

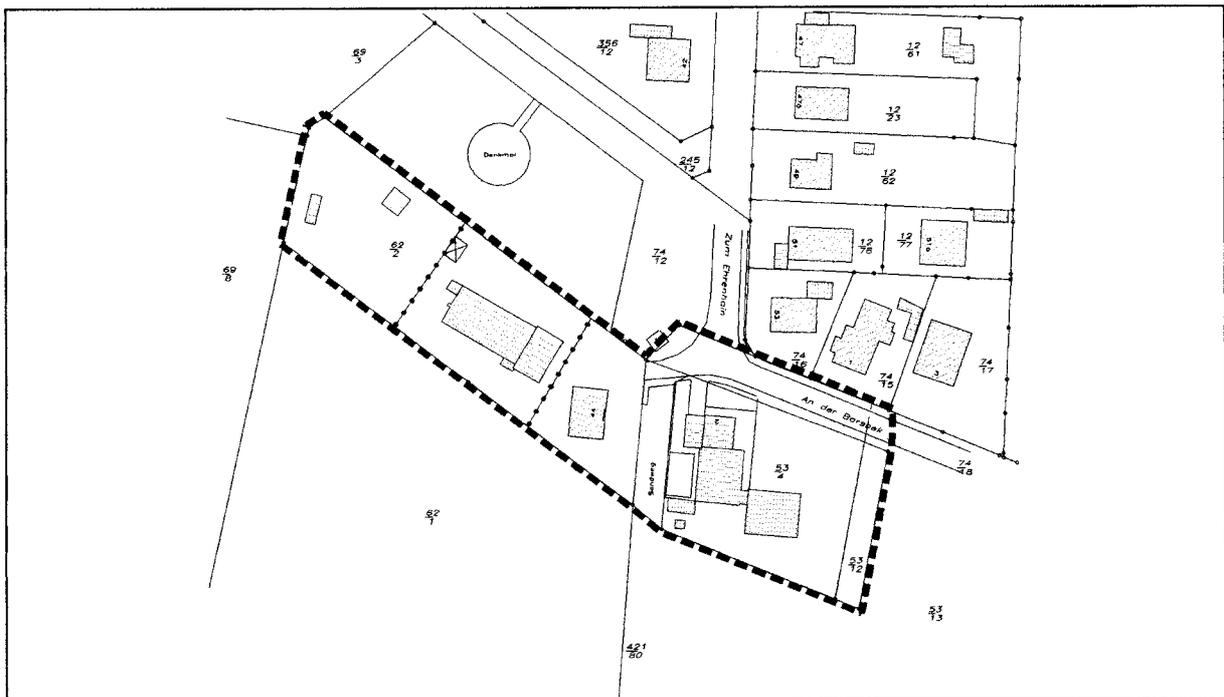
# GEMEINDE BARSBÜTTEL KREIS STORMARN

## BEBAUUNGSPLAN 1.25 7. Änderung

### 1. Ausfertigung

### BEGRÜNDUNG

Bereich südlich Ehrenhain und südlich *An der Barsbek*, Flurstücke 62/2, 53/4, 53/12 und Teile der Flurstücke 74/18, 421/80, Flur 4 der Gemarkung Barsbüttel



SATZUNG

PLANUNGSSTAND: 30. März 2000

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2. Lage im Ort / Flächengröße.....	3
3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen .....	4
3.1 Regionalplan.....	4
4. Entwicklung aus kommunalen Planungen.....	4
4.1 Flächennutzungsplan .....	4
4.2 Landschaftsplan.....	4
4.3 Lärmtechnische Untersuchung.....	4
5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung....	5
5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung.....	5
5.2 Situationsanalyse Landschaft.....	5
5.3 Nachbarschaftsbelange.....	5
6. Inhalt der Ergänzung .....	6
6.1 Nutzungskonzept .....	6
6.2 Bauungs- und Gestaltungsziele .....	6
6.3 Landschaftsplanerische Ziele .....	6
7. Städtebauliches Konzept.....	6
7.1 Bauliche Gestaltung.....	7
7.1.1 Firsthöhenbegrenzung.....	7
7.1.2 Materialien und Farben.....	7
7.1.3 Dachausbildung, Firstrichtung.....	7
7.2 Erschließung.....	7
7.2.1 Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr (MIV) .....	7
7.2.2 Private Stellplätze und Parkplätze .....	8
7.2.3 Fuß- und Radwege.....	8
7.3 Versorgung .....	8
7.4 Entsorgung .....	8
7.4.1 Oberflächenentwässerung .....	8
7.4.2 Schmutzwasserentsorgung .....	8
7.5 Umweltvorsorge: Immissionen, Emissionen .....	8
7.6 Altlasten.....	9
8. Eingriff/ Ausgleich .....	9
8.1 Vegetationsbestand .....	9
8.2 Schutzgüter .....	9
8.3 Minimierungsmaßnahmen.....	10
8.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	10
9. Planstatistik.....	11
10. Durchführung .....	11
10.1 Überschlägig ermittelte Kosten.....	11
10.2 Bodenordnung .....	11

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan 1.25 der Gemeinde Barsbüttel wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 22.02.1980 (Az.: 61/31-62.009 (1.25)) genehmigt.

Mit dem Änderungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 1.25, 7. Änderung und Erweiterung für das Gebiet südlich der Straße *An der Barsbek*, wird das Hauptziel verfolgt, die Ausnutzbarkeit des vorhandenen Gewerbebetriebes und des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses festzuschreiben, da dem räumlichen Wachstum der Gemeinde Barsbüttel aus landesplanerischen Gründen enge Grenzen gesetzt sind. Ein ungeplantes Ausufer in die jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Interesse der Erhaltung einer vernünftigen Leistungsbasis der örtlichen Landwirtschaft sowie zur Sicherung der Landschaft als Erholungsraum nicht wünschenswert. Gleichzeitig sollen im allgemeinen Interesse solche Ortslagen möglichst dicht besiedelt werden, die hohe Wohnwerte aufweisen. Hierzu zählt auch der Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans 1.25 durch seine Nähe zur offenen Landschaft sowie zur Ortsmitte.

Als Kartengrundlage dient ein digitalisierter Lageplan, der durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Ahrensburg, erstellt wurde.

## 2. Lage im Ort / Flächengröße

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung umfaßt eine Fläche im Ortsteil Barsbüttel, südlich angrenzend einerseits an die Straße *An der Barsbek*, die hier im weiteren Verlauf den Ortsrand zur Niederung der Barsbek bildet, sowie südlich angrenzend an die Anlage des Kriegerdenkmals „Ehrenhain“. Die Südgrenze wie die Ostgrenze des Änderungsbereichs bilden im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses die landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) in der Niederung der Barsbek. Andererseits bildet das Waldstück (entlang der Fortsetzung der Straße Ehrenhain als unbefestigte Wegeverbindung) im westlichen Bereich (Anteil mit gewerblicher Nutzung) die Südgrenze. Die Westgrenze der Fläche verläuft am Übergang zur landwirtschaftlichen Grünlandfläche südlich des Friedhofs. Die Entfernung zum gradlinig am anderen Ende der Straße am Ehrenhain gelegenen Rathauses in der Mitte des Ortsteils Barsbüttel beträgt 550 m.

Die Fläche der 7. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplans 1.25 beträgt ca. 6.025 m<sup>2</sup> und setzt sich im einzelnen folgendermaßen zusammen:

Nettobauland	ca. 5.153 m <sup>2</sup>	85,53 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 17 m <sup>2</sup>	0,28 %
Verkehrsflächen	ca. 852 m <sup>2</sup>	14,14 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 3 m <sup>2</sup>	0,05%
Gesamtfläche	ca. 6.025 m <sup>2</sup>	100,00 %

### 3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

#### 3.1 Regionalplan

Die Neufassung des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 weist Barsbüttel, hochgestuft zum Stadtrandkern II. Ordnung, als "einen besonderen Siedlungsraum, auf den sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig konzentrieren soll", aus.

Das Plangebiet der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 1.25 bildet den Südrand des "baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes" Barsbüttels (vgl. Ziffer 5.1 (7)).

Für diesen durch Wirtschafts- und Pendelverkehre sowie durch vorhandene und geplante Siedlungsgebiete stark belasteten Raum ist gemäß Aussage des Regionalplanes der Bau einer Südumgehung von Barsbüttel sowie die Verlängerung der K 80 bis zur A1 dringend erforderlich.

### 4. Entwicklung aus kommunalen Planungen

#### 4.1 Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan folgendermaßen ausgewiesen:

- im westlichsten Teilbereich des gewerblich genutzten Grundstücks als Fläche für Wald,
- auf den östlichen zwei Dritteln des gewerblich genutzten Grundstücks als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich mit Nutzung nach § 35 (4) Abs. 6;
- im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses als Fläche für Gemeinbedarf mit Widmung Feuerwehr.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Barsbüttel umfaßt u.a. auch die Anpassung der Darstellungen an die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.25.

#### 4.2 Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Plan *Bestand* als Wohn- und Mischgebiet bzw. als Fläche für Gemeinbedarf, gelegen am Ortsrand, aus. Im Plan *Maßnahmen* stellt der Plan eine Zuordnung zum Siedlungsbereich entsprechend des heutigen Zustandes dar. Die angrenzende Waldfläche wird in der Biotopkartierung (Biotop Nr. 2) der Gemeinde Barsbüttel als mesophiler Laubmischwald mit den Pflanzengesellschaften Stieleichen- / Birkenwald ausgewiesen. Einschränkende Aussagen hinsichtlich der Fläche des Änderungsbereiches werden nicht gemacht.

#### 4.3 Lärmtechnische Untersuchung

Schallemissionen durch den Verkehrslärm treten im gesamten Bereich der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.25 auf. Zum eigentlichen Geltungsbereich werden in der vom Büro „Masuch + Olbrich Beratende Ingenieure VBI“, Oststeinbek, erarbeiteten „Lärmtechnische Untersuchung“ vom 15.01.1997 zwar keine direkten Aussagen getroffen, (die Darstellung erfolgt nur bis zum Bereich nördlich *Zum Ehrenhain* bzw. *An der Barsbek*), die Ergebnisse für den südlichen Abschnitt können aber aufgrund der direkt angrenzenden Lage für die 7. Änderung und Erweiterung übernommen werden:

Der Autobahnabschnitt verursacht trotz vorhandener Lärmschutzwälle und -wände Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Tage und 58 dB(A) in der Nacht. Aufgrund der von den Autobahnen verursachten

Teilpegel sind die Orientierungswerte im gesamten Plangeltungsbereich, außer im Schatten von Gebäuden, überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen sind daher zum Schutz gegenüber dem südlich gelegenen Autobahnkreuz Hamburg-Ost erforderlich.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) als die bereits vorhandenen am Autobahnkreuz scheiden aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der weitgehenden Wirkungslosigkeit aus.

Insoweit können die erforderlichen Schutzvorkehrungen nur über die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach § 9 (1) 24 BauGB sichergestellt werden. Diese Festsetzungen werden entsprechend der Ziffer 5 des Teils B - Text - getroffen, die entsprechenden Flächen werden mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt.

Die Anforderungen an den festgesetzten, passiven Schallschutz entsprechen den Lärmpegelbereichen III und IV (weitergehende Anforderungen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen).

Das zuvor angeführte Gutachten („Lärmtechnische Untersuchung“) ist dieser Begründung beigelegt.

## **5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung**

### **5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung**

Das westliche Flurstück des Änderungsbereichs ist derzeit in dem an die Verlängerung des Ehrenhains angrenzenden Bereich mit einem eingeschossigen Wohnhaus baulich genutzt, im mittleren Bereich durch eine gewerbliche Halle mit einem Kopfgebäude mit Büروفunktion und im hinteren, westlichen Bereich lediglich durch Nebenanlagen der gewerblichen Nutzung und Stellplätze.

Der östliche Flächenanteil trägt derzeit noch die bauliche Nutzung, wie sie der Funktion Feuerwehrgereätehaus entsprach, mit einem teilweise zweigeschossigen, westlichen Flügel mit Aufenthaltsfunktionen und einem östlichen, eingeschossigen Flügel mit Garagenfunktion für die Einsatzfahrzeuge. Derzeit besteht eine nicht störende, gewerbliche Nutzung als Lager für Werbepostersachen.

### **5.2 Situationsanalyse Landschaft**

Die im wesentlichen ebene, im südlichen und östlichen Bereich des Feuerwehrgereätehauses jedoch stärker abfallende Fläche des Änderungsbereichs ist im Westen eingebunden zwischen den hohen Eichen der Anlage des Kriegerdenkmals „Ehrenhain“, verstärkt durch einen randbildenden Knick mit gut ausgebildeten Überhängern, einem ebenfalls mit Überhängern geprägten Knick als Abgrenzung nach Westen zum angrenzenden Grünland sowie dem hohen Waldbestand des südlich angrenzenden Waldstückes. Auf der Ostseite der Fläche besteht keine so stark ausgebildete landschaftliche Einbindung, außer durch fünf Solitäreräume, beidseitig der mittigen Wegeverbindung nach Süden und einer noch wenig entwickelte Strauchabgrenzung zur anschließenden Ackerfläche. Der im weiteren östlichen Verlauf der Straße *An der Barsbek* ortsrandbildende Knick endet auf dem Flurstück des ehemaligen Feuerwehrgereätehauses mit einer größeren Eiche als Überhänger.

### **5.3 Nachbarschaftsbelange**

Das nördlich des Geltungsbereichs liegende Denkmal (Ehrenhain) ist zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehen („Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz“). Daraus würde sich ergeben, dass Veränderungen in der Umgebung des Denkmals genehmigungspflichtig sind.

## 6. Inhalt der Ergänzung

Mit dem Änderungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 1.25, 7. Änderung, für das Gebiet südlich der Straße *An der Barsbek* wird das Hauptziel verfolgt, die Ausnutzbarkeit des vorhandenen Gewerbebetriebes und des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses festzuschreiben.

### 6.1 Nutzungskonzept

Die Flächennutzung des insgesamt ca. 6.024 m<sup>2</sup> großen Plangeltungsbereiches unterteilt sich in folgende Bereiche:

- Eine gemischte Nutzung (ca. 3.137 m<sup>2</sup>) südlich des Ehrenhains mit einem vorgelagerten Einfamilienhaus, Flurstück 62/2.  
Zur planungsrechtlichen Sicherung der gegenwärtigen Nutzung für das Flurstück 62/2 ist für den Bereich des Wohnhauses eine Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschößflächenzahl (GFZ) 0,2 und für den rückwärtigen Grundstücksteil eine GRZ bzw. GFZ 0,5 festzusetzen. Der Bereich für Stellplätze soll auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden.
- Eine gemischte Nutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses (Flurstücke 53/4 und 53/12). Die Art der baulichen Nutzung Feuerwehr wird nicht beibehalten. Es wird die derzeitige Nutzung als Lager / Büro für Drucksachen festgeschrieben und eine Nutzung für Wohnen i.S. 'Wohnen und Arbeiten' festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung für dieses Grundstück ist als „Mischgebiet“ konzipiert.  
Das Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO beträgt für die GRZ 0,4 und für die GFZ 0,8 (bei 2 Vollgeschossen).

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stört, gleichberechtigt nebeneinander. Aufgrund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der Straße *An der Barsbek* wird die Nutzung dahingehend eingeschränkt, daß Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten auch nicht in den Teilen des Gebietes zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Dies dient in erster Linie zur Sicherung der Wohnruhe durch Vermeidung von Lärmstörungen (z.B. Zu- und Abfahrt).

### 6.2 Bauungs- und Gestaltungsziele

Da sich die Erweiterung des Bebauungsplanes ausschließlich im Bestand vollzieht, wurde im wesentlichen auf bereits vorhandene Bauungs- und Gestaltungskriterien zurückgegriffen.

### 6.3 Landschaftsplanerische Ziele

Der Landschaftsplan Barsbüttel weist für den Geltungsbereich keine Maßnahmen aus. Unabhängig davon ist jedoch die Sanierung und Ergänzung der vorhandenen Knicks und die Entwicklung eines landschaftlichen Ortsrandes im Süden von Barsbüttel Ziel für den Bebauungsplan.

## 7. Städtebauliches Konzept

### Westliche Teilfläche

In der westlichen Teilfläche soll die seit Jahrzehnten vorhanden gewerbliche Nutzung als handwerklicher Kfz-Reparaturbetrieb mit dem zugeordneten Wohnhaus des Eigentümers nunmehr mit einer vergleichsweise zurückhaltenden Entwicklungsreserve festgeschrieben werden. Hierzu wird

### 7.2.2 Private Stellplätze und Parkplätze

Die privaten Stellplätze sind ausschließlich auf dem jeweiligen Einzelgrundstück als offene Stellplätze unterzubringen. Für das zukünftige Wohngebäude auf dem Flurstück 53/4 sind die nach BauO erforderlichen Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen. Auf der bereits bestehenden Parkplatzfläche östlich des Sandweges könnten 4 Stellplätze nachgewiesen werden.

Für das Flurstück 62/2 sind ausschließlich im rückwärtigen Bereich Stellplätze vorgesehen (Teilbereich Nr. 1).

### 7.2.3 Fuß- und Radwege

Die Weiterführung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße *Zum Ehrenhain* wird durch die Ergänzung des Bebauungsplanes gewährleistet. Der Planbereich stellt einen wichtigen Knotenpunkt im vorgesehenen Fuß- und Radwegnetz dar und soll längerfristig eine Vernetzung des Innerortsbereichs Barsbüttels mit einer vom Öjendorfer Park kommenden, durchgehenden Grünachse entlang der Barsbek in die Stormarner Feldmark herstellen.

## 7.3 Versorgung

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich ist bereits an die Straßen *Zum Ehrenhain* und *An der Barsbek* angeschlossen. Eine zusätzliche Verlegung von Leitungsmedien ist nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich liegt ein Teil der vorhandenen Transformatorenstation, die planungsrechtlich gesichert wird.

## 7.4 Entsorgung

### 7.4.1 Oberflächenentwässerung

Eine gesonderte Oberflächenentwässerung ist nicht vorgesehen. Die beiden Grundstücke können an die vorhandenen Netze angeschlossen werden.

### 7.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die in das Gebiet führenden Leitungen in den Straßen *Zum Ehrenhain* und *An der Barsbek*.

## 7.5 Umweltvorsorge: Immissionen, Emissionen

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Wohnbebauung werden die Grundstücke als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zu den immissionenschutzrechtlichen Festsetzungen siehe Kapitel 4.3 und entsprechend die textlichen Festsetzungen.

Aufgrund des südlichen an den Geltungsbereich angrenzenden Waldgebietes ist es notwendig im Plan einen Waldschutzstreifen festzusetzen, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Der Unterschreitung des Regelabstandes der Bebauung von 30 m zum vorhandenen Wald wurde auf Antrag zugestimmt. Voraussetzung dabei ist allerdings, dass sich im Bebauungsplan die Festsetzung der überbaubaren Flächen im wesentlichen am Gebäudebestand orientiert und keine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Wald stattfindet.

In diesem Zusammenhang sind für die innerhalb des 30 m Abstandes zum Wald liegenden überbaubaren Flächen bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Zum Schutz gegen Windwurf oder Waldbrand sollten als Dacheindeckungen nur harte und nichtbrennbare Materialien verwendet werden.

## 7.6 Altlasten

Die Fläche ist laut Altlastenkataster des Kreises Stormarn weder Teil einer Altablagerung, noch liegt sie in unmittelbarer Nähe einer der registrierten Altlastenflächen.

## 8. Eingriff/ Ausgleich

Da für das Flurstück 62/2 lediglich der Bestand gesichert wird und sich das Vorhaben auf dem Flurstück 53/4 am Bestand orientiert, insgesamt also keine größeren, zusätzlichen Neuversiegelungen stattfinden, sind auch die zu erwartenden Eingriffe nach § 8 (1) BNatSchG, entsprechend gering. Die Gemeinde Barsbüttel verzichtet im Zusammenhang mit der Einbindung des hier betroffenen, derzeit schon bebauten Bereichs im Ortsinnenbereich auf einen gesonderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag, da nur eine geringfügige, zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung wie bei vergleichbaren Grundstücken im Innenbereich auch nach § 34 BauGB gegeben ist, d.h. ohne zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsplan innerhalb der Siedlungsgrenzen.

### 8.1 Vegetationsbestand

#### Ehemalige Feuerwehr (Flurstücke 53/4 und 53/12)

Neben den bestehenden baulichen Anlagen ist der gesamte Einfahrtbereich *An der Barsbek* bis zu den Garagen mit Betonpflastersteinen versiegelt.

Diese Fläche grenzt östlich und südlich an eine Böschungskante, die den unversiegelten Bereich bis zu den Grundstücksgrenzen markiert. Der südliche und östliche Grundstücksrand ist zum Teil mit Ruderalvegetation versehen. Der unmittelbare Eingangsbereich des Hauptgebäudes ist mit Platten angelegt.

Auf dem Grundstück befindet sich das Ende eines Knicks, der südlich der Straße *An der Barsbek* verläuft und mit einer Solitäreiche abgeschlossen wird.

Am nordwestlichen Grundstücksrand befinden sich zwei weitere große Einzelbäume (Eichen).

#### Wohnhaus mit Gewerbenutzung im westlichen Bereich (Flurstück 62/2)

Das Grundstück ist aufgrund seiner gewerblichen Nutzung bis auf die nördliche und westliche Grundstücksgrenze versiegelt.

Im Bereich dieser beiden Grundstücksgrenzen verläuft ein Knick, der innerhalb des Geltungsbereichs mit 11 Einzelbäumen (Eichen) bestanden ist.

Die Freifläche zwischen Wohnhaus und der Straße *Zum Ehrenhain* ist gärtnerisch angelegt.

Am östlichen Rand des Flurstückes stehen zwei weitere, große Solitäreichen.

### 8.2 Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Als Eingriff in Sinne des Naturschutzgesetzes ist lediglich die in östlicher Richtung geplante Baukörpererweiterung mit einem Ausmaß von 11 m x 15 m (ca. 165 m<sup>2</sup>) sowie die im Bebauungsplan zusätzlich ausgewiesene Fläche (ca. 91 m<sup>2</sup>) für Nebenanlagen / Stellplätze, südlich des bestehenden Knicks, anzusehen. Die angenommene, zusätzliche Versiegelung von ca. 250 m<sup>2</sup> führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.

Aufgrund der Neuversiegelung wird der Eingriff insgesamt als gering eingestuft. Der Ausgleich erfolgt über die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen.

#### Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der für die Versickerung des Oberflächenwassers vorhandenen Flächen. Die durch die Bodenversiegelung eingeschränkte Grundwasserneubildung soll durch die Verwendung offenerporiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Gehwege erhöht werden (s. textliche Festsetzung 4 b).

### Andere Schutzgüter

Da der gesamte Geltungsbereich der 7. Änderung und Erweiterung anthropogen überformt ist, sind die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft, sowie Landschaftsbild und Erholung als sehr gering einzustufen.

## 8.3 Minimierungsmaßnahmen

Eine Eingriffsminimierung wird während der Bauphase durch eine umweltverträgliche Durchführung der Baumaßnahmen erreicht. Dazu ist

- eine zügige Bauweise,
- die Kontrolle, Wartung und Pflege aller Baumaschinen und
- die kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsbreiten erforderlich.

Zum Schutz der Bäume sind Maßnahmen entsprechend der RAS-LG 4 (Abschnitt 4: Schutz von Bäumen) vorzusehen, insbesondere

- kein Abstellen von Maschinen und Geräten im Wurzelbereich der Bäume,
- Aufstellen von Schutzzäunen zur Verhinderung von Beschädigungen im Stamm- und Wurzelbereich der Bäume.

Bodenaushub ist möglichst getrennt nach Oberboden (A-Horizont), Unterboden (B-Horizont/e) und geologischem Ausgangssubstrat (C-Horizont/e) zwischenzulagern, DIN 18915 und DIN 18300 sind hierbei zu beachten. Vorbehaltlich vorhandener Einbaufähigkeit und -güte ist er nach Möglichkeit an vergleichbarer Position entsprechend der o.g. Schichtung wieder bzw. neu einzubauen.

## 8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für alle nicht vermeidbaren oder minimierbaren Beeinträchtigungen sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Nach Beendigung des Eingriffs dürfen keine erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Kompensationsmaßnahmen müssen die betroffenen Funktionen und Werte der beeinträchtigten Schutzgüter erreichen und gleichartig sein.

Aus den oben dargestellten Eingriffen ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung folgender Kompensationsmaßnahmen:

- Umweltverträgliche Durchführung der Baumaßnahmen, insbesondere Schutz der trassennahen Bäume, Vermeidung unnötiger Staub- und Lärmbelastungen und sachgemäßer Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen zum Schutz von Boden- und Grundwasser.
- Bepflanzung, Pflege und dauerhafter Erhalt der geforderten Pflanzungen innerhalb des Plangebietes

Für den Ausgleich der Erweiterung des Bebauungsplanes 1.25 wird die ermittelte, beeinträchtigte Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (s.o.) als Größenordnung herangezogen. Auf einer Fläche dieser Größenordnung müssen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine wesentliche Verbesserung der jetzigen Biotopstruktur ergeben. Die Maßnahmen finden im Plangebiet statt.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriffe sind zum einen die Ergänzung des bestehenden Knicks *An der Barsbek* in westlicher Richtung auf einer Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup>, sowie eine ca. 3 m breite Anpflanzung an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze in einem Umfang von insgesamt 242 m<sup>2</sup> (s. textliche Festsetzung Nr. 6 d). Des weiteren sind am Stellplatzeinfahrtbereich *An der Barsbek* zwei Einzelbäume zu pflanzen.

Aufgrund der o.g. Maßnahmen kann der geplante Eingriff auf dem Grundstück vollständig ausgeglichen werden.

Zur Verbesserung der ökologischen Situation im westlichen Bereich (Flurstück 62/2 Wohnhaus mit Gewerbenutzung) wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> die Anlage eines Waldsaums festgesetzt (s. textliche Festsetzung 4 a).

## 9. Planstatistik

Teilgebiete	Art der Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Größe in qm
1	MI	-	-	-	ca. 1.204
2	MI	0,5	0,5	o	ca. 1.196
3	MI	0,2	0,4	o	ca. 737
4	MI	0,4	0,8	o	ca. 2.016
				<b>Baufl. gesamt</b>	<b>ca. 5.153</b>

### Flächenbilanz

Fläche		Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Flächenanteil [%]
Mischgebiete	ca.	5.153	85,53
Verkehrsfläche	ca.	852	14,14
Grünfläche	ca.	17	0,28
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	3	0,05
<b>Geltungsbereich</b>	ca.	<b>6.025</b>	<b>100,00</b>

## 10. Durchführung

Die Realisierung der einzelnen Teilgebiete des Plangeltungsbereiches kann unabhängig voneinander entwickelt werden:

### 10.1 Überschlüssig ermittelte Kosten

Für die Realisierung der Erschließung der Baugebiete entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten nach § 127 (2) BauGB.

### 10.2 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

Planzeichnung (Teil A und Text (Teil B) dieser Änderung des Bebauungsplanes wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 30.03.2000 beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Barsbüttel, den 14.07.2000



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister