

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

## B E G R Ü N D U N G

---

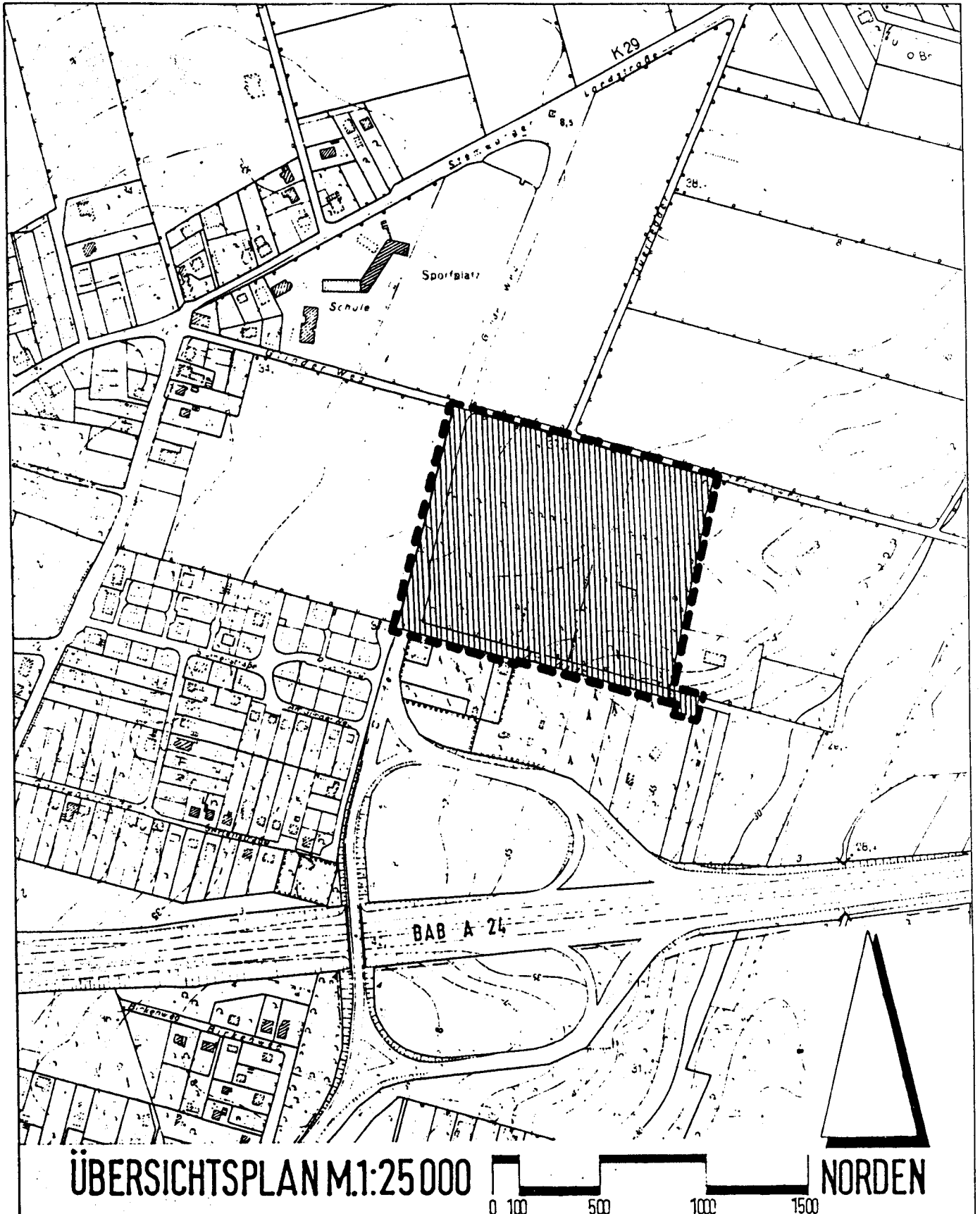
zum Bebauungsplan Nr. 2.13 der  
Gemeinde Barsbüttel

Gebiet:

Nördlich Am Walde,  
südlich Haidkrugsweg,  
westlich Glinder Au und  
östlich Glinder Weg

Originalausfertigung

Übersicht M 1 : 5000



---

**I n h a l t s ü b e r s i c h t**

---

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlußfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangebietes
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Festsetzungen
  - 4.10 Besondere Festsetzungen
  - 4.20 Zahl der Vollgeschosse und Geschosßflächenzahl
- 5.00 Verkehrserschließung
  - 5.10 Innere und äußere Erschließung
  - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
  - 5.30 Sichtdreiecke
- 6.00 Grünordnerische Belange
- 7.00 Versorgungsanlagen
  - 7.10 Wasserversorgung
  - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
  - 7.30 Schmutzwasserbeseitigung
  - 7.40 Regenwasserbeseitigung
  - 7.50 Energieversorgung
  - 7.60 Abfallbeseitigung
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 7.9.1989 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel den Beschluß, für das Gebiet:

Nördlich Am Walde, südlich Haidkrugsweg, westlich Glinder Au, östlich Glinder Weg

den Bebauungsplan Nr. 2.13 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel weist für den überplanten Bereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Tierversuchsanstalt aus.

Als Abschirmung gegenüber den angrenzenden Flächen werden Grünstreifen in 10m, 20m und 50m Breite ausgewiesen, die nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind.



1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage Maßstab 1: 1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde verwandt.

Die festgesetzten Bäume wurden ebenfalls vom v.g. Vermessungsbüro eingemessen.

Als Übersicht dient ein Auszug aus der Grundkarte Maßstab 1 : 5000.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 2.13 gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBI. I S. 2253)

- b) die Baunutzungsverordnung 1976 (BauNVO) - (BGBI. I S. 1763) und von 1986 (BGBI. I S. 2665) zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBI. I S. 127)
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983 (LBO 83) - (GVOBl. SH 86)
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.13 der Gemeinde Barsbüttel befindet sich im Ortsteil Willinghusen. Der Plangeltungsbereich liegt im Außenbereich östlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Willinghusen, nördlich der BAB A 24 Hamburg - Berlin.

Im Umfeld befinden sich auf der Nord- und Westseite Ackerflächen, auf der Ost- und Südseite geringfügige Wohnbebauung und Wald.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Tierversuchsanstalt eines pharmazeutischen Betriebes. Der Betrieb wird zur Zeit erweitert. Der Bebauungsplan enthält diese baulichen Erweiterungen.

Der größte Teil der Flurstücke 36/1 und 36/5 sind Grünflächen mit geringfügigem Baumbestand. Auf der Nord- und auf der Südseite dieser Flurstücke befinden sich gut erhaltene Knickwälle mit erhaltenswerten Großbäumen. Auf der Westseite des Flurstückes 36/5 befindet sich eine erhaltenswerte Birkenreihe.

Im Plangeltungsbereich sind die Verkehrsflächen der Straßen Glinder Weg / K 109 sowie der Straße Am Walde enthalten. Der Glinder Weg ist voll ausgebaut und hat auf seiner Westseite außerhalb des Plangeltungsbereiches einen erhaltenswerten Knick mit 35 alten Eichen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet befindet sich:

- Nördlich der Straße Am Walde (nördlich der südlichen Parzellengrenze der Straße Am Walde).
- Südlich Haidkrugsweg (südlich nördliche Parzellengrenze der Flurstücke 36/1 und 36/5).
- Westlich Glinder Au (westlich der östlichen Parzellengrenze des Flurstückes 36/1).
- Östlich Glinder Weg (östlich der westlichen Parzellengrenze des Glinder Weges).

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende festgesetzte Einzel- und Gesamtflächen:

- <u>sonst. Sondergebiet</u>	26.800 m <sup>2</sup>	=	48,4 %
- Grünfläche	22.200 m <sup>2</sup>	=	40,2 %
- Verkehrsflächen	6.280 m <sup>2</sup>	=	11,4 %
<hr/>			
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	55.280 m <sup>2</sup>	=	100,0 %
	5,528 ha		

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist. Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.13:

Der vorhandene Betrieb hatte eine großzügige Erweiterung seiner Anlagen beantragt, die mit Einvernehmen der Gemeinde Barsbüttel durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn genehmigt wurde. Die Hochbaumaßnahmen stehen zur Zeit kurz vor dem Abschluß. Da sich der Betrieb im Außenbereich befindet, hielt die Gemeinde es für erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung herzustellen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel

- Sicherung des Bestandes einschließlich der genehmigten baulichen Erweiterungen und
- Verhinderung weiterer Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde hat einer großzügigen Erweiterung des Betriebes zur Erweiterung und Umgestaltung eines modernen Betriebes nach neuesten rechtlichen Grundlagen zugestimmt. Sie möchte aber eine weitere Konzentrierung dieser Nutzungsart verhindern, damit genug Abschirmflächen auf dem Grundstück verbleiben und eine Belastung des Umfeldes, zumal sich dieser Betrieb im Außenbereich befindet, nicht eintritt.

4.00 Festsetzungen

---

4.10 Besondere Festsetzungen

---

Aus Sicherheitsgründen sind Nachbar- und straßen-  
seitige Einfriedigungen ausnahmsweise bis 2,00 m  
Höhe zulässig. Die Einfriedigungen sind durch  
lebende Hecken oder Sträucher einzugrünen.

4.20 Zahl der Vollgeschosse und Geschößflächenzahl

---

In der überbaubaren Fläche des Flurstückes 36/5 ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. In der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 36/1 ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand und ist bezogen auf die jeweiligen überbaubaren Flächen.

Die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl gelten für den gesamten Bereich ~~der~~ des Sondergebietes (Teilflächen der Flurstücke 36/5 und 36/1).



5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die BAB A 24 Hamburg - Berlin erschlossen sowie über die K 80 und den Glinder Weg. Weitläufig wird das Gebiet auch über die BAB A 1 Hamburg - Lübeck erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über:

- Den Glinder Weg / K 109, einer voll ausgebauten Straße mit 6,50 m breiter asphaltierter Fahrgasse und 1,10 breitem gepflasterten Randstreifen auf der Ostseite sowie 2,00 m breitem Geh- und Radweg in wassergebundener Decke auf der Westseite. Im südlichen Bereich befindet sich eine 3,00 m breite gepflasterte Bushaltestelle mit 2,00 m breitem gepflastertem Gehweg.
- Die Straße Am Walde, einer 8,00 m bzw. 10,50 m breiten Trasse mit 5,00 m bzw. 7,50 m breiter Verkehrsfläche in wassergebundener Decke. Diese Straße sollte bei Bedarf in einfacher Form ausgebaut werden mit 4,50 m breiter gepflasteter Fahrgasse als Mischfläche für den geringen Fahrzeugverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer. Die Randstreifen können in wassergebundener Decke belassen werden als möglicher Ausweichraum bei Begegnungsverkehr und zum zeitweiligen Parken.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten und größtenteils bereits vorhanden.



---

Öffentliche Parkplätze bzw. Abstellmöglichkeiten sind in der Straße Am Walde in ausreichendem Umfang vorhanden. Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

5.30 Sichtdreiecke

Vom Straßenbauamt Lübeck wurde die Eintragung von Sichtflächen gefordert. Die Sichtflächen sind in die Planzeichnung eingetragen. In der Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher freizuhalten sind, dürfen Einfriedigungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Der Haidkrugsweg ist außerdem nur landwirtschaftlichen Fahrzeugen vorbehalten. Die Straße Am Walde ist mit einem Stop-Schild versehen.

6.00 Grünordnerische Belange

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und ggf. durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Sollten Bäume durch Krankheit, Blitzschlag usw. entfallen, sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Zur Abschirmung gegenüber Nachbarn und Verkehrsflächen sind Pflanzgebote festgesetzt.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Hamburger Wasserwerke.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten mit Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Willinghusen.

7.30 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen. Die Gemeinde Barsbüttel ist Mitglied beim Zweckverband Südstormarn. Für den Ortsteil Willinghusen regelt die Abwassersatzung die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung.

7.40 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken selbst versickert werden. Damit soll versucht werden, den Grundwasserhaushalt zu stützen. Hierfür sind Befreiungen von der Abwassersatzung des Zweckverbandes Südstormarn erforderlich.

Die Regenwasserbeseitigung des anfallenden Oberflächenwassers in der Straße Am Walde soll bei Ausbau der Straße über einen zu erstellenden Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Eine punktförmige Versickerung ist unzulässig.

7.50 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG Ahrensburg.

7.60 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung der Gemeinde Barsbüttel geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg vorgenommen.

8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der Planzeichnung, Teil A der Satzung, sind Grundstücksflächenabtretungen an die Gemeinde Barsbüttel nicht erforderlich.

Die überschlägliche Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet voraussichtlich entstehen ergibt:

Grunderwerb -

Erschließungskosten

ca. 1.500 m <sup>2</sup> Straßenfläche à 100,-- DM	150.000,-- DM
ca. 580 lfdm Tiefbord à 35,-- DM	20.300,-- DM
ca. 500 m <sup>2</sup> Randstreifen in wassergebundener Decke à 30,-- DM	15.000,-- DM
ca. 250 m Herrichtung des vorhandenen Grabens à 5,-- DM	2.250,-- DM
ca. 220 lfdm Regensiel à 200,-- DM	44.000,-- DM
ca. 5 Stk Kontrollschächte à 1.500,-- DM	7.500,-- DM
ca. 10 Stk Straßeneinläufe à 600,-- DM	6.000,-- DM
ca. 6 Stk Beleuchtung à 2.000,-- DM	12.000,-- DM
	<hr/>
	256.050,-- DM
Gesamtsumme ca.	250.000,-- DM
10 % Gemeindeanteil ca.	25.000,-- DM

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 11. Oktober 1990 gebilligt.

Barsbüttel, den 07. DEZ. 1990

  
Bürgermeister



Aufgestellt:

  
Architekt + Planer  
**Hans-Jörg Johannsen**  
Silken Weiche 35 - 2057 Reinbek  
Tel. 0410 4 11 11 11  
**Hans-Jörg Johannsen**  
Architekt