

# Gemeinde Barnitz

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 3

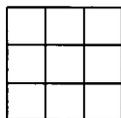
Gebiet: OT Klein Barnitz, Flur 1, Flurstück 49/1, östlich Kreisstraße K 69

## Begründung

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Planungsgrundlagen.....3
  - 1.1. Planungsanlass und Planungsziele .....3
  - 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....3
  - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....3
  - 1.4. Plangebiet.....3
- 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....4
- 3. Planinhalt.....4
  - 3.1. Städtebau .....4
  - 3.2. Verkehrliche Erschließung .....5
  - 3.3. Immissionen.....6
- 4. Ver- und Entsorgung .....6
- 5. Kosten.....6
- 6. Durchführung der Planung .....7
- 7. Schutzgebiete .....7
- 8. Naturschutz und Landschaftspflege .....7
- 9. Billigung der Begründung.....8

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Gemeinde Barnitz möchte im Ortsteil Klein Barnitz nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung einer Hofstelle am südlichen Ortseingang mit einem Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung sicherstellen. Planungsziel ist der Erhalt des die Ortslage prägenden Bauernhauses sowie eine behutsame Ergänzung durch eine Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung dadurch berührt, dass die Gemeinde Barnitz den landesplanerischen Entwicklungsspielraum im Hinblick auf den Einwohnerzuwachs bereits überschritten hat. Hierzu ist auszuführen, dass der Bereich in Teilen auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. In einer vorläufigen landesplanerischen Stellungnahme teilt das Innenministerium mit, dass die Planungsabsicht positiv beurteilt wird, wenn die Anzahl der möglichen Wohneinheiten hinter den Bebauungsmöglichkeiten des § 34 BauGB zurückbleibt.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Barnitz gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Klein Barnitz östlich der Straße Klein Barnitz, und nordöstlich der K 69. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,56 ha. Auf die Einbeziehung der südlich angrenzenden Fläche bis zum Altenteil hat die Gemeinde bewusst verzichtet, da dort kein Regelungsbedarf gesehen wird. Diese Fläche gehört zum Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 41/9 und 41/6.
Im Osten:	Teilungslinie durch das Flurstück 41/9.
Im Süden:	Teilungslinie durch das Flurstück 41/9.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Klein Barnitz.

---

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Hofstelle (Grotenhof), auf der zurzeit noch einige Pferde gehalten werden. Größere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wurden inzwischen abgerissen. An der Straße Klein Barnitz befindet sich der Feuerlöschteich, der auch als Regenrückhalteeinrichtung dient. Dort sind einige Großgehölze vorhanden. Die Freiflächen östlich des Teichs präsentieren sich als Intensivgrünland. Die Flächen westlich und südlich des Bauernhauses sind Hausgärten.

## **2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Vorstellungen der Gemeinde zielen auf den Erhalt des Bauernhauses und eine behutsame Arrondierung der Ortslage unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen. Vorgesehen werden soll eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern, die sich hofartig um eine kleine Stichstraße gruppieren. Die Gemeinde steuert die Bewahrung der prägnanten Ortseingangssituation und die Anpassung der Neubebauung an die angrenzend vorhandene Bebauung. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden.

## **3. Planinhalt**

### **3.1. Städtebau**

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Diese gliedern das Baugrundstück in einen Bereich für die geplante Neubebauung im Norden, der eine eingeschossige Wohnbebauung vorsieht, und einen Teilbereich im Süden mit Regelungen, die vorrangig dem Erhalt des Bauernhauses dienen. Der vorhandene Teich an der Straße wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsraum festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Ortslage als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Auch nach Aufgabe eines Teils der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Ortslage Klein Barnitz durch die vorhandenen Betriebe in der Ortsmitte weiterhin landwirtschaftlich geprägt. Auf der ehemaligen Hofstelle sollen weiterhin Pferde gehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sichert im nördlichen Teil mit einer geringen GRZ und Mindestgrundstücksgrößen die gewünschte kleinteilige Bebauung. Die nur zulässige Eingeschossigkeit in Verbindung mit einer max. zulässigen Firsthöhe dient der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Für das Bauernhaus im Süden des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an den Bestand. Großzügige Erweiterungen sollen nicht vorgenommen werden. Die Firsthöhe ist auf den Bestand bezogen.

Für die Neubebauung sichert die zusammengezogen festgesetzte überbaubare Fläche die gewünschte hofähnliche Anordnung der Gebäude, ermöglicht aber gleichzeitig Spielraum bei der Platzierung des Gebäudes in Abhängigkeit von der Grundstücksteilung. Das Bauernhaus wird im straßennahen Bereich durch eine Baulinie markiert, die dem Erhalt der Gebäudestruktur dient. Die überbaubare Fläche für die zurückliegenden Gebäudeteile wird etwas großzügiger gefasst, damit in südlicher Richtung kleine Veränderungen möglich sind.

Zur Bewahrung der gärtnerischen Flächen vor dem Bauernhaus und zur Unterstützung der angestrebten Hofstruktur für die Neubebauung sowie die Raumwirkung der markanten Bebauung wird eine Fläche mit Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden festgesetzt.

Die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf den Einwohnerzuwachs erfolgt mit detaillierten Regelungen zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Diese werden mit Bezug auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Zwei Wohnungen sollen im Bereich der Neubebauung nur bei großen Grundstücken möglich sein. Bezug ist hierbei das Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (MD1-Gebiet). Um den Erhalt des Bauernhauses zu fördern, sind in diesem max. vier Wohnungen zulässig. Ansonsten sind für diesen Bereich die möglichen Wohneinheiten ebenfalls restriktiv bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang festgesetzt. Diese orientieren sich für die geplante Neubebauung an der umliegenden Einfamilienhausbebauung. Für das Bauernhaus werden diese etwas restriktiver anhand des Bestands formuliert. Diese Festsetzungen schränken die Bauherren nur unwesentlich ein, ermöglichen aber eine einheitliche, dorftypische Gesamtgestaltung.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung ist über die Straße Klein Barnitz gesichert. Die Neubebauung wird über einen kleinen Stichweg im Bereich der vorhandenen Zufahrt angebunden. Da der Stichweg durch Müllfahrzeuge nicht befahrbar ist, ist im Einmündungsbereich ein Sammelplatz für Mülltonnen einzurichten. Dort sind die Mülltonnen durch die Anwoh-

ner am Abfuhrtag bereitzustellen. Im Norden befindet sich die Bushaltestelle. Das Wartehäuschen steht auf dem Flurstück 41/6. Diese Teilfläche wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweilige Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen in der Straße Klein Barnitz zur Verfügung. Klein Barnitz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben berührt. In einer Entfernung von ca. 800 m verläuft in nordwestlicher Richtung die BAB A1. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Belastungen überschlägig anhand der DIN 18005 überprüft. Bezüglich der BAB A1 werden die Orientierungswerte nachts voraussichtlich geringfügig überschritten (1,3 dB(A)). Erforderlich wird jedoch nur Lärmpegelbereich II; die Anforderungen an die Außenwandgestaltung werden regelmäßig durch die Wärmeschutzanforderungen erreicht. Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Die K 69 hat einen Abstand von ca. 40 m zum Plangebiet. Eine überschlägige Ermittlung zur sicheren Seite (Geschwindigkeit 100 km/h, DTV 3.000 Kfz/24 h) anhand der DIN 18005 ergibt hier, dass die Orientierungswerte für Dorfgebiete nicht überschritten werden.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen. Ggf. erforderliche Erweiterungen werden vorgenommen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsanlagen von EON Hanse wird eine Einweisung vor Ort durch das Netzcenter Ahrensburg notwendig.

Für die geplanten Baugrundstücke sind die Einleitung anfallenden Dachflächenwassers in den vorhandenen Teich sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge festgesetzt. Lt. Generalentwässerungsplan entwässerte auch die inzwischen abgerissene Scheune in den vorhandenen Teich. Die Dachflächen der geplanten Gebäude ergeben demgegenüber keine größere Entwässerungsfläche, so dass die Einleitungsmenge nicht erhöht wird. Eine inzwischen vorliegende Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine grundstücksbezogene Versickerung nur bedingt möglich ist.

## **5. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **6. Durchführung der Planung**

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **7. Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan von 1998 im Wasserschongebiet. Rechtliche Konsequenzen ergeben sich hieraus jedoch nicht. Es muss sichergestellt werden, dass geplante Maßnahmen dem Grundwasserschutz nicht zuwiderlaufen bzw. müssen Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen für das Grundwasser erwartet.

Das Plangebiet ragt mit seinen östlichen Teilflächen in das Geotop Travetal, welches als Zeugnis erdgeschichtlicher Entwicklung von Bedeutung ist. Auch zählen diese Teilflächen gemäß Landschaftsrahmenplan zu den Eignungsflächen für den Biotopverbund. Diese Abgrenzung wird im Landschaftsplan als Hauptverbundachse konkretisiert. Die Schutzgebietsgrenzen werden durch die festgesetzten Baugrenzen jedoch nicht berührt.

## **8. Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Die Abschirmung der Neubebauung zur freien Landschaft wird durch eine Festsetzung zum Anpflanzen von Obstbäumen sichergestellt. Erhaltenswerte Großgehölze sind mit einem Erhaltungsgebot belegt. Weitere Festsetzungen sind aus grünordnerischer Sicht nicht erforderlich. Es sind jedoch die Vorschriften des § 42 BNatSchG zu beachten.

Im Plangebiet ist potenziell mit Tierarten zu rechnen, die gemäß § 10 BNatSchG dem besonderen Schutz unterliegen. So ist in dem alten Bauernhaus das Vorkommen von Fledermäusen wahrscheinlich. Des Weiteren finden heimische Brutvögel in den Randstrukturen des Feuerlöschteiches einen Lebensraum. Bedeutung als Amphibienlebensraum hat der Löschteich aufgrund seiner sehr steilen Uferböschungen nicht. In die potenziellen Lebensräume geschützter Tierarten wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen. Das alte Bauernhaus bleibt in seinem Bestand erhalten. Der Feuerlöschteich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die vorhandenen Groß-

bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG werden demnach nicht ausgelöst.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen

**9. Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Barnitz wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.04.2008 gebilligt.

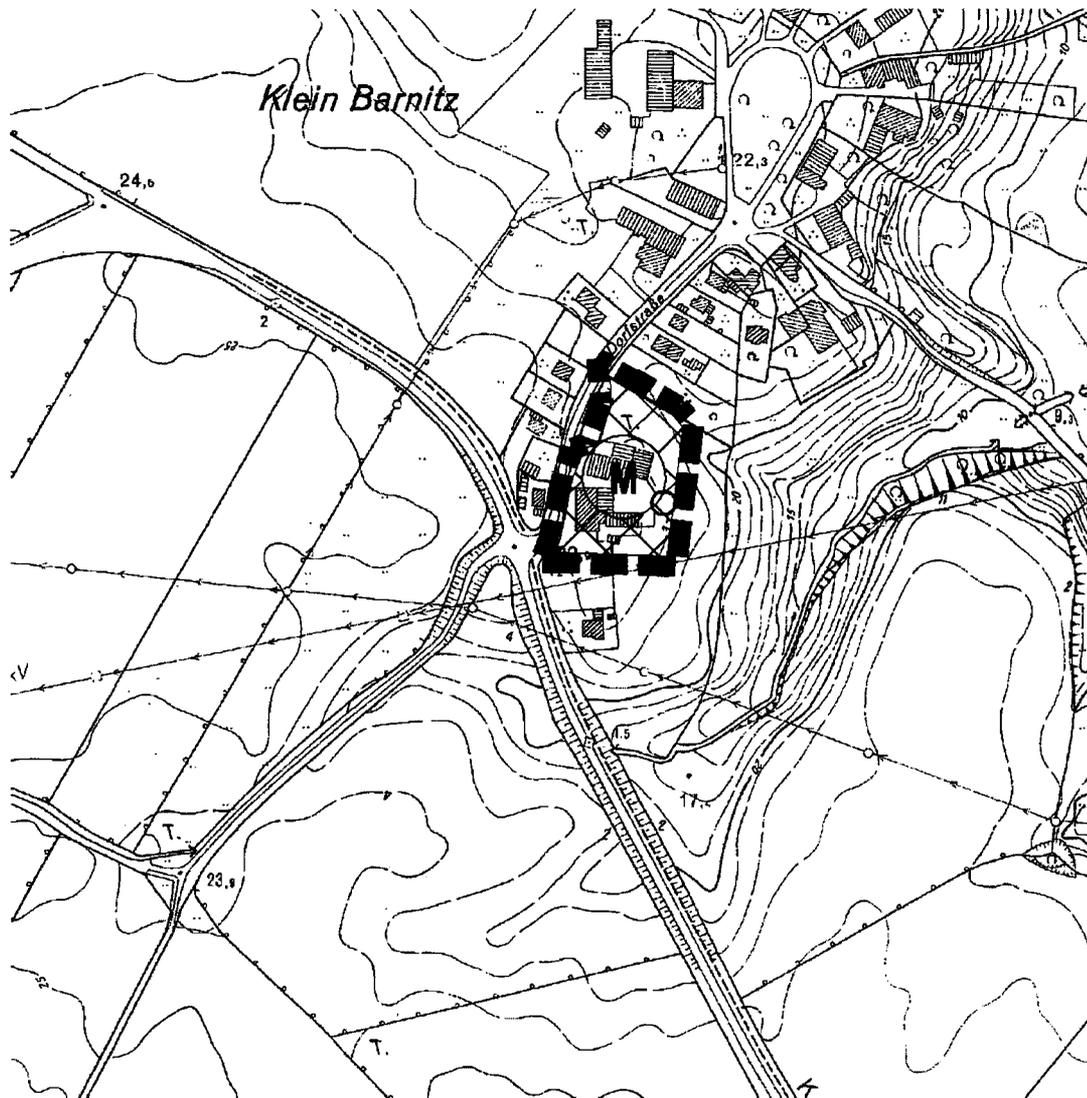
Barnitz, 30. Mai 2008



Bürgermeister  
*[Handwritten Signature]*

Anlage

Voraussichtliche künftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Planzeichenerklärung



Gemischte Bauflächen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs