

# GEMEINDE BARSBÜTTEL

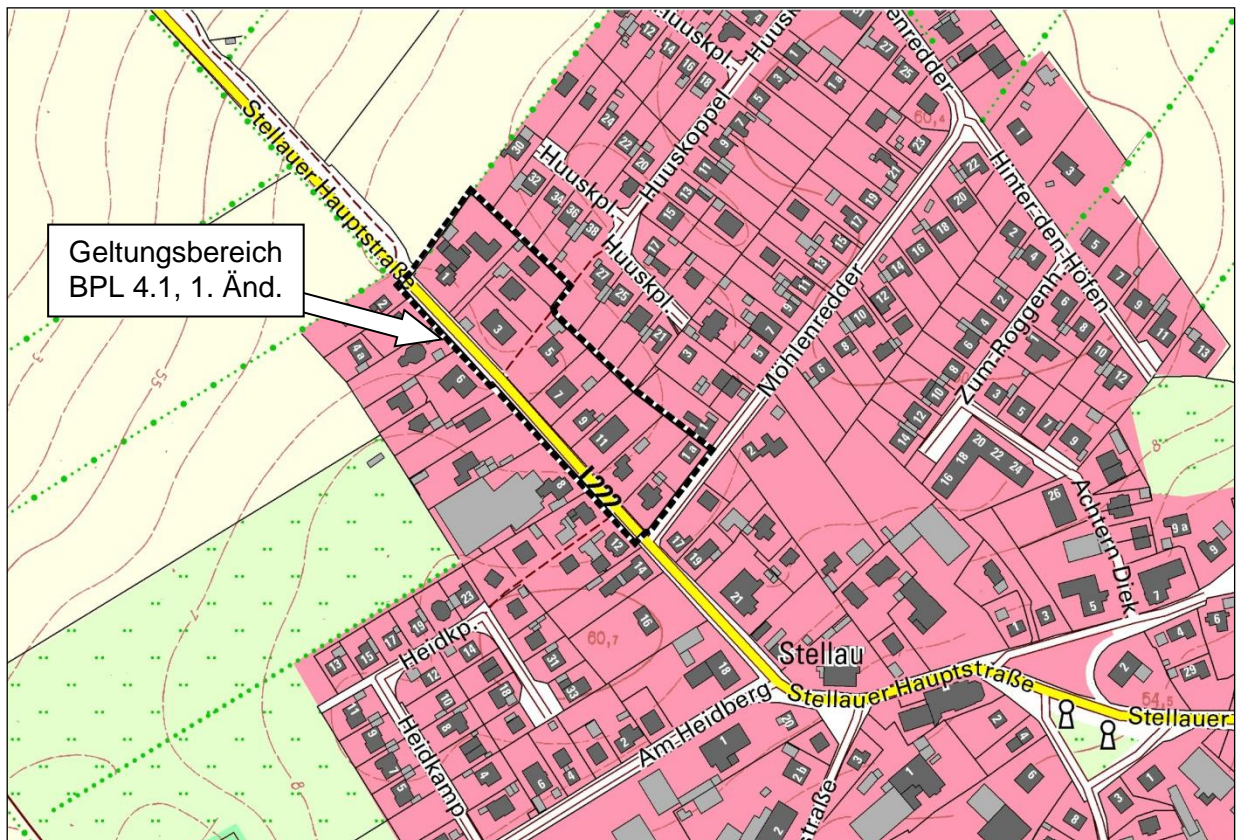
(Kreis Stormarn)



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.1

für das Gebiet Ortsteil Stellau -  
westliche Anliegergrundstücke der Stellauer Hauptstraße,  
östliche Anliegergrundstücke der Stellauer Hauptstraße  
nördlich des Mühlenredders  
im Bereich des Bebauungsplanes 4.1

### Begründung



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	8
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>9</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	9
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	13
3.3 Immissionsschutz .....	25
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	26
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	27
3.6 Hinweise.....	27
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>29</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 der Gemeinde Barsbüttel handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	24.02.2022
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	
Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TöB- Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Barsbüttel ist nach der 'Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne' vom 05. September 2019 als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt. Die Gemeinde liegt hierbei im Ordnungsraum, der um die Freie und Hansestadt Hamburg als Oberzentrum ausgewiesen ist.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) stellt die Gemeinde Barsbüttel im Ordnungsraum, der um die Stadt Hamburg festgelegt ist, dar. Unter Ziffer 2.2 führt der LEP dazu aus: "In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden."

Zudem wird die Gemeinde Barsbüttel im LEP als Stadtrandkern II. Ordnung auf der Landesentwicklungsachse dargestellt. In Ziffer 3.6.1 wird teils als Ziel, teils als Grundsatz formuliert: „Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne [...] sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen [...] Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion [...]. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen." Dies trifft für die Gemeinde Barsbüttel allerdings nur für den Hauptortsteil Barsbüttel und nicht für die Ortsteile Willinghusen, Stellau und Stemwarde zu.

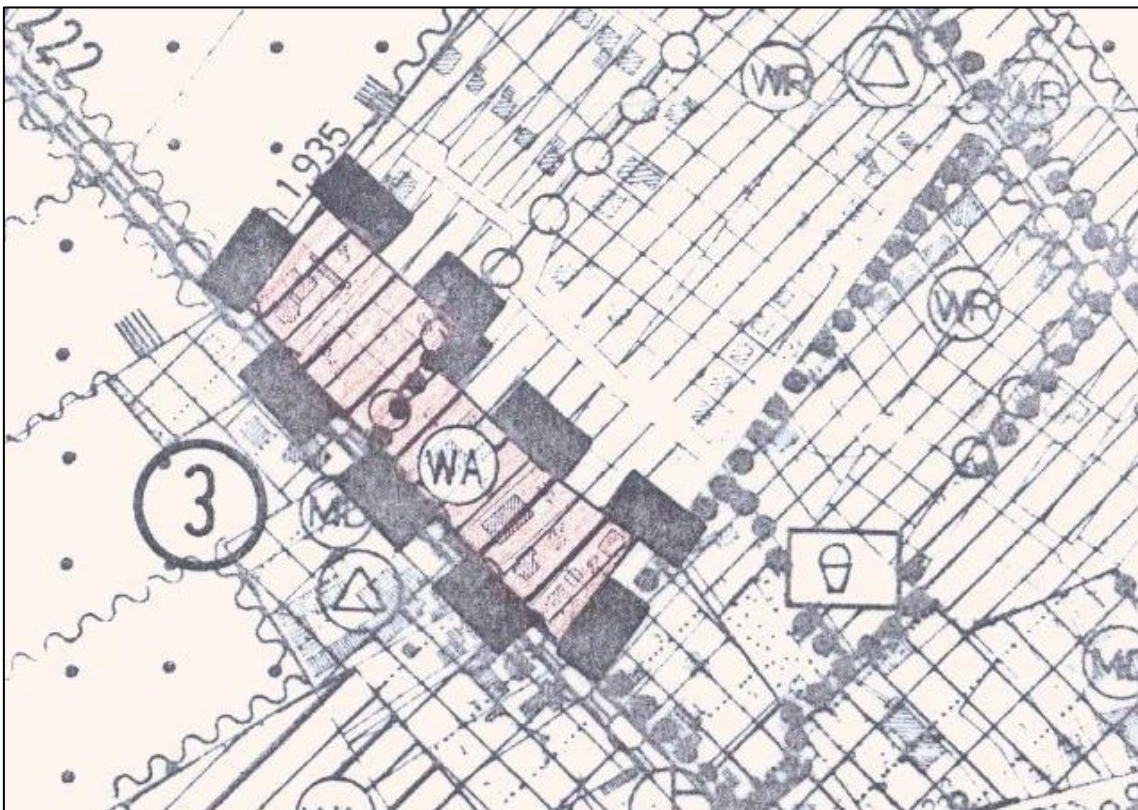
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Ordnungsraumes, wie der Ortsteil Stellau, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden bzw. Ortsteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für den Ortsteil Stellau gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom

wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998 stellt östlich der bebauten Bereiche des Ortsteils Stellau einen 'regionalen Grünzug' und ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft' dar.

Die wirksame 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1994 stellt das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### ***Ausschnitt aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes***



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gemeinde Barsbüttel besteht aus den vier Ortsteilen Barsbüttel, Stemwarde, Stellau und Willinghusen. Das Plangebiet liegt im Nordosten des besiedelten Ortsteils Stellau und weist eine Größe von ca. 1,46 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet westliche Anliegergrundstücke der 'Stellauer Hauptstraße', östliche Anliegergrundstücke der 'Stellauer Hauptstraße' nördlich des 'Möhlenredders' im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.1.

## 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird überwiegend von eingeschossigen Einfamilienhausstrukturen mit dazugehörigen Hausgärten dominiert. Auch ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus befindet sich im Plangebiet. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch einen Knick begrenzt, hinter dem landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt. Umgeben ist das Plangebiet ansonsten überwiegend von Wohnbebauung. Südlich ist zudem eine gewerbliche Nutzung anzutreffen.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 4.1, der am 24. Dezember 1993 Rechtskraft erlangte. Es gilt die BauNVO in der Fassung aus dem Jahr 1990. Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA);
- ausschließlich Gebäude in offene Bauweise (o) zulässig;
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,35, Ausschluss von Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO;
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5;
- zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß;
- ausschließlich Sattel- (SD), Walm- (WD) und Krüppelwalmdach (KWD) mit einer Hauptdachneigung von 35 bis 48 Grad zulässig;
- maximal zulässige Firsthöhe (FH): 11,50 m über der Mitte der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnitts;
- 'als zu erhalten' festgesetzte Einzelbäume entlang der 'Stellauer Hauptstraße'.

### **Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4.1**



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

### **2.1 Anlass der Planung**

Trotz der Lage in unmittelbarer Nähe zur Stadt Hamburg hat der Ortsteil Stellau sein dörflich geprägtes Ortsbild gewahrt. Die Ortsmitte wird dominiert durch mehrere Hofstellen. Der Erhalt der Eigenart des Ortsbildes, das durch lockere dörfliche Strukturen geprägt ist, ist ein hohes Planungsziel der Gemeinde Barsbüttel. Gerade durch Abriss von urtümlichen Bestandsgebäuden und damit einhergehenden Neubauten läuft das Plangebiet Gefahr, dass die Eigenart des Gebietes negativ durch fehlende städtebauliche Festsetzungen beeinträchtigt wird. Bedingt durch den z. T. stattfindenden Generationenwechsel im Plangebiet ist zu erwarten, dass die Anfragen nach Abriss der Bestandsgebäude und Neubauvorhaben künftig weiter zunehmen werden, was die Gemeinde Barsbüttel dazu veranlasst hat, darüber nachzudenken, ob die vorhandenen Festsetzungen als Steuerungselemente für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichen. Hinsichtlich der Festsetzungen besteht Handlungsbedarf, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Einer negativen Entwicklung der Ortsstruktur durch eine unverhältnismäßige Verdichtung soll durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 entgegengewirkt werden. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Die Gemeinde Barsbüttel hat im Jahr 2019 ein Ortsentwicklungskonzept durch das Büro Raum & Energie, Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH für den Ortsteil Stellau erstellen lassen, das sich u. a. mit den Fragen beschäftigt, wie sich das Ortsbild weiterentwickeln und wie insbesondere die weitere wohnbauliche Entwicklung ausgerichtet werden soll. So führt das Konzept unter Ziffer 4.2 aus: "In den zurückliegenden 15 Jahren, verstärkt in jüngster Vergangenheit, wurden in Stellau Einzel-, Reihen- und auch kleinere Mehrfamilienhäuser gebaut, deren Baustil und Maßstäblichkeit deutlich vom Ortstypischen abweicht und in der öffentlichen Diskussion zum Teil heftig kritisiert wird, da es mit der vorhandenen Bebauung nicht harmonisiert."

Die Gemeinde Barsbüttel ist durch ihre verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur Stadt Hamburg und dennoch im Grünen sowie durch ihr infrastrukturelles Angebot ein stark nachgefragter Wohnstandort. Dies hat zur Folge, dass auch Projektentwickler im zunehmenden Maße versuchen, Wohngrundstücke zu erwerben und zu entwickeln. Dabei steht oft nicht das optische Erscheinungsbild, sondern viel mehr die maximale Ausnutzung der Grundstücke für eine Gewinnmaximierung im Vordergrund. Gerade in Gebieten ohne entsprechende städtebauliche Festsetzungen besteht die Gefahr, dass hier Gebäude entstehen, die sich nicht vollumfänglich in das Siedlungsgefüge einfügen und ein negatives Erscheinungsbild hinterlassen. Dieser Gefahr soll durch eine langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch angepasste Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entgegengewirkt werden. Besonders die fehlende Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten und die fehlende Bereitstellung notwendiger Pkw-Stellplätze führen zu einer ortsuntypischen Verdichtung und zu zunehmenden Parkproblemen durch fehlende Stellplätze auf den Privatgrundstücken.

Ebenfalls als 'Schwäche' wurde im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes der nicht durchgehende Fußweg an der östlichen Seite der 'Stellauer Hauptstraße' thematisiert. Im Zuge der Planung sollen zudem Maßnahmen ergriffen werden, die die Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger erhöhen. Dazu sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Buskaps sowie für beidseitig straßenbegleitende Fußwege entlang der 'Stellauer Hauptstraße' geschaffen werden. Buskaps sind Fahrbahnrandhaltestellen, an die der Bus die Haltestelle fast komplett gerade anfahren kann. Zu den Vorteilen eines Haltestellenkaps zählen seine geringe Länge sowie die Möglichkeit, dicht am Bordstein anzuhaltend, um den Fahrgastwechsel zu erleichtern. Des Weiteren befindet sich der Bus beim Verlassen der Haltestelle an der Spitze des Fahrzeugstromes und es muss bei Abfahrt nicht auf eine Lücke im fließenden Verkehr gewartet werden. Dies beschleunigt den öffentlichen Nahverkehr und trägt zudem zur Verkehrsberuhigung bei.

## **2.2 Ziele der Planung**

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die wesentlichen Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Erhalt der Eigenart des Gebietes und der ortsbildprägenden Strukturen;
- Förderung der Innenentwicklung und Sicherstellung, dass sich neuhinzukommende Gebäude harmonisch in den Bestand einfügen;
- Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten;
- Begrenzung der maximalen Dimensionierung der zukünftigen Gebäude durch entsprechende Baufenster;
- Festlegung von nachzuweisenden Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit;
- Förderung der gärtnerischen Nutzung in den Vorgärten unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung entsprechend des Stellauer Gestaltungskonzeptes;
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von beidseitigen straßenbegleitenden Fußwegen und der Anlage von Buskaps für den ÖPNV an der 'Stellauer Hauptstraße';
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des gesetzlichen Biotopschutzes (Knick im Nordosten).



### 3. Inhalte des Bebauungsplans

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

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden, wie in der Ursprungsfassung, zwei '**Allgemeine Wohngebiete**' (**WA 1 und WA 2**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Entsprechend der dörflichen Strukturen werden ebenfalls wohnaffine Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht stören.

Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil die Wohnnutzung weiterhin im Vordergrund stehen soll, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen sollen geeignetere Standorte im Gemeindegebiet vorbehalten sein, da diese Nutzungen ein für dieses Wohngebiet ungewolltes Verkehrsaufkommen mit sich bringen würden. Zudem widersprechen sie hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der Planung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird, wie in der Ursprungsfassung, eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,35 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser mindestens 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser mindestens 400 m<sup>2</sup> zu betragen haben. Anders als der Ursprungsplan schließt der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Eine Überschreitungsmöglichkeit wurde in der Ursprungsfassung ausgeschlossen. Mit der Änderung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Grundstücke z. T. durch Zufahrten und Stellplätze die in der Ursprungssatzung festgesetzte GRZ ohne Überschreitungsmöglichkeiten bereits heute überschreiten. Zudem sind künftig ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzuhalten, die ebenfalls entsprechende zusätzliche Versiegelungen erfordern.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. In diesem Fall ist die Überschreitung der festgelegten

Grundflächenzahl bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln. Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02 b ist § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung Nr. 02 b soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Während das Plangebiet überwiegend direkt über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden, erfolgt die Erschließung der Flurstücke 68/32 und 68/35 ('Stellauer Landstraße 3 a und 3 b') über Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL). Ohne entsprechende ergänzende Festsetzung wäre die Zufahrt bei der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mitzurechnen. Dies hätte zur Folge, dass für das Wohngebäude und die erforderlichen Nebengebäude deutlich weniger Fläche gegenüber den anderen Grundstücken zur Verfügung stehen würde. Um im Hinblick auf die zulässige GRZ für dieses Grundstück keine Sonderregelung treffen zu müssen, ist festgesetzt, dass die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen sind.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezonen möglich sind. Zudem wird durch die Baugrenzen die Größe der zukünftigen Gebäude dahingehend beschränkt, dass sichergestellt wird, dass sich die neu hinzukommenden Gebäude im Hinblick auf ihre Kubatur in den Bestand einfügen. Gleichzeitig soll die Anlage von Stellplätzen im Vorgartenbereich ermöglicht werden, damit möglichst keine langen Zufahrten mit damit verbundenen hohen Versiegelungen entstehen. Dies hat zur Folge, dass der Großteil der jetzigen bestehenden Gebäude entlang der 'Stellauer Hauptstraße' in seiner jetzigen Form künftig fortfallend ist.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzel- (E) und Doppelhäuser (D)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegenzuwirken. Denn gerade Reihenhäuser entsprechen nicht dem typischen dörflichen Charakter des Ortsteils.

Zur Begrenzung der Verdichtung sind darüber hinaus **Mindestgrundstücksgößen** festgesetzt. Diese betragen für Einzelhäuser pro Wohngebäude 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser pro Wohngebäude 400 m<sup>2</sup>.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** zu verhindern, wird deren **Anzahl** begrenzt. Je Einzelhaus sind im WA 1 maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Je Einzelhaus sind im WA 2 maximal sechs Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Mit der Differenzierung soll zum einen die lockere Bebauungsstruktur, die von Einfamilienhäusern dominiert wird, erhalten bleiben und zugleich Raum für kleinere Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Im gesamten Plangebiet gelten, wie in der Vorgängerfassung, zwei **Vollgeschosse (II)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt, wie in der Ursprungssatzung, 11,50 m. Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe (FH) sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP).

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) aber nicht überschreiten. Unzulässig sind selbständige oder freistehende Solaranlagen.

Zudem ist festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit **Photovoltaikmodulen** zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind vollständig flächendeckende und dauerhaft begrünte Dächer.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Gemeinde Barsbüttel gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB verbindlich festgesetzt werden. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sup>2</sup> noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

Die Festsetzung betrifft die nutzbaren Dachflächen. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen. Dabei kann es sich beispielhaft um ungünstig ausgerichtete Dachflächen nach Norden oder erheblich verschattete Dachflächen durch Großbäume oder Nachbargebäude handeln. Nicht nutzbar sind ebenfalls Bereiche, die mit anderen Nutzungen belegt sind. Darunter fallen z. B. Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die theoretisch nutzbare Dachfläche nachzuweisen.

Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind im Plangebiet aus optischen Gründen und denen des Immissionsschutzes unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht störende **Winderzeugungsanlagen** ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus.

Die Flurstücke 68/32 und 68/35 ('Stellauer Landstraße 3 a und 3 b') werden nicht direkt über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung sind Flächen mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** festgesetzt. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Barsbüttel.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Doppelhäuser, Garagen und Carports, Einfriedungen sowie Stellplätze.

Die **Dachneigung** im Plangebiet muss mindestens 30 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Im Plangebiet sind spiegelnd glasierte Materialien als

Dacheindeckung, mit Ausnahme von Solaranlagen, unzulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind **Doppelhäuser** in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform und -eindeckung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Die **Dachflächen von Garagen und Carports** sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven **Dachbegrünung** mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

Entsprechend des Stellauer Gestaltungskonzeptes sind **Einfriedungen** entlang der Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Sichtschutz in Vorgärten ist nur als Hecke zulässig.

Pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein **Pkw-Stellplatz** und pro Wohnung ab 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitzustellen. Die Wohnfläche ist nach der 'Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche' (Wohnflächenverordnung - WoFIV) zu ermitteln. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der vorhandenen und zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde Barsbüttel, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen im Planbereich und in dessen Umgebung und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen. Die Differenzierung ergibt sich aus der Annahme, dass in kleineren Wohnungen tendenziell auch eher kleinere und weniger mobile Haushalte wohnen.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen, die die Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) zum Inhalt haben, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für zusätzliche

Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet die folgenden Ausweisungen:

- Trinkwasserschutzgebiet
- Trinkwassergewinnungsgebiet
- Knicklandschaft

### **Landschaftsplan (2017)**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Im Norden sind die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Stellau sowie ein Knick dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Barsbüttel

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einem bereits bebauten Siedlungsgebiet, das durch Einzelhäuser mit ihren Hausgärten gekennzeichnet ist. Geschützte Biotope befinden sich hier nicht. Im Norden grenzt jedoch ein Knick an das Plangebiet an. Der Knick ist nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Da der Knick sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, kann dieser nicht festgesetzt werden. Zum Schutz erhält er jedoch einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Es wurde sich im vorliegenden Fall für einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen entschieden, da es sich bei der angrenzenden Wohnbebauung bereits um Bestand handelt. Durch die Ausweisung eines 3,0 m breiten Knickschutzstreifens wird bereits ein größerer Schutz des angrenzenden Knicks erreicht, als es bisher der Fall war. Zudem wird die Baugrenze weiter vom Knickfuß abgerückt, sodass künftige Gebäude nicht mehr so nah an den Knickfuß herangebaut werden können, sondern mindestens 10 m Abstand einhalten. Dies bereitet einen zusätzlichen Schutz des Knicks für die Zukunft vor. Die Planung bedingt damit einen größeren Schutz des Knicks für die Zukunft, als es bisher der Fall ist.

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege des Knicks zu beachten, auch wenn dieser außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige größere Bäume. Fünf Laubbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Planung sieht die Beseitigung von Bäumen vor. Eine große Linde mit einem Stammdurchmesser von 1,00 m und einem Kronendurchmesser von 19,00 m kann aufgrund der notwendigen Baufenster nicht erhalten werden. Ebenfalls müsste ein weiterer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m und einem Kronendurchmesser von 8,00 m beseitigt werden. Im Rahmen der Beseitigung der Bäume ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barsbüttel zu beachten. Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am 14. September 2022 eine Baumschutzsatzung erlassen (Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes). Damit sind im Geltungsbereich alle von der Satzung erfassten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 der Baumschutzsatzung ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt. Diese Bäume sind zu erhalten.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung, im Norden bzw. Nordwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Stellau an.



**Abbildung 2: Blick ins Plangebiet auf die 'Stellauer Hauptstraße' aus Richtung Nordwesten (Foto: Büro für Bauleitplanung)**



**Abbildung 3: Blick ins Plangebiet aus Richtung Nordwesten mit angrenzendem Knick (Foto: Büro für Bauleitplanung)**





**Abbildung 4: Blick ins Plangebiet aus Richtung Südosten (Foto: Büro für Bauleitplanung)**

Neue Bebauung wird zu weiteren Flächenversiegelungen führen. Durch die Schaffung von Stellplatzflächen oder anderen Bauvorhaben werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Belastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Lehmsande über Reinsanden an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein natürliches Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Lehmsandböden über Reinsanden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet bedingt gewährleistet. Es ist festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen über grundstückseigene Versickerungsanlagen zu beseitigen ist. Die Regenwasseranlagen sind nach den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen/Teichen mit einem Anschluss an die Versickerungsanlagen ist zulässig. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Neue Bebauung könnte zu der Beseitigung von Gartenflächen und Gehölzen führen, hat aber aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und der geringen Flächengröße nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'. Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken jedoch lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass in dem WA-Gebiet über 45 % der Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet bleiben, da hier eine GRZ von 0,525 nicht überschritten werden darf.

Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil der 'WA-Flächen' geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden, da flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind bzw. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf maximal 2 % der Baugrundstücke begrenzt sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig. Hierfür darf auch von der vorgegebenen Dachform, -neigung und -farbe abgewichen werden. Gründächer sind für Carports und Garagen sogar verbindlich vorgegeben.

Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) aber nicht überschreiten. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

Außerdem sind die Stellplätze und deren Zuwegungen wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Es werden außerdem fünf Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es handelt sich dabei um folgende als zu erhalten festgesetzte Bäume:

- eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 0,7,
- eine Walnuss mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m,
- eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m sowie
- zwei weitere Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

Da das Plangebiet bereits vorhanden und vollständig eingegrünt ist, sind keine Eingrünungsmaßnahmen erforderlich.

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

Die randlichen Gehölzstrukturen, die vorhandenen Bäume und die in der Umgebung stockenden Bäume und Knicks bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn einzuholen.

Sollte es erforderlich werden, einzelne Gebäude abzureißen oder Großbäume zu beseitigen (> 40 cm Stammdurchmesser), ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Wenn die genannten Fristen und Auflagen eingehalten werden, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten nicht zu erwarten.

Die Gartenflächen dienen verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Gartenflächen stellen eher weniger ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) dar. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gehölze auf den Flächen sowie die umliegende Bebauung die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige, offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Gartenflächen nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet sind. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Gartenflächen ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

Zum Schutz der Insekten sind Festsetzungen zu Schottergärten getroffen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen sind innerhalb des Bereiches zwischen den straßenseitig zugewandten Baugrenzen, einschließlich ihrer auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierte Verlängerungen und den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, unzulässig. Von der Regelung ausgenommen ist die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen. In den rückwärtigen Bereichen ist diese Freiflächengestaltung auf maximal 2 % der Grundstücksfläche zu begrenzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen.

Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die

vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich aber negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grün- und Gartenflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Außenwandlampen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Es sind passive Schallschutzfestsetzungen aufgenommen worden, die in Kapitel 3.3 näher erläutert werden. Wenn diese eingehalten werden, wird es zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' kommen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Überplanung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) vorgesehen. Das Wohngebiet ist bereits vorhanden und wird über die Straße 'Stellauer Hauptstraße' erschlossen. Für die Wohngrundstücke ist, wie im Ursprungsplan, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Es wird jedoch zugelassen, dass diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden darf. Es ist festgesetzt, dass die Stellplätze und deren Zuwegungen wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

#### **b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu weiteren Flächenversiegelungen durch die Errichtung bzw. Erweiterung der Gebäude und die Anlage von befestigten Hofflächen.

### **1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen**

#### **Versiegelungen im WA**

Es ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden darf.

GRZ 1: 0,35

GRZ 2:  $0,35 \times 0,5 = 0,175$

Flächengröße WA: 11.890 m<sup>2</sup>

$11.890 \text{ m}^2 \times (0,35 + 0,175) =$	<b>5.161 m<sup>2</sup></b>
Summe zulässige versiegelbare Fläche	<b>5.161 m<sup>2</sup></b>

Im Ursprungsplan ist ebenfalls eine GRZ 0,35 festgesetzt, allerdings wurde die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % ausgeschlossen.

Zulässige Flächenversiegelungen durch den Ursprungsplan:

$11.890 \text{ m}^2 \times 0,35 =$	<u>4.162 m<sup>2</sup></u>
Summe versiegelbare Fläche aus Ursprungsplan 4.162 m <sup>2</sup>	

Zulässige versiegelbare Fläche durch diese 1. Änderung	5.161 m <sup>2</sup>
<u>./.. bereits zulässige Versiegelungen durch den Ursprungsplan</u>	<u>4.162 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe neu versiegelbare Fläche</b>	<b>999 m<sup>2</sup></b>

Die Straßenverkehrsfläche wird verbreitert:

Flächengröße Straßenverkehrsfläche insgesamt:	2.480 m <sup>2</sup>
./.. bereits vorhandene Straßenfläche	1.937 m <sup>2</sup>
./.. zulässige Versiegelung im ursprünglichen WA im jetzigen Bereich der zukünftigen Straße	<u>190 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe neu versiegelbare Straßenfläche</b>	<b>353 m<sup>2</sup></b>

**Summe neu versiegelbare Fläche insgesamt: 1.352 m<sup>2</sup>**

## **2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es ist festgesetzt, dass Stellplätze und deren Zuwegungen wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

Da im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorausgesagt werden kann, wie viele Stellplätze letztendlich geschaffen werden (mindestens 1 Stellplatz/Wohnung mit einer Wohnfläche < 50 m<sup>2</sup> und mindestens 2 Stellplätze/Wohnung mit einer Wohnfläche ab 50 m<sup>2</sup> ist vorgegeben), wird im vorliegenden Fall komplett von Vollversiegelungen ausgegangen. Die Berechnung ist daher dem Punkt 'Vollversiegelungen' zu entnehmen.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für Teilversiegelungen wäre ein Verhältnis von 1 : 0,3 zu veranschlagen. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 676 m<sup>2</sup> ergeben (1.352 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Lehmsande über Reinsanden an. Diese Böden weisen nicht überall eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Da jedoch festgesetzt ist, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist, werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Für die Planung muss eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 1,0 m und einem Kronendurchmesser von 19,00 m beseitigt werden. Der Verlust des Großbaumes und der Gartenflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Klimagesichtspunkte sind bei der Errichtung der zukünftigen Gebäude möglich und zum Teil verbindlich vorgegeben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Gartenflächen z. T. mit Gehölzen.

Die Beseitigung des oben aufgeführten Biotoptyps stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**



## f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet besteht bereits und ist vollständig eingegrünt. Damit ist das Plangebiet wirksam gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt. Zur Durchgrünung sind fünf Bäume festgesetzt, die erhalten werden müssen. Ein Großbaum (Linde, Kronendurchmesser 19,00 m) muss für die Planung beseitigt werden. Dies wird sich auf die Durchgrünung des Plangebietes negativ auswirken.

### Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophemäßig einwirken könnten.

## 3.3 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der 'Stellauer Hauptstraße' (L 222) und der Autobahn A 1 ein. Bereits die Ursprungsfassung aus dem Jahr 1993 hat entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese wurden entsprechend nachrichtlich übernommen und die Formulierungen geringfügig angepasst.

Zum Schutz vor Außenlärm sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereiches III mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens dem nachfolgend genannten Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	35 dB

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-

2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Die Grundrissgestaltung hat so zu erfolgen, dass dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zu den Fronten hin angeordnet werden, für die Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Ausnahmsweise sind passive Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume in Verbindung mit schallgedämpften Lüftungsanlagen zulässig. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III zu führen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

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

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines beidseitigen straßenbegleitenden Fußweges und die Anlage von Buskaps (Fahrbahnrandhaltestellen) für den ÖPNV geschaffen werden. Damit sollen die Verkehrssicherheit für Fußgänger erhöht und der Fußverkehr und die Nutzung des ÖPNV gefördert werden.

Der Fußweg im Osten soll 2,50 m breit werden. Aufgrund der fehlenden Breite der zur Verfügung stehenden Flächen liegen die Verkehrsflächen zum Teil auf den Privatgrundstücken und stehen für eine Umsetzung nicht unmittelbar zur Verfügung. Im Rahmen von Grundstücksverkäufen könnte die Gemeinde auf ihr Vorkaufsrecht für diese Bereiche zurückgreifen und diese Flächen langfristig sichern, sofern sie nicht von den Grundstückseigentümern erworben werden können.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle 'Stellau, Huuskoppel'. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- 263: Wandsbek Markt – Barsbüttel – Stellau – Stapelfeld – Großlohe;
- 337: Trittau – Großensee – Braak – Stellau – Stapelfeld – Barsbüttel;
- 776: Reinbek – Glinde – Stellau – Stapelfeld – Siek – Großhansdorf – Ahrensburg (Schülerverkehr).

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung der Privatgrundstücke und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung einschließlich Brandschutz, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich darüber hinaus nicht.

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

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

### **3.6 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Im Rahmen von Erdarbeiten ist § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

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

### Schutz des Oberbodens und des Untergrundes

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Belastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

### Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am 14. September 2022 eine Baumschutzsatzung erlassen (Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes). Damit sind im Geltungsbereich alle von der Satzung erfassten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt. Diese Bäume sind zu erhalten. Die Regelungen der Baumschutzsatzung vom 14. September 2022 sind zu beachten.

### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### Landwirtschaftliche Immissionen

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

### Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

### Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. Ä.) können während der Öffnungszeiten und nach

Vereinbarung im Rathaus der Gemeinde Barsbüttel, Stiefenhoferplatz 1, 22885 Barsbüttel eingesehen werden.

#### Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Sollte bei einem Grundstück nachgewiesenermaßen nur eine Teilversickerung möglich sein, ist wegen der Auslastung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes damit zu rechnen, dass im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung Einrichtungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zur Auflage gemacht werden. Es könnte sein, dass dies nur dann möglich sein wird, wenn die Bestandsgrundstücksentwässerung in die Rückhaltung mit einbezogen wird.

## **4. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeines Wohngebiet	11.890	81,70
Verkehrsflächen	2.480	17,04
Knickschutzstreifen	183	1,26
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.553</b>	<b>100,00</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 13. Mai 2022 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 23. Mai 2022 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4.1 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Barsbüttel, den**

.....  
**Thomas Schreitmüller**  
**(Bürgermeister)**