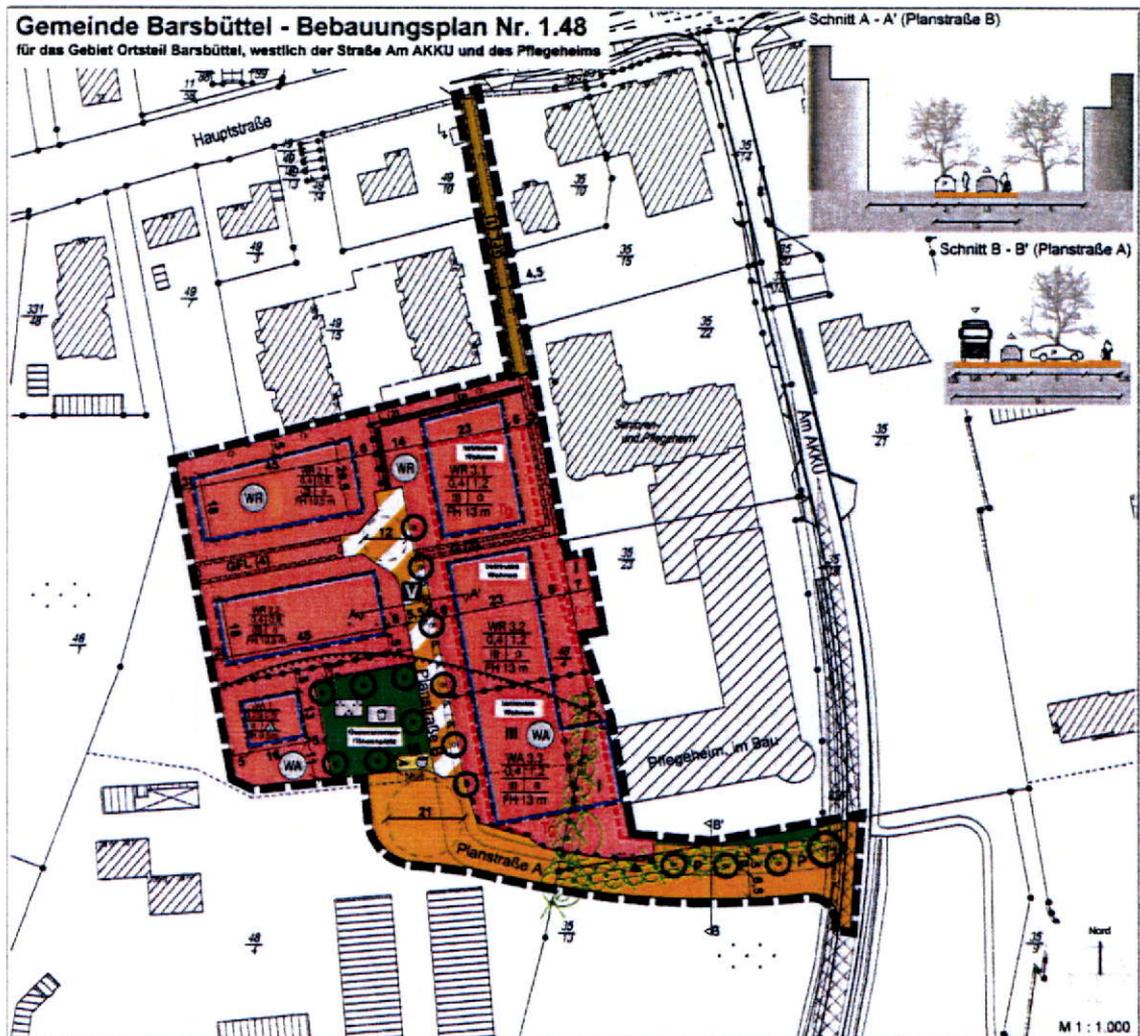


# Gemeinde Barsbüttel

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.48

für das Gebiet: Ortsteil Barsbüttel, westlich der Straße Am AKKU,  
westlich des Seniorenpflegeheims



Stand zur Ausfertigung

**Planaufsteller:**  
Gemeinde Barsbüttel  
Stiefenhoferplatz 1  
22885 Barsbüttel



**Auftragnehmer:**  
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Donnerstraße 10  
22763 Hamburg

## Inhalt

<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
Gründe und Planerfordernis .....	4
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	4
Lage im Gemeindegebiet.....	5
Nutzungs- und Freiraumstruktur.....	5
Orts- und Landschaftsbild .....	5
Kultur- und sonstige Sachgüter .....	6
Altlasten.. .....	6
Bedarfe..... .....	6
<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) .....	7
Regionalplan (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK) .....	7
Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel (F-Plan).....	7
Bebauungsplan 1.39 der Gemeinde Barsbüttel .....	8
Bebauungsplan Nr. 1.46 der Gemeinde Barsbüttel .....	8
Planfeststellung Ortsumfahrung Barsbüttel.....	8
Landschaftsplan (LP).....	8
Schutzgebiete und –objekte.....	9
<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
Verkehr / Erschließung .....	10
Infrastruktur .....	10
Ortsbild / Landschaftsbild / Naherholung .....	10
Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
Landschaftsplanung.....	11
<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>12</b>
Städtebaulicher Rahmenplan Handel, Wohnen, Senioren „Am AKKU“ .....	12
<b>Plangebiet B-Plan 1.48</b> .....	<b>13</b>
Art der baulichen Nutzung .....	13
Maß der baulichen Nutzung .....	13
Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
Höhenbegrenzung der Gebäude .....	14
Nebenanlage Versorgung und Therapie .....	14

---

Einfriedungen .....	14
<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>15</b>
Öffentliche Grünflächen.....	15
Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.....	15
Ausgleichsfläche gemäß § 15 BNatSchG .....	15
Planfestgestellte Baumreihe .....	15
Bäume gemäß Baumschutzsatzung .....	16
Landschaftsschutzgebiet .....	16
Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	16
Ausgleichsmaßnahmen .....	17
Anpflanzungsgebote.....	17
<b>Erschließung .....</b>	<b>18</b>
<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>20</b>
<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>21</b>
<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>23</b>
<b>Grünordnerischer Fachbeitrag.....</b>	<b>23</b>
<b>Hinweise.....</b>	<b>23</b>
<b>Flächen- und Kostenbilanz .....</b>	<b>23</b>
<b>Anlagen und Grundlagen .....</b>	<b>25</b>
Anlage 1 zur Begründung .....	26

## Allgemeines

### Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVOBl. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop**e (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 (GOVBl. 2009, S. 52),

der **Regionalplan für den Planungsraum I**, Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998, Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein,

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP) (Amtschl. SH 2010 S. 719),

der **Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel** (F-Plan), derzeit in Aufstellung und

der **Landschaftsplan der Gemeinde Barsbüttel** (L-Plan), derzeit in Aufstellung.

## Gründe und Planerfordernis

In Anlehnung an die planerischen Vorgaben des Regionalplanes, des Entwicklungsgutachtens Südstormarn und des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans sollen durch den Bebauungsplan Nr. 1.48 Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden. Damit wird der endogenen Nachfrage innerhalb der Gemeinde Barsbüttel entsprochen. Die Siedlungsentwicklung dieses Bebauungsplans ist eine bestandsergänzende Maßnahme unter Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Straße Am AKKU und der westlich angrenzenden Bebauung südlich der Hauptstraße.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur soll hier eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern, Stadtvillen (Geschosswohnungsbau) sowie eine Einrichtung für betreutes Wohnen realisiert werden, für die es einen großen Bedarf in der Gemeinde gibt. Mit den Flächenausweisungen dieses Bebauungsplanes werden die Vorgaben der übergeordneten Raumordnung umgesetzt und es wird der Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB entsprochen.

Die derzeitige Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan von 1977 ist ‚Fläche für die Landwirtschaft‘. Einen Bebauungsplan gibt es für den größten Teil des Plangebietes bisher nicht. Das Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist damit gegeben.

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bei dem hier angestrebten Bebauungsplan handelt es sich um einen Lückenschluss im Innenbereich (§ 13a BauGB). Das Plangebiet hat eine Größe von 1,3 ha. Die maximal zulässige Grundfläche inner-

halb des Plangebietes beträgt ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist von drei Seiten mit Bebauung umgeben, welche durch Bebauungspläne gesichert ist. Der Bereich westlich des Plangebietes ist gesichert durch den B-Plan 1.12, der Bereich nördlich durch den B-Plan 1.39, der Bereich östlich durch die B-Pläne 1.46 und 1.47 der Gemeinde Barsbüttel.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der F-Plan der Gemeinde Barsbüttel wird derzeit neu aufgestellt. Der Vorentwurf liegt vor. Die Fläche dieses Bebauungsplans wird im Vorentwurf des F-Plans als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung wird somit die Berichtigung des derzeit gültigen F-Planes vorgenommen.

## Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt zentral im Hauptort der Gemeinde Barsbüttel. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist begrenzt von der südlich der Hauptstraße angrenzenden Bebauung im Norden, dem Pflegeheim entlang der Straße Am AKKU im Osten sowie einer naturbelassenen Fläche im Westen.

Das Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 700 m zum Rathaus und ca. 300 m zum heutigen Ortskern des Hauptortes Barsbüttel. In direkter Nachbarschaft östlich des Plangebietes entsteht bis 2014 ein neues Nahversorgungszentrum.

Das 1,34 ha große Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 35/13, 35/19, 35/23, 48/4, 836 und 837 der Flur 004 in der Gemarkung Barsbüttel.

## Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet wird eingefasst von einer naturbelassenen Fläche und anschließender Bebauung im Westen sowie von bestehender Bebauung im Norden und Osten. Südlich des Plangebiets befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb mit zwei Gerätehallen. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## Orts- und Landschaftsbild

Das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes ist das Ergebnis der Nutzung durch den Menschen. Das Ortsbild westlich, nördlich und östlich des Plangebietes ist geprägt durch zusammenhängend bebaute Siedlungsbereiche (Wohnquartiere). Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut, vereinzelt mit Einfamilienhäusern. Östlich schließt ein Pflegeheim an. Das Plangebiet schließt weitgehend eine Lücke zwischen westlich und östlich angrenzender Bebauung.

Das Plangebiet ist eine schlüssige Ergänzungsfläche der Ortsentwicklung. Die Verkehrsinfrastruktur ist in Form der äußeren Erschließung vorhanden, die innere Erschließung fehlt. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Zubringer zur Ortsumgehung (Straße „Am AKKU“), so dass eine Erschließung keinen Eingriff in die freie Landschaft darstellt. Eine Einbindung in die bestehenden Baustrukturen kann problemlos erreicht werden. Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Weitere Ausführungen zum Orts- und Landschaftsbild können dem als Anhang beigefügten Grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen.

## Altlasten

In Bezug auf eine mögliche Kontamination auf der Fläche wurde beim Kreis Stormarn eine Voranfrage gestellt. In der Aktenlage des Kreises sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen kartiert (E-Mail vom 10.05.2011 des Kreises Stormarn). Weiterhin ergaben sich bei der sensorischen Probenansprache (organoleptischer Befund) keine Hinweise auf Schadstoffe im Boden. Zur Bestätigung dieser Einschätzung wurden die angetroffenen Böden auf ihre chemischen Inhaltsstoffe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. LAGA M 20 untersucht.

Für die chemische Analytik wurden insgesamt vier Mischproben (MP 1 bis MP 4) gebildet und im Chemischen Laboratorium Lübeck analysiert.

Die Mutterboden – Mischproben (MP 1 und MP 2) halten die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) weitgehend ein. Der leicht erhöhte Feststoffparameter Kupfer bei der Mischprobe MP 1 weist eine Überschreitung des Vorsorgewertes aus. Im Vergleich zur LAGA M 20 (Hilfskriterium zur Bewertung) liegt der Wert jedoch deutlich unterhalb der Zuordnung eines Z0\* - Bodens, so dass die Überschreitung als unauffällig zu bewerten ist, zumal die zweite Mutterbodenanalyse MP 2 keine Auffälligkeiten aufweist.

Die Mischproben MP 3 und 4 der Auffüllungen sind chemisch nur im Parameter TOC auffällig. Die TOC – Werte sind auf Wurzelreste und organische Bestandteile in den oberflächennahen Auffüllungen zurück zu führen und haben einen natürlichen Ursprung. Bei Nichtbeachtung dieses Wertes sind die Auffüllungen chemisch unauffällig und entsprechen dem Zuordnungswert Z0. Eine uneingeschränkte Verwertung gemäß LAGA M 20 wäre möglich. Dieser Sachverhalt sollte für die spätere Bebauung im Vorwege bei der zuständigen Behörde des Kreises Stormarn frühzeitig angezeigt werden, um für Verwertungswege der Böden Planungssicherheit zu erhalten.

Eine oberflächige Entwässerung von Niederschlagswasser unter der Berücksichtigung einer Versickerung gemäß Merkblatt DVWK – ATV A 138 ist in der Erschließung aufgrund der angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse gut möglich.

## Bedarfe

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Pflegeheim, welches im Jahr 2011 auf Grund der hohen Nachfrage erweitert wurde, bietet hervorragende Anknüpfungspunkte für die Etablierung von betreuten Wohnungen. Es besteht bereits eine Warteliste von Interessenten für diese betreuten Wohnungen. Das Plangebiet „Am AKKU“ bietet Platz für bis zu 24 WE im freien Wohnungsbau sowie ca. 100 WE für betreutes Wohnen. Die Nähe zum bestehenden Pflegeheim und die zentrale Lage ermöglicht somit eine optimale Betreuung älterer Menschen in der Gemeinde.

## Planerische Rahmenbedingungen

### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Barsbüttel wird als Teil des Ordnungsraumes um Hamburg, allerdings nicht als Teil des Verdichtungsraumes definiert. Es hat die Funktion eines Stadtrandkernes II. Ordnung inne. Stadtrandkerne sollen baulich so geordnet und gestaltet sein, dass ein städtischer Kern erkennbar ist. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Die Siedlungsentwicklung soll durch Siedlungsachsen, Zentrale Orte und Regionale Grünzüge gegliedert werden. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung. Sie sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur zur Verfügung stellen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.48 entspricht den hier gemachten Vorgaben.

### Regionalplan (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Der **Regionalplan** (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar. Die Gemeinde Barsbüttel gehört zum Kreis Stormarn im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Barsbüttel ist Stadtrandkern II. Ordnung und bildet mit dem unmittelbar an Hamburg angrenzenden Ortsteil Barsbüttel einen besonderen Siedlungsraum, auf den sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig konzentrieren soll. Hinsichtlich der Lage und der örtlichen Verteilung der Siedlungsflächen sowie der Verkehrsführungen soll das Entwicklungsgutachten Südstormarn einen Anhalt bieten.

Das im Jahr 1994 erarbeitete **Entwicklungsgutachten Stormarn Süd** enthält die Empfehlung der nördlichen und südlichen Abrundung des Barsbütteler Siedlungskörpers. Im Süden insbesondere die geringfügige Abrundung der Wohnbauflächen nach Süden, da zentrumsnahe Lage. Die Erschließung soll hauptsächlich über die südliche Ortsumgehung erfolgen. Es sollen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan Nr. 1.48 entspricht den hier gemachten Vorgaben.

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel (F-Plan)

Der gültige Flächennutzungsplan von 1977 der Gemeinde Barsbüttel weist für das Plangebiet ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ aus. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan für das Plangebiet zu ‚Wohnbaufläche‘ berichtigt (siehe Anlage 1).

Der momentan in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel wird für das Plangebiet Wohnbaufläche ausweisen. Der Bereich süd-westlich des Plangebietes wird als Waldfläche und der südliche Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In allen anderen Richtungen wird das Plangebiet von Wohnbauflächen und Kerngebiet umgeben sein.

## Bebauungsplan 1.39 der Gemeinde Barsbüttel

Der Bebauungsplan 1.39 grenzt nördlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 1.48 an und setzt Flächen für den Gemeinbedarf, Mischgebiet (MI) und allgemeine Wohnbaufläche (WA) fest. Im Süden des Plangebietes sind mehrere private Grünflächen festgesetzt.

Ein Teil des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan 1.48 überplant. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Hauptstraße sowie die festgesetzte private Grünfläche auf Teilen des Flurstücks 48/4 sind nicht mehr anzuwenden.

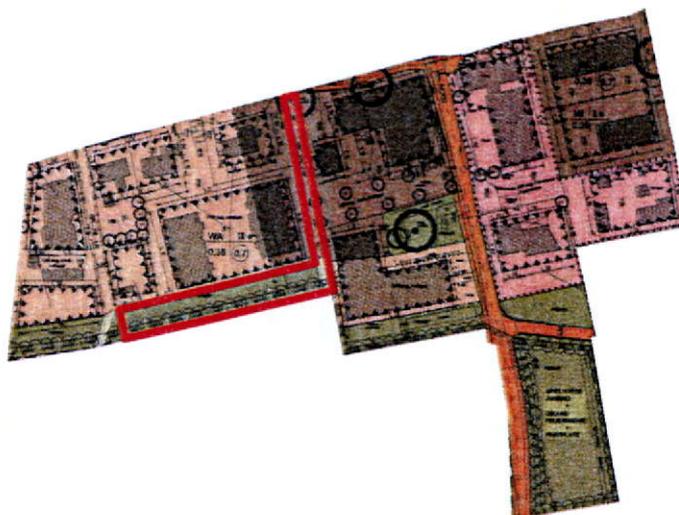


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 1.39

## Bebauungsplan Nr. 1.46 der Gemeinde Barsbüttel

Der Bebauungsplan 1.46 grenzt nördlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 1.48 an und setzt allgemeine Wohnbaufläche (WA) fest. Im östlichen und südlichen Randbereich sind private Grünflächen festgesetzt. Der Anbau für betreutes Wohnen wird die U-Form des Gebäude-Ensembles schließen.

Ein Teil des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 1.48 überplant. Für den Bereich der Verbindung des Pflegeheims zu den östlich davon geplanten Gebäuden für betreutes Wohnen sowie die Tiefgaragenzufahrt (Teile des Flurstücks 35/19) sind die Festsetzungen des B-Plans 1.46 nicht mehr anzuwenden.

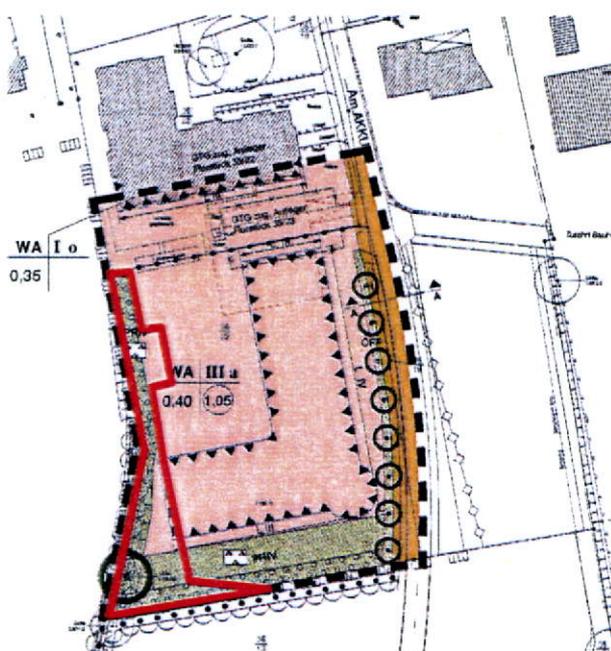


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 1.46

## Planfeststellung Ortsumfahrung Barsbüttel

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 1.48 überdeckt im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Straße „Am AKKU“ den durch den Planfeststellungsbeschluss vom 20.06.2004 rechtlich gesicherten Bereich. Der Planfeststellungsbeschluss sichert hier Ausgleichs- und Ersatzflächen, die im Grünordnerischen Fachbeitrag erfasst, bilanziert und deren Umsetzung gesondert behandelt wird.

## Landschaftsplan (LP)

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im Landschaftsplan von 1998 dargestellten Grenze der Siedlungsentwicklung. Weiterführende planerische Darstellungen liegen nicht vor.

Der Landschaftsplan wird derzeit durch die 1. Fortschreibung aktualisiert. In diesem Rahmen wird u.a. die geplante bauliche Entwicklung der Flächen an der Straße "Am AKKU" in den LP integriert.

## Schutzgebiete und -objekte

### **Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG**

Im Plangeltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Knicks. Diese werden zukünftig teilweise entfallen und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

### **Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG**

Am südwestlichen Rand des Plangebiets schließt sich eine Ausgleichsfläche (Nr. 17 des Ausgleichsflächenkatasters Barsbüttel) an. Auf dieser Fläche ist die Entwicklung von naturnahen Laubwaldbeständen vorgesehen. Als rechtliche Bindung für den B-Plan Nr. 1.48 ist ein 30 m breiter Waldschutzstreifen gemäß § 4 LWaldG zu berücksichtigen. Die zukünftige Baugrenze beginnt 15 m vom nördlichen Flurstück. Der Waldschutzstreifen wird eingehalten, insbesondere im Sinne des § 29 des BauGB.

### **Ausgleichsfläche gemäß § 15 BNatSchG**

Im südöstlichen Teilbereich des B-Plangebietes befindet sich derzeit eine Ausgleichsfläche (Nr. 25 des Ausgleichsflächenkatasters Barsbüttel). Für diese Fläche wurde die Entwicklung einer extensiven Wiese mit Gehölzen vorgesehen. Die Maßnahme wurde im Zeitraum 2009/2010 umgesetzt. Die gemäß § 15 BNatSchG festgesetzten und durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bilanziert und in Absprache mit der uNB außerhalb des Plangebiets neu angelegt.

### **Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG**

Der südliche Teil des B-Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet "Barsbüttel". Zur baurechtlichen Sicherung dieses B-Planes ist die Entlassung aus dem Geltungsbereich des LSG notwendig. Der Antrag wird von der Verwaltung gestellt.

### **Planfestgestellte Baumreihe**

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Straße "Am AKKU" wurde die Anpflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen geplant und bereits umgesetzt. Ein 23 m langer Abschnitt der auf der Westseite gepflanzten Baumreihe liegt innerhalb des B-Plan Nr. 1.48. Die Baumreihe wird weitestgehend erhalten. Zwei Bäume werden entfallen und gleichwertig ersetzt.

### **Besonders und streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG**

Im Plangeltungsbereich ist mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu rechnen. Hierzu zählen, allgemein betrachtet, insbesondere sämtliche vorkommende europäische Vogelarten, alle Amphibien-, Wildbienen- und Laufkäferarten sowie einzelne Säugetierarten. Im betroffenen Raum ist auch das Vorkommen von Fledermäusen und gegebenenfalls des Moorfrosches sowie der Haselmaus zu vermuten, die darüber hinaus gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind. Gemäß § 44 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten diverse Verbote. Über § 45 Abs. 7 BNatSchG sind Ausnahmen und in § 67 BNatSchG sind Befreiungsmöglichkeiten von den Verboten geregelt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeiten und vorsorgenden Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für keine der geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich wird.

## Ziele dieses Bebauungsplanes

### Verkehr / Erschließung

Für die Erschließung des Neubaugebietes sind folgende Ziele maßgebend:

- gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes (K 29, K 80 und BAB 1)
- flächensparende Erschließung innerhalb des Plangebietes

Mit diesem Bebauungsplan werden, entsprechend den übergeordneten Planungen, Flächen innerhalb der Ortslage und mit direktem Anschluss an den Zubringer zur Ortsumgehungsstraße (K 29) entwickelt. Durch einen Anschluss im Norden, als Fuß- und Radwegeverbindung an die Hauptstraße wird das neue Wohngebiet mit dem Wegenetz des Gesamtortes verknüpft.

### Infrastruktur

Barsbüttel verfügt über eine sehr gute soziale Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es zahlreiche Vereine, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote (Integrierte Gesamtschule, Schwimmhalle, Sportvereine, Jugendtreff, Senioreneinrichtungen, kulturelle Einrichtungen).

Die oben genannten Einrichtungen sind sämtlich im Umkreis von 700 m um das Plangebiet erreichbar. Im Plangebiet selber sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden oder geplant.

Im Plangebiet ist ein Generationen-Fitnessplatz vorgesehen. Dieser soll als sportliche Ergänzung des Pflegeheims dienen, aber auch Freizeitsportlern und Kindern einen Treffpunkt im Quartier bieten.

### Ortsbild / Landschaftsbild / Naherholung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der bebauten Ortslage. Im Norden, Osten und Westen ist es durch vorhandene Bebauung eingerahmt. Im Süden befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Das Plangebiet ist somit in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Für das Ortsbild bildet es den zukünftigen Rand des Siedlungskörpers und den Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft.

Das Plangebiet selbst hat bisher keine direkte Bedeutung für die Naherholung, da es zurzeit landwirtschaftlich genutzt und im Sinne der Naherholung nicht erschlossen ist. Als Teil eines größeren Landschaftsausschnitts in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten, bildet das Plangebiet aufgrund seiner Einbindung in das vorhandene Wegenetz ein attraktives Wohnumfeld, insbesondere für die Kurzzeit- bzw. Feierabenderholung der ortsansässigen Bevölkerung. Die Lage am Ortsrand bietet kurze Wege zur Naherholung.

Im Rahmen dieser Maßnahme werden gebietsinterne Grün- und Spielflächen geschaffen, die auch für die angrenzenden Wohngebiete zugänglich und nutzbar sind. Es wird ein neuer Fußweg in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, der dem Anschluss an den ÖPNV, Schulen, Sportplätze und einen Rundweg um Barsbüttel dient.

### Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Auf Grund der Tatsache, dass dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB teilweise in bestehende Satzungen eingreift, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist.

### Landschaftsplanung

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeiten und vorsorgenden Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für keine der geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich wird.

Weitere Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung können dem als Anhang beigefügten Grünorderischen Fachbeitrag entnommen werden.

## Städtebauliches Konzept

### Städtebaulicher Rahmenplan Handel, Wohnen, Senioren „Am AKKU“

Als Grundlagenkonzept für den Gesamtbereich zwischen Friedhof und katholischer Kirche wurde 2011 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Dieser umfasst das geplante Nahversorgungszentrum, das Betreute Wohnen sowie Wohnbebauung. Der B-Plan 1.48 bildet den ersten Entwicklungsschritt in der Umsetzung dieses Rahmenplans. Ein Bebauungsplan für das geplante Nahversorgungszentrum befindet sich ebenfalls in Aufstellung.

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, klare Strukturen zu entwickeln. Entlang der Straße Am AKKU soll zukünftig das neue, baulich manifestierte, „Eingangstor“ zu Barsbüttel entstehen. Innerhalb des Rahmenplan-Gebietes werden gemischte Formen von Wohnbebauung entstehen. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen sollen eine gemischte Bewohnerstruktur und eine der zentralen Lage angemessene Dichte ermöglichen. Geplant ist zudem eine Erweiterung des bestehenden Pflegeheims um drei Gebäude für betreutes Wohnen.

Die Planstraße A ist die Haupteerschließung des Plangebietes. Sie unterstreicht die Wichtigkeit der Ost-West-Wegeverbindung vom Friedhof und Nahversorgungszentrum in Richtung katholische Kirche. Es war geplant hier zudem die Anbindung an den ÖPNV (Bus) herzustellen. Die weiteren Erschließungsstraßen (Mischverkehrsflächen) sind so sparsam wie möglich gestaltet, um den Grad der Versiegelung gering zu halten. Sie sollen im Norden und Süden von der Planstraße jeweils als Ring die Erschließung sicherstellen.

Ebenso wichtig wie die Ost-West-Verbindung sind die Verbindungen von Nord nach Süd. Diese sollen von der Hauptstraße ausgehend durch das Quartier nach Süden an den Ortsrand geführt werden. Entlang der im F-Plan definierten Siedlungsgrenze am Ortsrand soll ein geschlossenes Wegenetz um den Hauptort entstehen. An dieses wird das Plangebiet hervorragend angebunden sein.

Der Freiraum spielt eine entscheidende Rolle für den Rahmenplan. Die vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere der Baumbestand, werden weitestgehend geschützt und weiterentwickelt. Neue Bäume und Hecken sollen das Quartier weiter strukturieren. Im Plangebiet entstehen zwei zentrale Freiräume. Der Generationenfitnessplatz soll als zentrale Begegnungsstätte für Jung und Alt sowie Freizeitsportler fungieren. Der zwischen Pflegeheim und betreutem Wohnen entstehende halböffentliche Hof ist von einer Ost-West-Wegebeziehung durchzogen und fungiert somit ebenfalls als Begegnungsstätte und attraktiver Aufenthaltsbereich.

Der Rahmenplan wurde bereits öffentlich präsentiert und kontrovers diskutiert. Der politische Beschluss zur Entwicklung des ersten Teils (B-Plan 1.48) bildet den Anfang für eine städtebauliche Entwicklung im Zentrum der Gemeinde Barsbüttel. Weitere Entwicklungsstufen könnten folgen. Alle Erschließungsmaßnahmen für den B-Plan 1.48 werden so hergestellt, dass eine sinnvolle Anknüpfung zukünftiger B-Pläne problemlos möglich ist.

## Plangebiet B-Plan 1.48

### Art der baulichen Nutzung

Die nördlich im Plangebiet liegenden Baugrundstücke (WR 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2) werden als **Reines Wohngebiet** (WR, § 3 BauNVO) festgesetzt. Diese Ausweisung sichert die überwiegende Wohnnutzung im Geltungsbereich, lässt jedoch eingeschränkt Spielraum für verträgliche andere Nutzungen. Es soll grundsätzlich eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Gewollt sind allerdings nur die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen (wie z.B. Heimarbeit, kleine Dienstleistungsbetriebe u. dgl.). Diese Ausweisung ermöglicht auch die Errichtung von Wohnungen für Betreutes Wohnen.

Die südlich im Plangebiet liegenden Baugrundstücke (WA 1 und 3.3) werden als **Allgemeines Wohngebiet** (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Es soll grundsätzlich eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Gewollt sind allerdings nur die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen (wie z.B. Heimarbeit, kleine Dienstleistungsbetriebe u. dgl.). Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Diese Ausweisung ermöglicht auch die Errichtung von Wohnungen für Betreutes Wohnen. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes bildet den Übergang von dem nördlich anschließenden reinen Wohngebiet zu den südlich befindlichen gewerblich genutzten Lagerhallen.

Neue Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht geplant. Der durch die Planung entstehende Bedarf an Grundschul- und Kindergartenplätzen wird durch die bestehenden Einrichtungen abgedeckt.

Ein Schwerpunkt der geplanten Bebauung bildet das betreute Wohnen. Es sollen ca. 100 Wohnungen für betreutes Wohnen entstehen. Bis zu 26 weitere Wohneinheiten können im Plangebiet entwickelt werden. Diese werden in einem Doppelhaus sowie Stadtvillen realisiert. Auch Mehrfamilienhäuser sind möglich.

### Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist abhängig von der festgesetzten Wohntypologie. Es wird über die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit begrenzt.

#### Grundflächenzahl und Geschossigkeit

In dem Teilgebiet mit der Bezeichnung **WA 1 (Doppelhaus)** ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zulässig. Die zulässige zweigeschossige Bauweise ermöglicht einen räumlichen Übergang von der nördlich angrenzenden zwingenden zweigeschossigen Bebauung zu den südlich und westlich angrenzenden Freiflächen.

In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WR 2.1 und WR 2.2 (Stadtvillen)** ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Die zwingende zweigeschossige Bauweise ermöglicht eine räumliche Wirkung der Bebauung und lehnt sich an die vorhandene Bebauung nördlich des Plangebietes an.

In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WR 3.1, WR 3.2 und WA 3.3 (Betreutes Wohnen)** ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Ermöglicht wird eine bis zu dreigeschossige Bauweise zur Deckung des Bedarfs an betreutem Wohnen innerhalb der Gemeinde.

Eine Überschreitung der GRZ ist nach den Bestimmungen des § 19 (4) der BauNVO grundsätzlich (um maximal 50 %) unter Einbeziehung der notwendigen Stellplätze und aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

## Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese sind so festgesetzt, dass die Grundstücke gut bebaubar sind und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Abstand von mind. 3 m eingehalten wird. Dadurch werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhaltende Gartenbereiche gesichert.

Zudem werden ausreichende Abstände zu vorhandenen Grünstrukturen berücksichtigt. Dadurch soll einerseits verhindert werden, dass Bäume und Knicks durch Erd- und Bauarbeiten im Kronenbereich beeinträchtigt werden können, zum anderen sollen die Wohngebäude so auf den Grundstücken angeordnet werden, dass die Verschattung untereinander möglichst gering gehalten wird.

## Höhenbegrenzung der Gebäude

Um die Gesamthöhe der Bebauung zu begrenzen und damit sich die Bebauung in die Nachbarschaft einfügt, werden Firsthöhen festgesetzt. Diese sind je nach Wohntypologie und angestrebter Dichte unterschiedlich.

- In dem Teilgebiet mit der Bezeichnung **WA 1** ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig.
- In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WR 2.1** und **WR 2.2** ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig.
- In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WR 3.1**, **WR 3.2** und **WA 3.3** ist eine maximale Firsthöhe von 13,00 m zulässig.

Als Bezugspunkt dient jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der Erschließung des Grundstückes.

## Nebenanlage Versorgung und Therapie

Als Ergänzung zu der Anlage des betreuten Wohnens und des östlich anschließenden Pflegeheims wird eine Fläche für eine Nebenanlage für Versorgung und Therapie im Innenhof des Gebäudeensembles angelegt. Diese Nebenanlage wird als eingeschossiger Bungalowbau ausgeführt und hält Räume für die Unterbringung einer Werkstatt, eines Generators, von Sauerstoff, eines Gruppenraumes sowie einiger Tiere zu Therapiezwecken vor.

## Einfriedungen

Die Ausbildung der Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen wird auf geschnittene Hecken aus Laubgehölzen mit maximal 1,80 m Höhe oder freiwachsende Sträucher beschränkt. Diese müssen mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden, um die Freihaltung des Lichtraumes entlang der öffentlichen Flächen dauerhaft zu gewährleisten. Zusätzliche Zäune dürfen ausschließlich grundstücksseitig angeordnet werden. Zäune über 1,20 m Höhe sind zu den öffentlichen Flächen hin ausgeschlossen.

## Natur und Landschaft

Da es sich bei dem B-Plan 1.48 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Auf Grund des Eingriffs in bereits durch andere B-Pläne festgesetzte geschützte Biotope wurde der grünordnerische Fachbeitrag erstellt, diese Eingriffe werden bilanziert und ausgeglichen.

## Öffentliche Grünflächen

Grünplanerische Maßnahmen sollen zur Gestaltung der Aufenthaltsqualität, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Plangebiet beitragen. Im Plangebiet wird die Qualität des Raumes für innerörtliche Freizeitaktivitäten durch die Planung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (Generationen-Fitnessplatz) verbessert.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen und im Bereich der verkehrsberuhigten Flächen geplanten Fuß- und Radwege ermöglichen die unabhängig vom motorisierten Verkehr geführte Durchquerung des Gebietes und die Verbindung alter und neuer Siedlungsbereiche.

## Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

Im Plangeltungsbereich befinden sich drei Knickabschnitte mit einer Gesamtlänge von 186 m. Diese werden im B-Plan mit Bauflächen und Verkehrsflächen überplant. Da das Hauptgebäude für betreutes Wohnen direkt an das Pflegeheim angebunden werden soll und eine Erschließung der Wohngebiete durch eine Verkehrsanbindung an die Straße "Am AKKU" zwingend erforderlich ist, können Eingriffe in die Knicks nicht vermieden werden. Für die Beseitigung der Knicks wird hiermit bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn eine Befreiung aus dem Biotopschutz gemäß § 67 BNatSchG beantragt. Für den Knickverlust wird im B-Plan als Ausgleich eine neue Knickanpflanzung festgesetzt.

## Ausgleichsfläche gemäß § 15 BNatSchG

Im südwestlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Teilstück einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (Nr. 18 des Ausgleichsflächenkatasters Barsbüttel). Für diese Fläche wurde die Entwicklung einer Hochstaudenflur mit Feldgehölzen sowie am Nordrand die Anlage eines 70 m langen Knicks (Nr. K12 des Ausgleichsflächenkatasters) bestimmt. Die Maßnahme wurde in den Jahren 2008/2010 umgesetzt.

Mit dem B-Plan werden 905 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche (davon 70 m bzw. 210 m<sup>2</sup> Knick und 695 m<sup>2</sup> ruderale Grasflur) mit Verkehrsflächen überplant. Damit geht die Funktion als naturschutzfachlicher Ausgleich verloren. Da eine Erschließung der Wohngebiete durch eine Verkehrsanbindung an die Straße "Am AKKU" zwingend erforderlich ist, können Eingriffe in die Ausgleichsfläche nicht vermieden werden.

Um die Planung umsetzen zu können wird bei der unteren Naturschutzbehörde hiermit gemäß § 9 Abs. 1 LNatSchG eine Genehmigung zur Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen an einen anderen Ort beantragt.

## Planfestgestellte Baumreihe

Ein 19 m langer Abschnitt der planfestgestellten und gepflanzten Baumreihe an der Straße "Am AKKU" liegt im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 1.48. An dieser Stelle ist die HAUPTerschließungsstraße geplant, so dass von einer Beseitigung der Bäume auszugehen ist. Bei dem vorgefundenen Pflanzab-

stand von 10 m können maximal 3 Bäume betroffen sein. Die Beseitigung der planfestgestellten und gepflanzten Bäume ist ausgleichspflichtig.

### Bäume gemäß Baumschutzsatzung

Innerhalb des geltenden B-Plan Nr. 1.46 befindet sich eine Stiel-Eiche mit einem Stammdurchmesser von 60 cm (Knicküberhälter), die im B-Plan Nr. 1.46 als zu erhaltend festgesetzt ist und zusätzlich unter die gemeindliche Baumschutzsatzung fällt. Die Eiche wird durch den B-Plan Nr. 1.48 mit einem Wohngebiet für betreutes Wohnen überplant. Da an dieser Stelle Tiefgaragen und deren Zufahrtsbereich vorgesehen sind, kann die Eiche nicht erhalten werden. Im Sinne der Baumschutzsatzung ist für die Beseitigung der Eiche eine Ersatzpflanzung zu leisten.

### Landschaftsschutzgebiet

Das B-Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Barsbüttel". Es gilt die "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Barsbüttel vom 5. September 1968". Gemäß des "Gutachten zur Neufassung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnungen für die Gemeinde Barsbüttel" (Bielfeldt + Berg 2005) ist das Gebiet südlich des Ortsteils Barsbüttel nicht mehr als landschaftsschutzwürdig einzustufen. Zur baulichen Sicherung des B-Planes Nr. 1.48 wurde von der Gemeinde Barsbüttel bereits eine Entlassung aus dem Geltungsbereich des LSG beantragt.

### Eingriffs- und Ausgleichsregelung

#### Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

##### **Versiegelung von Boden**

Eingriffe in den Boden werden für die bisher nicht versiegelten und in Zukunft überbaubaren Grundstücke bzw. geplanten Verkehrsflächen veranschlagt. Im B-Plangebiet werden auf 9.740 m<sup>2</sup> Bauflächen festgesetzt. Hierdurch wird bei Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 für die Wohngebiete und 0,6 für das Mischgebiet unter Einberechnung einer möglichen Überschreitung von max. 50 % (unter Beachtung einer GRZ von max. 0,8 für das Mischgebiet) eine Bebauung auf 5.914 m<sup>2</sup> ermöglicht. Als weitere Versiegelungen sind rund 2.805 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Fläche für Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Abzüglich der 1.530 m<sup>2</sup> vorhandenen Straßen und Versiegelungsflächen verbleibt eine Neuversiegelung durch Verkehrs- und Versorgungsflächen von 1.275 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ergibt sich durch die Festsetzungen des B-Plan Nr. 1.48 (Bauflächen, Verkehrsflächen und Versorgungsflächen) eine **Neuversiegelung von rund 7.200 m<sup>2</sup>**.

##### **Veränderung des Landschaftsbildes**

Die Umsetzung des Vorhabens ermöglicht die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb eines von Hausgrundstücken, Pflegeheim und gewerblich genutztem Grundstück umgrenzten Agrarraums. Überplant werden extensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, junge Gehölzbestände und geringfügig prägender Altbaumbestand eines Knicks. Hierdurch geht ein kleinflächiger, der siedlungsnahen Erholungsnutzung dienender landschaftlicher Freiraum verloren.

#### **Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

Auf Flächen und bei Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz führen die künftigen Versiegelungen zusätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

Flächen bzw. Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung sind im Plangeltungsbereich drei Knickabschnitte, Teile einer jungen Baumreihe sowie die extensiv gepflegten ruderalen Grasfluren der Ausgleichsfläche. Folgende Elemente gehen durch die Entwicklung von Wohnbauflächen und Verkehrsflächen verloren:

- 695 m<sup>2</sup> extensiv gepflegte ruderalen Grasflur (Ausgleichsfläche Nr. 18)
- 186 m Knick (geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)
- 3 Bäume einer jungen Baumreihe.

An dieser Stelle wird noch einmal erwähnt, dass in diesem Verfahren ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nicht zu berücksichtigen ist. Es werden allerdings auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Bestimmungen für die Beseitigung der Knicks und der Ausgleichsfläche Befreiungen beantragt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

### Beeinträchtigung gefährdeter Arten

Im Plangeltungsbereich haben überwiegend weit verbreitete Arten ihren Lebensraum. Maßgebliche Lebensräume gefährdeter Pflanzen- oder Tierarten werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

## Ausgleichsmaßnahmen

Um die naturschutzrechtlichen Anforderungen an Ausgleichsleistungen für die Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen, einer Ausgleichsfläche, einer planfestgestellten Baumreihe sowie eines Baums gemäß Baumschutzsatzung zu erfüllen, sind Maßnahmen im B-Plangebiet und auf einer nahe gelegenen Fläche geplant.

Für die Umsetzung von Maßnahmen außerhalb des B-Plangebiets wird ein 6,7 m breiter Saum am südlichen Rand des Flurstücks Nr. 48/4 der Flur 5 in der Gemarkung Barsbüttel zur Verfügung gestellt (siehe Abb. 3). Bei einer Flurstücksbreite von 191 m ergibt sich hieraus eine Flächengröße von rund 1.280 m<sup>2</sup>.

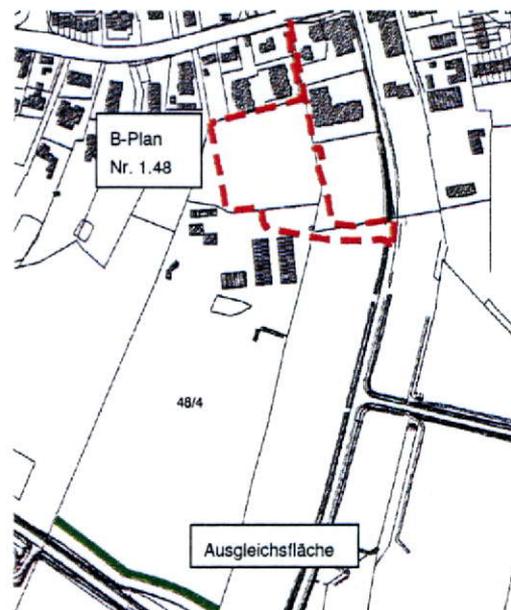


Abb. 3: Lage der Ausgleichsfläche

## Anpflanzungsgebote

Die für die Neuanpflanzung von kleinkronigen Bäumen zu verwendenden Arten sind aus folgendem regionaltypischen Knickartenspektrums zu wählen:

<b>Acer campestre</b>	<b>Feld-Ahorn</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>Feld-Ahorn</b>
Belufa pendula	Hänge-Birke	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Coryfus avellana	Haselnuss	Pyrus piraster	Wildbirne
Crataegus spec.	Weißdornarten	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche	Rosa spec.	Strauchrosen, heimisch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Rubus div. spec.	Brombeer-Arten
Populus tremula	Zitter-Pappel		

## Erschließung

### Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Barsbüttel liegt östlich von Jenfeld, angrenzend an die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Anbindung der Gemeinde, insbesondere an Hamburg, erfolgt über die Ortsumgehungsstraße, die Barsbütteler Straße und die Autobahn A 1. Der Anschluss des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Straße Am AKKU östlich des Plangebietes.

### Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde nach den Grundsätzen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden geplant. Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen soll möglichst gering, jedoch leistungsfähig erfolgen.

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße A) von der Straße Am AKKU geplant. Diese Straße mündet in einer Mischverkehrsfläche (Planstraße B).

### Private Stellplätze

Die Parkplätze in den öffentlichen Straßen im Plangebiet sollen Besuchern des Quartiers vorbehalten bleiben. Daher werden, differenziert nach Bautypologie, Mindestanzahlen für die privaten Stellplätze festgelegt:

In dem Teilgebiet **WA 1 (Doppelhaus)** sind die gemäß LBauO bereit zu stellenden Stellplätze dabei mind. fünf Meter von der Grundstücksgrenze entfernt herzustellen, um im Sinne des Ortsbildes den Vorgartenbereichen einen begrüneten Charakter zu verleihen, in dem sie von Garagen und Carports frei gehalten werden. Dass so de facto ein zweiter Stellplatz je Wohneinheit entsteht, wird angesichts der hohen Fahrzeugdichte in Wohngebieten nicht als nachteilig gesehen. In den Teilgebieten **WR 2.1 und WR 2.2 (Stadtvillen)** muss ein Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die für die Teilgebiete **WR 3.1, WR 3.2 und WA 3.3** erforderlichen Stellplätze müssen in einer Tiefgarage bereitgestellt werden.

### Nebenanlagen

Der räumliche Eindruck der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Flächen hin soll ausschließlich durch lebende Hecken und Sträucher geprägt werden. Daher wird die Zulässigkeit von Garten- und Gerätehäusern sowie Geräteschuppen gemäß §14, Abs.1, Satz 3 BauNVO sachlich und räumlich eingeschränkt. Für die Errichtung von Garten- / Gerätehäusern sowie Geräteschuppen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

### Öffentliche Parkplätze

Entlang der Erschließungsstraßen werden insgesamt **21 öffentliche Stellplätze** realisiert. An der Planstraße A befinden sich 15 Plätze, an der Planstraße B 6 Plätze.

### Fußläufige Erschließung

Ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz stellt ein attraktives und engmaschig mit den benachbarten Wohngebieten verknüpftes Angebot für den Verzicht auf das Auto dar. Die wichtigen Wege - beispielsweise von der Hauptstraße in das Plangebiet - werden unabhängig vom Kfz-Verkehr geführt, da sie gleichzeitig Bestandteil sicherer Schulwege sein werden.

Zur Erschließung des Gebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer werden somit Fuß- und Radwege innerhalb der Grünflächen und ergänzende öffentliche Wege zur Verbindung der Wohnquartiere mit den Grünflächen sowie mit den angrenzenden Bestandsquartieren hergestellt. Das Plangebiet kann somit von Norden nach Süden teilweise abseits der Erschließungsstraßen durchquert werden.

**Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Gegenstände von über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist nicht direkt an den ÖPNV angeschlossen. Die Buslinie 263 hat jedoch in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes an der Hauptstraße einen Haltepunkt Richtung Willinghusen und Wandsbek. Die fußläufige Entfernung vom südlichsten Punkt des Plangebietes beträgt ca. 200 m.

## Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser

Der gesamte Bereich der Gemeinde Barsbüttel wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die neu geplanten baulichen Anlagen werden an das bestehende Netz der Hamburger Wasserwerke angeschlossen.

### Entwässerung

Die Ableitung des aus dem künftigen Erschließungsgebiet anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem über Freigefälleleitungen zu den vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungseinrichtungen.

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus der geplanten Bebauung des B-Planes wird in den Freigefälleleitungen gesammelt und der geplanten Pumpstation am südlichen Rande des Plangebietes zugeführt. Von dort wird das Schmutzwasser über die geplante Druckrohrleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation der Hauptstraße in der Gemeinde Barsbüttel eingeleitet.

### Regenwasser

Die Entwässerung der Verkehrs- und Grundstücksflächen wird über geplante Sammelleitungen und einen vorhandenen offenen Graben (straßenbegleitender Entwässerungsgraben der Straße Am AKKU) nach einer entsprechenden Modellierung und Vertiefung in freiem Gefälle in das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) südlich des Planungsgebietes (Grundstück der Gemeinde Barsbüttel neben der Straße Am AKKU) erfolgen.

Es ist ein trockenes RRB ohne Dauerstau vorgesehen. Die genaue Lage und die Form des Beckens sowie der Zulauf- und Auslaufgraben werden der Örtlichkeiten und der Anforderungen der Landschaftsplanung angepasst. Der gedrosselte Abfluss aus diesem Becken (entspricht ca. einem s.g. landwirtschaftlichen Abfluss aus den Flächen des B-Planes) wird über einen geplanten offenen Ablaufgraben und über einen vorhandenen Durchlass unter der Straße Am AKKU dem vorhandenen RRB „Am AKKU“ zugeführt. Die erforderlichen freien Rückhaltekapazitäten sind in diesem Becken vorhanden. Innerhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens findet keine Reinigung des Oberflächenwassers statt. Die Behandlung des Regenwassers erfolgt in dem vorhandenen RRB „Am AKKU“.

### Brandschutz

Der Brandschutz erfolgt über Unterflurhydranten mit Anschluss an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke (HWW) durch die freiwillige Feuerwehr Barsbüttel. Die HWW übernehmen keine Garantie für die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen. Hierbei ist der Erlass des Innenministers vom 30. August 2010 – IV 334 – 166.701.400 (Gl. Nr. 2135.29, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 648) zu beachten.

### Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der E.ON / Hanse.

### Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Telefonnetz Hamburg der Telekom angeschlossen.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

### Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der E.ON/Hanse.

## Immissionsschutz

### Allgemeines

Die Gemeinde Barsbüttel plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.48 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Seniorenresidenz und weiterer Wohnbebauung zu schaffen. Die Ausweisung ist als reines Wohngebiet (WR) sowie als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

### Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen und geplanten gewerblich genutzten Flächen erfolgte ein Ansatz von pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, der die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung einhält.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags ausschließlich in einem kleinen Teilbereich an der südwestlichen Ecke der Baugrenze des WA 3.3 überschritten wird. Für die Baugrenzen im reinen Wohngebiet sind ausschließlich auf der südlichen Baugrenze vom WR 2.2 und in einem kleinen Bereich auf der östlichen Baugrenze vom WR 3.2 Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) festzustellen. Im Nachtabschnitt wird im allgemeinen Wohngebiet der geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) und im reinen Wohngebiet von 35 dB(A) jedoch auf den jeweiligen Baugrenzen eingehalten. Auf den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Baugrenzen ist durch Grundrissgestaltung (Orientierung schutzbedürftiger Räume zu den lärmabgewandten Seiten) bzw. den Einbau von nicht öffentbaren Fenstern (Lichtöffnungen) bzw. nur zum Reinigen zu öffnenden Fenstern ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel zeigt sich, dass falls im Nachtabschnitt auf den westlichen Stellplätzen des Discounters Parkvorgänge stattfinden, im Bereich der Baugrenze WR 3.1 vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm nachts nicht auszuschließen sind. Im vorliegenden Fall sind Parkvorgänge auf diesen Stellplätzen jedoch eher als selten anzusehen, da zu erwarten ist, dass die östlich gelegenen Stellplätze aufgrund ihrer Nähe zum Eingang des Discounters nachts häufiger frequentiert werden. Auch in Wohngebieten sind vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel wegen der Ortsüblichkeit des Anwohnerverkehrs üblich. Daher ist im Nachtabschnitt nicht mit erheblichen Belästigungen im Bereich der südlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung zu rechnen.

Am Tage werden die Mindestabstände zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums eingehalten. Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

### Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden die Autobahnen umliegenden Straßenabschnitte sowie die (A1 und A 24) als maßgebliche Quellen berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen für die Autobahnen und der Ortsumgebung wurden der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Barsbüttel (Prognose 2012) entnommen

und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet. Für die Straßen Am AKKU und die Hauptstraße wurden die Belastungen im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme für den Prognose-Horizont 2025/30 ermittelt. Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre auf Grundlage der geplanten Wohneinheiten. Es zeigt sich, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird jedoch überwiegend eingehalten. Im Nachtabschnitt wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts nicht eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Hauptstraße sowie an der Straße Am AKKU aus Belegenheitsgründen und aufgrund der Erschließung nicht möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Für das zweite Obergeschoss der Baugrenze WR 2.1 ergibt sich an der Ostfassade und auf der Baugrenze des WR 3.1 ergibt sich an der Nord- und Ostfassade Lärmpegelbereich III. An allen übrigen Geschossen und Fassaden ergibt sich Lärmpegelbereich II.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen kann festgestellt werden, dass im Bereich der geplanten Bebauung der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Außenwohnbereiche können im allgemeinen Wohngebiet somit frei angeordnet werden.

Auf Grund des identischen Immissionsgrenzwertes für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags, orientiert sich die Ausdehnung des Lärmschutzbereiches für Außenwohnbereiche im vorliegenden Fall im reinen Wohngebiet im Sinne der Abwägung jedoch nicht am Orientierungswert für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags, sondern am Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags. Dementsprechend sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) dort zulässig, wo der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um maximal 3 dB(A) überschritten wird.

Dies ist im Bereich der geplanten Bebauung überall der Fall. Sofern ein höherer Schutzanspruch für ebenerdige Außenwohnbereiche angestrebt wird, sind auf Grund der überwiegenden Überschreitung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete um mehr als 3 dB(A) am Tage bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen oder die Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Gebäudeseite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist im gesamten Plangebiet generell zulässig. Zudem kann eine Einzelfallprüfung erfolgen, z. B. ob mit Abschirmungen an geplanten Terrassen und Balkonen der Schutz vor Verkehrslärm sichergestellt werden kann.

### **Gesamtlärm**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Die Zunahmen liegen deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Insgesamt sind durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten.

## Umweltprüfung

Auf eine Umweltprüfung wird aufgrund der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

## Grünordnerischer Fachbeitrag

Da es sich bei dem B-Plan 1.48 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Aufgrund der Überplanung gesetzlich geschützter Biotope, die teilweise auch über Satzungen anderer B-Pläne festgesetzt sind, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt. Hierin werden allgemeine Auswirkungen auf die Umwelt, spezielle Auswirkungen auf Schutzgebiete und –objekte und besonders und streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG sowie naturschutzfachliche Eingriffe ermittelt. Daraus resultierend werden naturschutzfachliche Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesetzliche Vorgaben vorgeschlagen. Sie beinhalten Ausgleichsleistungen für Befreiungen aus dem Biotopschutz und für Genehmigungen zur Verlegung vorhandener Ausgleichsflächen bzw. planfestgestellter Landschaftselemente sowie Anforderungen an den besonderen Artenschutz. Ergänzend erfolgen Vorschläge zur grünplanerischen Gestaltung und für textliche Festsetzungen.

## Hinweise

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

## Flächen- und Kostenbilanz

### Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.48 - für das Gebiet im Ortsteil Barsbüttel, westlich der Straße Am AKKU, westlich des Seniorenpflegeheims - hat eine Gesamtgröße von 13.379 m<sup>2</sup>.

Reine Wohnbaugebiete (WR)	6.676 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohnbaugebiete (WA)	2.717 m <sup>2</sup>
Gemischte Bauflächen (MI)	351 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.057 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Mischverkehr	711 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	834 m <sup>2</sup>
Fläche für die Abwasserbeseitigung	33 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>13.379 m<sup>2</sup></b>

**Kosten**

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Gemeinde Barsbüttel, den ..29.06.2012..



## Anlagen und Grundlagen

**GEMEINDE BARSBÜTTEL Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.48 „Betreutes Wohnen westlich Am AKKU“ - LAIRM CONSULT GmbH, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor, 13.01.2012**

**GEMEINDE BARSBÜTTEL Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) zum B-Plan Nr. 1.48 - Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44, 24116 Kiel, 12.01.2012**

**GEMEINDE BARSBÜTTEL Verkehrstechnische Stellungnahme zum städtebaulichen Rahmenplan „Am AKKU“ – Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2, 22113 Oststeinbek, 27.07.2011**

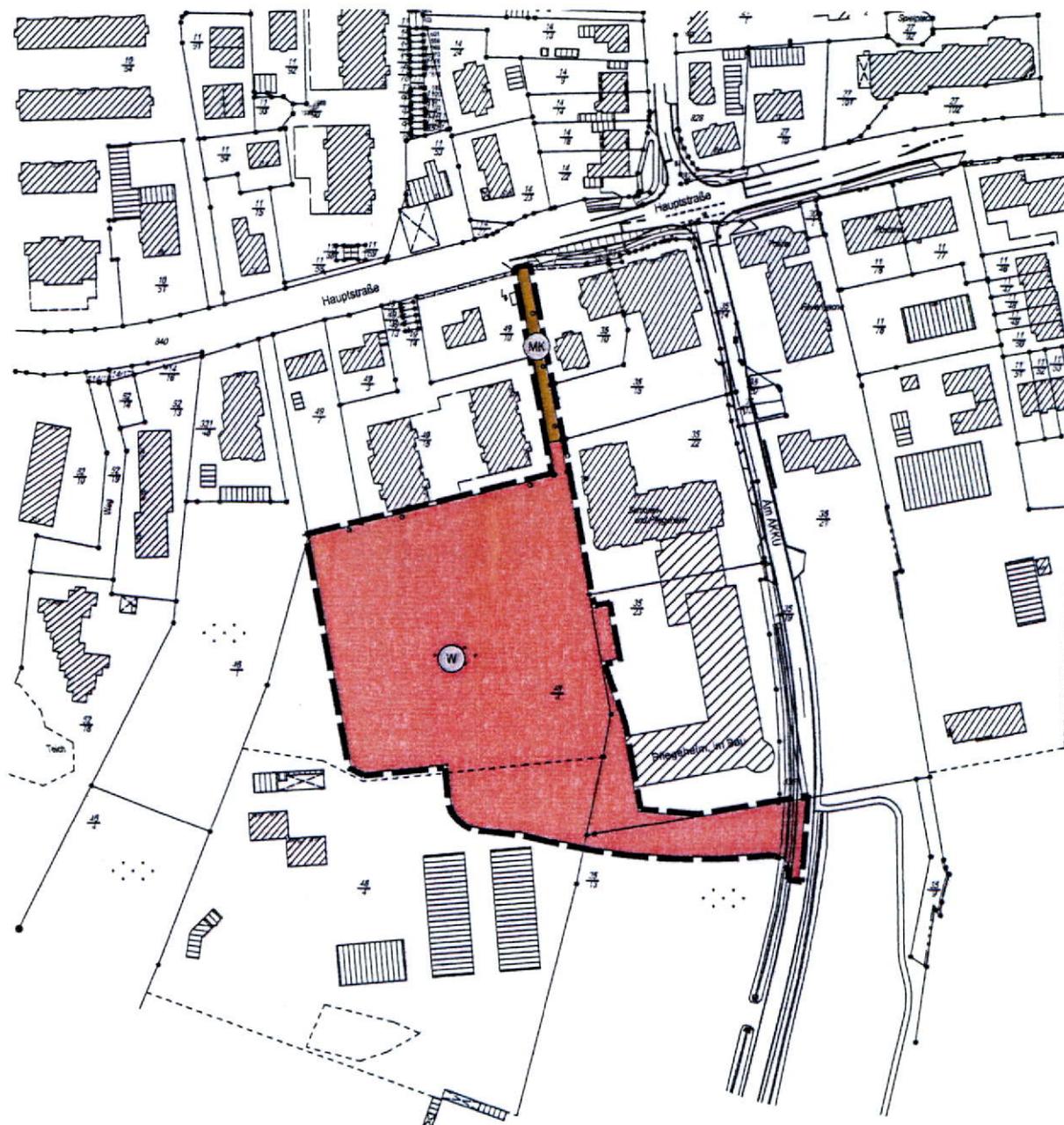
**GEMEINDE BARSBÜTTEL Entwässerungskonzept zum B-Plan 1.48 - Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2, 22113 Oststeinbek, 07.03.2012**

**GEMEINDE BARSBÜTTEL Untersuchung und Beurteilung der Baugrundverhältnisse für den Städtebaulichen Rahmenplan Handel, Wohnen und Senioren „Am AKKU“ - Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf für geotechnische Beratung, Planung und Projektabwicklung, Großer Kamp 3, 22885 Barsbüttel, 14.06.2011**

## Anlage 1 zur Begründung

### Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.48

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel für den unten dargestellten Bereich von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (W) geändert.



Übersichtsplan M. 1:2.000 mit Darstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Gemeinde Barsbüttel.