ehrenhain, nördlich geplanter Umgehungsstraße

Auch diese Ergänzung des Flächennutzungsplans soll die Ausführung des Generalentwässerungsplans sichern. Vorgesehen ist ein landschaftsnah gestaltetes Becken, beginnend unmittelbar südlich des vorhandenen Gehölzes mit einer Flachwasserzone von ca. 250 m Länge und bis zu 18 m Breite sowie einer anschließenden, in eine Kurvenbewegung nach Norden führenden Tiefwasserzone von ca. 70 m Länge und einer Breite bis zu 35 m. Der bisher geplante, in leichter Modellierung in einer breiten Grünfläche geführte Weg soll im Bereich des Rückhaltebeckens nördlich am Beckenrand entlang geführt werden, mit einer Alternativwegführung, die am Übergang von der Flach- zur Tiefwasserzone die Wasserfläche überbrückt und entlang der verlegten Barsbek nach Westen in die bisher geplante Wegführung einmündet. Auch hier können die Fuß- und Radwanderwege gleichzeitig Grabenschau- und Räumfunktion (wie in 1.2 dargestellt) haben, das Becken selbst

ortsnahe Grün- und Erholungsfläche. Der Wasserlauf Barsbek wird südlich am Rückhaltebauwerk vorbeigeführt in verlegtem Bett.

2. Willinghusen

2.1 Umwidmung eines bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen bebauten Grundstücks im Dorfgebiet

Die vorhandene dörfliche Struktur, die ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen in einer zumutbaren und gewünschten Mischung ("Wohnen auf dem Dorf") bedeutet, ist mit Einschränkungen für beide Nutzungen verbunden. Im Dorfgebiet ist dieses Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft möglich, Maximalansprüche sind von beiden Seiten ausgeschlossen. Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet bedeutet in diesem Fall (hereinragendes Grundstück in MD) eine existenzbeeinträchtigende Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung. Um ein dauerhaftes Weiterbestehen des angrenzenden Hofes zu ermöglichen, soll das Grundstück in das Dorfgebiet einbezogen werden.

3. Stemwarde - keine Änderungen

4. Stellau

4.1 Ausweisung einer bereits bebauten und einer bisher un bebauten Fläche mit der Widmung "Reines Wohngebiet" als nunmehr "Dorfgebiet" im Südteil des Dorfes

Für diesen Streifen im Gemeindebesitz stellt sich die gleiche Problematik wie im Fall 2.1 - Willinghusen. Der Unterschied besteht darin, daß hier die Ausweisung noch nicht in Baurecht umgewandelt bzw. u.U. nach § 34 BauNVO eine Bebauung entstanden ist, jedoch Produktionsumstellungen der benachbarten Landwirtschaft bevorstehen, die bei Ausweisung als reines Wohngebiet ein Nebeneinander bei den gegebenen Entfernungen nicht gestattet hätten. Bevor das Bauland verkauft wird, will die Gemeinde deshalb das politisch gewollte Miteinander auch planungsrechtlich durch Einbeziehung der Baufläche in die Ausweisung Dorfgebiet nachvollziehen und damit potentielle Käufer aus Fairneß vor ihrer Kaufentscheidung auf die Einschränkung ihrer Umweltansprüche aufmerksam machen.

Entsprechend den gegebenen Bedingungen "Dorfgebiet" beabsichtigt die Gemeinde nicht, hier gezielt reines Wohnen zu bewirken. Das Gebiet ist im Besitz der Gemeinde, die damit ihre Möglichkeiten bei der Vergabe von Bauland nutzen wird, gezielt solche Bewerber zu berücksichtigen, die im Dorfgebiet, nicht jedoch in reinem bzw. allgemeinem Wohngebiet zulässig sind, bzw. meist

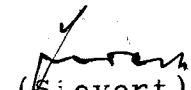
ausgeschlossen werden, d.h. Nutzungen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 BauNVO, d.h. Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Für diese Betriebe besteht seit Jahren ein nachweisbarer Flächenbedarf, der immer wieder zu (vergeblichen) Ausweisungsanträgen für geeignete Flächen jenseits der Glinder Au geführt hat.

Nach Abwägung der gegensätzlichen Interessen der Landwirtschaft einerseits und der sonstigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2, Nr. 5, 6 und 7 BauNVO und des Wohnens andererseits wurde (nach der öffentlichen Auslegung des Plans) noch eine Flächenausweitung im südlichen Bereich auf der vom potentiellen landwirtschaftlichen Emitenten abgelegenen Seite bis an die Grenze der benachbarten Gärtnerei durchgeführt. Diese Ausweitung erlaubt im Interesse eines geregelten Nebeneinanders eine innere Staffelung der Nutzungen von Norden nach Süden entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit und damit eine weniger intensive Nutzung im Einflußbereich des Emitenten.

Durch eine solche, nicht auf sonstiges Wohnen beschränkte, gesteuerte Nutzung der als MD ausgewiesenen Fläche ist diese nicht mehr als selbständige Planungseinheit anzusehen, sondern erhalte ihre spezielle Funktion im Südteil des Dorfes, das dann rechtlich ausschließlich Dorfgebietsausweisung aufweisen würde und schwerpunktmäßig die landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen beherbergen würde.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, 6. Änderung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 13. Dezember 1984 gebilligt.


Barsbüttel, den 18. Febr. 1985


(Sievert)
Bürgermeister

Es ist eine Maximaldichte von 0,3 GFZ vorgesehen. Die Erweiterung des Erläuterungsberichtes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel vom 20.06.1985 gebilligt.


Barsbüttel, den 01.07.1985




(Sievert)
Bürgermeister

Für den Änderungsbereich im Ortsteil Willinghusen, B.Pl. 2.11, ist eine GFZ bis 0,5 ausgewiesen, durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 19. Dez. 1985.

Barsbüttel, den 16.01.1986


(Sievert)
Bürgermeister