

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans 1.19  
Barsbüttel / Kreis Stormarn, 2. Änderung  
Gebiet westlich "Zum Dickenbusch", südlich Parzellen 108/3,  
108/5, 108/2 (einschließlich), östlich der Landesgrenze und  
nördlich der Parzellen 84/2, 84/1 und 515/100

---

Planungsstand 26.01.1989

### Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Lage im Ort (s. auch F-Plan-Ausschnitt Planzeichnung)
4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
  - 5.1 Verkehr
  - 5.2 Ver- und Entsorgung
6. Bauliche und sonstige Nutzung
  - 6.1 Entwurfskonzept
  - 6.2 Wohnbaumaßnahmen
  - 6.3 Wohnfolgeeinrichtungen
  - 6.4 Dauerkleingartenanlage
  - 6.5 Stellplätze
  - 6.6 Planungsstatistik
7. Baugestalterische Erläuterungen
  - 7.1 Terrassen, Balkone, Loggien
  - 7.2 Dachausbildung
  - 7.3 Gemeinschaftsanlagen
  - 7.4 Bepflanzung / Freiflächengestaltung
8. Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)
9. Planverwirklichung und Folgeverfahren
10. Baustufen
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Hinweis zum Planverfahren

### Anlage:

Eigentümergegenstandsverzeichnis mit Art der Maßnahmen nach BBauG  
Auszug aus DIN 18920

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans 1.19  
Barsbüttel / Kreis Stormarn, 2. Änderung, Teilgebiet  
Gebiet westlich "Zum Dickenbusch", südlich Parzellen 108/3,  
108/5 und 108/2 (einschließlich), östlich der Landesgrenze  
und nördlich der Parzellen 84/2, 84/1 und 515/100

---

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Dem räumlichen Wachstum der Gemeinde Barsbüttel sind aus landesplanerischen Gründen enge Grenzen gesetzt. Ein ungeplantes Ausufernd in die jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Interesse der Erhaltung einer vernünftigen Leistungsbasis der örtlichen Landwirtschaft nicht wünschenswert. Gleichzeitig sollen im allgemeinen Interesse die Ortslagen möglichst dicht besiedelt werden, die hohe Wohnwerte aufweisen. Hierzu zählt auch der Bereich Bebauungsplan 1.19 einschließlich des Bebauungsplans 1.10 durch seine Nähe zur offenen Landschaft, zur Schule sowie zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrsmittels an der Hauptstraße. Zusätzlich sollen Flächen für ein Regenrückhaltebecken entsprechend Generalentwässerungsplan als Naßbecken ausgewiesen werden.

Daneben liegt eine Änderung in Richtung einer Verdichtung in diesem Bereich auch aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (öffentliche Straßen, Ver- und Entsorgung) im öffentlichen Interesse.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 1.19 (südliches Teilgebiet) wird gleichzeitig der bisherige Bebauungsplan 1.10 teilweise eingeschlossen und in diesen Teilbereichen aufgehoben.

## 1.2 Maßnahmen von öffentlichen Planungsträgern

Besondere Maßnahmen der öffentlichen Planungsträger sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans 1.19, 2. Änderung, außer Stichstraße mit Wendekreis und den öffentlichen Parkplätzen, nicht zu erwarten. Die geplante Verdichtung durch Ergänzung und rückwärtige Bebauung entspricht den Bedürfnissen der Gemeinde für ihre bauliche Weiterentwicklung und kann dazu beitragen, in Zukunft eine Erschließung des Ortes durch das öffentliche Verkehrsmittel Bus wirtschaftlicher zu gestalten und damit zu einer besseren Bedienung beitragen. Die Gemeinde muß nach Sicherung durch den Bebauungsplan das Regenrückhaltebecken bauen und über das Grundstück Nr. (2) an das Regenwassersiel anschließen.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.1 Der gültige Flächennutzungsplan, z.Zt. in der Fassung der 17. Änderung umfaßt die jetzt vorgesehene Fläche als reines bzw. allgemeines Wohngebiet und Kleingarten/Grünfläche. Er sieht eine geringfügige Abrundung des Wohngebietes nach Norden auf Parzelle 103/1 vor. Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt dies, indem für diese Parzelle eine Einzelhausbebauung vorgesehen ist, was im bisherigen Bebauungsplan 1.19 nicht vorgesehen war.

Der im Flächennutzungsplan enthaltene Grabenrandweg (Fuß- und Radweg) entlang des Grabenverlaufes an der Landesgrenze ist im Bebauungsplan übernommen, womit eine Erschließung der Dauerkleingärten gesichert ist. Auf den im Übergangsbereich des Kleingartengeländes zum östlich angrenzenden Wohngebiet geplanten Fußweg soll verzichtet werden, die durchgängige Begehbarkeit und Anbindung an das Wohngebiet wird durch den Stichweg mit öffentlichen Parkplätzen im Süden des Bebauungsplangebietes ersatzweise gesichert. Der Weg stellt eine wichtige Grünverbindung für die Feierabenderholung dar. Das geplante Rückhaltebecken wird flächenmäßig in Teilbereichen des bisher als Grünfläche/Kleingärten im F-Plan dargestellten Bereichs ausgewiesen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist in diesem Punkt als nachrichtliche Ergänzung von der Gemeindevertretung beschlossen.

Das Flurstück Nr. 103/2, das im Flächennutzungsplan überwiegend innerhalb als Allgemeines Wohngebiet liegt, wurde auf Wunsch des Eigentümers als reines Wohngebiet ausgewiesen, wogegen keine Einwendungen erfolgten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. In einer der nächsten Änderungen soll dies auch im Flächennutzungsplan nachvollzogen werden.

Die Grenze zwischen Kleingartenflächen und nicht überbaubaren Anteilen der Wohnbauflächen der rückwärtigen Bebauung an der Straße Zum Dickenbusch weicht geringfügig von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab, da es sich bei beiden jedoch nur um die Abgrenzung von gärtnerischen Nutzungen untereinander handelt und der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, stellt diese Abgrenzung eine Detaillierung im Sinne einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar.

2.2 Die 2. Änderung des Bebauungsplans 1.19 berührt keine überörtlichen Belange außer der Ergänzung des grenzüberschreitenden gemeinsamen Grünwegesystems mit Hamburg.

### 3. Lage im Ort

3.1 Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans 1.19 westlich "Zum Dickenbusch" wird nördlich vom Restgebiet des Bebauungsplanentwurfs 1.19 (Kleingärten und Wohngebiet) begrenzt. Das östliche Gebiet, Bebauungsplan 1.2, ist aufgefüllt mit Geschoßwohnungsbau. Der Bereich südlich füllt sich entlang "Zum Dickenbusch" langsam mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dächern, der rückwärtige westlichere Teil ist landwirtschaftlich bzw. durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Das Gebiet südöstlich ist mit Geschoßwohnungsbau bebaut. Das Gebiet westlich der Landesgrenzen besteht aus Kleingärten, deren Fortsetzung nach Norden geplant ist (Grünplan Freie und Hansestadt Hamburg).

### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

4.1 Das Kernstück des Plangebietes wird z.Zt. wie das anschließende Gebiet im Nordosten gärtnerisch genutzt und ist im West-

teil im Flächennutzungs- und Bebauungsplan als Dauerkleingartengelände ausgewiesen. Im Randbereich "Zum Dickenbusch" befinden sich im Norden zweigeschossiger Geschoßwohnungsbau in Zeilenform, südlich davon freistehende Einfamilienhäuser, im südlichen Bereich an einem schmalen Stichweg drei Privathäuser und ein Schlichtwohnungsbau der Gemeinde Barsbüttel.

- 4.2 Das Gebiet liegt günstig zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrsmittels (Bus), die sich z.Zt. an der Straßeneinfahrt "Zum Dickenbusch"/Hauptstraße befinden (Linie 263 tagsüber im 7 - 8-Min.-Takt zur U-Bahn Wandsbek).

## 5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

### 5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Kfz-Verkehr ist über die Straße "Zum Dickenbusch" gegeben. Das Plangebiet liegt auf einer Länge von 240 m an dieser innerörtlichen zweispurigen Erschließungsstraße. Die Erschließung der vorgesehenen rückwärtigen Bebauung ist über mehrere private Erschließungen und über einen kurzen öffentlichen Stichweg entsprechend Anliegerweg Typ 1 (4,75 m) EAE 85 mit baumbestandenem Wendepunkt vorgesehen. An diesem Wendepunkt sind auch 2 öffentliche Parkplätze für die umliegenden 6 Einfamilienhäuser, 2 öffentliche Parkplätze für die Kleingärten und 4 durch Ablösung zu schaffende Stellplätze für die Kleingärten (Stellplatzverordnung vom 10. Juni 1975 Punkt 5.1.4) vorgesehen.

(Zum Nachweis des öffentlichen Parkplatzbedarfs für die nicht durch den Anliegerweg erschlossenen Bereiche des Geltungsbereichs, s. Punkt 7.6 Stellplätze/Parkplätze)

Um die Übersichtlichkeit bei der Ausfahrt aus der Stichstraße (mit Wendekreis) zu erreichen, soll in der Parzelle 101/1 (20) die Ecke von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung höher als 0,70 m über Fahrbahnhöhe in der im Plan gekennzeichneten Fläche freigehalten werden.

Für das südliche Sichtdreieck auf dem Flurstück 515/100 besteht eine Sicherung im rechtsgültigen Bebauungsplan 1.10, bisher auch für das im Geltungsbereich dieses Plans liegende Flurstück 101/1 mit seinem Sichtdreieck.

Die Anbindung soll als Gehwegüberfahrt verbleiben, die Stichstraße selbst als Wohnbereich nach § 42a STVO verkehrsrechtlich ausgewiesen werden. Der Stichweg ist in minimalem Ausbau, z.B. 3 m Betonverbundpflaster mit Randstreifen in Grand, erstellbar.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Die Leitungen für Elt, Wasser, Gas und Telefon sind auf den vorgesehenen Ausbau abgestimmt. Darüber hinaus sind im Schmutzwassernetz noch ausreichend Reserven vorhanden, da der gültige Abwasserlastplan bereits das Gebiet dieses Bebauungsplans mit umfaßte.

Für das Regenwassersiel ist im Plangebiet ein Rückhaltebecken von ca. 4200 m<sup>2</sup> als Naßbecken vorgesehen, die Zuleitung erfolgt über das Grundstück (2) bzw. den zugehörigen Stichweg als Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde.

Der Entwurf geht für die Müllentsorgung von Sammelplätzen für bewegliche Abfallbehälter am Beginn der privaten Erschließungen der rückwärtigen Bebauung aus. Auch für den öffentlichen Anliegerweg Typ 1 nach EAE 1985 wird von einem nicht standortmäßig fixierten Sammelplatz an der Straße "Zum Dickenbusch" - wie heute auch - ausgegangen, prinzipiell wäre die Stichstraße durch ein Müllfahrzeug befahrbar, u.a. um den Müllsammelplatz für Kleingärten am Randweg (Gemeinschaftsanlage) zu entsorgen.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

### 6.1 Entwurfskonzept

Die Bebauung der Grundstücke, die im wesentlichen mit eingeschossigen freistehenden Einzelhäusern mit Satteldach bzw. versetztem Pultdach in der im Plan dargestellten Gruppierung ausgewiesen ist, soll folgenden Zielen gerecht werden:

- a) Maßvolle Verdichtung auf 0,3 GFZ unter Erhaltung des speziellen Barsbütteler Wohnwertes, Nähe zur offenen Landschaft, Zugang zum Grünraum im Norden sowie eigenes nutzbares Grün in Form von Gärten am Haus sowie Dauerkleingärten.
- b) Offenhaltung und Durchlässigkeit des Ortsrandes mit Zugängen in die offene Landschaft für die übrigen Bewohner des Ortes, in diesem Falle Zubringerwege und Bachrand an der Landesgrenze.
- c) Harmonische Weiterführung und Anbindung an das nördlich gelegene Neubaugebiet des Bebauungsplans 1.19 und das südlich geplante Ergänzungsgebiet westlich der vorhandenen Bebauung.

6.2 Die Bebauung umfaßt im einzelnen folgende Wohnungsbaumaßnahmen:

- Grundstück (1) Keine neuen Wohnungsbaumaßnahmen, Ergänzung durch Terrassen und erdgeschossige Vorbauten sollen beim westlichen Baukörper möglich sein, Lösung der Stellplatzunterbringung auf dem Grundstück.
- Grundstücke (2) (3) (4) Hier sollen in der zweiten Reihe drei freistehende Einzelhäuser oder zwei Doppelhäuser mit aneinandergebauten Garagen möglich sein, erschlossen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den derzeitigen Parzellen 105/2 und 418/104. Deren westliche Grundstücksteile werden für das Regenrückhaltebecken abgetreten.
- Im Gegensatz zu den übrigen Grundstücksteilungen für rückwärtige Bebauung ist bei diesen Grundstücken auf eine Einhaltung der Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> jeweils für Vorder- und rückwärtige Parzellen verzichtet worden, da mit der Schaffung des Rückhaltebeckens hier nach Westen auf Dauer eine Freifläche geschaffen wird, die faktisch als wohnwertsteigernde Erweiterung der Gärten der rückwärtigen Bebauung zu werten ist und im Gegensatz zu den Kleingärten keine Beeinträchtigungen erwarten läßt.
- Grundstücke (5) (7) (9) (11) (13) Nach Grundstücksteilung teilweise Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Möglichkeit, Erker oder Garagen 2,5 m tief und 4,0 m breit über straßenseitige Baugrenzen zu bauen.
- Grundstücke (6) (8) (10) (12) (14) Durch Dreiteilung der derzeitigen Parzellen sollen im mittleren Grundstücksteil großzügige Grundstücke für freistehende Einzelhausbebauung abgeteilt werden. Im westlichen Teil können jeweils mind. 2 Kleingartenparzellen durch Grabenrandweg erschlossen werden.
- Grundstück (17) Keine Maßnahmen. Zur Straße Möglichkeit, Erker oder Garagen bis 2,5 m über die Baugrenze zu bauen in max. 4,0 m Breite.
- Grundstücke (15) (16) (18) Erschlossen von einem zu schaffenden Wendepunkt auf einem Teilbereich des Grundstücks 517/101 sollen hier drei Einzelhäuser zusätzlich baubar sein.
- Grundstücke (19) (20) Keine Maßnahmen, jedoch Möglichkeit für Grundstück (20), Erker oder Garagen bis 2,5 m tief in max. 4,0 m Breite über Baugrenzen zu bauen.

### 6.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Der nach dem Kinderspielplatzgesetz geforderte Spielplatz für Grundstück (1) für Kleinkinder wird auf der Nordhälfte des Grundstücks (1) ausgewiesen und ist entsprechend Kinderspielplatzgesetz und entsprechender Durchführungsverordnung zu erstellen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Ein öffentlicher Bolzplatz für den betroffenen Spielplatzbezirk ist südlich des Bebauungsplanbereichs an der Landesgrenze vorgesehen.

Der derzeit auf der Parzelle 107/1 befindliche, öffentlich nutzbare Spielplatz entfällt und wird unmittelbar jenseits der Landesgrenze nördlich des grenzüberschreitenden Weges neu und für Barsbüttel kostenfrei angelegt auf Flächen der Freien und Hansestadt Hamburg (Absprache zwischen FHH, Liegenschaft und Gemeinde Barsbüttel sowie KGV 512 Jenfeld), nachdem die Gemeinde das Gelände für den Bau des Rückhaltebeckens von der Freien und Hansestadt Hamburg rückerworben hat.

### 6.4 Dauerkleingärten

Im rückwärtigen westlichen Teil der Parzellen 433/104, 434/103, 435/103, 436/103 und 103/1 sind laut Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 1.19 (ungeänderte Fassung) private Dauerkleingärten vorgesehen mit einer Fläche von ca. 0,4600 ha. Die Erschließung und die notwendigen Stellplätze sollen durch die Änderung des Bebauungsplans gesichert werden. Die Ausweisung der Flächen ist bewußt als private Dauerkleingärten erfolgt, da ein großer Teil der Flächen wahrscheinlich noch auf längere Zeit durch die derzeitigen Grundstückseigner gärtnerisch bzw. als private Grünfläche genutzt oder zu entsprechender Nutzung verpachtet wird. Die Herstellung einer Kleingartenanlage im üblichen Sinne mit einer kleinteiligen Verpachtung und Intensivnutzung wird weder von den Eignern noch von der Gemeinde kurzfristig angestrebt. Die Führung des Grabenrandweges als Erschließung erlaubt mit der vorgeschlagenen Parzellierung eine schrittweise Realisierung ohne Umlegung.

### 6.5 Stellplätze / Parkplätze

Die für das Plangebiet notwendigen Stellplätze (private) sollen für das Grundstück (1) in den zur Straße gelegenen ausgewiesenen Bereichen der Fläche (1) eingerichtet, mit Hecken eingegrünt und durch die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume "überdacht" werden. Es sollte versucht werden, in Abstimmung mit Entwässerung und vorhandenen Garagen die Oberfläche der Stellplatzflächen gegenüber dem Gelände bzw. Gehwegflächen "Zum Dickenbusch" um mind. 20 - 30 cm abzusinken und damit die optische Störung durch die Pkw's zu verringern. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über "Zum Dickenbusch".

Es sind 7 Garagen und 32 Stellplätze vorgesehen.

Für die übrigen Flächen sollen die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen, möglichst eingefügt in Einzelhausbaukörper, geschaffen werden. Nötig sind hier 10 Garagen für die zusätzlichen 10 neuen Einfamilienhäuser.

Neben den öffentlichen Parkplätzen am "Zum Dickenbusch" (Ostseite) sind öffentliche Parkplätze als Senkrechtparkstände westlich und östlich des Wendeplatzes des befahrbaren Wohnweges angeordnet. Damit wird der Bedarf der umliegenden 6 Einfamilienhäuser mit 2 notwendigen öffentlichen Parkplätzen (1/3 pro WE) und der 10 Kleingärten mit 4 abgelösten Stellplätzen und 2 öffentlichen Parkplätzen befriedigt.

Der Nachweis der Stell- und Parkplätze für den Bereich der Anliegerstraße nach EAE AW Typ 1 ist damit erfolgt, desgleichen für alle Bedarfe aus der Kleingartennutzung.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für die übrigen direkten und indirekten Anlieger der Straße "Zum Dickenbusch" im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt für die Einzel- und Doppelhäuser bei 15 Häusern und ca. 20 Wohneinheiten maximal 6 öffentliche Parkplätze, für die 38 Wohnungen auf der Parzelle 107/2 maximal 12 öffentliche Parkplätze, insgesamt also 18 Plätze. Der anteilige zusätzliche Bedarf aufgrund der baulichen Verdichtung durch 8 zusätzliche Einzelhäuser beträgt ca. 3 öffentliche Parkplätze. Als öffentliche Parkplatzfläche ist der östliche Gehweg an der Straße "Zum Dickenbusch" auf einer Länge von ca. 150 m freigegeben.

Die Belegung dieses Streifens war an Werktagabenden (geprüft an einem Donnerstag gegen 18.30 Uhr, nochmals geprüft am 26.04.1988 um 18.45 Uhr) mit ca. 17 Pkw's so, daß bei gleicher Parkweise nach ca. 23 bis 28 freie Plätze zur Verfügung standen, wobei davon auszugehen ist, daß ein großer Teil der dort abgestellten Pkw's die Flächen trotz vorhandener Garagen als privaten Stellplatzersatz fehlnutzt.

Die zusätzlich aufgrund dieses Bebauungsplans durch Verdichtung erforderliche Kapazität von maximal 5 öffentlichen Parkplätzen steht also in jedem Fall mehrfach zur Verfügung.

## 6.6 Planungsstatistik

Größe des Plangebietes brutto:	ca. 2,9875 ha
Nettobauland:	ca. 1,7920 ha
Nettowohndichte: 56 WE/1,792 ha $\hat{=}$	31,25 WE/ha
Bruttowohndichte: 56 WE/2,9875 ha $\hat{=}$	18,70 WE/ha

## 7. Baugestalterische Erläuterungen

### 7.1 Terrassen, Balkone, Loggien

Die Erdgeschoßbewohner in Geschoßwohnungen, auch im Bereich dieses Bebauungsplans sollten durch entsprechende bauliche Veränderungen Terrassen mit direkter Zugänglichkeit zu den Gartenflächen erhalten, um den Wohnwertunterschied zwischen den Geschoßwohnungen und Einfamilienhäusern zu mildern.

### 7.2 Dachausbildung

Die Dächer der Häuser (2) (3) (4) (6) (8) (10) (12) (14) (15) (16) und (18) sollen als ausbaubare Satteldächer bzw. bzw. versetzte Pultdächer ausgebildet werden, wobei außer bei (18) der First in Süd- bzw. Nordrichtung verlaufen soll,

um die Verschattung der Freiflächen auf ein Minimum zu reduzieren und die gegenseitige Einsicht in die Terrassen der Bebauung an der Straße "Zum Dickenbusch" zu verringern. Die Dachneigung und die maximale Firsthöhe sind bei diesen Grundstücken bewußt begrenzt worden, damit die neuen Baukörper von der Masse und Verschattung her nicht störend wirken: 7,5 m über Oberkante Fahrbahn "Zum Dickenbusch" bei 30 - 40° Dachneigung. Die Dachneigung der Gebäude auf den Grundstücken (5) (7) (9) (11) (13) (17) (19) und (20) soll frei wählbar sein, entsprechend der schon vorhandenen Vielfalt der Baukörper- und Dachausbildung. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden soll maximal 0,75 m über derzeitiger Geländehöhe liegen.

### 7.3 Gemeinschaftsanlagen

- a) Gemeinschaftsgrünflächen auf der Gartenseite der Geschößwohnungsbauten sollten durch Erdmodellierung in verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt werden.
- b) Müllbehälter sind beim Geschößwohnungsbau als Sammelanlagen auf dem Grundstück anzuordnen und möglichst in Baukörper und Wände einzubeziehen bzw. als freie Anlagen mit einer sichtschtzenden Umpflanzung oder Holzeinfriedung zu versehen.
- c) Die Garagen im Bereich aller Grundstücke sind im gleichen Material und gleicher Farbe wie die zugehörigen Häuser auszubilden. Es sollte versucht werden, diese möglichst auch in den Einzelhausentwurf als Teilbaukörper mit geneigtem Dach einzubeziehen.

### 7.4 Bepflanzung / Freiflächengestaltung

Die im Plan festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume sind wegen der besseren Wurzelbeatmung in Pflanzflächen zu setzen. Bei Pflanzung in Rasen und Wegeflächen ist durch handelsübliche Betonringe oder Kieselpackungen eine Verdichtung im Wurzelbereich zu verhindern.

Die vorhandenen Bäume, soweit im Bereich der Bautätigkeit, sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) während der Bauphase zu schützen (s. Anlage 2, Textausschnitt DIN 18920)

Das ostseitige Ufer des Grenzgrabens soll so naturnah wie möglich gestaltet bzw. belassen werden, die für die Unterhaltung und Reinigung notwendige Fläche ist durch den Weg gegeben. Das Ufer sollte mindestens in rhythmischen, unterschiedlichen Abständen mit Gehölz- und Buschgruppen bepflanzt werden bzw. bleiben. Eine Reinigung ist von den dazwischenliegenden wiesenartigen Uferstücken bzw. von Hamburger Seite aus möglich.

Das Rückhaltebecken und die angrenzende öffentliche Grünfläche sollten naturnah gestaltet und bepflanzt werden, die vorhandenen Bäume auf der Grenze der Parzellen 107/1 und 105/2 sind auf einer Insel im Naßbereich des Beckens zu erhalten.

Der Naßbereich muß nicht die gesamte als Rückhaltebecken ausgewiesene Fläche umfassen, ein Teil kann als Flachwasser- und Sumpfzone ausgewiesen und gestaltet und u.a. mit Erlen o.ä. standortgerechten Sumpf- und Auwaldgehölzen, Schilf etc. bepflanzt werden.

In die Uferzonen sind Sitz-, Beobachtungs- und Ruhebereiche in nicht störender Form einzubinden, der Weg in wassergebundener Decke vorzusehen.

8. Überschlägig ermittelte Kosten ( Gemeindeanteil )

siehe Anhang

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde ergeben sich für die Bedarfszahl im Schul- und Kindergartenbereich und den Ausbau des Regenwassersiels durch ein Rückhaltebecken.

10. Das Vorhaben kann in beliebig vielen Schritten vollzogen werden. Maßnahmen im Bereich der Grundstücke (15) (16) und (18) sind u.U. nicht von der Erstellung des Wendeplatzes, sondern lediglich abhängig von einem angemessenen vorläufigen Ausbau des Stichweges entsprechend § 4 LBO.
11. Für die Durchführung des Bebauungsplans sind bei Anwendung der EAE 85, Anliegerweg Typ 1, im südlichen Bereich des Gebietes im Zuge des Wohnweges und des Wendeplatzes Grunderwerbungen notwendig. Grunderwerb ist auch für den Fußweg östlich der Landesgrenze und für die Erstellung des Rückhaltebeckens notwendig.
12. Das Planverfahren wurde im beschlußfertigen Entwurfsstadium nach positiver Empfehlung des Bauausschusses zur Durchführung von Grunderwerbsverhandlungen für das Regenrückhaltebecken angehalten und wurde aufgrund einer Änderung nach der Auslegung (max. Firsthöhe 9,50 m, WR statt WA für Parzelle 103/2) mit einer eingeschränkten Beteiligung nach § 2a Abs. 7 BBauG 1976/1979 weitergeführt, nach einer Pause von einem Jahr wurde das Verfahren im April 1988 mit einer erneuten öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluß fortgesetzt. Aufgrund der zahlreichen, z.T. auf Mißverständnissen und Fehlinterpretationen der Planung beruhenden Bedenken der Bürger wurde ergänzend zum offiziellen Verfahren eine öffentliche Informationsveranstaltung zur vorgesehenen Planung durchgeführt. Darin konnten die Mißverständnisse weitgehend geklärt und die verschiedenen Belange, zwischen denen der Plan abzuwägen hat, klargestellt werden.

Die Auswertung der Veranstaltung durch den Bauausschuß führte dazu, aufgrund der zahlreichen Bedenken der Betroffenen, die maximale Bauhöhe für die möglichen Neubauten "in der zweiten Reihe" noch weiter auf 7,5 m einzugrenzen, allerdings gemessen von Oberkante Fahrbahn "Zum Dickenbusch". Wegen dieser Änderung nach der letzten Auslegung wurde eine erneute Auslegung der Planung durchgeführt.

Barsbüttel, den 29. MRZ. 1989

Beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel  
am 26. Januar 1989

Der Bürgermeister



(Siegel)

Anlage 1

Voraussichtliche Kosten der öffentlichen Maßnahmen  
im Bebauungsplangebiet 1.19, 2. Änderung

a) Beitragsfähiger Aufwand

Öffentliche Erschließung innerhalb des Wohngebiets  
ohne Schmutzwasserkanal, zuzüglich 50 %  
des RW-Kanals, incl. Beleuchtung ca. DM 80.000,--  
=====

b) Nicht beitragsfähiger, öffentlicher Aufwand für Maßnahmen im  
Bebauungsplangebiet 1.19, 2. Änderung einschließlich  
Regenrückhaltebecken

SW-Kanal ca. DM 30.000,--  
Wasserversorgung ca. DM 3.000,--  
Regenwassersiel 50 % DM 17.500,--  
Öffentlicher Fußweg in Grünfläche und  
Bereich Rückhaltebecken DM 40.000,--  
Stellplätze für Kleingärten DM 2.500,--  
Randgrün am Bach im Kleingartenbereich ca. DM 2.000,--  
Rückhaltebecken mit Begrünung und Grund-  
erwerb ca. DM 400.000,--  
Zuleitung durch vorh. Fußweg DM 90.000,--  
DM 585.000,--  
=====