



## Inhaltsverzeichnis

zur Begründung des  
Bebauungsplanes Nr. 8

der Gemeinde Brunsbek  
(Kreis Stormarn)

- Ortsteil Papendorf -

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes .....	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes.....	Seite	3
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	3
4.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	4
5.	Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes .....	Seite	4
6.	Verkehrliche Erschließung.....	Seite	4
7.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes.....	Seite	4
	a) Wasserversorgung.....	Seite	4
	b) Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite	4
	c) Gasversorgung.....	Seite	5
	d) Fernsprechversorgung.....	Seite	5
	e) Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser.....	Seite	5
	f) Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser.....	Seite	5
	g) Feuerschutz.....	Seite	5
	h) Müllbeseitigung.....	Seite	5
8.	Maßnahmen zur Pflege der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	5
9.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	6
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	Seite	7
11.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	7
12.	Realisierung des Bebauungsplanes.....	Seite	7
13.	Hinweise.....	Seite	7
14.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	7
15.	Arbeitsvermerke.....	Seite	8

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brunsbek sowie seiner 5. Änderung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 durchgeführt wird. Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253) in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO'83 - (GVOBl. Sch.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.V. 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 833).

### 2. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Papendorf der Gemeinde Brunsbek. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 wird begrenzt

- |           |   |
|-----------|---|
| im Norden | durch den Langeloher Weg,                                       |
| im Westen | durch den Langeloher Weg und die Grenze des Flurstückes 102/47, |
| im Osten  | durch die Grenze des Flurstückes 47/3, und                      |
| im Süden  | durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,                      |

und erhält die Gebietsbezeichnung "Südlich Langeloher Weg/westlich Dorfstraße /südlich Nelkenweg".

### 3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Brunsbek besteht aus den drei Ortsteilen Langeloh, Papendorf und Kronshorst. Der Siedlungsschwerpunkt wird sich voraussichtlich im Ortsteil Kronshorst vollziehen. Es besteht jedoch ebenfalls ein Bedarf der ausgewiesenen Größenordnung an Bauplätzen zu Wohnzwecken im Ortsteil Papendorf. Der Bebauungsplan Nr. 8 wird aufgestellt, um diesen bestehenden örtlichen Bedarf zu decken.

Die Gemeinde hat die Fläche bereits erworben. Dadurch ist sichergestellt, daß Baugrundstücke entsprechend den Vorgaben der Landesplanung nur an ortsansässige Baulandinteressenten veräußert werden. Das vorhandene Siedlungsgebiet im Ortsteil Papendorf wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 arrondiert. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 8 wird unter Zugrundelegen folgender Planungsgrundsätze aufgestellt:

- Flächenverbrauch so gering wie möglich,
- sparsame Erschließung,
- Erhaltung landschaftlicher Gegebenheiten in den Randbereichen.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Zulässig sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoß. Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, maximal 8 Wohneinheiten zu errichten.

Die Erschließung der Grundstücke 1 bis 6 wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gesichert, die Erschließung der Grundstücke 7 und 8 erfolgt über den Langeloher Weg. Die Kfz-Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst vorgesehen. Im Eingangsbereich der Grundstückszufahrt der Grundstücke 1 bis 6 wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze für Müllbehälter - nach § 9 (1) 22 BauGB festgesetzt.

Im östlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches wird zur Abgrenzung des Baugebietes ein 3 m breiter Pflanzstreifen nach § 9 (1) 25a BauGB - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen - festgesetzt. Die bestehende Trockenmauer mit Hecke entlang des Langeloher Weges, sowie der vorhandene Knick am südlichen Randbereich des Baugebietes (teilweise) werden aufgrund ihrer ökologischen Funktion als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Gesamtgröße von ca. 0,6 ha (überschlägig ermittelt).

#### 5. Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes

Die Dachformen werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, die Dachneigungen mit 32° bis 48° festgesetzt. Sockelhöhen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m über der mittleren Höhe der zugehörigen Erschließungsflächen zulässig. Die Drempehöhen (konstruktive Höhe zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und Unterkante Dachkonstruktion) werden mit maximal 0,60 m festgesetzt.

#### 6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt vom Langeloher Weg aus. Die Grundstücke 7 und 8 werden unmittelbar über eine gemeinsame Grundstückszufahrt an den Langeloher Weg angeschlossen. Diese Grundstückszufahrt wird mit 6 m Breite in einer Lücke der Trockenmauer festgesetzt. Die Grundstücke 1 bis 6 erhalten eine gemeinsame Grundstückszufahrt vom Langeloher Weg aus. Die weitere Zufahrt erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der anliegenden Grundstücke, der Gemeinde Brunsbek und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche. Sie wird auf eine Breite von 4,25 m festgesetzt. Die Kfz-Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst vorgesehen. Der südliche Gehweg des Langeloher Weges wird südlich der bewachsenen Trockenmauer geführt und auf eine Breite von 1,75 m festgesetzt.

#### 7. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

##### a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke gewährleistet.

##### b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz des Versorgungsträgers Schleswig AG sichergestellt. Das Baugebiet wird von einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung tangiert, sodaß ein Anschluß an das Versorgungsnetz möglich ist. Die Schleswig AG soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.



- c) **Gasversorgung**  
Eine Gasversorgung besteht z. Zt. in der Gemeinde Brunsbek nicht.
- d) **Fernsprechversorgung**  
Die Gemeinde Brunsbek ist an das Telefonnetz der Deutschen Bundespost-Telekom angeschlossen. Die Telekom soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.
- e) **Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser**  
Für das Plangebiet besteht Benutzungs- und Anschlußzwang an die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Abwasser-verband Siek.
- f) **Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser**  
Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird den vorhandenen Entwässerungsleitungen zugeführt. Eine Regenwasserbehandlung wird zumindest für Schwimmstoffe und absetzbare Stoffe angestrebt.
- g) **Feuerschutz**  
Der Feuerschutz in der Gemeinde Brunsbek ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Brunsbek" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl Hydranten ausgestattet.
- h) **Müllbeseitigung**  
Die Müllbeseitigung ist aufgrund gesetzlicher Regelungen sichergestellt.

8. **Maßnahmen zur Pflege der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes**

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in solchem Umfang in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehenden Bedarf erforderlich ist. Dies auch, um Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Diesem Anspruch soll auch durch die vorgesehene Planung entsprochen werden.

Da jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Erfordernisse und trifft entsprechende Festsetzungen.

Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- a) Die Grundflächenzahl des Baugebietes wird mit 0,25 festgesetzt. Dadurch soll der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden.
- b) Die bestehende Trockenmauer mit Hecke entlang des Langelohes Weges wird als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB in einer Breite von 2,25 m festgesetzt. Verluste sind in gleichen Arten zu ersetzen. Aufgrund des Erdanteils in den Fugen tragen gerade Trockenmauern eine besonders reichhaltige Vegetation in sich und sind wegen ihrer Vielfalt an Lebensräumen auch tierökologisch sehr wertvoll. Am Mauerfuß, wo sich häufig Nährstoffe anreichern, können sich Ruderalfluren ansiedeln. Die Vegetation soll grundsätzlich belassen werden. Gehölzsäumlinge müssen jedoch aus den Fugen entfernt werden, wenn sie den Zusammenhalt der Mauer gefährden.

- c) Der bestehende Knick am südlichen Randbereich des Baugebietes wird (teilweise) ebenfalls als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Für die teils lückige, teils dichte Hecke wird somit eine weitergehende Entwicklung gewährleistet. Verluste sind in gleicher Art zu ersetzen.
- d) Im östlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches werden nach § 9 (1) 25a BauGB nicht nur als Ausgleichsmaßnahme, sondern auch zur Abgrenzung des Baugebietes, sowie als Sichtschutz für die Baugrundstücke Pflanzstreifen in 3 m Breite festgesetzt. Sie sind mit standortgerechten, einheimischen Heckenpflanzen mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro 3 qm zu bepflanzen und nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
- e) Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche sind darüberhinaus nur als Laubhecken zulässig.

Durch diese Maßnahmen wird eine Vielzahl an Kleinstandorten mit günstigen kleinklimatischen Verhältnissen gewährleistet und die Eingriffe in Natur und Landschaft z.T. ausgeglichen. Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch das Büro Hans-Rainer Bielfeldt, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt BDLA, Hamburg, kommt zu dem Ergebnis, daß als weiterer Ausgleich Ersatzflächen mit einer Größe von etwa 6.000 qm bereitzustellen sind. Dies ist von der Gemeinde Brunsbek so vorgesehen. Die Gemeinde verfügt derzeit noch nicht über geeignete Flächen, hat jedoch in einem Grundsatzbeschuß ihre Absicht bekundet, entsprechende Flächen anzukaufen und ökologisch aufzuwerten. Im übrigen werden in dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanentwurf, der die Fläche als Grünland darstellt, keine besonderen Gründe, die gegen eine Bebauung sprechen, aufgeführt.

#### 9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Da im Umfeld des Plangeltungsbereiches landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, von denen Geruchsemissionen ausgehen, hat die Gemeinde Brunsbek eine gutachterliche Stellungnahme zur Immissions-Situation bei einem von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein anerkannten und vereidigten Sachverständigen, Dipl.-Ing. Hellmut Witt, Preetz, in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis, daß weder die geplante Wohnbebauung, noch die landwirtschaftlichen Betriebe durch das Vorhaben unzumutbar beeinträchtigt werden. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben handelt es sich um Betriebe mit Rinderhaltung und in einem Fall um Hühnerhaltung. Für die Rinderhaltung existieren keine rechtlich verbindlichen Abstandsregelungen. Für die Hühnerhaltung wurde bereits in einem Sondergutachten vom 3.7.1985 ermittelt, daß die Geruchsschwellenentfernung bei ca. 90 m liegt. Der tatsächliche Abstand dieses Betriebes zum Plangebiet beträgt jedoch über 200 m, sodaß eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist. Bezüglich der Rinderhaltung ist nicht auszuschließen, daß aufgrund von Futterlagerung, Mist- oder Güllelagerung wahrnehmbare Immissionen entstehen können. Durch die tatsächlich vorhandenen Abstände erscheint eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet jedoch möglich. Abschließend wird empfohlen, den vorhandenen Knick am Südrand des Plangeltungsbereiches zu erhalten und somit eine zusätzliche Sichtblende zwischen der geplanten Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung zu schaffen. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Gemeinde Brunsbek hat weiterhin die Ingenieurgesellschaft Masuch & Ollrich, Oststeinbek, mit einer Lärmuntersuchung beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um 2 dB (A) überschritten werden. Dies erscheint jedoch unproblematisch, da Festsetzungen bezüglich passiver Lärmschutzmaßnahmen im entsprechenden Bebauungsplan nicht erforderlich werden, weil diese Anforderungen bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt werden.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde hat die Fläche bereits erworben. Somit ist sichergestellt, daß entsprechend den Vorgaben der Landesplanung Baugrundstücke nur an ortsansässige Baulandinteressenten vergeben werden.

11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Erschließungskosten entstehen für die Herstellung des Gehweges Langeloher Weg in Höhe von ca. DM 21.000,00.

12. Realisierung des Bebauungsplans

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden (§ 33 BauGB / § 125 BauGB).

13. Hinweise

- a) Die Gemeinde Brunsbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes, das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe bzw. Technologien zu verwenden.
- c) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- d) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, die Möglichkeiten der Fassadenbegrünung zu nutzen.
- e) Die Gemeinde Brunsbek empfiehlt den Bauherren, die nicht überbaubaren Flächen unter hauptsächlichlicher Verwendung der im landschaftspflegerischen Beitrag aufgeführten Pflanzenarten zu bepflanzen.

14. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Brunsbek am 07.12.1993.

Brunsbek, den ..... 07. März 94



Waldolf Angelow  
Bürgermeister