

# GEMEINDE BARSBÜTTEL

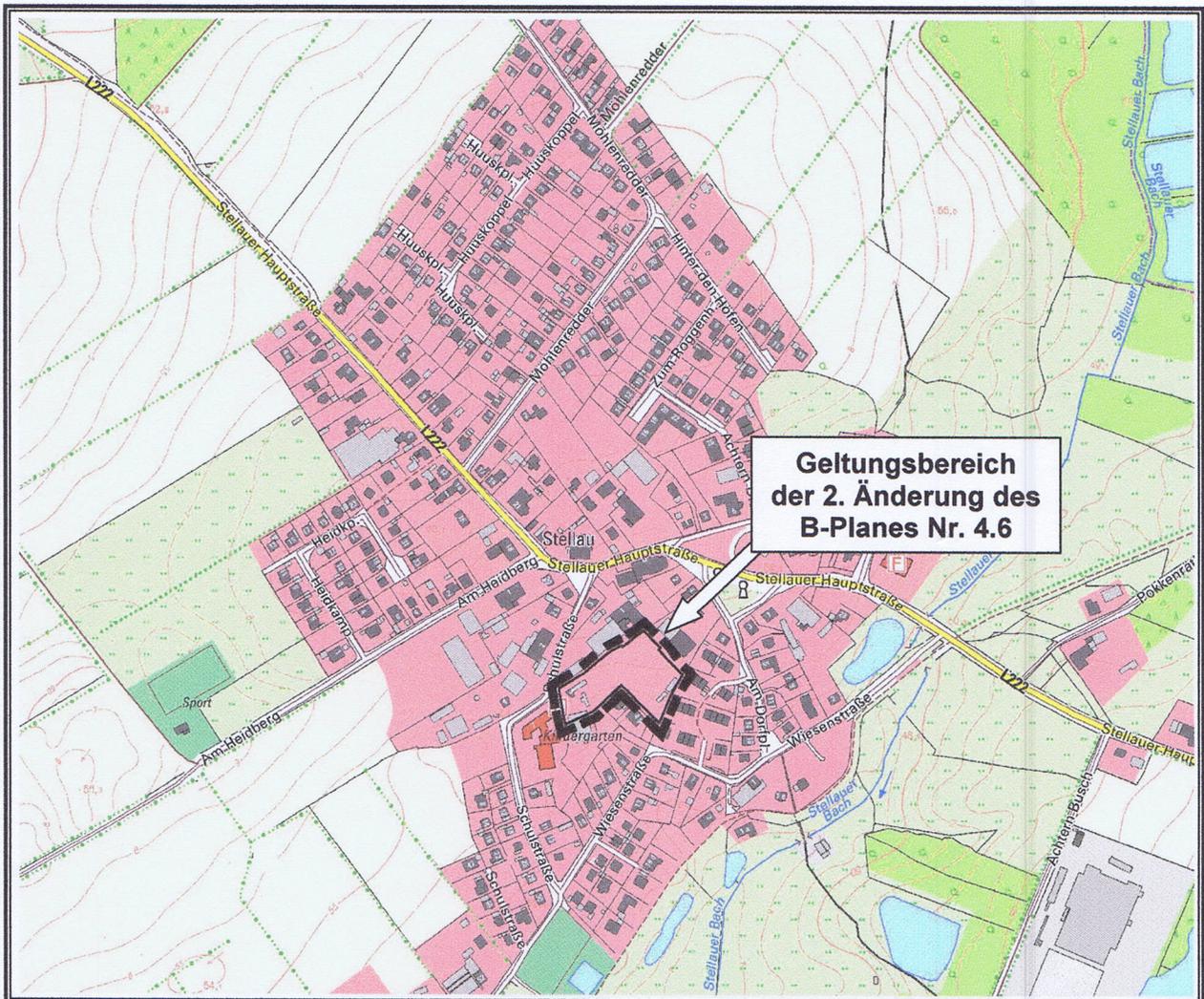
(Kreis Stormarn)

## Bebauungsplan Nr. 4.6

### 2. Änderung

Gebiet: Ortsteil Stellau, östlich Kindergarten  
Stellau/Mehrzweckhalle, nördlich Wiesenstraße, südlich  
Schulstraße

## Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach verzichtet werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.6 begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.12.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	02.06.2016
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20.06.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.06. - 29.07.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	29.09.2016

### 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 als Oberzentrum ausgewiesen ist.

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" sind. Dies trifft für die Gemeinde Barsbüttel allerdings nur für den Hauptort 'Barsbüttel' und nicht für die Ortsteile Willinghusen, Stellau und Stemwarde zu.

Für den Ortsteil Stellau (gleichermaßen für Willinghusen und Stemwarde) ist die Vorgabe, wonach bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. Dezember 2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % hinzu kommen dürfen, maßgeblich.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird geregelt, dass die "städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" soll. Der Satz 3 wurde neu in das Baugesetzbuch aufgenommen, dessen geänderte Fassung am 20. September 2013 in Kraft getreten ist.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde für alle Ortsteile die Potentialflächen für die Innenentwicklung ermitteln lassen. Die WRS Architekten & Stadtplaner GmbH gelangen in ihrer Ausarbeitung vom 29. Juli 2013 für den Ortsteil Stellau zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Kernzone ein Potential von 8 Wohneinheiten und innerhalb der Randzone ein Potential von 40 Wohneinheiten besteht. Weiter heißt es in der 'Wohnbaupotenziale Stellau', dass sich 27 der 48 Nachverdichtungspotentiale auf bereits bebauten Privatgrundstücken befinden. "Die Realisierbarkeit dieses Potenzials ist als gering einzuschätzen, da die Gemeinde nur geringen Einfluss auf die Grundstückseigentümer hat."

Wie viele zusätzliche Wohneinheiten (WE) innerhalb der Ortslage Stellau aufgrund der landesplanerischen Vorgaben bis 2025 noch errichtet werden dürfen, ergibt sich aus nachfolgender Berechnung. Sie berücksichtigt die Tatsache, dass Stellau im Ordnungsraum liegt, sowie die Innenbereichspotentiale und die durch den Bebauungsplan Nr. 4.11 planungsrechtlich vorbereiteten Baumöglichkeiten (14 WE).

Mit Stand vom 31. Dezember 2009 hatte Stellau 535 Wohneinheiten und darf laut Landesentwicklungsplan die Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 um bis zu 15 % erhöhen.

$$535 \text{ WE} + 15\% = 615 \text{ WE} (+ 80 \text{ WE})$$

	80 zusätzliche WE bis 2025
abzgl. umsetzbare Nachverdichtung	21 WE (48 ./ 27 bebaute Privatgrundst.)
abzgl. B-Plan Nr. 4.11	14 WE

---

Verbleibender Entwicklungsspielraum      45 WE bis 2025

Im Ergebnis dürfen in Stellau, wenn man den Ortsteil allein für sich selbst betrachtet und nicht übergreifend als Teil des Gemeindegebietes, bis zum Jahr 2025 noch 45 zusätzliche Wohneinheiten ausgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.6, mit dem auf einer Fläche von ca. 0,62 ha voraussichtlich 8 unterschiedlich genutzte Baugrundstücke im Süden des Zentrums der Ortslage geschaffen werden, den übergeordneten Planungsvorgaben.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan (1985) sowie der Entwurf des sich in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (Barsbüttel übermorgen 2010 - 2025) stellen das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dar.

Auf der Gemeinde Barsbüttel mit ihren 4 Ortsteilen lastet ein erheblicher Siedlungsdruck. Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass planungsrechtlich bereit gestellte Möglichkeiten für den Wohnungsbau im Ortsteil Stellau binnen kurzer Zeit in Anspruch genommen werden. Dies betrifft sowohl das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.6, als auch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.11. Vor diesem Hintergrund ist absehbar, dass das mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.6 vorbereitete Angebot direkt nach seiner Erschließung ab dem Jahr 2017 in Anspruch genommen wird.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 6.184 m<sup>2</sup> große räumliche Geltungsbereich liegt - großräumig betrachtet - zwischen der BAB 1 und der L 222 im südlichen Teil des Zentrums von Stellau. Es handelt sich um das Gebiet: östlich Kindergarten Stellau/Mehrzweckhalle, nördlich Wiesenstraße, südlich Schulstraße.

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Stellau.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet nimmt zum größten Teil eine Grünlandfläche ein. Umgeben ist der Geltungsbereich sowohl von Einzel- und Doppelhäusern, als auch von einem Kindergarten und einem Mehrzweckgebäude sowie von einem landwirtschaftlichen Betrieb.

In topographischer Hinsicht ist das Gelände wenig bewegt. Es fällt ohne größere Geländesprünge von Norden nach Süden um ca. 1,0 m ab. Die mittlere Höhe beträgt ca. 53,5 m über NN.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 4.6, der am 29. Januar 2003 Rechtskraft erlangte, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dorfplatz/Festwiese' ausgewiesen. Die planerisch festgesetzte Grünfläche wurde jedoch in der Folge nicht für diesen Nutzungszweck erworben und angelegt. Die Gemeinde verfolgte das Ziel der Schaffung eines Dorfplatzes bzw. öffentlichen Treffpunktes für die Bewohner des Ortsteils nach der Aufstellung des Bebauungsplanes an diesem Standort nicht weiter.

Im Jahr 2012 kam es zu einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.6, mit der auf einer Fläche von ca. 0,27 ha ein aus drei Baugrundstücken bestehendes allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wurde. Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich

südlich bzw. südwestlich des Plangebietes dieser 2. Änderung und wird über die Wiesenstraße erschlossen.

Der Eigentümer der Fläche hat nunmehr einen erneuten Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, um die von Gebäuden bereits umgebene, verbliebene Restfläche einer Bebauung zuzuführen. Diesem Ansinnen sind der Ortsbeirat Stellau, der Planungsausschuss und die Gemeindevertretung in ihren Sitzungen im November/Dezember 2015 gefolgt und haben den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.6 gefasst.

## **2.2 Ziele der Planung**

Der Gemeinde Barsbüttel ist in besonderem Maße daran gelegen, die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich umgehen zu können. So wurden für jeden Ortsteil die Potentialflächen für die Innenentwicklung durch die WRS Architekten und Stadtplaner aus Hamburg ermittelt. Die Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines vollständig bebauten Teils des Gemeindegebietes im Ortsteil Stellau als Maßnahme der Innenentwicklung trägt diesem Gedanken Rechnung.

Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die keine Verpflichtung zur Bebauung auslöst, aber deren Möglichkeit eröffnet.

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nutzung von Baulandreserven im Innenbereich zum Zwecke einer überschaubaren Nutzungsverdichtung durch Änderung von Festsetzungen und gestalterischen Vorgaben;
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für bauliche Nutzungen, u. a. zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfs im Ortsteil Stellau;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

## **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 der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.6 (ca. 0,62 ha) im Verhältnis zur Ursprungssatzung (ca. 10,35 ha) vergleichsweise überschaubar ist und sich die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur auf diesen Bereich erstrecken. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht die Änderungssatzung parallel mit der Ursprungssatzung gelesen werden muss, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

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

Es wird keine **Art der baulichen Nutzung** festgesetzt mit der Folge, dass es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.6 um einen einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit zunächst nach den Festsetzungen dieser Satzung. Zu den Punkten, zu denen der Bauleitplan keine Regelungen trifft, bildet zusätzlich § 34 BauGB die Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung.

Nach den in der Planzeichnung festgesetzten Bauteppichen in Verbindung mit den Mindestgrößen der Baugrundstücke können innerhalb des Plangebietes **8 Baugrundstücke** entstehen. Vier dieser Bauplätze können allerdings erst entwickelt werden, wenn zuvor vorhandener baulicher Bestand beseitigt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenzen**), die Höchstzulässigkeit nur eines **Vollgeschosses**, die zulässige **Firsthöhe** von maximal 62,50 m über NN sowie die **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3, so dass trotz der Möglichkeit zur Nachverdichtung ein hohes Grundniveau an gegenseitiger Rücksichtnahme der benachbarten Grundstücke fortbestehen wird. Die Firsthöhe, die aufgrund der vorhandenen Topographie Gebäudehöhen von maximal 9,00 m ermöglicht, und die Zulässigkeit nur eines Vollgeschosses orientieren sich an der anzutreffenden Bestandssituation. Die Baugrenzen und die GRZ von 0,3 tragen der geänderten Bedarfssituation nach kleineren, bebaubaren Grundstücken Rechnung. Trotz der Möglichkeit zur baulichen Verdichtung wird so auch zukünftig eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung gewährleistet.

Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist auf derselben Rechtsgrundlage festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für ebenerdige Terrassen direkt am Wohngebäude pro Grundstück um maximal 30 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt. Die Gebäude müssen somit mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Plangebiet sind **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig, Hausgruppen sind unzulässig.

Um einen für das Gebiet untypischen Charakter des Mietwohnungsbaus zu verhindern, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. So sind in Einzelhäusern maximal zwei **Wohnungen**, in Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup>.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen die Dachflächen, Solar- und Photovoltaikanlagen und Doppelhäuser.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird durch die maximale Firsthöhe und die **Dachneigung** der Hauptgebäude bestimmt, die zwischen 15° und 48° zu betragen hat. Zulässig sind **Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer** in der Farbgebung rot bis rotbraun und anthrazit. Pultdächer sind nicht zulässig. Der vorhandene Anblick geneigter Dächer wird somit aufgenommen. Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von den Vorgaben zur Dachform, Dachneigung und Dachfarbe ausgenommen.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen eines Gebäudes (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garage, Carport) vorzusehen. Freiflächen-Anlagen sind ebenso unzulässig wie eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

**Doppelhäuser** sind in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform, Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten. Es soll vermieden werden, dass eine unterschiedliche Gestaltung oder Farbgebung die Homogenität des Gebietes stört.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

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.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. 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.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen. Im Entwurf des sich in Aufstellung befindenden Landschaftsplanes ist das Plangebiet in der Entwicklungskarte als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Ausweisung von voraussichtlich 8 Baugrundstücken führt auf der zur Zeit als Weide genutzten Fläche zu Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Verkehrsflächen. Es ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die um bis zu 50 % überschritten werden darf (vgl. Kapitel 3.1). Das bedeutet, dass pro Grundstück eine Flächenversiegelung von 45 % erreicht werden kann. Einschließlich der für die Erschließung benötigten Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können somit ca. 3.500 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für

Flächenversiegelungen ist vorliegend nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt.

Flächenversiegelungen können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Betrachtet man den gesamten Ortsteil Stellau, handelt es sich großräumig betrachtet jedoch um eine verhältnismäßig kleine Versiegelung. Es sind somit keine Auswirkungen für das Grundwasser zu erwarten.

Im nordwestlichen Randbereich befindet sich ein Knick, der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt ist. Der Knick wird in seiner vollen Länge erhalten.

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

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den angrenzenden Gärten und Gehölzen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei es sich nur um eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers handelt. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Plangebiet in einer seit vielen Jahren bebauten Umgebung befindet, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur 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), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden. Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten. Fünf Gebäude sollen beseitigt werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich dort einzelne Tagesverstecke befinden, muss vor dem jeweiligen Gebäudeabriss durch einen Gutachter geprüft werden, ob sich Fledermäuse im Gebäude befinden. Sollte sich zeigen, dass zum Abriss vorgesehene Gebäude von Fledermäusen genutzt werden, ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei handelt es sich in der Regel um das Anbringen von Fledermauskästen im Umfeld abzureißender Gebäude. Die Anzahl der Fledermauskästen richtet sich nach dem Vorkommen von Fledermäusen (Arten und Anzahl) an und in dem jeweiligen Gebäude. Dadurch werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensstätten kompensiert, so dass eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Populationen nicht zu erwarten ist. Sollte festgestellt werden, dass Fledermäuse zum Abriss vorgesehene Gebäude nutzen, kommt eine Fristenregelung für den Abriss in Betracht, je nachdem, ob es sich um Sommer- oder Winterquartiere handelt.

Die Gebäude, die abgerissen werden sollen, stellen zugleich ein potentielles Bruthabitat für verschiedene Vogelarten dar. Hierzu zählen unter anderem Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Mehlschwalbe und Rauchschnalbe. Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist es erforderlich, dass die Gebäude außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) abgerissen werden.

Hierdurch wird verhindert, dass Eier zerstört oder Jungvögel getötet werden. Eine Beseitigung der Gebäude innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Biologen der Nachweis erbracht wird, dass am und im jeweiligen Gebäude keine Brutvögel vorkommen.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **3.3 Immissionsschutz**

Im Ortsteil Stellau befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsstandorte, die auf das Plangebiet einwirken könnten. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen diesen landwirtschaftlichen Betriebsstandorten und den zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Abstandsregelungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen einzuhalten. Aus diesem Grunde ist die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein mit der Erarbeitung einer Immissionsschutz-Stellungnahme beauftragt worden, die am 14. März 2016 vorgelegt wurde. Untersucht wurden die landwirtschaftlichen Betriebe in der Schulstraße 1 (Rinderhaltung, 131,4 Großvieheinheiten), Schulstraße 54 a (Rinderhaltung, 103,5 Großvieheinheiten), Schulstraße 56 (Rinderhaltung, 162,0 Großvieheinheiten) und Am Heidberg 1 (Pferdehaltung, 23,1 Großvieheinheiten). Bei der Beurteilung wurde eine Ausbreitungsrechnung mit Beurteilung der Immissionssituation nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt, um die Auswirkungen auf das Plangebiet beurteilen zu können. Die Geruchsmissionshäufigkeiten sollen nach den Auslegungshinweisen zur GIRL für Dorfgebiete und für Häuser im Außenbereich in der Regel 15 % der Jahresstunden, für Wohngebiete 10 % der Jahresstunden nicht überschreiten. Überschreitungen sind in Grenzbereichen zum Außenbereich und bei einer Vorbelastung durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen zulässig.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt, so dass sich eine belästigungsrelevante Kenngröße von 15 % der Geruchsstunden ergibt. Da die ermittelten Kennwerte für die Jahresgeruchsstunden innerhalb des Plangebietes, insbesondere aufgrund der landwirtschaftlichen Tierhaltung des nordwestlich benachbarten Betriebes in der Schulstraße 1, zwischen 7,9 % und 42,6 % liegen, wird die nach der GIRL maßgebliche Geruchsstundenbelastung von 15 % zum Teil überschritten. Die Grenze der 15 % Jahresgeruchsstunden ist in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche mit einer Jahreshäufigkeit von mehr als 15 % Geruchsstunden aufgrund umgebender landwirtschaftlicher Tierhaltung sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen, unzulässig.

Sollte durch Aufgabe oder dauerhafte Reduzierung der benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltung der Nachweis erbracht werden, dass die Jahreshäufigkeit von 15 % Geruchsstunden unterschritten wird, entfällt die Unzulässigkeit ganz oder teilweise dem Wohnen dienender Gebäude. Dies wäre beispielsweise denkbar, wenn der dem Plangebiet direkt benachbarte Betrieb aus der Schulstraße 1 vollständig zu seinem Standort in die Schulstraße 56 verlagert wird.

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

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 5,00 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der an dieser Trasse angrenzenden Grundstücke. Im Bereich des rechtwinklig abknickenden GFL-Rechtes wird eine T-Einmündung ausgebildet, die eine Wendemöglichkeit für Anlieferverkehre durch Rückstoßen eröffnet. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht geschaffen. Auf die Erschließung über die in der Planzeichnung festgesetzte GFL-Fläche kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

#### Verkehr

Das Plangebiet wird über die 'Schulstraße' erschlossen. Die Straße mündet im Norden in die 'Stellauer Hauptstraße', die eine Verbindung Richtung Stapelfeld, Braak und Stemwarde ermöglicht.

Das Plangebiet ist über die Buslinien Nr. 263, 337 und 437, deren nächste Haltestelle ('Stellau, Am Dorfplatz') nördlich des Plangebietes an der 'Stellauer Hauptstraße' liegt, an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

#### Wasserversorgung

Die Gemeinde Barsbüttel verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Hamburger Wasserwerke GmbH. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Das Leitungsnetz muss in das Plangebiet hinein erweitert werden.

Der gesamte Ortsteil Stellau liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG) „Glinde“, das zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde 1985 festgesetzt wurde.

#### Löschwasserversorgung

Nach § 2 BrSchG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" ist zu unterscheiden zwischen dem Grundschutz und dem Objektschutz. Die im Arbeitsblatt angegebenen Richtwerte für den Grundschutz richten sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Sie stellen den jeweiligen Gesamtbedarf dar, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Das Regenwasser, das auf den befestigten Flächen (Straßen, Wege, Stellplätze etc.) und den Dachflächen anfällt, kann voraussichtlich nur gedrosselt in den vorhandenen Kanal in der Schulstraße eingeleitet werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist

eine hydraulische Berechnung durchzuführen. Gfls. sind Rückhaltemöglichkeiten, z. B. durch Stauraumkanäle, vorzusehen.

#### b) Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Kanalnetz des Abwasserverbandes Siek, von dem das Schmutzwasser an die Hamburger Stadtentwässerung zur Klärung weitergeleitet wird.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Barsbüttel wird von der E-Werk Sachsenwald GmbH seit März 2012 mit elektrischer Energie und seit Januar 2016 auch mit Erdgas versorgt.

#### Abfall

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. Da innerhalb des Plangebietes keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge besteht, ist an der 'Schulstraße' eine ausreichend dimensionierte Fläche zum Aufstellen von Müllgefäßen festgesetzt.

### **3.5 Hinweise und Kennzeichnungen**

#### 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.

### Landwirtschaftliche Immissionen

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

### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

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

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## **4. Kosten**

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 17. August 2015 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 07. Januar 2016 erteilt. Die Gemeinde hatte zuvor ihrerseits eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Ruge Grundstücks KG abgeschlossen, in der diese sich zur Übernahme sämtlicher mit der Bauleitplanung zusammenhängender Kosten verpflichtete.

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4.6, 2. Änderung, in ihrer Sitzung am 29.09.2016 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Barsbüttel, den 25. OKT. 2016



*[Handwritten signature]*