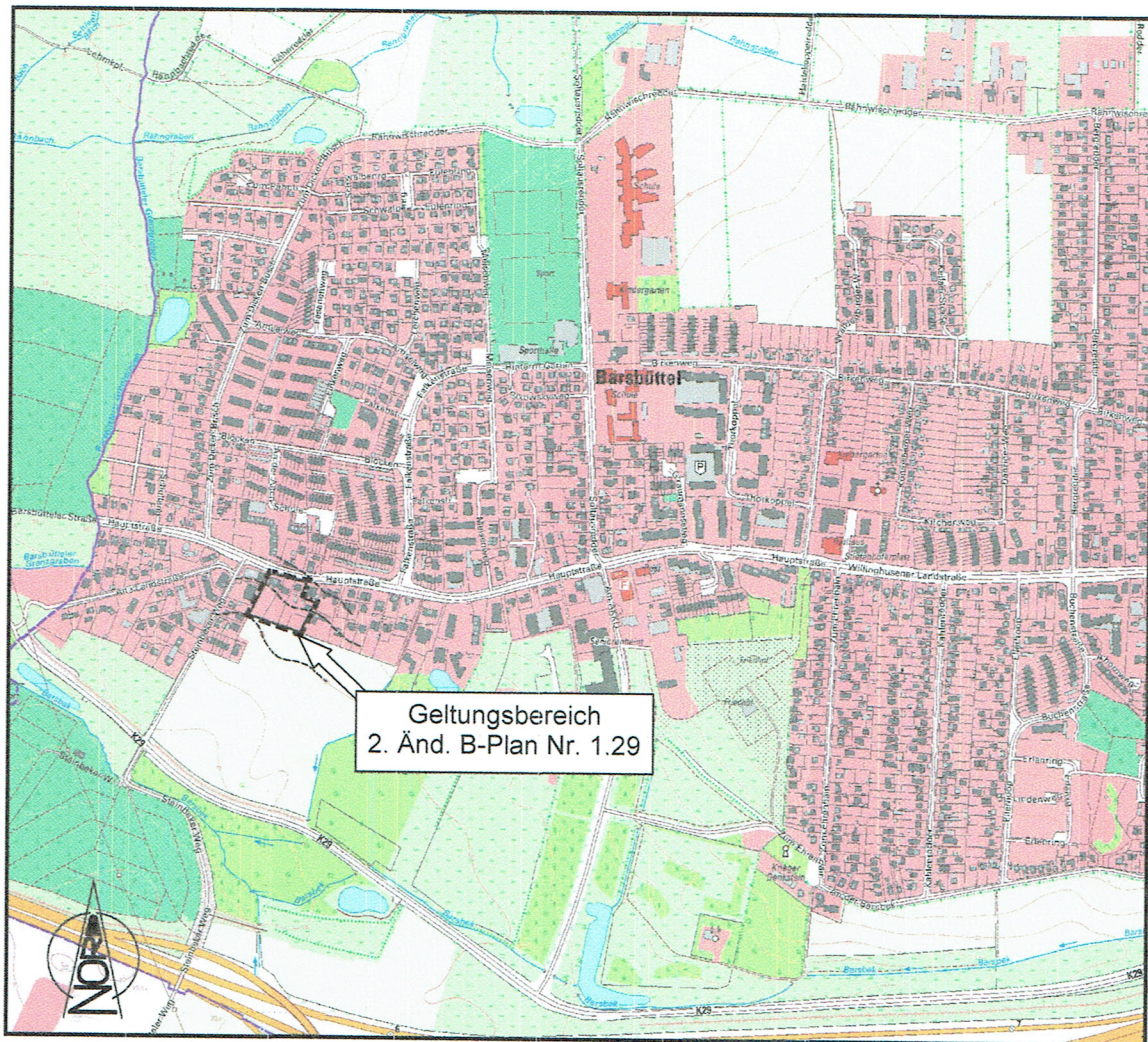


# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29

für das Gebiet Ortsteil Barsbüttel, Hauptstraße 12, 12a, 14 und 16

## Begründung



**GEMEINDE BARSBÜTTEL**  
**Kreis Stormarn**

Stand: Sitzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	5
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Anlass der Planung.....	5
2.2 Ziele der Planung.....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	8
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs .....	12
3.4 Immissionsschutz .....	15
3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	16
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	16
3.7 Hinweise .....	17
<b>4. Kosten .....</b>	<b>18</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 der Gemeinde Barsbüttel handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	22.02.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	06.12.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	19.12.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.01. - 08.02.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	28.03.2019

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

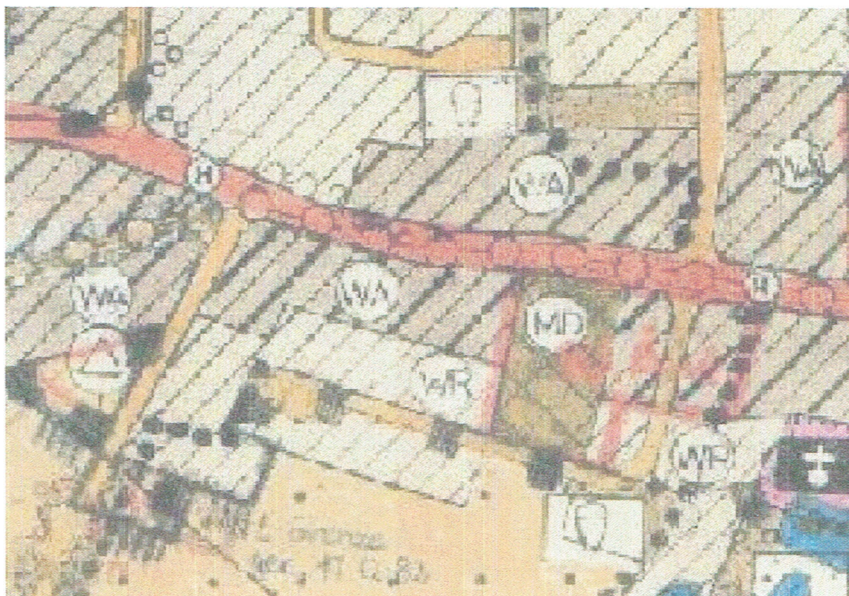
Die Gemeinde Barsbüttel ist nach der 'Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne' vom 08. September 2009 als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt. Sie liegt im Ordnungsraum, der um die Freie und Hansestadt Hamburg ausgewiesen ist.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, ordnet Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort oder Stadtrandkern stehen, keine planerischen Funktionen zu, da sie insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnehmen sollen. Der Ortsteil 'Barsbüttel-Ort', in dem sich das Plangebiet befindet, ist dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der weiter im Westen angrenzenden Freien und Hansestadt Hamburg zugeordnet. Auf diesen Ortsteil soll sich die weitere bauliche Entwicklung konzentrieren. Die Bautätigkeit soll im Übrigen im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen, der sich aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung ergibt.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist unter Ziffer 2.2 als raumordnerisches Ziel festgelegt, dass "die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung" ... "und als solche zu sichern und zu stärken" seien.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel stellt das Plangebiet teils als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA), teils als 'Reines Wohngebiet' (WR) dar. Der im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan 'Barsbüttel übermorgen' stellt das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

### ***Darstellung im Flächennutzungsplan***



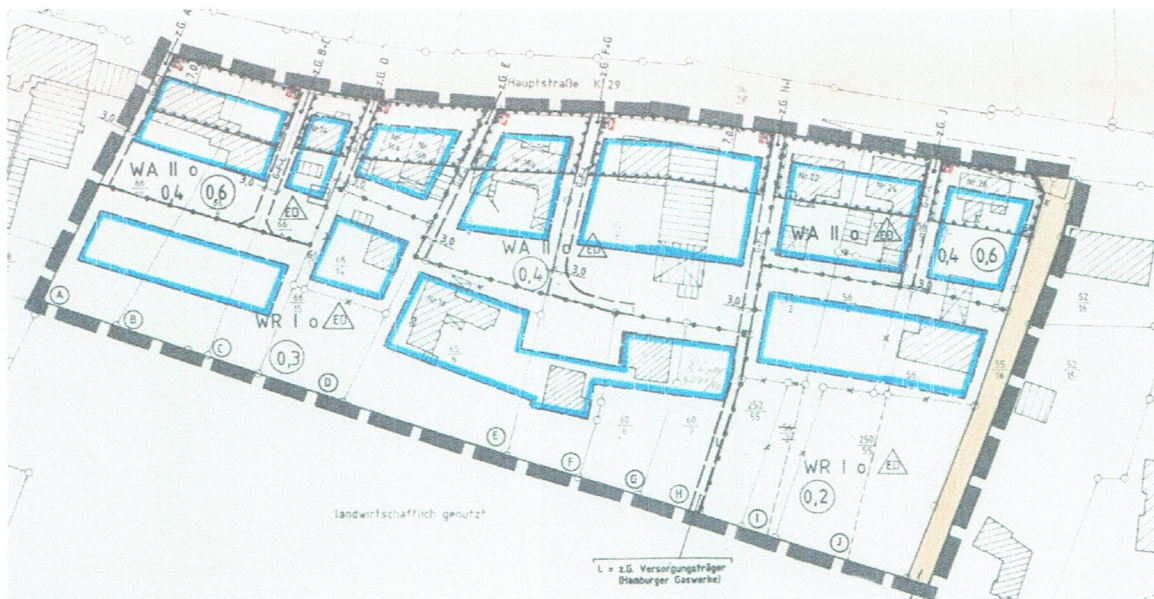
### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des besiedelten Ortsteils Barsbüttel an der 'Hauptstraße'. Konkret geht es um die Grundstücke 'Hauptstraße 12, 12a, 14 und 16'. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.140 m<sup>2</sup>.

Der festgestellte Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Bisher maßgeblich für das Plangebiet sind die Festsetzungen der am 29. Dezember 1988 in Kraft getretenen Ursprungssatzung.

#### **Ausschnitt des Bebauungsplanes 1.29**



### 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nur wenig bewegt. Das Gelände fällt ohne Geländesprünge von Norden nach Süden um ca. 1,00 m von ca. 21,50 m auf ca. 20,50 m über Normal-Höhen-Null (NHN).

Nach der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um Wohngrundstücke mit den dazugehörigen Hausgärten. Nördlich verläuft die 'Hauptstraße', westlich und östlich schließt die nachbarliche Wohnbebauung an und südlich liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Zwei der drei Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes dieser 2. Änderung sind an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, für die rückwärtigen Teile der über 70 m tiefen Grundstücke die Option für eine dritte

Baureihe durch Schaffung eines größeren Baufensters zu erhalten. Der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung sieht nur zwei Baureihen vor. Ferner wurde der Wunsch nach einer größeren Ausnutzbarkeit hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse geäußert, insbesondere für den rückwärtigen Bereich, in dem derzeit nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind. Die beiden Eigentümer verweisen in ihrem Schreiben auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 aus dem Jahr 2015, in der für das Gebiet 'Sperberweg' bereits in ähnlicher Weise verfahren worden ist.

Das Grundstück Hauptstraße 16 sowie das dazugehörige südlich gelegene Flurstück 66/15, das bereits vor Rechtskraft des Ursprungsplanes mit dem Zweck einer künftigen Bebauung abgeteilt wurde, sind wegen ihres sich anbietenden räumlichen Zusammenhanges ebenfalls in den Geltungsbereich dieser 2. Änderung aufgenommen worden.

Dieser Sachverhalt bietet den Anlass für die vorliegende Planung.

## **2.2 Ziele der Planung**

Da das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 Satz 3 der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumt, hat die Gemeinde eine Analyse der Wohnbaupotentiale im Innenbereich durchgeführt. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 als Maßnahme der Innenentwicklung unterstützt insofern die bundesgesetzlichen und landesplanerischen Vorgaben und setzt zugleich die gewonnenen Erkenntnisse der gemeindlichen Analyse um.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 im Jahr 1988 war es ausweislich dessen Begründung Ziel der Planung, "den bisher noch nicht überplanten Bereich südlich der 'Hauptstraße' städtebaulich zu ordnen. Sinn dieser Ordnung ist es, in diesem Bereich verdichtete Bauformen sowie eine ungeordnete Bebauung 'in dritter Reihe' zu verhindern."

Im Laufe der seit der Aufstellung des Ursprungsplans mittlerweile vergangenen 30 Jahre haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen geändert. Aus diesem Grund ist heutzutage eine geordnete Bebauung in dritter Reihe nicht nur vertretbar, sondern als Maßnahme der Innenentwicklung ausdrücklich erwünscht.

Die Gemeinde Barsbüttel verfolgt mit der Planung das Ziel, innerhalb des Siedlungsgebietes als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, um der bestehenden Nachfrage gerecht werden zu können.

Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung bisher nicht überbaubarer Flächen zum Zwecke der Bebauung;
- Nutzung von Baulandreserven für eine maßvolle Nachverdichtung;

- Anhebung der Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse bei gleichzeitiger Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhen.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 2. Änderung des Bebauungsplanes und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei '**Allgemeine Wohngebiete**' (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Sämtliche der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da explizit die wohnbauliche Nutzung Ziel der Planung ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind im WA 1 drei und im WA 2 zwei **Vollgeschosse** zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) ist die Errichtung von Wohngebäuden mit einer **Grundflächenzahl** (GRZ) von **0,4** zulässig. Im gesamten Plangebiet ist für Hauptgebäude eine **Dachneigung** vorgegeben, die sich zwischen 17° und 45° zu bewegen hat. Die **Firsthöhe** (FH) im WA 1 darf max. 11 m und im WA 2 max. 9,50 m betragen, was im WA 1 einer Höhe von 32 m, im WA 2 einer Höhe von 29,50 m bezogen auf Normal-Höhen-Null (NHN) entspricht. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.

Die Flächen von privaten Erschließungswegen für Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche ebenso unberücksichtigt zu lassen wie die von ebenerdigen,

maximal zweiseitig offenen und nicht überdachten Terrassen direkt an Wohngebäuden, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen nicht überdachten Terrassen direkt an Wohngebäuden ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser und Doppelhäuser** in offener Bauweise zulässig. Die Errichtung von Reihenhäusern ist unzulässig.

Neu aufgenommen in die Änderungssatzung ist eine Regelung zu Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes. So sind **Kleinwindkraftanlagen** und baulich eigenständig aufgestellte **Solaranlagen** im Plangebiet nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung ist darin begründet, dass Kleinwindkraftanlagen mit erheblicher optischer und akustischer Störwirkung über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus verbunden sein können. Derartige Störungen, auch wenn diese nur subjektiv wahrgenommen würden, sollen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die optische Wahrnehmbarkeit von selbständigen Solaranlagen und deren baulichem Erscheinungsbild. Der Nutzung für Solaranlagen stehen aber Gebäudeoberflächen zur Verfügung.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen **Nebenanlagen/Garagen/Carports** und die **Anzahl von Stellplätzen** und Garagen.

Garagen, Nebengebäude und Carports sind von den Vorgaben zur Dachneigung ausgenommen. Für sie sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

Pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Pkw-Stellplatz, pro Wohnung ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei **Pkw-Stellplätze** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen. Auf der anderen Seite rechtfertigt es das gute ÖPNV-Angebot in Barsbüttel und die zentrale Lage des Plangebietes, auf die generelle Forderung von 2 Pkw-Einstellplätzen pro Wohnung zu verzichten.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die



aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### **Landschaftsrahmenplan (1998)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

### **Landschaftsplan, 1. Fortschreibung (2017)**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Das Plangebiet besteht derzeit aus bereits mit drei bebauten Wohngrundstücken im WA 1 und einem bebauten Wohngrundstück im WA 2 mit den dazugehörigen Hausgärten. Die Grundstücke sind komplett eingefasst mit Gehölzen. Es ist vorgesehen, das Plangebiet zukünftig als zwei 'Allgemeine Wohngebiete' (WA 1 und WA 2) auszuweisen und mit weiteren Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauen.

Der Bebauungsplan bereitet die Beseitigung einiger Gehölzstrukturen vor. Bei der Gehölzbeseitigung ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barsbüttel zu beachten.

Gemäß § 3 der o. g. Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt. „Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe des Stammumfanges entscheidend, wenn ein Stamm mindestens einen Umfang von 68 cm aufweist. Liegt der Kronenansatz bei mehrstämmigen Bäumen unter der Höhe von 100 cm, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.“

Nicht unter diese Satzung fallen:

- „1. Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, die der gartenbaulichen Erzeugung dieser Betriebe dienen,
2. Nadelbäume,
3. Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien,
4. Birken,
5. Pappeln,
6. Weiden,
7. abgestorbene Bäume,
8. Bäume, die durch andere Rechtsvorschriften geschützt sind und
9. Bäume, die im Rahmen eines nicht nach § 13 und § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplanes als künftig fortfallend festgesetzt sind.“

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Durch Schaffung von Baumöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Lehmsandböden an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit noch keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der anstehenden Lehmsandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht gewährleistet. Aus diesem Grund wird das Oberflächenwasser - wie bisher - zentral aus dem Plangebiet abgeführt. Das Wasser kann an den vorhandenen Kanal in der 'Hauptstraße' angeschlossen werden. Die Planung führt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust von Hausgärten lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges des Hauptortes Barsbüttel zwischen weiteren Gebäuden und Straßen ist eine zusätzliche landschaftliche Einwirkung nach Norden, Westen und Osten, die planerisch festgesetzt werden müsste, nicht erforderlich. Lediglich im Süden grenzt die freie Landschaft an. Hier wird eine Eingrünung erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die Gehölze auf den Grundstücken bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken*-Arten zu erwarten.

Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Höhlenbrüter und auch Lebensstätten von Fledermausarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da keine Bäume in nötiger Stärke vorhanden sind.

Da es vorgesehen ist, einige der Gehölze zu beseitigen, ergeben sich Beeinträchtigungen für im Gehölz brütende Vogelarten. Aus diesem Grund muss eine Frist für die Beseitigung von Gehölzen eingehalten werden.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Laut dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Nachverdichtung innerhalb eines bereits ausgewiesenen Wohngebietes wird zu keinen signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neue Bebauung wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

### 3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

#### a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen

Es ist die Schaffung zweier 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA 1 und WA 2) vorgesehen. Während das WA 1 bereits vollständig bebaut und erschlossen ist, wird das WA 2 zukünftig über das WA 1 erschlossen und die dortige Bebauung vervollständigt.

#### b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau des Wohnweges.

#### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

a) Das WA 1 (2.050 m<sup>2</sup>) ist vollständig bebaut und erschlossen. Es bleibt bei der schon geltenden GRZ von 0,4, so dass sich kein Ausgleichsbedarf ergibt.

b) Für das WA 2 (4.090 m<sup>2</sup>) wird die GRZ von 0,3 um 0,1 auf zukünftig 0,4 angehoben. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden, so dass die Möglichkeit zur Versiegelung um 0,15 infolge der Planung steigt.

4.090 m<sup>2</sup> x 0,15

614 m<sup>2</sup>

**Zusätzliche Versiegelung infolge der Planung**

**614 m<sup>2</sup>**

#### 2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 307 m<sup>2</sup> ergeben (614 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsandböden an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Das Oberflächenwasser wird daher zentral aus dem Plangebiet abgeführt. Es kann an die vorhandenen Leitungen in der Hauptstraße angeschlossen werden. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust einiger Gartenflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Hausgarten,
- Gehölzflächen.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da im vorliegenden Fall keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt werden, wird ein gesonderter Ausgleich für solche Flächen nicht erforderlich. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

**f) Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Bebauung umgeben. Lediglich nach Süden grenzt es an die freie Landschaft. Hier ist eine Eingrünung erforderlich, von der die Gemeinde ausgeht, dass diese von den zukünftigen Bauherren ohnedies vorgenommen werden wird, ohne dass es einer diesbezüglichen Festsetzung bedarf.

**Empfehlung:**

Es werden zweireihige Hecken mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind, angepflanzt. Die Hecken sind zweireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,00 m. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m. Zwischen den Reihen und den Grundstücksgrenzen beträgt der Abstand 1,00 m. Zu den Gärten hin sind den Hecken ebenfalls ein Entwicklungstreifen von 1,00 m Breite einzuräumen. Die Gesamtbreite der Hecken beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. Nutzbare Gehölze sind dafür zum Beispiel:

**Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

**Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm,
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Hierzu wird an der Seite, die zur freien Landschaft angrenzt, ein Maschendrahtzaun (Höhe: mind. 1,80 m) oder ein Wildschutzzaun (Höhe: mind. 1,80 m) empfohlen.

### **3.4 Immissionsschutz**

Da das Plangebiet direkt an der 'Hauptstraße' liegt, wirken Lärmimmissionen aus dem Kfz-Verkehr auf das Plangebiet ein. Aus diesem Grund wurden die dazugehörigen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im Bereich des WA 1 sind die der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten (Nordseite) mit schalldämmenden Fenstern und Außentüren mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB sowie Außenmauerwerk in immissionshemmender Ausführung mit einem Mindestdämmmaß von 45 dB (Schallschutzklasse IV) herzustellen. Für die seitlichen Gebäudeteile (Ost- und Westseiten) gelten die entsprechenden Werte in einem Bereich von 10 m, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze, von 35 dB und 40 dB (Schallschutzklasse III).

Für Schlafräume innerhalb des WA 1, deren Fenster und Lüftungen innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen angeordnet sind, sind schalldämpfende Lüftungen vorzusehen, die in der Schallreduzierung den Anforderungen an Fenster entsprechen.

Die den Lärmschutz betreffenden textlichen Festsetzungen ergeben sich aus dem Schallschutzgutachten der Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, aus dem April 1988. Das Ergebnis der 'Lärmtechnischen Untersuchung zur Randbebauung an der K 29 in Barsbüttel' war Anlage der Begründung zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1.29.

### **3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen. Für die zukünftigen rückwärtigen Bebauungen sind die Leitungen und Schmutzwasser-Kanäle im Hausanschlusswege über die an der 'Hauptstraße' gelegenen Grundstücke zu verlegen.

Hinsichtlich des Brandschutzes gilt es zu beachten, dass die Baugrenzen teilweise mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen. Gemäß § 5 Abs. 1 LBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. Die 'Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr' sind im Rahmen des nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahrens zu beachten und ein ausreichender Brandschutz mit den damit erforderlichen Zu- oder Durchfahrten und Bewegungsflächen nachzuweisen.

Das Regenwasser, das auf den befestigten Flächen (Wohnweg, Hofflächen) und den Dachflächen anfällt, soll in das vorhandene Regenwassersiel DN 700 eingeleitet werden. Die Größe der Rückhaltung auf den Grundstücken im WA 2 sowie die maximalen Einleitmengen müssen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der 'Hamburger Stadtentwässerung' (HSE) im Einzelnen abgestimmt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der daran angrenzenden Grundstücke und zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und Medienträger. Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die 'Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen'. Die Abfuhr der Abfallbehälter der zukünftigen Anlieger in zweiter Baureihe erfolgt ausschließlich am Fahrbahnrand 'Hauptstraße'. Für die Abholung der sog. 'Gelben Säcke' und von 'Sperrmüll' gilt dieselbe Vorgabe.

### **3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht



durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

### **3.7 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

#### Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am 23. Juni 2011 eine Baumschutzsatzung erlassen (Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes). Damit sind im Geltungsbereich alle von der Satzung erfassten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt. Diese Bäume sind zu erhalten. Die Regelungen der Baumschutzsatzung vom 23.06.2011 sind zu beachten.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

**4. Kosten**

Die Gemeinde Barsbüttel hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit den Eigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke geschlossen. Danach tragen diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 in ihrer Sitzung am 28. März 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Barsbüttel, den 04.07.2019**



  
.....  
Rainer Eickenrodt  
1.stellvertretender Bürgermeister