



# SATZUNG DER GEMEINDE BARS- BÜTTEL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.2

FÜR DAS GEBIET "ORTSTEIL STEMWARDE, NORDÖSTLICH BERGWEG  
UND SÜDLICH DER ANLIEGERGRUNDSTÜCKE AM KRONSHORSTER  
WEG"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

## BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN MIT GEKENNZEICHNETER LAGE DES PLANGEBIETES

**ENTWURF FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GE-  
MÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.04.2019 - 24.05.2019**

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Barsbüttel

## Inhaltsübersicht

Seite

<b>1.</b>	<b>Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, 1. Änderung</b>	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	3
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>4</b>
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	4
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>6</b>
3.1	Ziel und Zweck der Planung	6
<b>4.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	7
4.2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.2.3	Bauweise	8
4.3	Mindestgrößen für Baugrundstücke	8
4.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude	8
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	8
4.6	Örtliche Bauvorschriften	9
4.7	Erschließung	9
4.7.1	Verkehrliche Erschließung	9
4.7.2	Ver- und Entsorgung	10
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
5.2	Immissionsschutz	13
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>14</b>

## Anlage

Stellungnahme zum Artenschutz

## 1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.2

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

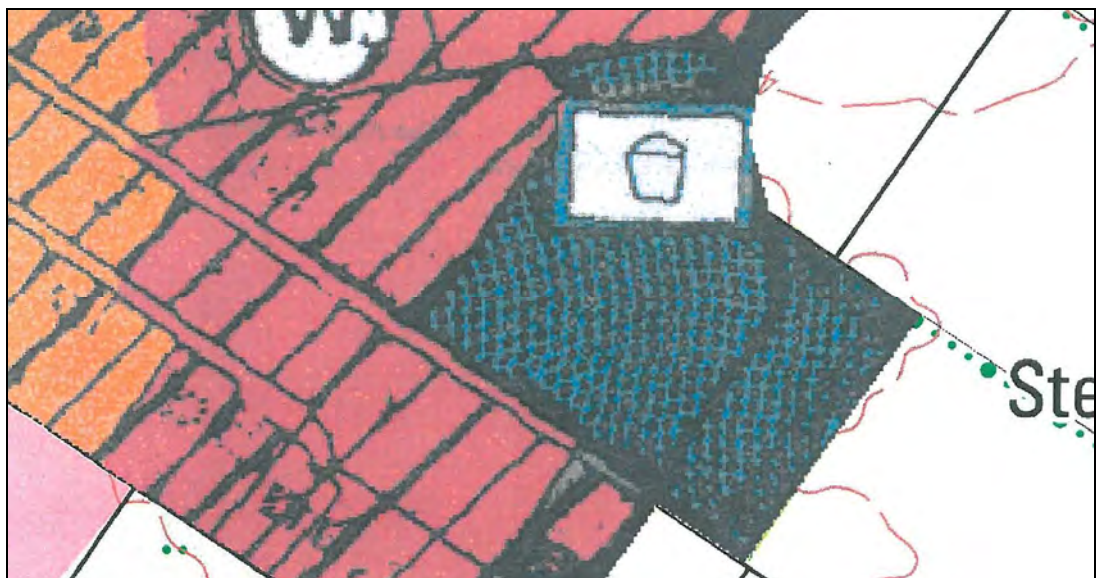
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

### 1.2 Plangrundlage

Als Planunterlage dient ein Auszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Katasterverwaltung Schleswig-Holstein im Maßstab 1: 500, die vom Vermessungsbüro Sprick und Wachsmuth geprüft und ergänzt wurde.

### 1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan



**Abbildung 1** Vergrößerter Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1975



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel aus dem Jahre 1975 stellt den Plangeltungsbereich bereits als Wohnbaufläche (W) und teilweise als Grünfläche dar. Eine F-Planänderung wird deshalb im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich, da die dargestellte Wohnbaufläche hier gegenüber dem B-Plan Nr. 3.2 (siehe unten) bereits um etwa 1.200 m<sup>2</sup> größer ist.

- Bebauungsplan

Für den Plangeltungsbereich und die nördlich und südwestlich anschließenden Flächen gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 3.2, der seit dem 17.04.2002 rechtskräftig ist. Ein Auszug dieses Bebauungsplanes kann der Abbildung 2 entnommen werden. Hier ist für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Lediglich ein ca. 12 m bis 20 m breiter Streifen im Südosten des Plangebietes ist als private Grünfläche (Brachland) ausgewiesen. Dieser Streifen ist als Altablagern Nr. 87 gekennzeichnet. Siehe hierzu Kapitel 1.4. Für den Geltungsbereich sind bisher lediglich zwei eher kleine überbaubare Flächen festgesetzt mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zugunsten einer 1-geschossigen Bebauung. Der Bereich nördlich des Kronshorster Weges wurde Anfang 2018 zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes geändert. Diese 2. Änderung des B-Planes 3.2 ist auf der nächsten Seite abgebildet.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3.2 aus dem Jahre 2002

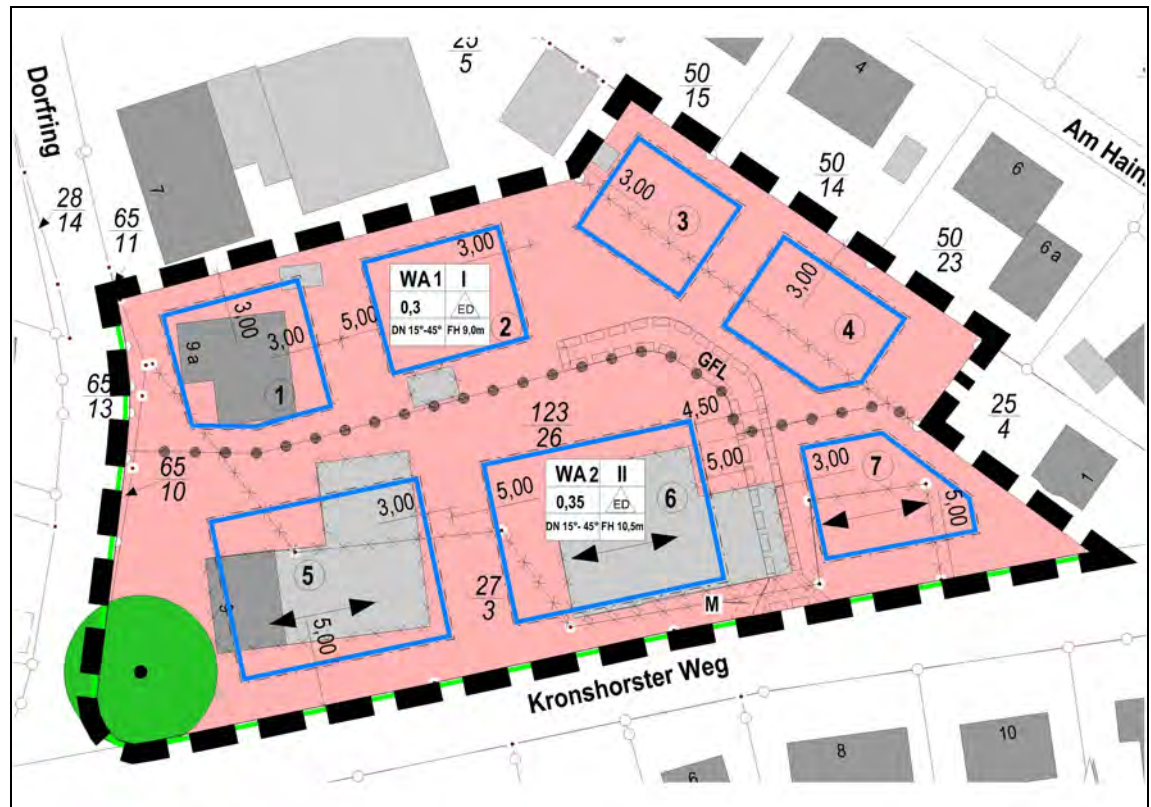


Abbildung 3: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 aus dem Jahre 2018

#### 1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Auf der Fläche wurde in den 1960er Jahren Kies abgebaut. Die ca. 7 m tiefe Grube wurde anschließend mit Aushubboden (U-Bahnbau Billstedt) verfüllt.

Im Rahmen der vorliegenden B-Planänderung wurde ein ca. 14 - 20 m breiter Streifen der im bestehenden Bebauungsplan Nr. 3.2 als "Altablagerung Nr. 87" bezeichneten Fläche mit als allgemeines Wohngebiet überplant. Deshalb war zu prüfen, ob dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und eine Gefährdung für eine zukünftige Wohnnutzung sicher ausgeschlossen werden kann.

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises ist dies im Mai 2017 geschehen, um den Bereich hinsichtlich möglicher Ausgasungen (Deponiegas und andere Gase) und auch mögliche Belastungen des Oberbodens zu untersuchen.

Die Untersuchung<sup>1</sup> hat ergeben, dass sich keine Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Nutzung als Wohn- und Spielfläche ergeben. Aufgrund der teilweise - mit unterschiedlicher Mächtigkeit - nachgewiesenen - aufgefüllten Böden empfehlen die Gutachter allerdings grundstücksbezogene Baugrunderkundungen.

<sup>1</sup> Büro für Rohstoff- und Umwelttechnologie GmbH, Kiel 13.06.2017, "Orientierende Untersuchung im Rahmen einer B-Planerweiterung auf einer Teilfläche des Grundstückes Bergweg 1, 22885 Barsbüttel"



## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Stemwarde unweit des Dorfgemeinschaftshauses und betrifft eine Teilfläche des Grundstückes Bergweg 1 (Flurstück 209) einschließlich der Straßenfläche des Bergweges (Flurstück 208).

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch die Wohnbebauung am Kronshorster Weg,

im Südosten durch eine Grünfläche (wiederverfüllte ehemalige Kiesabbaufäche),

im Südwesten durch den "Bergweg".

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Einen Eindruck über das Plangebiet vermitteln die folgenden Fotos, die während einer Bestandsaufnahme im März 2016 bzw. 2018 aufgenommen wurden.



**Abbildung 4**

Der sehr schmale Bergweg mit einer Fahrbahnbreite von lediglich ca. 3m.

Links vorne im Bild die Zufahrt zu dem völlig eingewachsenen seit vielen Jahren leerstehenden Wohnhaus

Foto: H. - R. Bielfeldt



**Abbildung 5**

Das vorhandene seit vielen Jahren leerstehende Wohnhaus Bergweg 1 von Norden betrachtet

Foto: H. - R. Bielfeldt

Der nordwestliche Bereich Plangeltungsbereich ist mit einem inzwischen verfallenen älteren Wohnhaus aus der Jahrhundertwende und zwei Nebengebäuden bebaut. Das Wohnhaus steht seit vielen Jahren leer und wird nicht mehr genutzt. Die beiden Nebengebäude wurden in den zurückliegenden Jahren nur sporadisch als Abstellräume bzw. Garage genutzt. Das zweigeschossige Nebengebäude wurde offensichtlich ehemals auch als Wohngebäude genutzt. Die unmittelbare Umgebung des

Plangebietes wird nördlich und südlich durch eine eher kleinteilige eingeschossige Wohnbebauung geprägt. Südöstlich schließt sich eine Grünfläche an.



**Abbildung 6**

Nördlich angrenzende Wohnbebauung am Kronshorster Weg

Foto: H. - R. Bielfeldt



**Abbildung 7**

Vorhandener Eichenbestand im Südosten, der in etwa den Rand zur ehemaligen Kiesabgrabungsfläche darstellt.

Foto: H. - R. Bielfeldt



**Abbildung 8**

Vorhandene Nebengebäude auf dem Grundstück

Foto: H. - R. Bielfeldt



### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Der Eigentümer der Immobilie am Bergweg 1 ist bereits vor einigen Jahren an die Gemeinde Barsbüttel mit dem Antrag herangetreten, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 3.2 zu ändern, um eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen.

In dem zurzeit im B-Plan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet mit einer Größe von knapp 2.000 m<sup>2</sup> sind lediglich zwei überbaubare Flächen festgesetzt mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25.

Nach Vorlage einer gutachterlich nachgewiesenen Unbedenklichkeit für eine Teilüberplanung der gekennzeichneten Altablagerung Nr. 87 (siehe hierzu Kapitel 1.4) zugunsten einer Erweiterung der Fläche des allgemeinen Wohngebietes um etwa 1.200 m<sup>2</sup> haben sich die politischen Gremien der Gemeinde bereiterklärt, den Bebauungsplan Nr. 3.2 für diesen Bereich zu ändern und damit dem Antrag des Eigentümers zu entsprechen.

Die Gemeinde begrüßt diese Gelegenheit für eine städtebaulich vertretbare bauliche Nachverdichtung zugunsten des Wohnungsbaus im Ortsteil Stemwarde, zumal weiterhin zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Sie entspricht damit auch § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB), wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Gemeinde wird diese B-Planaufstellung auf der Grundlage von § 13a des Baugesetzbuches durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Barsbüttel beabsichtigt, mit dieser B-Planänderung einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten und damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen. Gleichzeitig soll hiermit eine weitere Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich vermieden werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung, die keine Verpflichtung zur Bebauung auslöst, aber deren Möglichkeit eröffnet.



Vorgesehen ist eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes zugunsten einer Entwicklung für den Wohnungsbau. Gleichzeitig soll die verkehrliche Erschließungsfunktion des Bergweges verbessert werden. Hierfür wird auch der bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene, aber nie hergestellte Wendepunkt um etwa 30 m nach Westen verschoben, so dass sich auch die Erschließung der bebauten Grundstücke am Bergweg verbessert.

Ziel und Zweck der Planung für diese Bebauungsplanänderung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erweiterung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nach Südosten zugunsten einer besseren baulichen Ausnutzung für zusätzliche Wohngebäude.
- Optimierung der Erschließungsfunktion des Bergweges durch eine Verbreiterung auf 6m (einschließlich Randstreifen) und eine Verlegung des Wendepunktes.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan wird der jetzt überplante Bereich mit Ausnahme der Grünflächen gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem bestehenden B-Plan 3.2 etwas größer, entspricht jedoch den Darstellungen des F-Planes aus dem Jahre 1975. Insofern ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

#### **4.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird wie im bestehenden B-Plan eine Grundflächenzahl (**GRZ**)<sup>2</sup> von 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist aufgrund der vorgesehenen eingeschossigen Bauweise entbehrlich. Zulässig sind hier eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen bis zu einer Firsthöhe von 8,50 m bei einer maximalen Traufhöhe von 4,30 m. In der Planzeichnung sind alle Höhen über NN angegeben. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und auch Terrassen dürfen die festgesetzte GRZ im Regelfall gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschreiten. Da dieser Wert in der Praxis eher knapp ist, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ einschließlich der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und auch Terrassen im Gebiet **WA 1** bis zu insgesamt 0,5 zulässig ist.

#### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen zugunsten von 3 Baugrundstücken werden unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes in der Umgebung eher kleinteilig festgesetzt, um zu große unmaßstäbliche Baukörper auszuschließen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 3** regelt, dass Garagen, Carports und auch Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterboxen einen Abstand von 5 m zur Straßenbe-

---

<sup>2</sup> Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes.

grenzungslinie einhalten müssen. Hiermit wird sichergestellt, dass unmittelbare Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freigehalten werden. Außerdem wird hierdurch ermöglicht, vor Garage oder Carport einen zusätzlichen Stellplatz vorzuhalten.

#### 4.2.3 Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise (o) Zulässig sind hier Einzelhäuser und Doppelhäuser. Zur Vermeidung einer Verschattung der Gartengrundstücke der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird ein einzuhaltender Abstand von bis zu 5 m vorgegeben. In der Planzeichnung beispielhaft eingetragen sind 3 Baugrundstücke mit Größen zwischen ca. 845 m<sup>2</sup> und 1120 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht u.a. die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, um Grundstücksteilungen in zu kleine Einheiten zu verhindern. Hierdurch soll eine unverträgliche Verdichtung zu Lasten der Wohnqualität in den angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Die **textliche Festsetzung Nr. 4** enthält deshalb die Regelung, dass eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften einzuhalten ist. Kleinere Grundstücksgrößen wären unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung nach Auffassung der Gemeinde städtebaulich nicht vertretbar und würden zudem eine deutliche Zunahme des Erschließungsverkehrs nach sich ziehen. Die vorgeschlagene Grundstücksteilung berücksichtigt diese Vorgaben.

#### 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Gemeinde hält die Aufnahme einer Regelung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude für erforderlich, um hier (auch unter Berücksichtigung der geplanten eher sparsamen Erschließung) eine Errichtung zugunsten von Appartementshäusern bzw. Mehrfamilienhäusern auszuschließen. Deshalb werden hier maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 5**. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Doppelhaus bauordnungsrechtlich aus 2 Wohngebäuden besteht. Somit könnten hier bei einer Bebauung mit Doppelhäusern max. 12 Wohnungen entstehen.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der ortsbildprägende Eichenbestand wird mit Ausnahme einzelner Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt, so dass zumindest ein Teil der vorhandenen Bäume aufgrund ihrer bildprägender Wirkung erhalten bleibt. Falls ein Baum aus Alters- oder Gesundheitsgründen nicht erhalten werden kann, ist er nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 6** durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Die vorhandenen Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Brachland", die aus dem Ursprungsplan übernommen wurde, ist auf Dauer zu erhalten. Auch hierfür gilt die oben genannte Festsetzung.

## 4.6 Örtliche Bauvorschriften

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B. die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen sowie seit der letzten Änderung der LBO auch Anforderungen an die Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze gestellt werden. Hiervon macht die Gemeinde Gebrauch und regelt unter **Nr. 1.4 der örtlichen Bauvorschriften**, dass im Plangebiet pro Wohnung zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der ruhende Verkehr vorrangig auf den Grundstücken untergebracht wird.

Die Gemeinde hat für den vorliegenden Bebauungsplan auch zu Fassaden, Dachformen und Dachneigungen sowie zur Art der Bedachung Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien und Farben auszuschließen.

So ist unter **Ziffer 1.1** geregelt, dass mit Ausnahme von Carports und Garagen nur Gebäude mit geneigten Dächern in Form von Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig sind.

**Ziffer 1.2** bestimmt, dass die Dacheindeckungen der Wohngebäude nur in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig sind.

Die Dächer von Carports oder Garagen können auch als begrünte Dächer hergestellt werden.

**Ziffer 1.3** trifft Regelungen zur Gestaltung der Fassaden, bei denen pro Gebäude mindestens 30% der Fassadenfläche mit roten bis rotbraunen Ziegeln zu gestalten ist. Hiermit soll gewährleistet werden, dass zumindest ein bestimmter Anteil der Fassadenflächen aus Ziegelmauerwerk als prägendes Gestaltungsmerkmal hergestellt wird.

Regelungen nach § 84 LBO werden auch für erforderlich gehalten, um Neubebauungen bzw. bauliche Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen auch z.B. im Rahmen von energetischen Sanierungen besser in das Ortsbild einzupassen und eine möglichst homogene Gestaltung zu gewährleisten.

## 4.7 Erschließung

### 4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch den Bergweg erschlossen, der im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes auf eine Breite von 5m zuzüglich beidseitigem Randstreifen ausgebaut wird. Der bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3.2. festgesetzte Wendepunkt wurde bisher nicht hergestellt. Die Lage des Wendepunktes wurde im Zuge dieser B-Planänderung um ca. 30 m nach Nordwesten verlegt. Die dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen können weiterhin über den vorhandenen Weg angefahren werden. Das geplante rückwärtigen Grundstücke sollen über einen privaten Weg erschlossen werden. Zur Sicherung der Erschließung wird dieser Weg als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist. Dies gilt auch für die Verlängerung des Bergweges. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche werden 4 öffentliche Parkplätze untergebracht. Die



Stellplätze für die hier entstehenden Wohnungen sind auf den Grundstücken unterzubringen.

## **ÖPNV**

Das Plangebiet wird über die beiden Bushaltstellen "Stemwarde, Lüttkoppel" und "Stemwarde, Feuerwache" durch die Buslinien 263, 337 und 776 erschlossen. Hierbei verkehren die Linien 337 und 776 unter der Woche allerdings nur als Schulbusse. Die Haltestellen liegen in ca. 300 - 400 m Entfernung vom Plangebiet und sind damit fußläufig erreichbar.

### **4.7.2 Ver- und Entsorgung**

#### 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.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über zwei vorhandene Hydranten<sup>3</sup>, die an die Anlagen der 'Hamburger Wasserwerke GmbH' angeschlossen ist. Sie erfordert eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser, jeweils für jedes Wohnhaus einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet.

#### Entsorgung

##### a) Regenwasser

Das Niederschlagswasser hingegen kann nicht komplett eingeleitet werden, da der vorgesehene Abflussbeiwert für die Grundstücke kleiner ist als das geplante Maß der zulässigen Gesamtversiegelung. Daher müssen Teile des Niederschlagswassers auf den Grundstücken versickert werden - soweit dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Hierzu wird in der **textlichen Festsetzung Nr. 7** aufgenommen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen vorrangig auf den Grundstücken zu versickern ist. Das Niederschlagswasser der Verkehrswegefleichen (Zufahrten, Stellplätze) ist in den öffentlichen Regenwasserkanal des Zweckverbandes Südstormarn im Kronshorster Weg einzuleiten, da ein öffentlicher Regenwasserkanal im Bergweg nicht vorhanden ist. Sollte eine direkte Einleitung nicht möglich sein, ist das Regenwasser zurückgehalten und gedrosselt abzuleiten.

##### b) Schmutzwasser

---

<sup>3</sup> Am Dorfring/ Ecke Kronshorster Weg und unmittelbar vor dem Grundstück Bergweg 1

Das Schmutzwasser kann - entsprechend der Festlegungen der Abwassersatzung des Zweckverbands Südstormarn - komplett in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Ein Übergabeschacht liegt im vorderen öffentlichen Teil des Bergweges an der nordwestlichen Spitze des überplanten Bereiches. Im übrigen, bisher privaten Teil des Bergweges, liegt lediglich eine private 150er PVC Schmutzrohrleitung.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen. Derzeit erfolgt der Glasfaserausbau durch die Vereinigten Stadtwerke Media GmbH (VS Media) in Stenwarde. Die Fertigstellung wird bis Ende 2018 erwartet.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Barsbüttel wird seit März 2012 von der E-Werk Sachsenwald GmbH 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 Wohngebietes keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge besteht, ist am Bergweg eine ausreichend dimensionierte Fläche zum Aufstellen von Müllgefäßen vorgesehen. Diese dient den rückwärtigen Grundstücken.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Artenschutzes**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Durch die Realisierung insbesondere der durch den B-Plan ermöglichten Gebäude und Zuwegungen werden vor allem die Naturfaktoren Boden und Vegetation beeinträchtigt; auch das Landschaftsbild wird erheblich verändert. Jedoch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten ..... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, soweit keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche betroffen sind. Die als landschaftsbildprägender Einzelbaum nach landesrechtlichen Vorschriften zu betrachtende große Eiche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Um eine mögliche Beeinträchtigungen aus artenschutzrechtlicher Sicht zu prüfen und auszuschließen, wurde vom Diplom-Biologen Holger Reimers vom Büro für Umweltkartierung - Informationsverarbeitung - Naturbewertung aus Pinneberg eine Stellungnahme zum Artenschutz verfasst, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Der Biologe hat bei der Bestandsaufnahme und der Nachsuche in den Gebäuden weder Fledermäuse, Vögel oder Vogelneester noch indirekte Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung gefunden. Es wurden nirgends Spuren einer Quartiernutzung von Fledermäusen gefunden und auch potenziell gut geeignete Strukturen für Quartiere größerer Kolonien konnten nicht festgestellt werden. Eine Eignung als Ruhestätte im Winter ist im Wohngebäude denkbar für einzelne Fledermäuse oder kleinere Gruppen zwischen Dacheindeckung und Isolierschicht, das Nebengebäude und die Lagerhalle weisen keine potenzielle Eignung auf.

Grundsätzlich verbleibt die Möglichkeit, dass sich Fledermäuse ganzjährig im Wohngebäude hinter den Dachschildeln aufhalten. Beim Abriss des Gebäudes muss deshalb als Maßnahme zur Vermeidung von Verletzungen oder einer Tötung von Individuen unmittelbar vor dem Abriss die Dachschildeln an den Bereichen, wo diese lose liegen per Hand entfernt und die dahinter verborgenen Strukturen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Gegebenenfalls aufgefundene Tiere müssen gerecht geborgen und in ein sicheres Ersatzquartier umgesetzt werden.

Die Stellungnahme kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass bei einem Abriss der Gebäude unter Beachtung der o.g. Vermeidungsmaßnahme eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen nicht zu erwarten ist. Auch eine Zerstörung oder Störung eines Quartierstandortes kann ausgeschlossen werden. Zugriffsverbote des §44 BNatSchG werden durch den Rückbau der Gebäude dann nicht verletzt. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen streng oder besonders geschützter Arten der Fledermäuse und Vögel ist auch durch die Entnahme der Gehölze nicht zu erwarten.

Eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte liegt nicht vor, auch eine erhebliche Störung von Fortpflanzungsstätten im Umfeld ist durch die Entnahme der Gehölze nicht erkennbar. Verbotstatbestände des §44 BNatSchG treten durch das Vorhaben aller Voraussicht nach nicht ein.

Folgende weitere nach § 44 BNatSchG beachtliche Arten und Artengruppen sind im Geltungsbereich zu betrachten:

### **Fische**

Ein Lebensraum für eine Fischpopulation existiert im Gebiet nicht. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Käfer**

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u.a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumsprüche, die im relevanten Gebiet voraussichtlich nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden. Die Gruppe der Käfer ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant

### **Libellen**

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ggf. im weiteren Umfeld gelegene Gewässer werden nicht in ihrer Qualität und Funktionen betroffen. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Schmetterlinge**

Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Plangebiet werden ausgeschlossen. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht erkennbar vorhanden, so



dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

### **Weichtiere**

Geeignete Lebensräume für Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Reptilien**

Aufgrund der geringfältigen geeigneten Strukturen wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Erweiterungsgebietes nicht erwartet. Die Gruppe der Reptilien ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Amphibien**

Diese Arten sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im eigentlichen Plangebiet nicht zu erwarten. Wegen umliegender bebauter Grundstücke wird auch nicht mit jahreszeitlichen Wanderbewegungen im Geltungsbereich des B-Plans gerechnet. Die Gruppe der Amphibien ist für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Artenschutzrecht werden somit nicht erforderlich.

## **5.2 Immissionsschutz**

Es ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zum Immissionsschutz durch die vorgesehenen Änderungen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich werden, zumal Nutzungskonflikte nicht erkennbar sind.

## **6. Flächenbilanz**

<b>Größe des Plangeltungsbereiches</b>	<b>ca. 5.760 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet -WA-	ca. 2.980 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlich	ca. 1.135 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze	ca. 60 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen - privat (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) im WA ca. 155 m <sup>2</sup> außerhalb WA	ca. 180 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (Brachland) (670, 45 und 690 m <sup>2</sup> )	ca. 1.405 m <sup>2</sup>

## 7. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Barsbüttel in der Sitzung am ..... gebilligt.

Barsbüttel, den .....

.....  
(Schreitmüller)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276  
email: info@planwerkstatt-nord.de

In Zusammenarbeit mit dem  
Büro für Landschaftsplanung Bielfeldt + Berg,  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg, Tel 040- 3893939  
eMail: bbl@bielfeldt-berg.de

Güster den .....

.....  
(Hermann S. Feenders)  
Planverfasser

Stand: 04.04.2019 (Entwurfsbeschluss)



Büro für

Umweltkartierung - Informationsverarbeitung - Naturbewertung

U-I-N • Dipl.-Biol. H. Reimers • Mühlenstraße 29 • 25421 Pinneberg




## **ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 3.1 DER GEMEINDE BARSBÜTTEL**

**Holger Reimers**

**Diplom-Biologe**

Mühlenstraße 29

25421 Pinneberg

 04101 55 37 15  
 04101 55 37 16  
 hreimers@uin.de

Datum  
22.10.2018

### **Gemeinde Barsbüttel, BPlan 3.2.1 Stemwarde Kurze Stellungnahme zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

Auf dem Grundstück am Bergweg 1 in Barsbüttel-Stemwarde sollen im Zuge der Räumung für das vorgesehene Baufeld einer Neubebauung drei Bestandsgebäude entfernt und Gehölze gerodet werden. Es handelt sich bei den Gebäuden um ein Wohnhaus, ein Nebengebäude sowie eine Lagerhalle aus Holz. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert.

Nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) der Europäischen Union sind alle europäischen Fledermausarten streng geschützt und alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften der Europäischen Union wurden in das deutsche Bundesnaturschutzgesetz übertragen und betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist es unter anderem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Grundsätzlich stellt jedes Gebäude einen potenziellen Lebensraum für Fledermäuse bzw. eine Brutstätte für Vögel dar. Somit fallen Maßnahmen an Gebäuden ebenfalls unter die genannten Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes. Es soll vor dem Rückbau daher geprüft werden, ob streng geschützte Arten durch den Rückbau betroffen sein können und artenschutzrechtliche Zugriffsverbote berührt werden.

Aufgrund der Beauftragung vom 05.09.2018 und der am 11.10.2018 geschaffenen Zugangsmöglichkeiten für die Gebäude habe ich das betroffene Gelände am 12.10.2018 aufgesucht und die Bauwerke und Gehölze hinsichtlich einer aktuellen oder ehemaligen Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse und Vögel untersucht.

Der Außenbereich der Gebäude wurde mit einem Fernglas auf geeignete Strukturen für Fledermäuse oder Vögel wie z. B. Spalten an Verkleidungen und Dachrändern oder Löcher im Mauerwerk abgesucht. Im Innenraum sind die zugänglichen Bereiche mithilfe einer Taschenlampe gründlich nach Fledermäusen oder Spuren einer aktuellen oder ehemaligen Nutzung (z. B. tote Tiere, Fraß- oder Kots Spuren) abgesucht worden.



Nahezu alle Innenräume und Dachbereiche konnten eingesehen werden. Auch der Kellerbereich unter dem Wohngebäude wurde begangen, bietet aber Fledermäusen keine erkennbaren Zugangsmöglichkeiten.

Die Gehölze wurden in belaubtem Zustand hinsichtlich entsprechender Strukturen mithilfe eines Fernglases nach relevanten Strukturen oder Aktivitäten abgesucht. Die Nachsuche erfolgte vom Boden aus.

Alle Gebäude weisen einen starken Pflanzenbewuchs an den Fassaden auf, der sich größtenteils bis über die Dachkanten erstreckt. Besonders die Giebelseiten des Wohngebäudes sind nahezu vollständig bewachsen. Am Wohngebäude stehen teilweise Fenster offen und es sind Scheiben kaputt, sodass eine Zugänglichkeit für Vögel und Fledermäuse grundsätzlich gegeben ist. Die Dacheindeckung am Wohngebäude weist zahlreiche lose Schindeln auf, die es Vögeln oder Fledermäusen ermöglicht, ggf. dahinter gelegene Hohlräume zu erreichen.

Das Nebengebäude hat ein Flachdach, an dessen Verkleidungen am Dachrand durch schadhafte Dichtgaze für Vögel oder Fledermäuse ebenfalls einige Möglichkeiten vorhanden sind, in dahinter liegende Hohlräume zu gelangen.

Die Dachränder der Lagerhalle sind ohne geeignete Hohlräume für Vögel oder Fledermäuse. Die Decke der Halle besteht aus einer Holzkonstruktion, auf der direkt Asbestzementplatten verlegt sind. Sie weist keine weitere Unterkonstruktion wie Unterspannbahnen oder eine Isolierung auf.

Bei der Nachsuche in den Gebäuden wurden weder Fledermäuse, Vögel oder Vogelnester noch indirekte Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung gefunden. Es wurden nirgends Spuren einer Quartiernutzung von Fledermäusen gefunden und auch potenziell gut geeignete Strukturen für Quartiere größerer Kolonien konnten nicht festgestellt werden. Eine Eignung als Ruhestätte im Winter ist im Wohngebäude denkbar für einzelne Fledermäuse oder kleinere Gruppen zwischen Dacheindeckung und Isolierschicht, das Nebengebäude und die Lagerhalle weisen keine potenzielle Eignung auf.

Es konnten an den Gehölzen keine Strukturen ermittelt werden, die für Fledermäuse als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geeignet wären. Es wurden darüber hinaus in den Bäumen keine direkten oder indirekten Anzeichen für Nester von Vögeln festgestellt.

In dem großflächig vorhandenen Fassadenbewuchs ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, die als Brutplatz für Vögel und/oder als Tagesversteck für Fledermäuse im Sommer genutzt werden könnten. Gemäß § 39 BNatSchG hat die Beseitigung von Gehölzen vor Beginn der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattzufinden (1. Oktober bis 15. März). Die hier potenziell betroffenen Fledermausarten befinden sich in dieser Zeit noch in den Winterquartieren oder auf den Migrationswegen, eine Gefahr der Verletzung oder Tötung von Individuen ist daher auch für Fledermäuse in diesem Zeitraum nicht gegeben.

Die betroffenen Habitatmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse sind nicht von hochwertiger Eignung, sondern allgemeiner Natur. Da im Umfeld zahlreiche Bereiche mit vergleichbaren Strukturen vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichendes Angebot entsprechender Habitatstrukturen als Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung steht und auch nach einem Verlust einzelner Brutplätze oder Tagesverstecke die Funktion von ggf. vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Es verbleibt die Möglichkeit, dass sich Fledermäuse ganzjährig im Wohngebäude hinter den Dachschindeln aufhalten. Beim Abriss des Gebäudes sollte als Maßnahme zur Vermeidung von Verletzungen oder einer Tötung von Individuen unmittelbar vor dem Abriss die Dachschindeln an den Bereichen, wo diese lose liegen

per Hand entfernt und die dahinter verborgenen Strukturen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Gegebenenfalls aufgefundene Tiere müssen fachmännisch geborgen und in ein sicheres Ersatzquartier umgesetzt werden.

Gebäudebewohnende Fledermäuse nutzen als Tagesversteck zahlreiche Formen von Spalten und Höhlungen und sind sehr flexibel bei der Nutzung ihrer Tagesverstecke und wechseln verschiedene Quartiere im Jahresverlauf häufig. Demnach setzt sich ihre Ruhestätte aus der Summe aller Quartiere in ihrem Aktionsradius zusammen. Da im Umfeld zahlreiche Gebäude stehen, die vergleichbare Strukturen aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichendes Angebot vergleichbarer Habitatstrukturen vorhanden ist und damit die Funktion der Ruhestätte auch nach einem Verlust des Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Bei dem Abriss der Gebäude ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen nicht zu erwarten, auch eine Zerstörung oder Störung eines Quartierstandortes kann ausgeschlossen werden. Zugriffsverbote des §44 BNatSchG werden durch den Rückbau der Gebäude dann nicht verletzt. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen streng geschützter Arten ist auch durch die Entnahme der Gehölze nicht zu erwarten.

Eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte liegt nicht vor, auch eine erhebliche Störung von Fortpflanzungsstätten im Umfeld ist durch die Entnahme der Gehölze nicht erkennbar. Verbotstatbestände des §44 BNatSchG treten durch das Vorhaben aller Voraussicht nach nicht ein.



Holger Reimers