

Gemeinde Barsbüttel

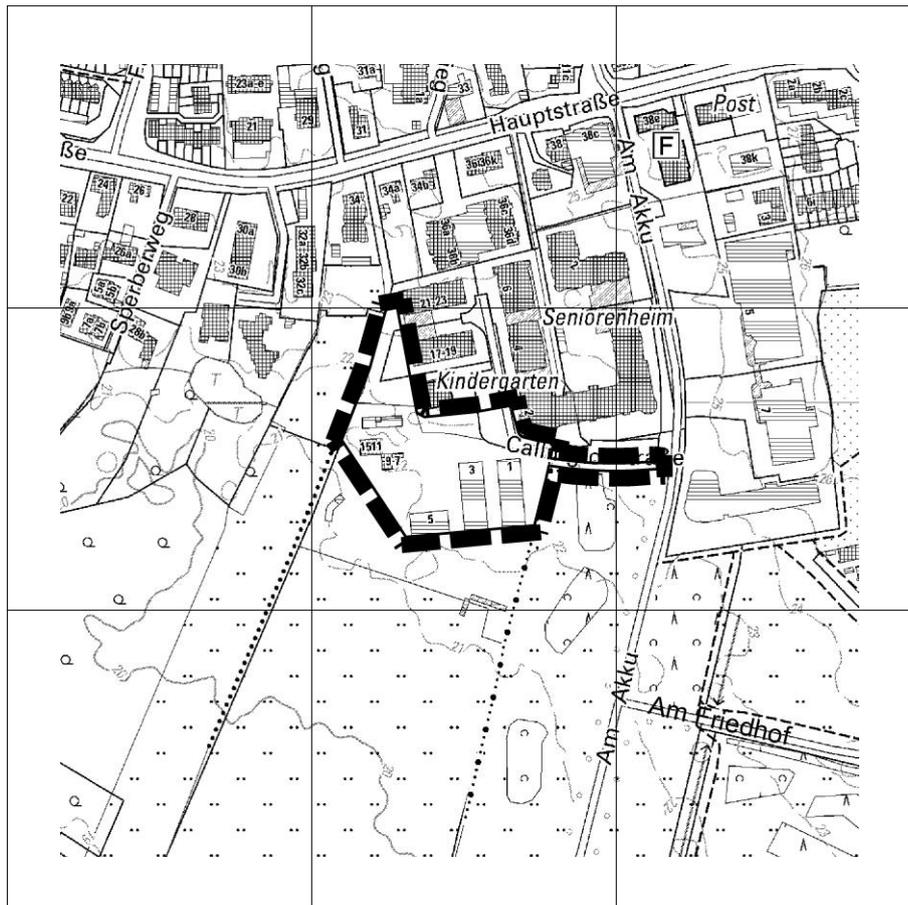
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 1.57

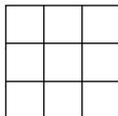
Gebiet: Ortsteil Barsbüttel, Griemstieg, südlich Callingtonstraße,
westlich Am AKKU

Begründung

Planstand: Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 17.10.2024



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4.	Plangebiet	7
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	8
3.	Alternative Planungsüberlegungen	8
4.	Planinhalt.....	9
4.1.	Städtebau.....	9
4.2.	Verkehrliche Erschließung.....	10
4.3.	Immissionen	11
4.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung	11
5.	Ver- und Entsorgung	12
6.	Wasserwirtschaft	13
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	14
8.	Archäologie	19
9.	Kosten	20
10.	Billigung der Begründung	20

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde möchte die städtebauliche Entwicklung des Innenbereichs entsprechend der das Gebiet um die Callingtonstraße/Brombeerkamp/Am Akku prägenden Gebäude- und Nutzungsstrukturen steuern und hat aus diesem Grund für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung bereits eine Veränderungssperre erlassen.

Mit vorliegender Planung werden die planerischen Absichten konkretisiert. Die Gemeinde Barsbüttel nimmt den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum zum Anlass, um mit dem Bebauungsplan Nr. 1.57 am südlichen Rand des zentralen Ortsteils eine wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die momentane Nutzung der vorhandenen Lagerhallen eines ehemals dort angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes soll aufgegeben und zu wohnbaulichen Zwecken weiterentwickelt werden. In Anlehnung an die nördlich angrenzenden Siedlungsstrukturen sollen hier, anstelle der gewerblichen Nutzung, Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Zwei im Plangebiet bestehende Einzelhäuser werden in ihrem Bestand erhalten und planungsrechtlich gesichert. Die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke erfolgt zur Deckung des örtlichen Bedarfs der Gemeinde Barsbüttel. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.57 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbauvorhaben für unterschiedliche Wohnformen geschaffen.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und dem Innenbereich zuzuordnen. Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² ermöglicht, es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Laut **Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021** liegt die Gemeinde Barsbüttel im Ordnungsraum Hamburg. In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange differenzierte Weiterentwicklungen des baulichen Verdichtungsprozesses und dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklungen anzustreben. Barsbüttel ist ein Stadtrandkern II. Ordnung und befindet sich innerhalb des 10 km Umkreis um das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Reinbek. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1.57 liegt aufgrund der Nähe zur sechsstreifigen Bundesautobahn mit Anschlussstelle auf einer Landesentwicklungsachse. Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen. Sie markieren zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein und zeigen besondere Wachstumsperspektiven für Räume und Regionen, die durch diese überregionalen Verkehrswege erschlossen sind oder erschlossen werden sollen. Die Gemeinde unterliegt

aufgrund ihrer Funktion als Stadtrandkern keiner prozentualen Wohneinheitenbegrenzung.

Im **Regionalplan für den Planungsraum I** (1998) ist die Gemeinde dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Barsbüttel ist hier ebenfalls als Stadtrandkern 2. Ordnung gekennzeichnet und bildet mit dem unmittelbar an Hamburg angrenzenden Ortsteil Barsbüttel einen besonderen Siedlungsraum. Hier soll sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig konzentrieren, weshalb das Siedlungsgebiet als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt ist.

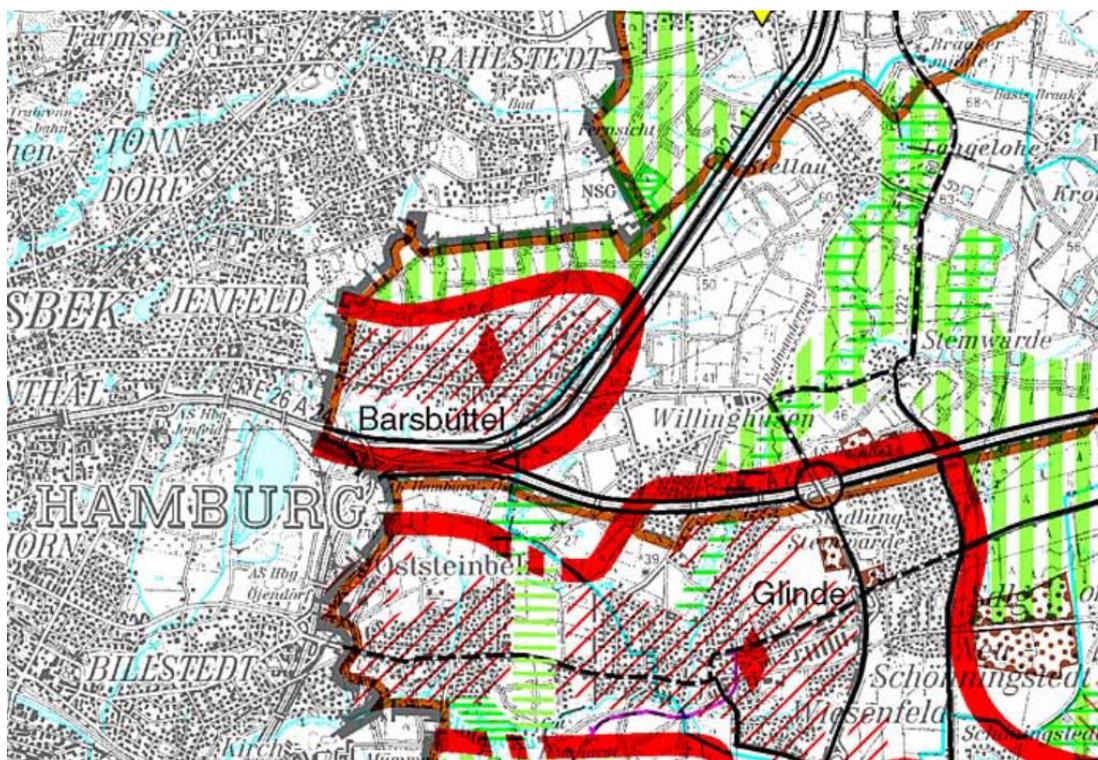


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan, maßstabslos

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Barsbüttel liegt demnach in einem Raum übriger Landesflächen. Ziel dieser Räume ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Östliche Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich in einem vorhandenen Wasserschutzgebiet. Teilbereiche dieser Flächen liegen zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Weitere Gebietseignungen werden für die Gemeinde Barsbüttel nicht getroffen.

In der Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum III (2020) befinden sich die Landschaftsstrukturen der Gemeinde Barsbüttel im Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG. Die im Norden der Gemeinde befindlichen Landschaftsstrukturen sind einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung zugehörig sowie von einer Knicklandschaft geprägt. Östliche Bereiche der Gemeinde liegen zudem in einem Gebiet mit besonderem Schutz für das

Grundwasser. Im Süden der Gemeinde Barsbüttel sind klimasensitive Böden vorhanden, die für den Klimaschutz relevant sind.

In der 1. Fortschreibung des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Barsbüttel aus dem Jahr 2017 sind detaillierte Entwicklungsabsichten dargestellt. In der Bestandskarte ist das Plangebiet als Dorfgebiet ausgewiesen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen teilweise Knickstrukturen. Im Süden grenzen Intensivgrünland und im Osten Gehölzanpflanzungen mit Staudenfluren an den Geltungsbereich. In der Entwicklungskarte ist der Geltungsbereich bereits als wohnbauliche Siedlungsentwicklungsfläche vorgesehen.

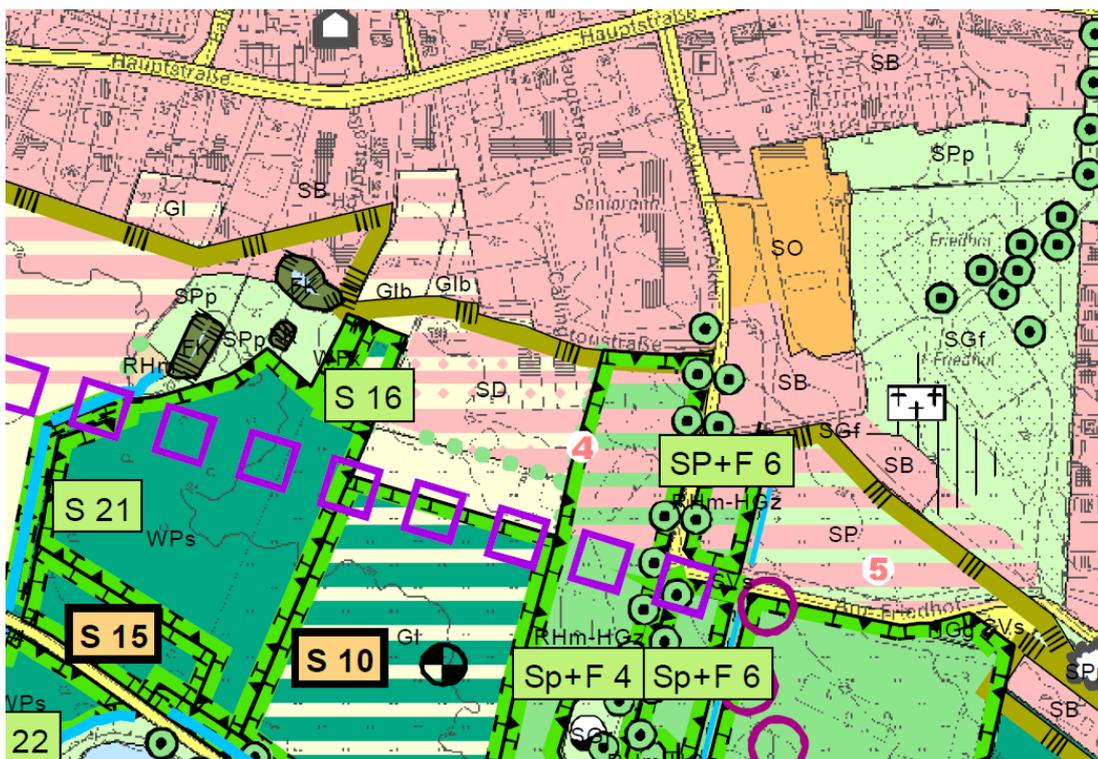


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Barsbüttel, maßstablos

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Barsbüttel gilt der genehmigte **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 1985 mit seinen Änderungen.

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche, innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel, maßstabslos

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel neu aufgestellt. Darin wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die südliche sowie teilweise die westliche Grenze des Geltungsbereiches sind gleichzeitig die Siedlungsgrenze der Gemeinde Barsbüttel. Der B-Plan Nr. 1.57 der Gemeinde Barsbüttel wird somit nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

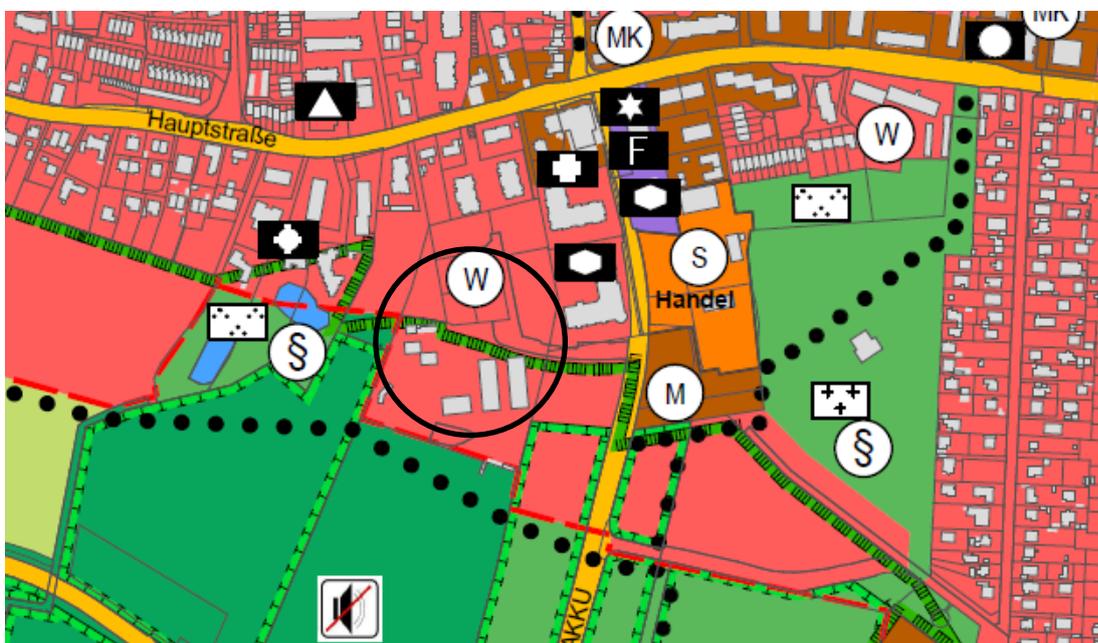


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - Neuaufstellung der Gemeinde Barsbüttel, maßstabslos

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines baulich geprägten Bereichs in der Gemeinde Barsbüttel. Im Norden und Nordwesten grenzt vorhandene Wohnbebauung an den Geltungsbereich. Im Osten begrenzen teilweise Knickstrukturen das Plangebiet. Im Süden und Westen befinden sich Garten- und Grünflächen der ehemaligen Hofnutzung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca.1,1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch Flst. 954, südliche Begrenzungslinie Flst. 934 und 964 und 1016 und 923 .
Im Osten:	Westliche Grenze Flst. 943, 1015, 930 teilw..
Im Süden:	Teilungslinie durch Flst. 943 und 963.
Im Westen:	Östliche Grenze Flst.1014 teilw..

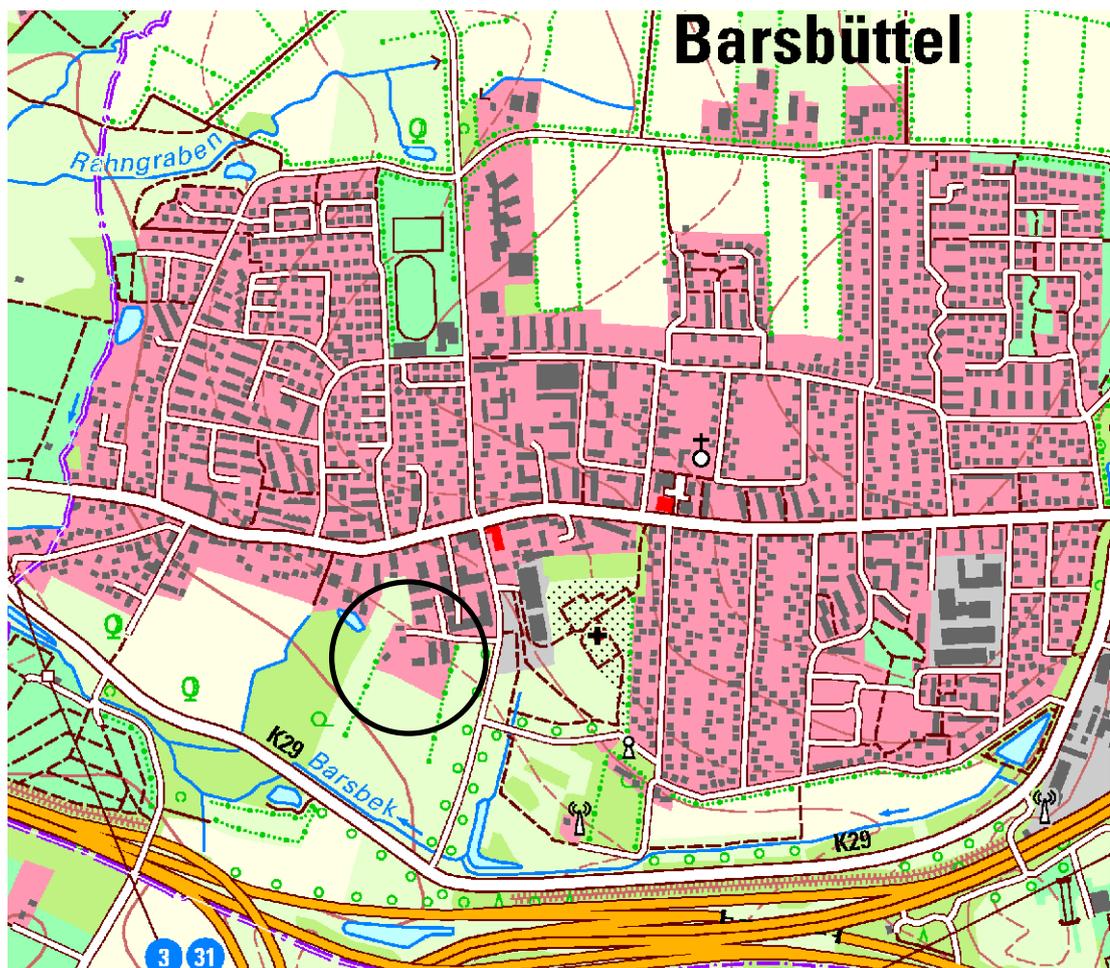


Abb. 5 Lage des Plangebiets in der Gemeinde Barsbüttel, maßstabslos

Die überplanten Flächenanteile stellen sich wie folgt dar:

Grünflächen	Private Parkanlage	1.600 m ²
	Private Maßnahmenfläche Knickschutz	330 m ²
	Öffentliche Parkanlage	620 m ²
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	800 m ²
	Öffentliche Parkplatzfläche	400 m ²
	Private Erschließung verkehrsberuhigt	150 m ²
Baufläche	Allgemeines Wohngebiet	7.100 m ²
Plangebiet gesamt		11.000 m²

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.57 der Gemeinde Barsbüttel werden die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Folgenutzung im Bereich einer ehemaligen Hofstelle geschaffen. Die zwei westlich auf dem Grundstück gelegenen Wohnhäuser sollen erhalten und in einen neu entstehenden städtebaulichen Kontext integriert werden. Die übrigen Bestandsgebäude, Hallen und Nebengebäude entsprechen aufgrund ihrer Bausubstanz und der ausschließlich gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde für diesen Standort und sollen überplant werden.

Die Planung berücksichtigt diese Zielvorstellungen und ermöglicht die Errichtung neuer Wohngebäude. In zwei Baufeldern können diverse Wohngebäudetypen für unterschiedliche Bedürfnisse und Wohnformen entstehen.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll eine behutsame Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges sichergestellt und an die umgebende überwiegend wohnbauliche Nutzungsstruktur angeknüpft werden.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Erschließungsstraße vorhanden und werden nunmehr planungsrechtlich gesichert. Die privaten Stellplätze sollen in erforderlichem Umfang auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden.

3. Alternative Planungsüberlegungen

Demografische, gesellschaftliche und soziale Veränderungen werden in den kommenden Jahren die wohnbauliche Entwicklung und den Wohnungsbau sowie den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, setzt das Land Schleswig-Holstein neue Entwicklungsziele fest. Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie dem Ge-

bot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die Innenentwicklungspotenziale betrachtet und verstärkt genutzt werden.

Im Hinblick auf die angestrebte siedlungsstrukturelle Entwicklung und die damit einhergehende Bereitstellung neuer Wohnbauflächen hat die Gemeinde im Rahmen der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes sowie bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes den Bedarf an Wohnraum bis zum Jahr 2025 ermittelt und sich mit der Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum auseinandergesetzt.

Im Hauptort wurden insgesamt drei Potenzialflächen ermittelt, die geeignet sind, den Siedlungskörper hinsichtlich der Entwicklung neuer Wohnbauflächen innerhalb der bestehenden baulichen Siedlungsstrukturen sinnvoll zu ergänzen. Zur vorliegenden Planung ergeben sich jedoch keine Alternativen, da für diesen Standort die bestehende Innenbereichslage planungsrechtlich gesichert und einer gebietsverträglichen Nachnutzung zugeführt werden soll.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer potenziellen Entwicklungsfläche am südlichen Rand des Hauptortes und stellt sich derzeit als dem Innenbereich zugeordnet und bereits überwiegend gewerblich in Anspruch genommen dar. Eine Beeinträchtigung bisher unbelasteter Landschaftsräume kann somit vermieden werden.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aufgrund des zu erwartenden Störpotenzials in Folge hohen Verkehrsaufkommens und des benötigten Flächenbedarfes nicht zugelassen werden.

Die bauliche Dichte wird, im Sinne eines schonenden Umgangs mit den Ressourcen Fläche und Boden, im gesamten Plangebiet über eine GRZ von 0,35 geregelt und orientiert sich somit an der im Rahmen der BauNVO zulässigen Obergrenze. Weitere 30% der Baugrundstücke dürfen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Garagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten baulich in Anspruch genommen werden.

Um die zukünftigen Gebäude in den vorgegebenen städtebaulichen Kontext einzufügen werden für zwei Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes differenzierte Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im westlichen, dem bereits mit zwei Wohngebäuden kleinteilig bebauten Teilbereich wird eine Eingeschossigkeit mit einer Traufhöhe bis zu 4 m zugelassen. Damit wird der dortige bereits vorhandene Baubestand abgebildet und die Möglichkeit einer gleichartigen Neubebauung in etwas größerem Maßstab geschaffen. Im östlichen, dem bereits durch die benachbarten drei bis viergeschossigen Wohnungsbauten

geprägten Teilbereich wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 9,0 m für das Teilgebiet WA 1 und 9,5 m für das Teilgebiet WA 2. Es gilt die offene Bauweise. Somit sind innerhalb der zusammengefassten Bauzonen unterschiedliche Gebäudetypen für diverse Nutzergruppen, Wohnbedarfe und Wohnformen möglich.

Grundstücksgrößen:

Zur Wahrung der ortstypischen Bebauungsstruktur soll, trotz der beabsichtigten baulichen Dichte, eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Einzelhaus und von 450m² je Doppelhaushälfte nicht unterschritten werden.

Gestaltung:

Gestalterische Festsetzungen sollen sich an den vorhandenen Gestaltungselementen in der näheren Umgebung orientieren und lediglich die grundsätzlich von der Gemeinde gewünschten Rahmenbedingungen vorgeben. Restriktive Regelungen sollen nicht getroffen werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes soll von der öffentlichen Wendeanlage an der Callingtonstraße über die bereits vorhandene Zufahrt Griemstieg als private Verkehrsfläche fortgeführt werden.

Von der Wendeanlage ausgehend wird parallel zur Haupterschließung des Plangebietes eine Wegeverbindung in Richtung der Wohnbebauung (Brombeerkamp) vorgesehen, um deren Bewohnern eine fußläufige Verbindung zu dem östlich „Am AK-KU“ gelegenen Nahversorgungszentrum zu ermöglichen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Barsbüttel-Soltausredder“ in ca. 320 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Stellplätze:

Aufgrund der erfahrungsgemäß hohen Anzahl privater PKW hält die Gemeinde grundsätzlich zwei private Stellplätze je Wohnung/Nutzungseinheit für erforderlich, um den öffentlichen Straßenraum von zusätzlicher Belastung durch ruhenden Verkehr freizuhalten. Für Wohnungen/Einheiten mit einer Nutzungsfläche von max. 75 m² wird ausnahmsweise ein privater Stellplatz für ausreichend erachtet.

Zusätzlich soll grundsätzlich und unabhängig von der Größe der Nutzungsflächen, je sechs Wohnungen/Nutzungseinheiten ein privater Besucherstellplatz bereitgestellt werden.

Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Nutzungsfläche ist die DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau), demnach sind die Netto-Raumflächen aller

im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu ermitteln. Technikflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

4.3. Immissionen

Südlich des Geltungsbereichs verlaufen die Autobahnen A 1 und A 24. Gemäß des Lärmaktionsplanes der Gemeinde Barsbüttel (2018) sowie dem Kartenservice Geoportal Umgebungslärm (Kartierung 2022) wird das Plangebiet von Lärmimmissionen aus Verkehrslärm berührt. Zum Schutz vor Schallimmissionen aus Verkehr werden die Regelungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes 1.48 als Orientierung herangezogen. Da für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung, verglichen mit dem angrenzenden Wohngebiet, identische Belastungen aus dem Verkehr der Callingtonstraße angenommen werden, erscheinen die Festsetzungen aus dem B-Plan 1.48 geeignet, um auch für den B-Plan 1.57 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Demnach sind Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern mit schallgedämpften Lüftern auszustatten, sofern der hygienisch erforderliche Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise erreicht werden kann.

Inwieweit darüber hinausgehende Maßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig werden, wird in weiteren objektbezogenen Antragsverfahren zu überprüfen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird. Dies können im ländlichen Raum beispielsweise Biomasseanlagen sein, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, welche die Obergrenzen der Störfall-Verordnung – 12. BImSchV überschreiten. Insbesondere weist die Gemeinde darauf hin, dass im Gemeindegebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind, die der Störfallverordnung unterliegen.

4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen sowie grünordnerische Festsetzungen werden einerseits am östlichen Plangebietsrand zum Schutz vorhandener Knickstrukturen und andererseits zur Sicherung privater und öffentlicher Parkanlagen im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz wird bestimmt, dass Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 25° mindestens extensiv, d. h. mit einer Substratschicht von bis zu 15 cm Höhe, zu begrünen sind, sofern sie nicht zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden. Des Weiteren soll das anfallende Regenwasser auf den

Grundstücken zurückgehalten und zur Gartenbewässerung oder als sonstiges Brauchwasser genutzt werden. Empfohlen wird ein Rückhaltevolumen von min. 2,5 m³ je Wohnung/Nutzungseinheit. Ebenfalls abflussreduzierend wirkt sich die Herstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen auf den Grundstücken aus. Hierzu können z. B. wassergebundene Beläge oder, für stärker belastete Flächen, großflügig verlegtes Pflaster verwendet werden.

Die Regelungen tragen insgesamt zur Aufwertung der kleinklimatischen Bedingungen und zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz bei. Gleichzeitig können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und eine wirkungsvolle Abschirmung gegen benachbarte Nutzungen sichergestellt werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

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“. An Abfuhrtagen sind die Abfallbehälter an dem Mülltonnensammelplatz im Bereich der „Wendeanlage Callingtonstraße“ zur Abfuhr bereit zu stellen. Die private Erschließungsstraße wird mit Müllfahrzeugen durch die AWSH nicht befahren.

Grundsätzlich haben die Gemeinden für eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser zu sorgen. Die geschieht in der Regel im Rahmen der Erschließungsplanung über ein Hydrantensystem. Die Hamburger Wasserwerke (HWW) weisen darauf hin, dass das Versorgungsunternehmen jedoch nicht verpflichtet ist, den Grundschutz zu gewährleisten, da das Leitungsnetz nur nach dem Trinkwasserbedarf bemessen wird. Wird durch den Bedarf an Löschwasser der Trinkwasserbedarf überstiegen, sind andere Löschwasserentnahmemöglichkeiten zu schaffen. Bei der Planung ist das DVGW Merkblatt W 331 maßgebend. Weiterhin sind der Erlass des Innenministeriums vom 30.10.2010 –IV334 – 166.701.400 (Gl.Nr.235.29. Amtsbl. Sch.-HS.648) und das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten.

Vodafone bittet, sich bei Interesse an einem Netzausbau mit dem Unternehmen unter: neubaugebiete.de@vodafone.com in Verbindung zu setzen.

Erneuerbare Energien:

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien wird bestimmt, dass mindestens die Hälfte der dafür geeigneten Dachflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen auszurüsten ist. Mit geeigneten Dachflächen sind solche gemeint, die eine Süd-, Südwest-Ausrichtung der Solarpaneele/Wärmekollektoren ermöglichen.

6. Wasserwirtschaft

Die Hamburger Stadtentwässerung (HSE) weist darauf hin, dass das Schmutzwasserpumpwerk „Callingtonstraße“ derzeit keine freien Kapazitäten aufweist und zur Aufnahme weiterer Schmutzwasserfrachten vergrößert werden muss. Da eine endgültige hydraulische Überprüfung erst nach Bekanntgabe der zukünftigen Einwohnerzahl erfolgen kann, bittet die HSE um rechtzeitige Beteiligung mit weiteren Unterlagen. Da mit vorliegender Planung lediglich einer unregelmäßigen Bebauung des Innenbereichs vorgebeugt werden soll und bisher keine konkreten Bauabsichten bekannt sind, kann im Rahmen der Bauleitplanung keine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgen. Dieses bleibt nachfolgenden konkreten Bauantragsverfahren vorbehalten. Dort werden die zukünftig zu erwartenden Einwohnerwerte ermittelt und der Hamburger Stadtentwässerung zwecks Beteiligung an der Erschließungsplanung und Überprüfung der hydraulischen Belastung des Abwassersystems mitgeteilt.

Die Hamburger Wasserwerke (HWW) weisen darauf hin, dass zur Wasserversorgung des Plangebietes rechtzeitig vor Baubeginn ein formloser Antrag bei dem Versorgungsunternehmen zu stellen ist.

Mit Erlass vom 10.10.2019 wurde das Arbeitsblatt A-RW 1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung) eingeführt. Eine Berechnung und Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz erfolgte durch den Ver- und Entsorgungsträger „Hamburg Wasser“. Demnach entsteht bei Umsetzung der Planung eine deutliche Schädigung des Wasserhaushalts, die durch geeignete Maßnahmen in den Parametern Abfluss, Versickerung, Verdunstung minimiert werden kann.

Als abflussreduzierende Maßnahmen werden im B-Plan festgesetzt, dass anfallendes Oberflächenwasser grundstücksbezogen in Zisternen zu sammeln und z. B. zur Gartenbewässerung oder als sonstiges Brauchwasser zu nutzen ist, Dachflächen, die nicht zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, mindestens extensiv zu begrünen sind und befestigte Flächen auf den Grundstücken (Zufahrten, Wege Stellplätze...) wasserdurchlässig herzustellen sind. Zur Verbesserung der Verdunstungsrate trägt die geringe Überschreitung der zulässigen GRZ gem. § 19 (4) BauNVO um lediglich 30% bei.

Das Plangebiet ist im Bestand durch ca. 2.300 m² Gebäude und ca. 2.200 m² Lager- und sonstige Betriebsflächen versiegelt. Das entspricht bei einer Grundstücksgröße von 7.100 m² einer GRZ von insgesamt 0,64.

Mit vorliegender Planung wird eine GRZ von 0,35 für Hauptgebäude und eine Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Zufahrten von 30% ermöglicht. Das entspricht insgesamt einer Versiegelung von ca. 2.500 m² für Hauptgebäude und 2.100 m² für Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Somit wird durch die vorliegende Planung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 100 m² begründet.

Eine erhebliche Verschlechterung der Wasserhaushaltbilanz ist durch diese geringe zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotop in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange eingeschätzt.

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurde das Büro BBS – Umwelt GmbH mit der Erstellung einer Faunistischen Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Die folgende Darstellung des faunistischen Bestandes, der planungsbedingten Auswirkungen sowie der Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entspricht dem Artenschutzbeitrag des Büros BBS vom 31.05.2024.

Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Barsbüttel und wird derzeit durch gewerblich genutzte Hallen einer ehemaligen Hofstelle sowie durch zwei zu erhaltenswerte Wohngebäude und weitere Nebenanlagen geprägt. Die versiegelten Flächen im östlichen Bereich werden als Lagerplatz und die Flächen an der Callingtonstraße zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Die übrige unbebaute Fläche stellt sich als intensiv genutztes Grünland und teilweise als Hausgarten dar.

Das Plangebiet wird am östlichen Plangebietsrand teilweise von einem Knick begrenzt. Im nordwestlichen Bereich, zwischen den angrenzenden Geschosswohnungen am Brombeerkamp im Westen und der Callingtonstraße im Osten liegt eine strukturarme Rasenfläche.

- Gesetzlich geschützte Biotop

Bei dem Knick handelt es sich um ein Biotop, das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist.

- Brutvögel

Der Geltungsbereich bietet heimischen Brutvögeln eingeschränkt Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Zusammen mit dem umgebenden Wirkraum sind neben typischen Arten der Siedlungsbiotope auch Gehölzbrüter und Brutvögel der Staudenfluren zu erwarten.

Typische Arten der Gehölze können Nistplätze in den vielseitigen Gehölzstrukturen im indirekten Wirkraum haben. So sind neben verschiedenen Spechten (Grün- und Buntspecht) und Meisen (Kohl-, Blau- und Tannenmeise) und diverse Singvögel (z.B. Gartenrotschwanz, diverse Grasmücken, Buchfink, Fitis und Amsel) im alten Baumbestand v.a. im Osten zu erwarten.

In den Gehölzen im westlichen Garten können Arten wie Klappergrasmücke, Fitis und Zilpzalp vorkommen.

Bodennah brütende Vogelarten, wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle können in den Gebüsch und Staudenfluren geeignete Bruthabitate finden. Diese finden sich am Knick im Osten und Süden und am Gewässer.

Die Gebäude bieten Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten, wie z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze, verschiedene Meisenarten sowie Feld- und Haussperling. An den Hallen waren außen keine Schwalbennester vorhanden. Unter dem Welldach der Hallen wurden aktive Haussperlinge beobachtet.

Offenlandvögel wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze werden innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen, da die Fläche zu kleinräumig ist und angrenzend zu viele Vertikalstrukturen aufweist. Angrenzend im Süden können die Arten vorkommen.

Anspruchslosere Arten der Brutvögel der Binnengewässer können am Graben und Gewässer mit vorkommen.

- Fledermäuse

An den Hallen innerhalb des Geltungsbereichs waren Möglichkeiten für Wochenstuben oder Winterquartiere nicht erkennbar. Unter einer Dachkantenabdeckung sind u.U. Tagesquartiere möglich.

Die beiden Wohnhäuser bieten Quartiermöglichkeiten für Tages-, Balzquartiere und Wochenstuben. Ohne eine Kartierung von Arten sind hier Rauhaut-, Mücken-, Fransen-, Zwerg- und Breitflügelfledermaus als Gebäudearten nicht auszuschließen. Die Gebäudearten und Großer Abendsegler können im Gartenbereich jagen. Letztere können in den Großbäumen im Umfeld in geeigneten Höhlen ihre Wochenstube beziehen. An den Gebäuden in der Umgebung sind sowohl Sommer- als auch Winterquartiere möglich. In den Gehölzen der Gärten sind Vorkommen von Großem Abendsegler, Fransen-, Mücken- und Rauhauffledermaus nicht auszuschließen. Diese Arten nutzen vorwiegend Baumhöhlen als Quartiere und können innerhalb des Wirkraums auftreten und die Gebiete auch als Jagdgebiete nutzen.

Die zahlreichen Bäume im Umfeld, die z.T. Stammdurchmesser > 50 cm aufweisen, bieten einer Vielzahl heimischer Fledermaus-Arten geeignete Fortpflanzungs- und Lebensstätten. Vor allem die alten Bäume sind potenziell geeignet, Tages- und Einzelquartiere sowie Wochenstuben für typische Baumfledermäuse (z.B. Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus) bereitzustellen. Eine Sichtkontrolle nach Höhlen erfolgte im gesamten Geltungsbereich nicht. Wochenstuben und Winterquartiere können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass eine Quartierseignung der vorhandenen Bäume bei entsprechendem Stammdurchmesser gem. LBV-SH (2016) angenommen werden muss.

Die Brachstrukturen im Umfeld im Osten und das Grünland im Süden stellen Nahrungsflächen, die Gehölzlinien v.a. im Osten und Süden stellen pot. Flugleitlinien für die Tiere dar.

- Haselmäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gehölzstrukturen vorhanden, jedoch ohne ausgeprägte Vernetzung in die freie Landschaft und meist ohne Sträucher als Nahrungspflanzen. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereichs wird hier keine Habitataignung für die Haselmaus angenommen und somit ein Vorkommen im Geltungsbereich ausgeschlossen. Im indirekten Wirkraum sind im Osten und Süden Knicks vorhanden, die für die Art geeignet sind.

- Amphibien

Aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung (MELUND 2020) könnten im Untersuchungsraum Kammmolch, Knoblauchkröte, Laubfrosch und Moorfrosch als Arten des Anhangs IV FFH-RL potenziell vorkommen. An dem Gewässer sind Kammmolch und Laubfrosch ohne eine Kartierung nicht auszuschließen. Die weiteren Arten werden aufgrund der Habitatbedingungen im Wirkraum ausgeschlossen.

- Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse wird aufgrund fehlender Habitataignung im Eingriffsbereich sowie im definierten indirekten Wirkraum ausgeschlossen. Weitere Arten des Anhangs IV FFH-RL können aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung (MELUND 2020) ausgeschlossen werden.

- Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (v.a. Libellen, Nachtkerzenschwärmer, Eremit u.a. Käfer, Weichtiere) können aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung (LLUR 2013) sowie aufgrund fehlender Habitatbedingungen für Libellen im Geltungsbereich und im Wirkraum ausgeschlossen werden und sind somit nicht zu betrachten.

- Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Prognose

Baubedingte / Anlagenbedingte Auswirkungen:

Nachfolgend werden die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die hier zu erwartenden einzelnen Tiergruppen / Arten dargestellt. Diese Auswirkungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Es werden folgende Tierarten(-gruppen) nach Anhang IV der FFH-RL einer Relevanzprüfung unterzogen: Brutvögel, Fledermäuse, Haselmäuse.

Weitere National geschützte Arten wie Kleinsäuger, Laufkäfer, Weinbergschnecke, und Blindschleiche sowie Erdkröte, Waldeidechse, Grasfrosch und Libellen können vorrangig im indirekten Wirkraum vorkommen, v.a. im Bereich von Gewässern und Gehölzen. Da diese erhalten bleiben, besteht für national und nicht geschützte Arten kein gravierender Lebensraumverlust. Die Hallen und umgebenden versiegelten Flächen stellen keinen Lebensraum besonderer Bedeutung dar. Gartenflächen und Grünflächen bleiben erhalten, ein kleiner Teil des Grabens ist als Verlust wenig bedeutsam für die Arten. Der Habitatverlust betrifft vorrangig Brachflächen / Gärten sowie landwirtschaftliche Gebäude mit Funktion als Lebensstätte / Nahrungsfläche von Brutvögeln und Fledermäusen. Die Erschließung der Baufelder löst Konflikte mit Lebensstätten aus. Baumaßnahmen an Gebäuden lösen durch spätere Bauanträge weitere mögliche Verbotstatbestände aus. Ein Zeitraum für die Umsetzung von Bauarbeiten oder Erschließung der Flächen ist noch nicht bekannt.

- Brutvögel

Gebäudebrütende Vogelarten verlieren bei Abriss von Gebäuden Lebens- und Fortpflanzungsstätten.

Für die Gilde der gehölzbrütenden Vogelarten kommt es im Falle von Beseitigungen von Sträuchern und Gebüsch zum Verlust von Lebensstätten.

Für die Gilde der bodenbrütenden und bodennah brütenden Vogelarten kann es durch die Beseitigung von Gebüschstrukturen und kleineren Brachflächen zu einem Verlust von Lebensraum kommen.

Für die Gilde der in und an Gewässern brütenden Vogelarten kann es durch die Beseitigung von einem Grabenteil mit Schilfstreifen zu einem Verlust von Lebensstätten kommen.

Betriebsbedingte Tötungen und Zerstörungen von Gelegen sind bei Arbeiten während der Brutzeiten möglich. Betriebsbedingte Störungen sind für die Brutvögel der Gewässer durch die Nutzung des angrenzenden Stillgewässers möglich.

Nahrungsgäste wie Rotmilan, Mäusebussard oder Feldlerche können den Wirkraum des Plangebietes zeitweise als Nahrungsrevier nutzen. Die Fläche kann jedoch nur als Teilhabitat dienen, so dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht bestehen.

- Fledermäuse

Durch den Abriss von Gebäuden kann es zu Verlusten von v.a. Sommerquartieren (Tagesverstecke) kommen. Auch sind baubedingte Tötungen möglich, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. sich die Arbeiten mit der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen überschneiden. Relevante, potentielle Höhlenbäumen sind nicht betroffen. Die Beseitigung junger Bäume stellt, im Gegensatz zu den Gebäuden, keinen Verlust von Fortpflanzungsstätten dar.

Tagesquartiere bleiben in ausreichendem Umfang durch zu erhaltende größere Bäume bestehen.

Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebietes oder während Baumaßnahmen auftreten.

- Haselmäuse

Die kleinen Gehölze in der Flächeninanspruchnahme sind für die Art nicht geeignet. Die geeigneten Knicks im Umfeld bleiben bestehen, im Osten mit Schutzstreifen. Da die Art zudem wenig störungsempfindlich ist, besteht keine relevante Beeinträchtigung.

Maßnahmen

Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

- Brutvögel

Bauzeitenregelung: Baufeldfreimachung, sämtliche Boden- und Vegetations- und Fällarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar stattfinden. Sofern durch eine Fachperson nachgewiesen wird, dass keine Tiere betroffen sind (Negativnachweis), sind abweichende Bauzeiten möglich.

- Fledermäuse

Sämtlich Eingriffe in Gebäude (Umbau- Sanierung- Abbruch) dürfen nur außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 1. Dezember bis zum letzten Tag im Februar des Folgejahres stattfinden. Sofern durch einen Negativnachweis gesichert ist, dass keine Tiere betroffen sind, sind abweichende Bauzeiten möglich.

Außenbeleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Leuchtkörper sind in möglichst geringer Höhe, abgeschirmt und mit nach unten ausgerichteten Lichtkegeln zu gestalten.

Es sind LED-Leuchtmittel mit einem Spektralbereich zwischen 570 nm und 620 nm (gelb-orange) und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zu verwenden.

Die verbleibenden Gehölstrukturen (Knicks) sollen frei von jeglicher Beleuchtung bleiben, um potenzielle Quartiere und Flugrouten nicht zu entwerten.

Ausgleichsmaßnahmen:

Um den Fortfall von potenziellen Brutplätzen auszugleichen, werden unterschiedliche Nistkästen für Vögel erforderlich:

- Nischenbrüter: angenommen 5 Reviere = 5 Nischenbrüterkästen
- Höhlenbrüter: angenommen 5 Reviere unterschiedlicher Arten, u.a. Meisen aber auch z.B. Rotschwanz = 5 Meisenkästen und 5 Nistkästen Gartenrotschwanz
- Haussperling: 3 Sperlingshäuser mit je 3 Nistmöglichkeiten

Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit der Ausweichquartiere auf Dauer gewährleisten zu können.

Es wird empfohlen, die Umsetzung der Maßnahme bereits im Zuge der Neubauplanung zu berücksichtigen, so dass hier zumindest teilweise z.B. fassadenintegrierte Niststeine verwendet werden können. Dies ist im Falle der ungefährdeten Gebäudebrüter problemlos möglich, da die Maßnahme nicht als vorgezogene (CEF) Maßnahme umgesetzt werden muss.

Zusammenfassung:

Die artenschutzfachlichen Untersuchungen zum B-Plan Nr. 1.57 der Gemeinde Barsbüttel haben gezeigt, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte Maßnahmen notwendig sind.

Bei fach- und zeitgerechter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber.

Eine Ausnahmegenehmigung wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt 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.

9. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Barsbüttel keine Kosten. Die Erschließung des Gebietes soll über einen städtebaulichen Vertrag auf private Vorhabenträger übertragen werden.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1.57 der Gemeinde Barsbüttel wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Barsbüttel,

Bürgermeister