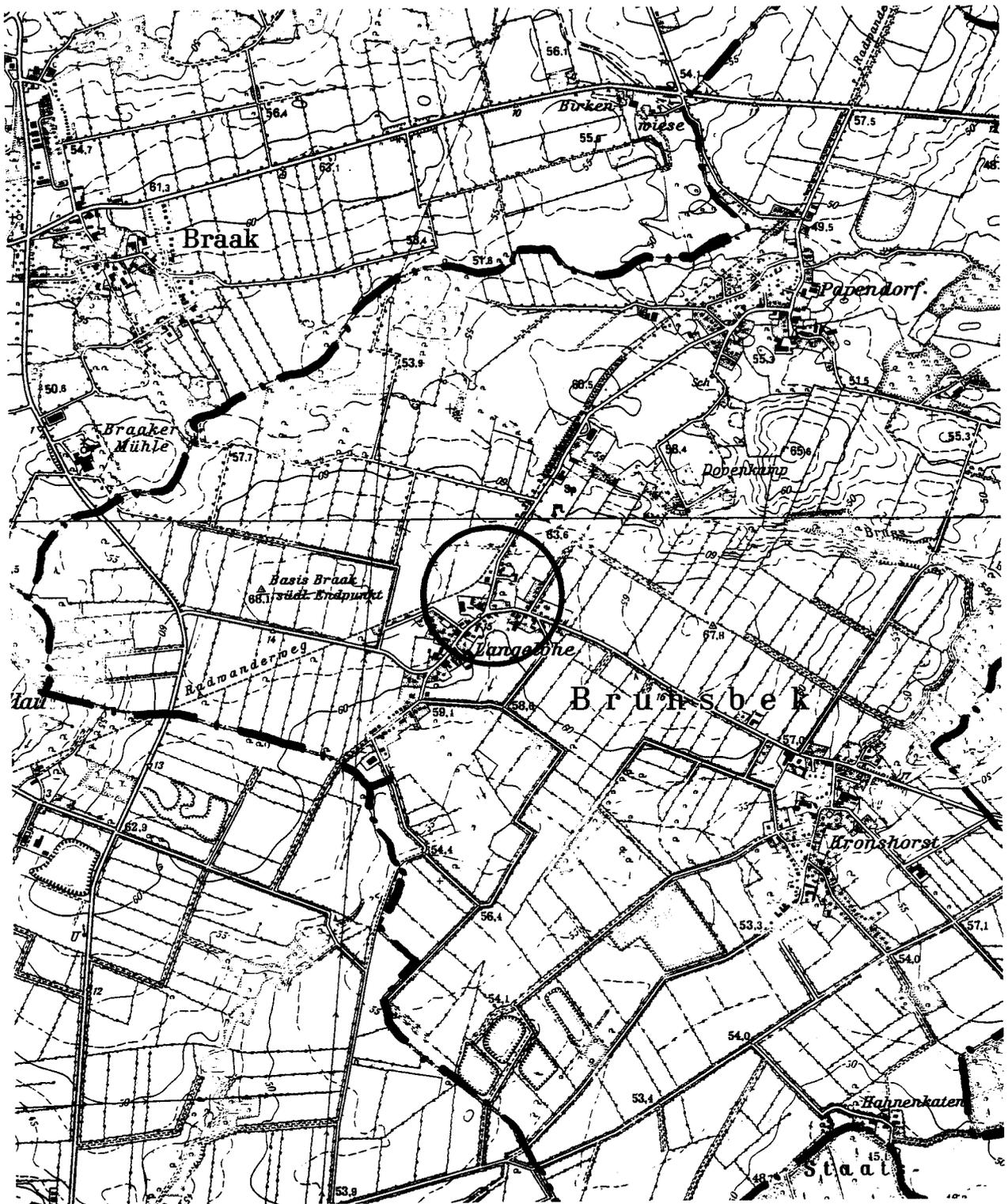


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planinhalt	5
a.	Städtebau	5
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Verkehrliche Erschließung	6
3.	Ver- und Entsorgung	6
4.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
5.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Brunsbek wurde 1996 rechtskräftig. In diesem Bebauungsplan sind aufgrund der Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe Flächen mit Ausschluss von Wohnnutzung festgesetzt. Inzwischen wurde die Tierhaltung bei den Betrieben eingestellt.

Da das Erfordernis der Immissionsradien nicht mehr besteht, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für Wohngebäude nun geschaffen werden. Für die Grundstücke westlich der Papendorfer Straße bestehen konkrete Bauabsichten für den Bau von vier Einfamilienhäusern.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Landesraumordnungsplan befindet sich die Gemeinde Brunsbek im Ordnungsraum um Hamburg. Der OT Langelohe liegt im Schnittmengenbereich der 10-km-Radien um das Mittelzentrum Großhansdorf und um den Stadtrandkern 1. Ordnung Reinbek im Süden. Grundsätzlich ist in den Ordnungsräumen unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Ord nende Strukturelemente sind die zentralen Orte und Siedlungsachsen sowie die regionalen Grünzüge.

Gemäß Regionalplan liegt Brunsbek im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Die Gemeinde liegt im Nahbereich zu Barsbüttel. Westlich und südlich von Langelohe sind Großbereiche als regionale Grünzüge mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Westlich von Langelohe verläuft die Grenze des Vorranggebietes für den Grundwasserschutz. Das eigentliche Plangebiet liegt 200 m von dieser Grenze entfernt. Weitere Darstellungen finden sich in der Karte nicht. Allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich danach grundsätzlich am örtlichen Bedarf orientieren¹. Die geplante Zulassung auch von sonstigen Wohnungen im Rahmen des § 5 BauNVO widerspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung nicht.

Das Landschaftsprogramm zeigt für Langelohe die Angrenzung an ein vorhandenes Wasserschutzgebiet. Die Gemeinde Brunsbek ist dem Funktionsraum 2 zugeordnet. Grundsätzliches Entwicklungsziel ist die Sicherung und Entwicklung von Landschaftsräumen mit besonderen standörtlichen Voraussetzungen. Es handelt sich um großräumige Bereiche, in denen ein verträgliches Miteinander von Nutzungs- und Naturschutzaspekten im Vordergrund steht. Auf Grund der ortsnahen Lage zum Wasserschutzgebiet soll gewährleistet werden, dass erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Darstellungen. Südlich von Langelohe verläuft eine

¹ 20% im Planungszeitraum (1995-2010) auf Grundlage von 1995, Regionalplan für den Planungsraum I (Fortsetzung 1998), S. 18

Nebenverbundachse von Norden nach Süden, südlich und westlich des Ortteils verläuft die Grenze zum Wasserschutzgebiet. Südlich von Langelohe verlaufen zwei Fließgewässer. Weitere geschützte oder schützenswerte Biotop sind in der näheren Umgebung nicht dargestellt.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Brunsbek (1997) stellt im Nordosten und Süden des Ortteils Langelohe jeweils einen Doppelknick (Redder) dar. Für das Plangebiet werden keine § 15a LNatSchG-Biotop aufzeigt. Landschaftsplanerische Zielvorgaben werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Im Landschaftsplan werden allgemeingültige Entwicklungsziele für die Siedlungsentwicklung formuliert, so soll eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur in Form von Arrondierungen der geschlossenen Siedlungsgebiete erfolgen. Die eigenständigen Ortsteile sollen erhalten werden, die in den Außenraum vorgedrungene Siedlungsentwicklung soll aufgehalten werden, um einer Zersiedelung und einem Zusammenwachsen der Ortsteile entgegenzuwirken. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet keine Entwicklungsziele auf.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Aussagen, insbesondere der des Landschaftsplanes, widerspricht die Änderung des Bebauungsplanes den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunsbek mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im OT Langelohe zwischen Radwanderweg und Papendorfer Straße sowie östlich der Papendorfer Straße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Teilungslinie durch das Flurstück 49/5,, südliche Grenze des Flurstücks 2,
im Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 4/4,
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße, südliche Grenze des Flurstücks 49/4,
im Westen:	Teilungslinie durch die Flurstücke 49/4 und 49/5.

Das Plangebiet wird geprägt durch den landwirtschaftlichen Betrieb und einen großen Gewerbebetrieb östlich der Papendorfer Straße außerhalb des Geltungsbereichs. Die übrigen Grundstücke sind mit Wohnhäusern bzw. kleineren Gewerbebetrieben bebaut. Westlich der Papendorfer Straße befindet sich nördlich der Hofstelle eine bislang unbebaute Koppel. Das Plan-

gebiet ist weitgehend eben und weist bis auf einen Straßen begleitenden Knick östlich der Papendorfer Straße nur einzelne erhaltenswerte Grünelemente (Laubbäume) auf.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Mit der Aufgabe der Tierhaltung ist die Notwendigkeit des Ausschlusses der Wohnnutzung nicht mehr gegeben. Die im Ursprungsplan getroffenen detaillierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind daher nicht mehr erforderlich. Für das Plangebiet erfolgt nunmehr nur eine Festsetzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Das Ziel der Planung sind weiterhin durchmischte Nutzungen entsprechend dem Bestand mit der Prägung durch die im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe. Weiterer Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem Ursprungsplan weitgehend unverändert. Für die Freifläche westlich der Papendorfer Straße war bislang eine Grundflächenzahl von 0,3 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt, um für betriebliche Nutzungen einen angemessenen Rahmen zu bieten. Da dort jetzt eine Wohnbebauung vorgesehen ist, erfolgt eine Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,25 analog zu den Festsetzungen der gegenüberliegenden Straßenseite mit einem zulässigen Vollgeschoss. Außerdem wird zur Einfügung der Bebauung am Ortsrand eine max. zulässige Firsthöhe aufgenommen.

Die Bauweise wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Es erfolgen jedoch zur Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser ergänzende Regelungen, die die von der Gemeinde gewünschte lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern unterstützen. So wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm vorgesehen. Außerdem wird die max. zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Die Umsetzung des Planungswillens der Gemeinde erfolgt in Anlehnung an das Urteil des BVerwG vom 08.10.1998. Dort wird ausgeführt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl festgesetzt werden kann, sondern auch durch eine auf das Grundstück bezogene Verhältniszahl. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen in Langelohle nicht typisch sind.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Die Festsetzung zu Werbeanlagen wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Gebäudebestand zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden dort Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe), zur Außenwandgestaltung und zu Nebengebäuden getroffen.

Wegen der vergleichbaren Grundstückssituation werden die Festsetzung zur Firsthöhe, zur Mindestgrundstücksgröße, zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und zur Gestaltung auch auf den Bereich östlich der Papendorfer Straße übertragen.

b. Immissionen/Emissionen

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Gewerbebetrieb Katenschinken Schröder. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurde ein Gutachten zu Lärmimmissionen des Betriebs erstellt. Vorkehrungen sind nicht erforderlich. Bezüglich etwaiger Geruchsmissionen aus

dem Räumereibetrieb wird auf das durchgeführte Genehmigungsverfahren nach BImSchG verwiesen.

c. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt. Änderungsbedarf gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich nicht.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt. Änderungsbedarf gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich nicht.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 kommt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu einer Eingriffssituation im Sinne von § 8 BNatSchG. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Neue Baurechte werden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Eine UVP ist nicht erforderlich.

Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet gering; die getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, zur Versickerung von Oberflächenwasser und Oberflächengestaltung auf den Grundstücken entsprechen dem Ursprungsplan. Die geplanten Anpflanzungen nach Westen zur Abschirmung bleiben erhalten, lediglich die Obstbaumpflanzungen an der Papendorfer Straße werden nicht mehr vorgesehen, da sie zur Gestaltung des Ortsbildes für nicht zwingend erforderlich angesehen werden.

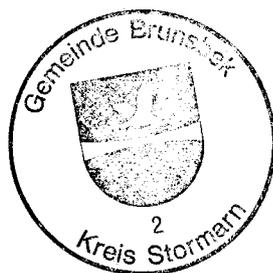
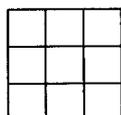
Festsetzungen zur allgemeinen Grünordnung erfolgen für den Bereich der Neubebauung. Die Abschirmung der Neubebauung am Ortsrand übernimmt eine Hecke aus Laubgehölzen.

5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 9, 1. Änd. der Gemeinde Brunsbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.09.2001 gebilligt.

Brunsbek, **25. März 2002**

Planverfasser:




Bürgermeister

PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER