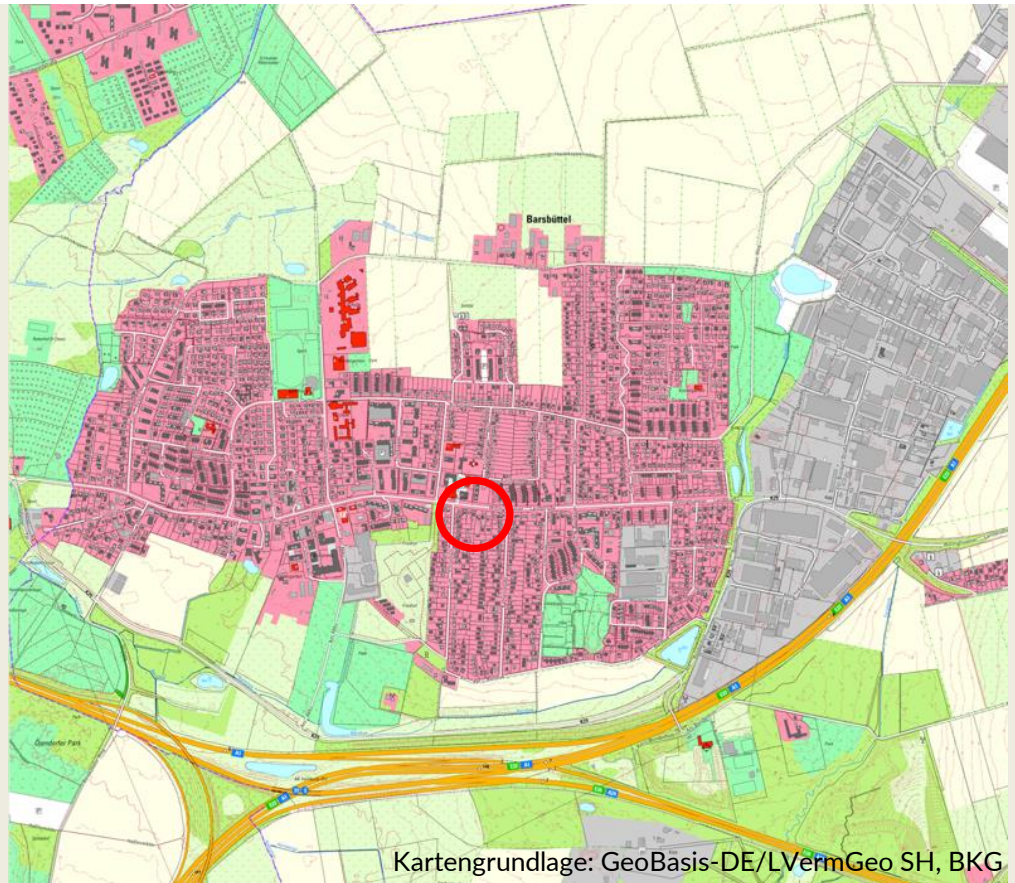


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan 1.63 der Gemeinde Barsbüttel

für das Gebiet:  
„Ortsteil Barsbüttel, Willinghusener Landstraße 2 bis 14 a, Zum Ehrenhain 1 a und 1 b“



Vorentwurf

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung .....	3
1.4 Geltendes Planrecht.....	3
1.5 Hinweise zum Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).....	4
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	9
4.4 Nebenanlagen und Stellplätze .....	10
4.5 Örtliche Bauvorschriften.....	10
<b>5 Grünordnung, Natur und Landschaft .....</b>	<b>11</b>
<b>6 Verkehr .....</b>	<b>11</b>
<b>7 Immissionen .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>9 Denkmalschutz und Kampfmittel.....</b>	<b>12</b>
<b>10 Bodenordnung.....</b>	<b>13</b>
<b>11 Flächenangaben.....</b>	<b>13</b>
<b>12 Kosten.....</b>	<b>13</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat in ihrer Sitzung am 28.03.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1.63 gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) und
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient ein Auszug aus der ALKIS vom 17.07.2024, bereitgestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

## 1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

## 1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 0,81 ha.

Er befindet sich zentral in der Siedlungslage des Ortsteils Barsbüttel an der Kreuzung *Willinghusener Landstraße – Zum Ehrenhain*. Der Geltungsbereich ist geprägt von einer kleinteiligen Wohnbebauung aus Einzelhäusern mit Garten. Entlang der *Willinghusener Landstraße* sind vereinzelt kleinere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Rathaus der Gemeinde, eine Bankfiliale sowie ein Angebot an Ärzten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Richtung Westen fußläufig zu erreichen.

Über die *Willinghusener Landstraße*, die nach Westen in die *Hauptstraße* übergeht ist das Plangebiet in Richtung Hamburg angebunden. Nach Osten erfolgt über die K29 eine Anbindung an die Ortsteile Willinghusen und Stemwarde sowie an die Bundesautobahn A1 über die Anschlussstelle *Barsbüttel* und die Bundesautobahn A24 über die Anschlussstelle *Reinbek*.

Südlich und östlich schließt sich eine weitere kleinteilige vorwiegend aus Einfamilienhäusern bestehende Bebauungsstruktur an.

## 1.4 Geltendes Planrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.63 gelten im nördlichen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, 2. Änderung (In Kraft getreten am 05.11.2002)



Bebauungsplan Nr. 1.63 erlaubt eine behutsame Nachverdichtung im zentralen Bereich des Ortsteils Barsbüttel. Das vorhandene Innenentwicklungspotential wird sinnvoll ausgenutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1.63 zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

## 2 Anlass und Ziele

**Anlass** für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Antrag auf Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans 1.17, 2. Änderung der Gemeinde Barsbüttel. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Neubaus an der Willinghusener Landstraße, der jedoch aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht zulässig ist. Weitere Bauanträge für das Plangebiet mussten in der Vergangenheit bereits abgelehnt werden, weil sie nicht mit dem bestehenden Planungsrecht vereinbar waren.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Politik mit dem Plangebiet und dem vorhandenen Planungsrecht auseinandergesetzt. Die niedrige Grundflächenzahl in Verbindung mit der geringen Tiefe des Baufensters und der schmalen Grundstücke sowie die festgesetzte geschlossene Bauweise lassen eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung in zentraler Ortslage nicht zu. Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Barsbüttel – die sich auch durch die bereits gestellten Anträge zeigt – stellen diese Festsetzungen nicht mehr zeitgemäße Einschränkungen dar.

Die Gemeinde sieht daher das städtebauliche Erfordernis, den Geltungsbereich städtebaulich neu zu ordnen und eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen.

**Ziel** der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung und eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen. Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Neuaufstellung. Der zweite Entwurf von 2024 liegt in der Zeit vom 8. Mai bis zum 8. August 2025 öffentlich aus.

Gemäß der **Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)** liegt die Gemeinde Barsbüttel im Ordnungsraum um Hamburg. Der Ortsteil Barsbüttel ist als **Stadtrandkern 2. Ordnung** ausgewiesen. Gemäß dem LEP 2021 werden in einem Umkreis von 10 km um Ober- und Mittelzentren und um Hamburg keine Zentralen Orte ausgewiesen, sondern Stadtrandkerne 1. und 2. Ordnung. Die Stadtrandkerne 2. Ordnung entsprechen in ihrer Zentralitätsfunktion ländlichen Zentralorten. Stadtrandkerne übernehmen in der Regel für das eigene Gemeindegebiet eine Versorgungsaufgabe. Die Stadtrandkerne bilden zudem Siedlungsschwerpunkte.<sup>1</sup> Sie sind für die wohnbauliche Entwicklung zu sichern und zu stärken<sup>2</sup>.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen planerischen Neuordnung des Plangebiets wird der Zielsetzung des Landesentwicklungsplans entsprochen, die wohnbauliche Entwicklung des Stadtrandkerns zu sichern und zu stärken.

Durch die Gemeinde verlaufen die Bundesautobahnen A1 und A24, die im LEP als **Landesentwicklungsachsen** ausgewiesen sind.

Gemäß **Regionalplan Planungsraum I, Schleswig – Holstein Süd** von 1998 ist der Ortsteil Barsbüttel bereits als Stadtrandkern 2. Ordnung ausgewiesen. Er bildet aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Hamburg einen besonderen Siedlungsraum, auf den sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig konzentrieren soll<sup>3</sup>.

*„Die „Besonderen Siedlungsräume“ können an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus teilnehmen“.*<sup>4</sup>

Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan im *„baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Orts“* im Ortsteil Barsbüttel. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Regionalplan, da sich die bauliche Entwicklung auf den besonderen Siedlungsraum konzentriert.

Der Bebauungsplan Nr. 1.63 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

<sup>1</sup> vgl. Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.1.5 , 1 und 2 G sowie Begründung, S. 113

<sup>2</sup> vgl. Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.1. 3 Z sowie Begründung, S. 101

<sup>3</sup> Vgl. Regionalplan, Planungsraum I, Schleswig-Holstein (1998), Kap. 5.6.3, S. 28

<sup>4</sup> Regionalplan, Planungsraum I, Schleswig-Holstein (1998), Kap. 5.3 Z 5, S. 24

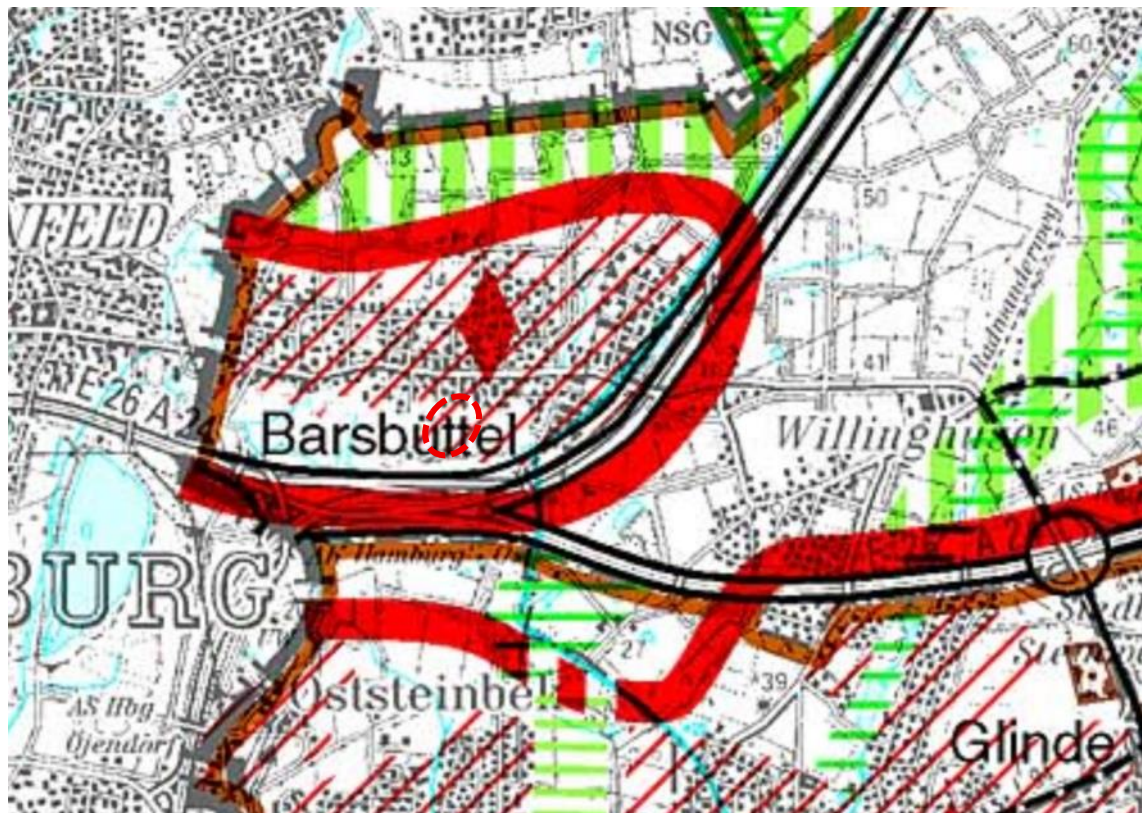


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum I (1998) (o.M.), in Rot gestrichelt Lage des Geltungsbereiches  
Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Neuaufstellung. Der zweite Entwurf von 2024 liegt in der Zeit vom 8. Mai bis zum 8. August 2025 öffentlich aus. Für den Geltungsbereich der Änderung ergeben sich raumordnerisch keine maßgeblichen Änderungen (vgl. Abbildung 3).

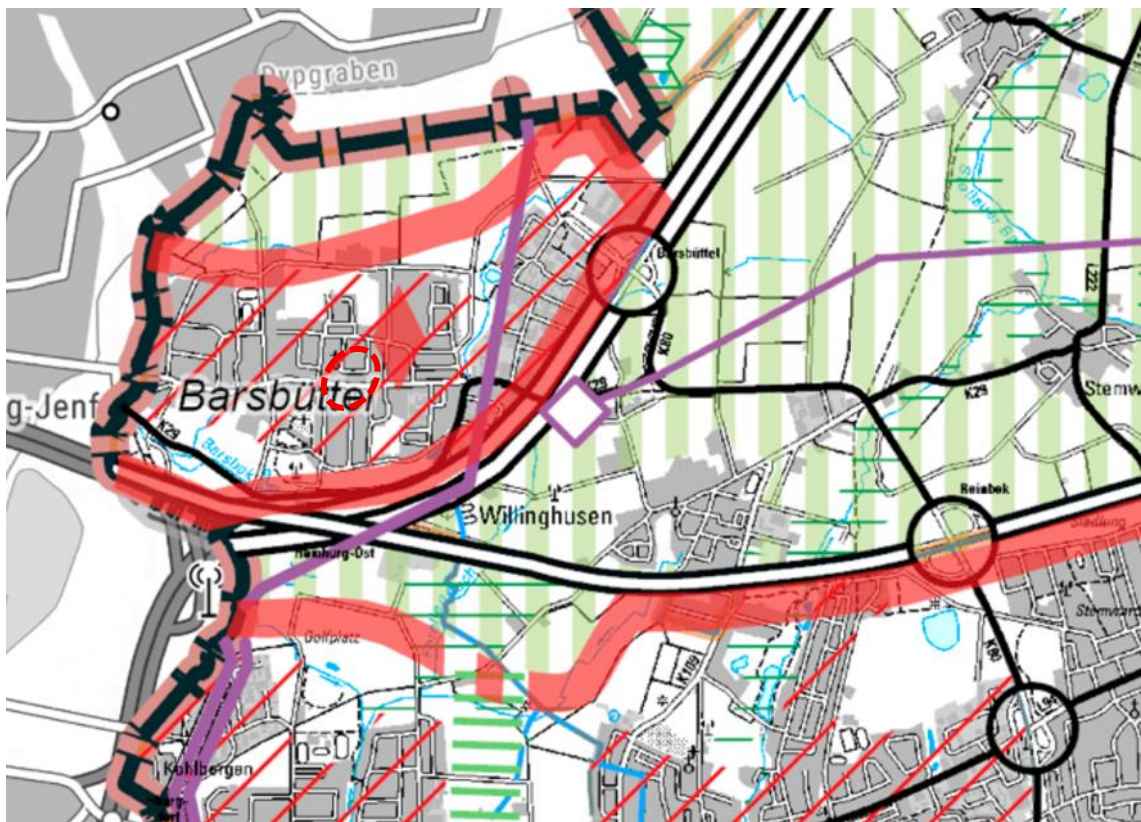


Abbildung 3: Ausschnitt 2. Entwurf Neuaufstellung Regionalplan für den Planungsraum III (Stand: 04/2025), in Rot gestrichelt Lage des Geltungsbereiches

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren den Flächennutzungsplan Barsbüttel 2040 neu aufgestellt. Es erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12. Dezember 2024 der abschließende Beschluss. Der Flächennutzungsplan 2040 stellt für den Geltungsbereich und dessen Umgebung **Wohnbaufläche** dar. Am nördlichen Rand des Plangebiets ist darüber hinaus für die Fläche der *Willinghusener Landstraße* eine Straßenverkehrsfläche und nordwestlich gemischte Baufläche (Rathausfläche) dargestellt.

Der Bebauungsplan 1.63 setzt für seinen Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete fest und entspricht daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach nicht erforderlich.



Abbildung 4: Darstellung aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (2040) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.63 (ohne Maßstab) (Quelle: Gemeinde Barsbüttel)

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird vorwiegend gewohnt, auch wenn sich entlang der Willinghusener Landstraße vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen finden. Um die vorwiegende Wohnbebauung und die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und eine maßvolle Innenentwicklung mit weiteren Wohngebäuden zu ermöglichen, werden

für das Plangebiet zwei allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und fördert die Wohnnutzung in zentraler Lage.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximalen First- und Traufhöhen bestimmt. Damit wird die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

### Grundflächenzahl

Die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,35 im WA1 und 0,4 im WA2 ermöglicht eine behutsame, dem Standort entsprechende Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der vorhanden Bebauungsstruktur (Im Ursprungsbebauungsplan B 1.17, 2. Änderung sind GRZ-Zahlen von 0,15 – 0,27 festgesetzt). Dabei orientiert sich die GRZ des WA2 am südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1.25, 6. Änderung sowie der vorhandenen GRZ auf den Grundstücken *Zum Ehrenhain 1a und 1b*. Die GRZ im WA1 wird aufgrund der großen Grundstücke mit einem Wert von 0,35 etwas niedriger festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung werden im Bebauungsplan abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten für die Ausbildung von Zufahrten, die der Erschließung von Stellplätzen oder Wohngebäuden dienen, festgesetzt. Damit berücksichtigt die Plangeberin die Erschließung und Bebauung in zweiter Reihe, der teilweise sehr tiefen Grundstücke. Die Überschreitung der GRZ bis zu 75% ist jedoch nur ausnahmsweise zulässig, wenn die langen Zufahren in einem versickerungsfähigen Material hergestellt werden.

### Geschossigkeit und Gebäudehöhe

Die festgesetzten maximalen Geschossigkeiten sowie First- und Traufhöhen orientieren sich an den Bestandsgebäuden im Plangebiet und der direkten Umgebung sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

Für das WA1 werden zwei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 7,5 m und einer Firsthöhe von 12,5 m festgesetzt.

Für das WA2 wird ein maximales Vollgeschoss bei einer Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an der bestehenden, von der *Willinghusener Landstraße* abgewandten Bebauung entlang der Straße *Zum Ehrenhain* sowie dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1.25 6. Änderung.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen garantiert, dass sich Neubauten in die bestehende Bebauungsstruktur mit überwiegend geneigten Dächern einfügen.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Entlang der *Willinghusener Straße* wird eine durchgehende, zusammenhängende **überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt**. Diese ermöglicht eine größere Flexibilität in der baulichen Entwicklung. So könnte beim Zusammenschluss von zwei Flurstücken auch ein traufständiges Gebäude entstehen. In Richtung der *Willinghusener Landstraße* wird eine Baulinie festgesetzt. Somit soll sich entlang der *Willinghusener Landstraße* langfristig eine Raumkante ausbilden und den Straßenraum der *Willinghusener Straße* gegenüber dem Rathaus stärker fassen.

Zwischen der zukünftigen Raumkante und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verbleibt

eine Vorgartenzone von 4 m entlang der Willinghusener Landstraße. Diese soll von Garagen, Carports, offenen Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO frei bleiben.

In den sonstigen Teilen des Plangebietes dürfen Garagen, Carports, offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Süden des WA1 ermöglicht eine Nachverdichtung in zweiter Reihe der tiefen Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung.

Die überbaubare Fläche im WA2 teilt sich dem allgemeinen Wohngebiet entsprechend auf. Im südöstlichen Bereich wird eine große überbaubare Fläche festgesetzt, die lediglich zu den nach Süden, Osten und Westen angrenzenden Flurstücken einen Abstand von 3 m einhält. Das so entstehende Baufeld ermöglicht, entsprechend der Lage im Blockinneren eine größtmögliche Varianz in der Gebäudestellung.

Im westlichen Teil des WA2 orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung und garantiert so den Erhalt des Straßenbildes der Straße „*Zum Ehrenhain*“, das durch einzelstehende Wohngebäude in offener Bauweise geprägt ist.

Die überbaubaren Flächen beider allgemeiner Wohngebiete bilden zur Straße *Zum Ehrenhain* hin eine Vorgartenzone von 5 m Tiefe aus. Damit soll die ortsbildprägende Vorgartenzone gesichert werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch vollverglaste Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 5 m und Balkone, Erker und Windfänge bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden. Dies dient der Sicherstellung einer zeitgemäßen und nutzerorientierten Wohnnutzung. Durch die Begrenzung der Tiefe der zulässigen Überschreitungen wird sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung gewahrt bleibt und keine städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf Nachbargrundstücke oder den Straßenraum entstehen.

Als **Bauweise** wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise dient dem Erhalt der städtebaulichen Struktur des Gebiets, das überwiegend durch eine aufgelockerte Einzelhausstruktur geprägt ist. Die offene Bauweise trägt zur Wahrung der ortsüblichen Siedlungsstruktur bei.

#### 4.4 Nebenanlagen und Stellplätze

**Garagen, Carports offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO** sind außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig, müssen aber zur Sicherung der Vorgartenzonen einen Abstand von 4 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche der *Willinghusener Landstraße* einhalten. Diese Regelung gilt nicht für Nebenanlagen in Form von Wärmepumpen und Abstellanlagen für Müllbehälter. Diese Anlagen sind zugelassen, da sie aus funktionalen und technischen Gründen in der Nähe des Gebäudes bzw. des Zugangsbereichs erforderlich sind und die zukünftige Wärmeerzeugung der Gebäude durch Wärmepumpen nicht eingeschränkt werden soll.

#### 4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den gestalterischen Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplan 1.25, 6. Änderung. Um sicherzustellen, dass die zukünftig entstehenden Gebäude sich in das Ortsbild verträglich einfügen, wird festgesetzt, dass nur symmetrisch geneigte Dächer (Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer) mit

einer Minstdachneigung von 35° zulässig sind. Pultdächer sind somit ausgeschlossen.

Für Garagen, Carports und Dachflächen von Nebenanlagen sind flache oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Auf den Grundstücken soll eine gestalterische Einheit der baulichen Anlagen gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass die Garagen und die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in gleicher Farbe und in gleichem Material auszuführen sind.

Gartenhäuser aus Holz können von diesen gestalterischen Vorgaben abweichen. Carports sollen als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

## 5 Grünordnung, Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist durch private Gärten mit vereinzelt Einzelbaumbestand geprägt. Der schützenswerte Baumbestand im Plangebiet wird zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um zwei Einzelbäume auf dem Grundstück der *Willinghusener Landstraße 6* jeweils im Vorgarten und rückwertigen Bereich zur Bestandsbebauung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei einem Abgang sind diese durch neue Baumpflanzungen auf dem Grundstück zu ersetzen.

Damit die Bäume langfristig nicht beeinträchtigt werden, sind im Wurzelbereich der Bäume, dazu gehört der Kronentraufbereich sowie eine 1,5 m breite Pufferzone, keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der *Willinghusener Landstraße* und der Straße „Zum Ehrenhain“ wird die Anpflanzung einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt, die für erforderliche Zufahrten und -wegungen unterbrochen werden kann. Die Hecke dient der Eingrünung der Grundstücke in Richtung der *Willinghusener Landstraße*.

## 6 Verkehr

Das Plangebiet ist über die *Willinghusener Landstraße*, die nach Osten in die K29 und K80 mündet sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Somit können in wenigen Minuten die Anschlussstelle *Barsbüttel* der BAB A1 und die Anschlussstelle *Reinbek* der BAB A24 erreicht werden. Über die K29 können zügig auch die östlichen Ortsteile Willinghusen und Stemwarde erreicht werden. Nach Westen geht die *Willinghusener Landstraße* in die *Hauptstraße* über, welche das Plangebiet in Richtung Hamburg anbindet.

Das Plangebiet wird von Norden direkt über die *Willinghusener Landstraße* erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude und Baufelder erfolgt mit privaten Zufahrten über die vorhandenen Grundstücke. Im Westen wird das Plangebiet über die Straße *Zum Ehrenhain* erschlossen.

### ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Direkt am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Barsbüttel, Rathaus“ der Linie 263, die in einem 10 Minuten – Takt in den Stoßzeiten eine Anbindung an Hamburg und den U-Bahnverkehr garantiert.

## 7 Immissionen

Von der Willinghusener Landstraße gehen Verkehrslärmimmissionen aus, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln und zu bewerten sind. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

## 8 Ver- und Entsorgung

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der e-Werke Sachsenwald.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der e-Werke Sachsenwald.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) sichergestellt.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **Brandschutz**

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

## 9 Denkmalschutz und Kampfmittel

### **Denkmalschutz**

Archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Es liegt nicht in

einem archäologischen Interessengebiet. Oberirdische Kulturdenkmale sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

#### **Kampfmittel**

Es gibt bisher keine Kenntnisse über Kampfmittel im Plangebiet.

#### **Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind bisher nicht bekannt.

## **10 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

## **11 Flächenangaben**

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,75
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,06
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>0,81</b>

## **12 Kosten**

Der Gemeinde Barsbüttel entstehen durch den Bebauungsplan 1.63 keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am \_\_\_\_ gebilligt.

Barsbüttel, den .....

.....  
(Der Bürgermeister)