

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30

für das Gebiet Ortsteil Barsbüttel, Rähwischredder 8 und 10

Begründung



GEMEINDE BARSBÜTTEL
Kreis Stormarn

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung	6
2.2 Ziele der Planung	7
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	10
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	11
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	12
3.6 Hinweise	12
4. Kosten	13

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. 1.30 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 m² 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.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	29.11.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.03.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	29.03.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.01 – 08.02.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	27.06.2019

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.

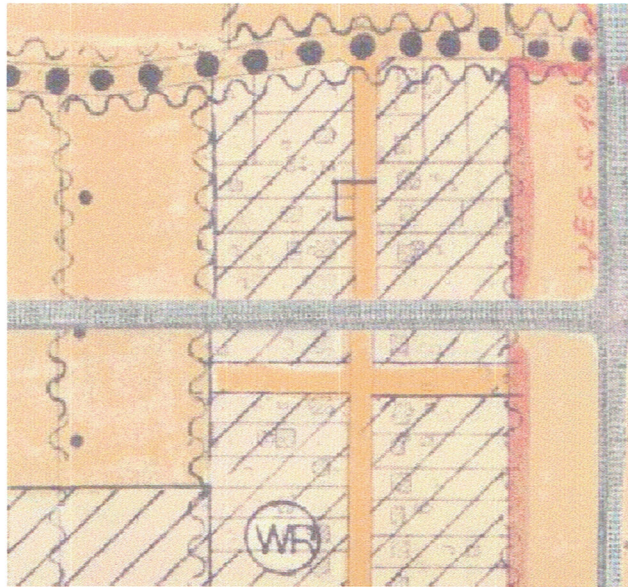
Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, ordnet Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort oder Stadtrandkern stehen, keine planerischen Funktionen zu, da sie insgesamt 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.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Barsbüttel. Nördlich der besiedelten Ortslage ist im Regionalplan ein 'Regionaler Grünzug' dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel stellt das Plangebiet 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

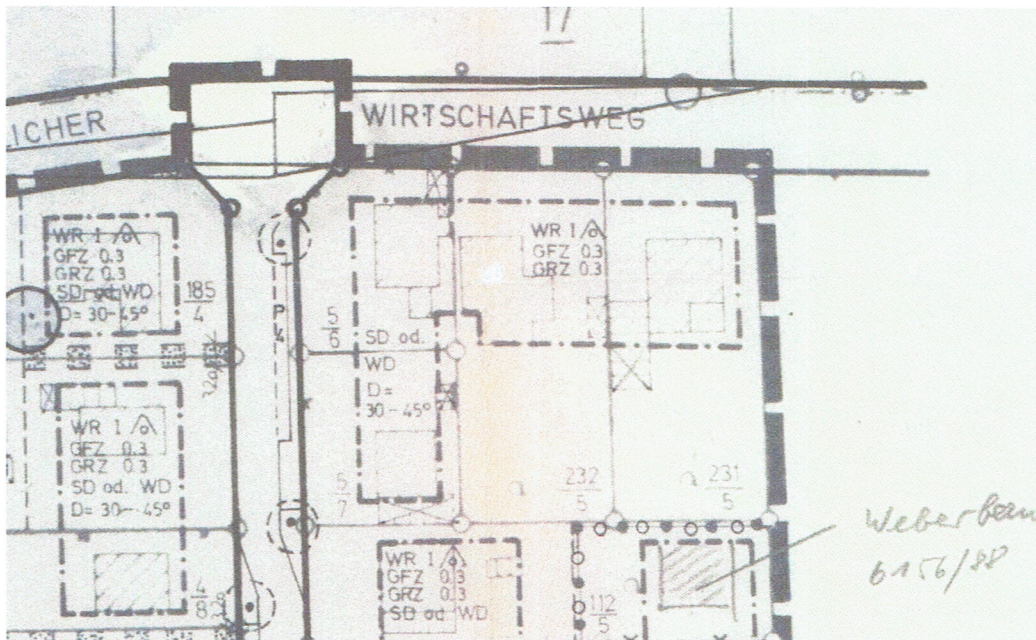


1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des besiedelten Ortsteils Barsbüttel am 'Rähnwischredder'. Konkret geht es um die Grundstücke 'Rähnwischredder 8 und 10'. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Bisher maßgeblich für das Plangebiet sind die Festsetzungen der am 25. April 1984 in Kraft getretenen Ursprungssatzung. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 aus dem Jahr 1989 berührt das Plangebiet nicht.

Ausschnitt des Bebauungsplanes 1.30



1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt. Die mittlere Geländehöhe beträgt 35 m über NHN.

Das Plangebiet wird von zwei freistehenden Einfamilienhäusern mit entsprechenden Hausgärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingenommen. Nördlich des Plangebietes verläuft der 'Rähnwischredder'. Nördlich des 'Rähnwischredders' schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Reitstall an. Westlich, südlich und östlich ist das Plangebiet von lockeren Einfamilienhausstrukturen eingefasst.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Gerade in den Ordnungsräumen um die Ballungszentren zeichnet sich spätestens seit den 1990er Jahren eine Entwicklung hin zu kleineren Grundstücken ab. Während früher noch Grundstückszuschnitte gewählt wurden, um der Nachfrage von Bauherren nach großen Nutzgärten zum Zwecke der Eigenversorgung begegnen zu können, ist dieser Aspekt im Laufe der Jahre mehr und mehr in den Hintergrund getreten. Hinzu kommt, dass die damaligen Bauherren mit den Jahren auch älter geworden sind und die Unterhaltung der Grundstücke dem einen oder anderen Eigentümer zunehmend Schwierigkeiten bereitet.

Bei den Grundstückseigentümern des Plangebietes besteht der Wunsch, die rückwärtigen Teile der Grundstücke mit freistehenden Einzelhäusern zu bebauen. Eine solche zweite Baureihe lässt der gültige Ursprungsplan Nr. 1.30 aber nicht zu. Baufenster finden sich nur im vorderen Bereich der Grundstücke, obwohl die große Grundstückstiefe eine entsprechende zweite Baureihe zulassen würde. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Barsbüttel den Beschluss gefasst, die zukünftige bauliche Entwicklung im Interesse einer städtebaulichen Ordnung verbindlich zu leiten und zu steuern. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem einhergehend starken Druck auf dem Wohnungsmarkt soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 eine qualitative Nachverdichtung, angepasst an die umliegende bestehende Siedlungsstruktur, realisiert werden.

Die damalige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 verfolgte das Ziel, in einem städtebaulich geordneten Maß Hinterliegerbebauung entlang des 'Bergredders' zuzulassen. Obwohl die Grundstücke 'Rähnwischredder 8 und 10' eine ähnliche Grundstücksgröße und -tiefe aufweisen und damit die gleichen Voraussetzungen boten, wurden diese Grundstücke bei der Schaffung einer zweiten Baureihe ausgespart. Aus Gründen der Gleichbehandlung soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 eine entsprechende Anpassung erfolgen und im Sinne der qualitativen Innenentwicklung eine zweite Baureihe planungsrechtlich ermöglicht werden.

2.2 Ziele der Planung

Der Gemeinde Barsbüttel ist daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen umgehen zu können. Die Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines vollständig bebauten Teils des Gemeindegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung trägt diesem Gedanken Rechnung. Bei vollständiger Ausschöpfung des Bauleitplans könnten zwei freistehende neue Wohngebäude realisiert werden. Es handelt sich um eine Angebotsplanung für die Grundstückseigentümer, die keine Verpflichtung zur Bebauung auslöst.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der qualitativen Nachverdichtung und Bereitstellung von weiteren, dringend benötigten Bauflächen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Aktivierung von Baulandreserven im Innenbereich.

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 wird ein '**Reines Wohngebiet**' (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Sämtliche der in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind, wie bereits in der Vorgängerfassung des Bebauungsplanes, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da explizit die wohnbauliche Nutzung im Vordergrund der Planung steht. Gleichzeitig soll durch den Ausschluss die Eigenart des Gebietes gewahrt bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Höchstzulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss und die maximale Firsthöhe (FH).

Angepasst an die umliegende Bebauung und um einer unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** auf 0,3 festgesetzt. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. 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, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die Flächen der vorerwähnten Terrassen sind allerdings bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, der sog. GRZ 2, zu berechnen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) zum Zwecke der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, die noch Gegenstand der Vorgängerfassungen dieses Bauleitplans war, ist nicht erforderlich. Seit der Novelle der BauNVO im Jahr 1990 sind für die Berechnung der GFZ nur noch Vollgeschosse maßgeblich. Da die vorliegende Planung nur ein Vollgeschoss zulässt, entspricht somit die GFZ gleichzeitig der GRZ und ist damit entbehrlich.

Angepasst an die Bestandsgebäude ist im Plangebiet maximal ein **Vollgeschoss** als Höchstmaß zulässig. Die **Firsthöhe (FH)** der baulichen Anlagen darf maximal 9,00 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante des 'Rähnwischredders' im Bereich der Grundstücksmitte. Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen. Die Höhenbegrenzung trägt der Tatsache Rechnung, dass die direkt benachbarten Grundstücke seit Jahrzehnten bebaut sind und deren Beschattung durch hinzukommende Wohngebäude begrenzt werden soll. Gleichzeitig bleibt die Eigenart des Gebietes, das durch lockere Einfamilienhausstrukturen geprägt ist, erhalten.

|

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

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal zwei **Wohnungen pro Wohngebäude** erlaubt.

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.

Die Planzeichnung setzt **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)** zugunsten rückwärtig gelegener Grundstücke nicht fest, da deren Lage teilweise auf beiden Grundstücksseiten möglich ist. Auch ist denkbar, dass die beiden Grundstückseigentümer sich auf eine gemeinsame Grundstückszufahrt für Häuser in der zweiten Reihe einigen, um so den Erschließungsaufwand zu minimieren. Textlich wird die Mindestbreite der Zufahrten jedoch auf eine lichte Breite von mindestens 3,00 m festgesetzt.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen **Dächer** und **Stellplätze**.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird durch die maximale Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt, die zwischen 30° und 45° zu betragen hat. Der vorhandene Anblick geneigter Dächer wird somit aufgenommen. Zulässig sind Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer. Entsprechend der Bestandssituation ist die Dacheindeckung nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Nebenanlagen sind auch mit Gründächern zulässig. Garagen, Nebengebäude und Carports sind von den Vorgaben zur Dachneigung ausgenommen. Für sie sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Bedingt durch die hohe Motorisierungsquote und um den öffentlichen Straßenraum möglichst vom ruhenden Verkehr freizuhalten, sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zwei Stellplätze oder Garagen je Wohneinheit vorzuhalten.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind eventuell entfallende Bäume nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Barsbüttel zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert. Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen auch nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten. Da keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind, werden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet besteht derzeit aus zwei bebauten Wohngrundstücken mit den dazugehörigen Hausgärten. Es ist vorgesehen, das Plangebiet zukünftig als 'Reines Wohngebiet' (WR) auszuweisen und mit zwei weiteren Einzelhäusern zu bebauen. Durch die Schaffung von Baumöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume. Der Bebauungsplan bereitet die Beseitigung einiger Gehölzstrukturen im rückwärtigen Grundstücksbereich 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 deren 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 Biotop. Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den Gebüsch und Bäumen der Hausgärten verschiedene Vogelarten brüten. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. 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 artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) ist 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.

Die Nachverdichtung innerhalb eines bereits ausgewiesenen Wohngebietes wird zu keinen signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. 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.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, 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 am 'Rähnwischredder' gelegenen Grundstücke zu verlegen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften.

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 'Rähnwischredder'. Für die Abholung der sog. 'Gelben Säcke' und von 'Sperrmüll' gilt dieselbe Vorgabe.

3.5 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.

3.6 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 Emissionen

Nördlich 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.

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. 1.30 in ihrer Sitzung am 27. Juni 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Barsbüttel, den **15. 08. 2019**



Thomas Schreitmüller
Thomas Schreitmüller
(Bürgermeister)