

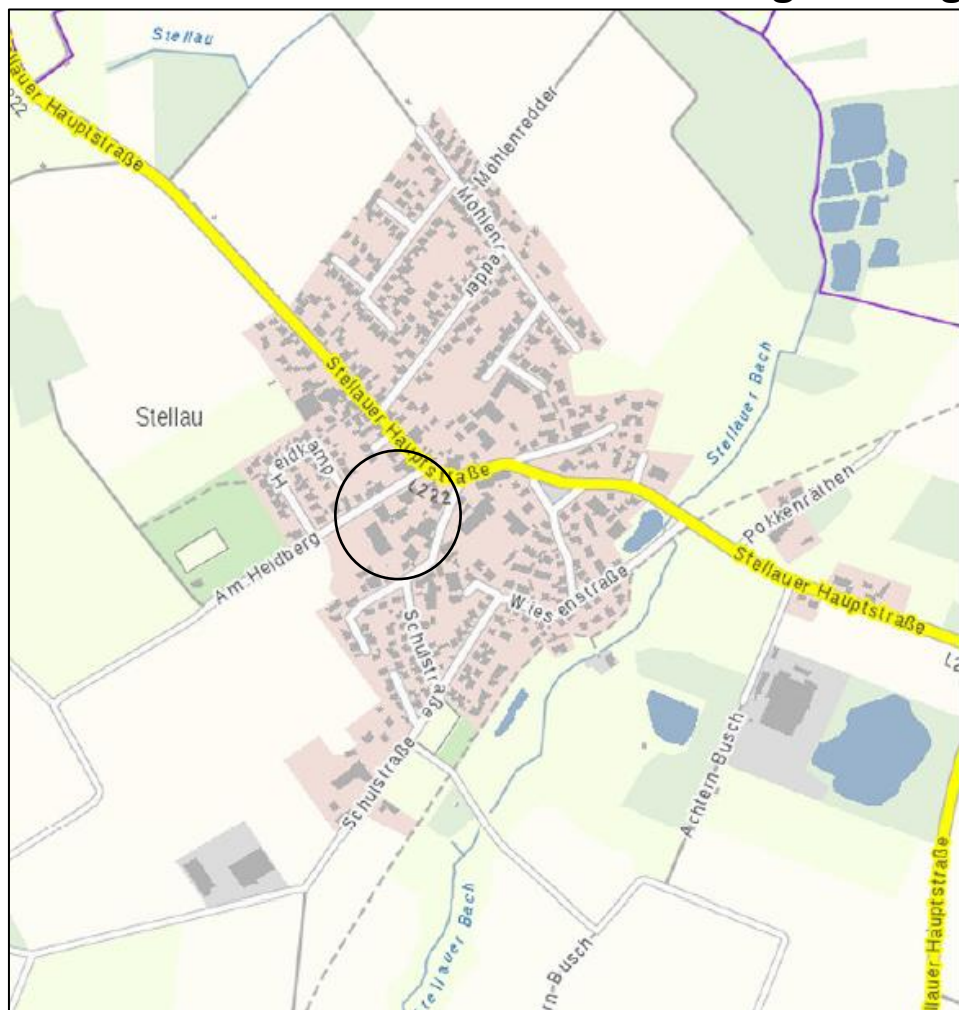
Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 4.13

Gebiet: „Ortsteil Stellau, nördlich Schulstraße, westlich Stellauer Hauptstraße, nördliche Anliegergrundstücke Am Heidberg“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

27.09.2021

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3	Anlass der Planung	6
4	Allgemeines Planungsziel	6
5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1	Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (2010)	7
5.2	Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2. Entwurf 2020)	8
5.3	Regionalplan für den Planungsraum I (RP I)	9
5.4	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	10
5.5	B-Plan 4.11	11
5.6	Landschaftsprogramm	11
5.7	Landschaftsrahmenplan	12
5.8	Landschaftsplan	13
6	Wohnraumpotenziale	14
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.3	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen	17
7.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
7.5	Sichtdreiecke	18
7.6	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	18
7.7	Mit Rechten zu belastende Flächen	19
7.8	Grünordnerische Festsetzungen	19
7.9	Bedingtes Baurecht	20
7.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
7.11	Nachrichtliche Übernahmen	26
8	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)	27
8.1	Stellplätze	27
8.2	Dachform, Dachneigung, Firstrichtung	27
8.3	Dacheindeckungen	27

8.4	Fenster	28
8.5	Fassade	28
8.6	Einfriedungen	29
8.7	Steingärten	29
9	Verkehrerschließung und Soziale Infrastruktur	29
9.1	Verkehrerschließung	29
9.2	Soziale Infrastruktur	30
10	Umweltbelange	31
10.1	Natur und Landschaft	33
10.1.1	Bestandsaufnahme	33
10.1.2	Projektwirkungen	39
10.1.3	Maßnahmen	41
10.2	Artenschutz	43
10.3	Kompensation gemäß der Eingriffsregelung	44
11	Ver- und Entsorgung	44
12	Archäologie, Altlasten, Kampfmittel	46
13	Billigung	47

Anlagen

- BBS Greuner-Pönicke (2021): Faunistische Potenzialanalyse zum Bebauungsplan 4.13 der Gemeinde Barsbüttel. 09.09.2021, Kiel
- BRUG – Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH (2015): Orientierende Untersuchung „Grundstück Pferdekoppel – Am Heidberg 1 in Stellau“. 29.07.2015, Kiel.
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (2020): Immissionsschutz-Stellungnahme für Geruch für die Gemeinde Barsbüttel, OT Stellau, Bebauungsplan 4.13 im Kreis Storman. Futterkamp, 12.10.2020.
- Masuch + Olbrich (2021): Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz – Fachbeitrag nach A-RW 1; Oststeinbek, 19.01.2021.
- M+O Immissionsschutz (2021): Schalltechnische Untersuchung für die Gemeinde Barsbüttel – B-Plan Nr. 4.13. Oststeinbek, 28.01.2021.

Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat in ihrer Sitzung am 05.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 für den Ortsteil Stellau im Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich und im Internet bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Zur Sicherung der Planung und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen des Plangebiets wurde am 05.07.2018 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel eine Veränderungssperre erlassen und ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre trat am 18.07.2020 in Kraft und gilt bis zum 17.07.2021.

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 4.13 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsteil Stellau handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten gibt,
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen oder sonstigen schweren Unfällen hervorgehen, die später zu ernstesten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen sowie sonstigen Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Um alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4.13 erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel wurde in der Zeit vom 30.03.2020 bis 08.05.2020 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Am 14.09.2021 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4.13 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum ... bis ... abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Barsbüttel liegt unmittelbar östlich der Landesgrenze zu Hamburg im südlichen Teil des Kreises Stormarn. Der Ortsteil Stellau befindet sich nordöstlich des Hauptortes Barsbüttel und östlich der A1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.13 befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet von Stellau. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,6 ha und wird wie folgt umgrenzt:

- nördlich Schulstraße,
- westlich Stellauer Hauptstraße,
- nördliche Anliegergrundstücke Am Heidberg,

Die Lage des Plangebiets kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebiets größere Hallen, die zum Teil gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzt werden. Im Norden und Osten befindet sich Wohnbebauung. Besonders geprägt wird das Gebiet durch drei historische Bauernhäuser der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Die umliegende Bestandsbebauung von Stellau wird vor allem durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt. Vereinzelt finden sich auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser in der Umgebung. Insgesamt konnte sich der Ortsteil Stellau einen dörflichen Charakter bewahren, der durch die bestehenden historischen Bauernhäuser besonders betont wird.

3 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungskörper des Ortsteils Stellau. Derzeit befinden sich im Plangebiet neben Einzel- und Mehrfamilienhäuser vor allem größere ehemalige Hofgebäude, die gewerblich und zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung soll nun sichergestellt werden, dass aufgrund der prägenden Bestandsbebauung keine baulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel wurde daher am 05.07.2018 eine Veränderungssperre erlassen und ortsüblich bekannt gemacht, um einen verträglichen Entwicklungsrahmen für die Flächen des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu definieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll durch geeignete und zeitgemäße Festsetzungen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangeltungsbereichs gewährleistet werden und gestalterische Vorgaben für die Erhaltung der Hofstellen aufgenommen werden.

4 Allgemeines Planungsziel

Die Gemeinde Barsbüttel beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 eine Bestandsüberplanung. Um sicherzustellen, dass durch eine mögliche Aufgabe größerer Gewerbe- und landwirtschaftlicher Betriebe und einer nachfolgenden Bebauungsmöglichkeit gemäß § 34 BauGB keine städtebaulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen, sollen zeitgemäße und ortsangepasste Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Weiteres Planungsziel ist die Wahrung des Ortsbildes und der städtebaulichen Gestalt des Gebietes.

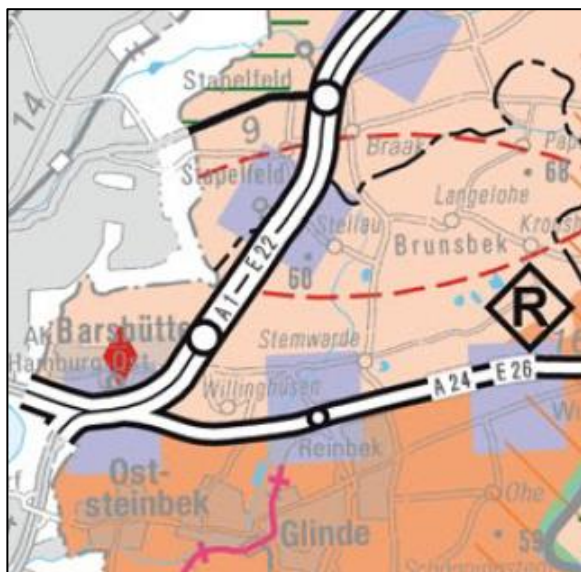
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante und städtebauliche Entwicklung des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel aus den bestehenden und übergeordneten Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält für die Gemeinde Barsbüttel die nachfolgenden Darstellungen:



- Die Gemeinde Barsbüttel hat die Einstufung eines Stadtrandkernes II. Ordnung im Ordnungsraum Hamburg
- Die Gemeinde Barsbüttel sowie Stellau liegen innerhalb des 10km-Umkreises um Hamburg
- Die Gemeinde Barsbüttel sowie Stellau liegen auf einer Landesentwicklungsachse
- Die Gemeinde Barsbüttel liegt am Kreuzungspunkt der Autobahnen A1 und A 24, der Ortsteil Stellau befindet sich östlich der A1.

Abbildung 1: Ausschnitt LEP 2010, Quelle: www.Schleswig-Holstein.de

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. (Ziffer 2.2 (3) LEP 2010).

Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in Ordnungsräumen und von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden. (Ziffer 2.5.2 (4) LEP 2010)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen [...]. (Ziffer 2.5.2 (6) LEP 2010)

Die raumordnerischen Ziele zu den Stadtrandkernen treffen nur für den Hauptort Barsbüttel zu, nicht für den Ortsteil Stellau. Hier gilt die Vorgabe, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009, 15 % neue Wohnungen hinzukommen dürfen (nähere Ausführungen s. Kap. 5.1.1 Fortschreibung).

Die Gemeinde Barsbüttel folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 4.13 den Vorgaben der Landesplanung, in dem sie eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich von Stellau, auf der Fläche zweier aufgegebener / in Aufgabe befindlicher Hofstellen, planungsrechtlich vorbereitet. Das Plangebiet ist zentral im Ortsteil, in großer Nähe zu sozialer Infrastruktur gelegen und bereits in weiten Teilen versiegelt. Durch die Planung wird dementsprechend die untergenutzte Fläche für die Schaffung einer attraktiven Folgenutzung vorbereitet und durch die Umnutzung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

5.2 Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2. Entwurf 2020)

Mit der Kabinettsbefassung zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes am 27. November 2019 wurde der Planentwurf auf der Internetseite der Online-Beteiligungsplattform BOB-SH freigeschaltet. Das gesetzlich vorgegebene Online-Beteiligungsverfahren startet am 18. Dezember 2018 und endet am 31. Mai 2019. Das gesetzlich vorgegebene Online-Beteiligungsverfahren startete am 18. Dezember 2018 und endete am 31. Mai 2019. Die Online-Beteiligung über BOB-SH zum 2. Entwurf erfolgte zwischen dem 08. Dezember 2020 und dem 22. Februar 2021.



Abbildung 2: Ausschnitt 2. Entwurf Fortschreibung LEP SH (2020), Quelle: www.Schleswig-Holstein.de

Die Hauptkarte des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein enthält für die Gemeinde Barsbüttel keine wesentlichen ergänzenden Darstellungen.

Lediglich ein Leitungsnetz Strom in der Gemeinde Barsbüttel wurde östlich des Hauptortes ergänzt.

In den Entwürfen zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs aktualisiert worden.

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [beziehungsweise im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [beziehungsweise den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans], neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen und von
- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Die Gemeinde Barsbüttel folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 4.13 den Vorgaben der Landesplanung, in dem sie eine dem Entwicklungsrahmen entsprechende wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich von Stellau planungsrechtlich vorbereitet. Der Ortsteil Stellau bildet anders als der Hauptort Barsbüttel keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Er umfasst 1201 Einwohner. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,43 beläuft sich die Zahl vorhandener Wohneinheiten auf 494

Wohneinheiten. Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 ist ausgehend vom Bestand am 31.12.2017 bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 15 %, das heißt von 74 Wohneinheiten möglich. Abzüglich der im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen entstehenden Wohneinheiten reduziert sich die Zahl der zulässigen zusätzlichen Wohneinheiten auf rd. 59 (s. Ziff. 6).

Da sich die Nachverdichtungspotentiale hauptsächlich im Privateigentum befinden, hat die Gemeinde auf diese keine Zugriffsmöglichkeit. Dementsprechend können diese Potentiale nicht verbindlich für eine planmäßige Siedlungsentwicklung herangezogen werden. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass die Nachverdichtungspotenziale im vollen Umfang umgesetzt werden.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rd. 36 zusätzliche Wohneinheiten vorbereitet.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I)

Die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes für den Planungsraum I enthält für die Gemeinde Barsbüttel und den Ortsteil Stellau folgende Inhalte:

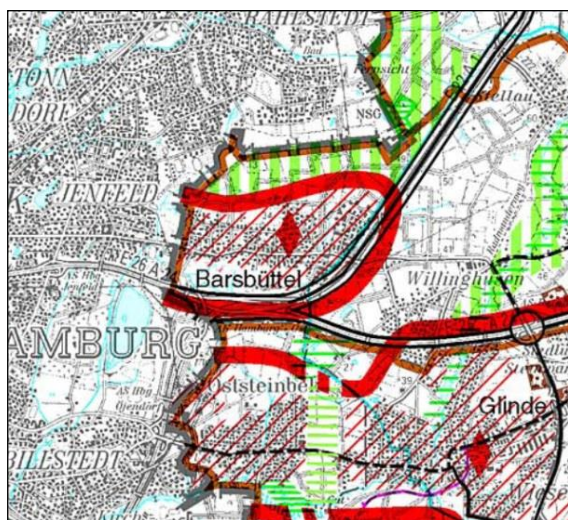


Abbildung 3: Regionalplan I, Quelle: Gemeinde Barsbüttel

- Die Gemeinde Barsbüttel liegt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg
- Die Gemeinde liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräume
- Nördlich an die Gemeinde Barsbüttel grenzt ein Regionaler Grünzug
- Die Gemeinde hat die raumordnerische Funktion eines Stadtrandkernes 2. Ordnung
- Die Gemeinde Barsbüttel gehört zu einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (Hamburg)
- Die Gemeinde Barsbüttel liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und Besonderen Siedlungsräume
- Die Gemeinde Barsbüttel liegt am Kreuzungspunkt zweier Bundesautobahnen

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraums um Hamburg, der etwa 45 Prozent der Gesamtfläche und rund 75 Prozent der Gesamtbevölkerung des Planungsraums umfasst, ist das Achsenkonzept. Danach soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen. (Ziff. 5.3, RP I)

Die Gemeinde Barsbüttel ist Stadtrandkern 2. Ordnung und bildet mit dem unmittelbar an Hamburg angrenzenden Ortsteil Barsbüttel einen besonderen Siedlungsraum, auf den sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig konzentrieren soll. (Ziff. 5.6.3, RP I)

In den übrigen Gemeinden soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten

in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung, dass die Landschaft nicht zersiedelt wird, ökologische Belange gewahrt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden. Der örtliche Bedarf schließt außerdem eine Ausweisung von Flächen für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe ein (5.2, Z4, RP I).

Die Gemeinde Barsbüttel folgt den Vorgaben des Regionalplanes indem sie durch das geplante Vorhaben die Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich des Ortsteils Stellau vorsieht. Die Planung umfasst lediglich die Nachnutzung einer Konversionsfläche und steht einer schwerpunktmäßigen baulichen Entwicklung im Hauptort Barsbüttel dementsprechend nicht entgegen, sondern entspricht der planerischen Wohnfunktion gemäß Regionalplan.

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Barsbüttel, Quelle: Geoportal Kreis Stormarn

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1985) der Gemeinde Barsbüttel stellt die Fläche des Plangebietes im Wesentlichen als Dorfgebiet dar. Im Nordwesten der Fläche wird ein reines Wohngebiet und im Südosten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Insgesamt macht das bereits 1998 veröffentlichte Landschaftsprogramm zum Vorhaben keine planungsrelevanten Aussagen. Aufgrund der größeren Aktualität des Landschaftsrahmenplanes und seiner kleineren Maßstabsebene, wird entsprechend auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes verwiesen.

5.7 Landschaftsrahmenplan

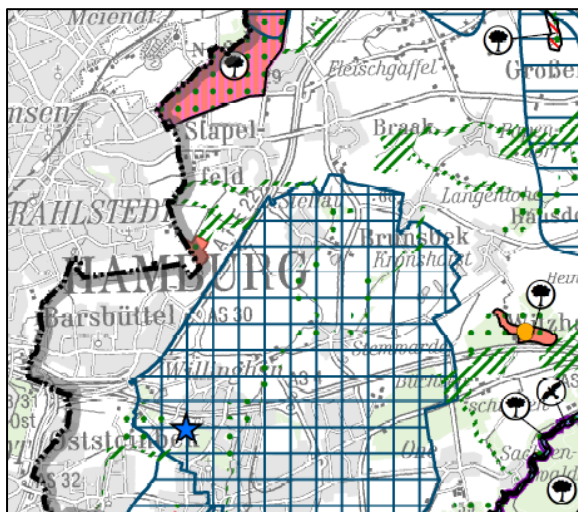


Abbildung 7: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte IIIa, Quelle: www.schleswig-holstein.de.

Der Landschaftsrahmenplan ist der zentrale Fachplan des Naturschutzes für die regionale Ebene in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Barsbüttel befindet sich im Planungsraum III.

Die Hauptkarte a stellt große Teile des Gemeindegebietes Barsbüttel als Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebiet dar. Nördlich und östlich des Ortsteil Stellau verläuft zudem eine Biotopverbundachse.

Gem. Hauptkarte b schließt ein Landschaftsschutzgebietes und eine Knicklandschaft (historische Kulturlandschaft) den Ortsteil Stellau ein.

Insgesamt steht die Planung den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

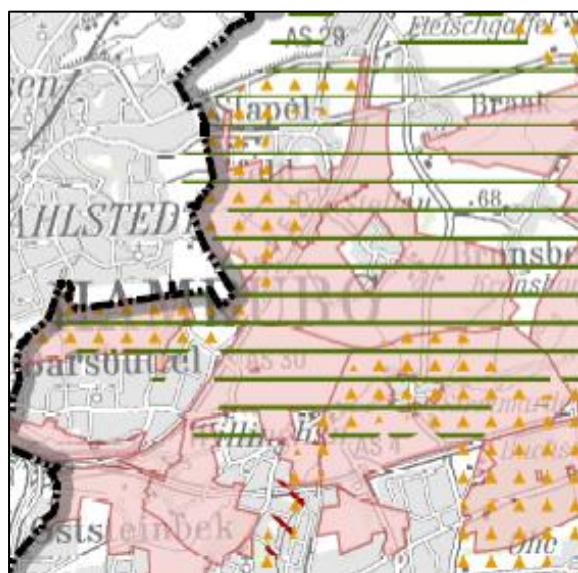


Abbildung 8: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte IIIb, Quelle: www.schleswig-holstein.de.

5.8 Landschaftsplan

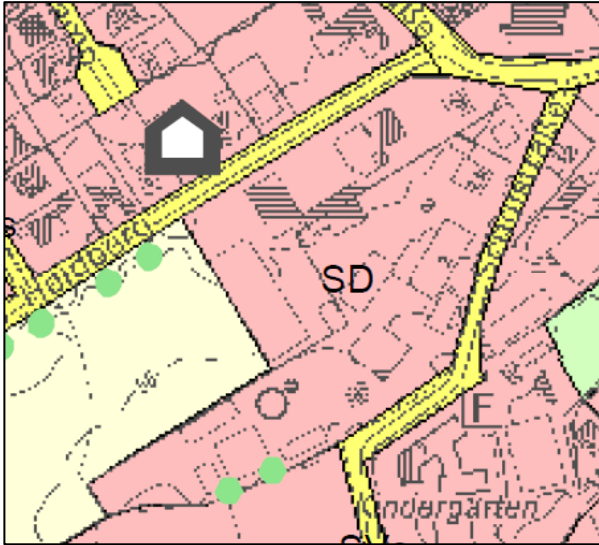


Abbildung 9: Landschaftsplan: Entwicklung, 2017, Quelle: Gemeinde Barsbüttel

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2017 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit der Spezifizierung Dorfgebiet dar.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches, entlang der Straße Flessenrade (Straße nicht dargestellt) werden gesetzlich geschützte Knickstrukturen auf rd. 45 m dargestellt.

Auch südlich der Straße Am Heidberg, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet stellt der Landschaftsplan weitere Knickstrukturen dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4.13 weichen insofern von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, dass das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht als Dorfgebiet (MD) festgesetzt wird. Es werden keine nach § 21 LNatSchG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotope in ihrem Bestand verändert. Die Abweichungen sind dementsprechend als nicht erheblich zu bewerten.

6 Wohnraumpotenziale

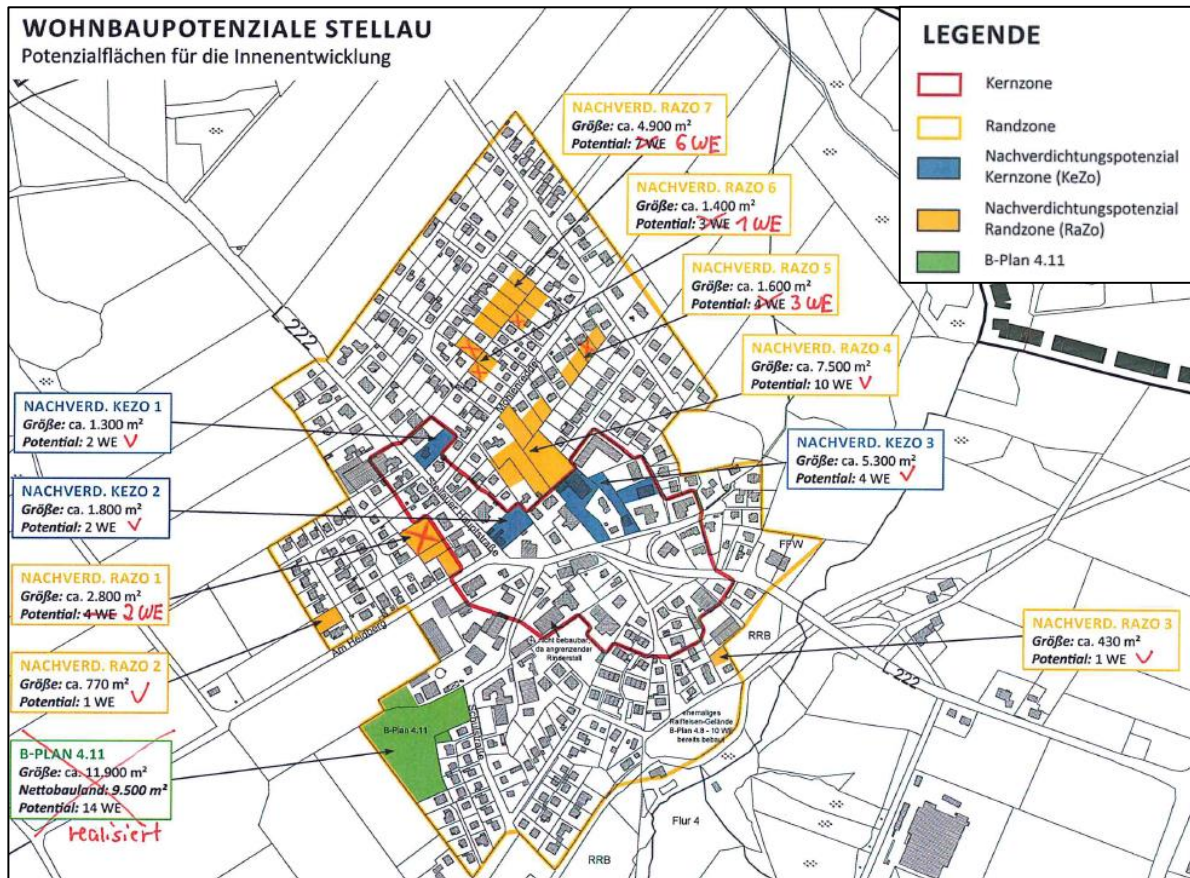


Abbildung 10: Wohnraumpotenziale, 2013 Quelle: Gemeinde Barsbüttel

Die Analyse der Wohnbaupotenzialflächen für die Innenentwicklung in Stellau (2013) weist in der mit einem heutigen Luftbild abgeglichenen Fassung 32 mögliche WE aus. Bei diesen handelt es sich überwiegend um zweite-Reihe-Bebauung auf Privatgrundstücken, sodass die Realisierbarkeit aufgrund des fehlenden Zugriffs der Gemeinde als gering einzuschätzen ist. Für den Ortsteil Willinghusen wird für die Kernzone eine Realisierungsquote von 10 % und für die Randzone eine Realisierungsquote von 60 %. Überträgt man diese Realisierungsquote auf den Ortsteil Stellau verbleiben 15 WE als Nachverdichtungspotenziale.

Nach Abzug der Nachverdichtungspotenziale vom Entwicklungsrahmen der Gemeinde bis 2030 beläuft sich die Zahl der zulässigen zusätzlichen Wohneinheiten auf rund 60.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohngebäude und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen. Insbesondere Gartenbaubetriebe, Tankstellen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Anlagen für sportliche Zwecke könnten in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung z. B. aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs und der allgemeinen Nutzung zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

Die Fläche des Vorhabengebietes wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen in 7 Teilbereiche gegliedert, um die künftige Bebauung der jeweiligen Lage innerhalb des Geltungsbereiches anzupassen.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 und § 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Firsthöhen (FH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die Begrenzung der maximalen Firsthöhe (FH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches.

Die Wahl der Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die künftigen baulichen Anlagen in ihrer Firsthöhe trotz einer nach Süden leicht abfallenden Topografie an die bestehenden Gebäude anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst geringfügige Verschiebungen der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Firsthöhen ergeben können. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

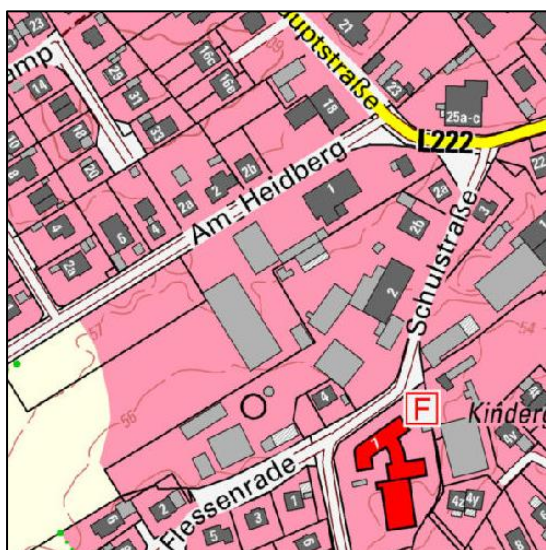


Abbildung 11: Ausschnitt Topographische Karte. Quelle: DigitalerAtlasNord

Die topografische Karte des DigitalAtlasNord stellt die Höhenlinien innerhalb des Geltungsbereiches in Meterabschnitten dar.

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ermöglicht somit in den südlichen WA 1 bis 3 und 5 bis 7 eine Umsetzung von Gebäuden mit einer realen Höhe zwischen 8 bis 10 m. In dem WA 4 sind reelle Firsthöhen zwischen 10,5 bis 12,5 m möglich.

Im WA 1, 3, 4, 6 und 7 können Gebäude mit bis zu zwei [II] Vollgeschossen errichtet werden. Diese Festsetzung ermöglicht i. V. m. der begrenzten Firsthöhe (FH) eine verdichtete Wohnbebauung. Angesichts der Vorprägung des Ortsbildes durch die größeren Bauernhäuser ist eine erhöhte bauliche Dichte vertretbar.

Die festgesetzte maximal zulässige Zahl von einem [I] Vollgeschoss im WA 2 und 5 in Verbindung mit der begrenzenden Firsthöhe (FH) stellt eine Wahrung des dörflichen Charakters im Übergang in die angrenzende Landschaft sicher.

Bei der Begrenzung der zulässigen Firsthöhe und Vollgeschosse erfolgt eine Anpassung und Orientierung an den umliegenden Wohngebäuden sowie größeren Bauernhäusern, um durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung einen stimmigen Übergang zwischen den verschiedenen Bebauungstypologien zu schaffen.

7.2.2 Bauweisen, Baugrenzen und Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bebauung für die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 und 5 bis 7 (WA) werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der Eigenart der umliegenden Bebauung und fügt sich somit in die bestehende Wohnbebauung ein. Sie ermöglicht die Errichtung von Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Aufgrund des besonderen Erhaltungswertes der historischen Bauernhäuser und dem Ziel der Gemeinde deren ortsbildprägende Wirkung zu erhalten, werden für das WA 4 weitreichendere Festsetzungen getroffen. Für das WA 4 werden ausschließlich Einzelhäuser, welche an die der Planzeichnung zu entnehmende Baulinien gebaut werden müssen, festgesetzt. Zudem ist das Gebäude im nördlichen Teil des WA 4 in Parallele zur L 222 auszurichten. Die Festsetzung der Baulinien und Hauptfirststrichtung dient dem Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung welche das Ortsbild prägt.

Mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes 4 gibt es keine städtebauliche Notwendigkeit für die genaue Lage der zukünftigen Neubauten. Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu ermöglichen, werden innerhalb der weiteren Allgemeinen Wohngebiete grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt.

7.2.3 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrundstücksgröße für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten werden für Einzelhäuser [E] 600 m² und für Doppelhäuser[D] 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Um den dörflichen Charakter der Gemeinde Barsbüttel im Ortsteil Stellau zu bewahren, werden für die geplanten Grundstücke innerhalb des Baugebietes Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Durch die einzuhaltenden Grundstücksgrößen in Verbindung mit der Begrenzung der zu bebauenden Fläche wird eine offene und lockere Struktur des künftigen Quartiers gewahrt. Es wird gewährleistet, dass bei einer wohnbaulichen Nachverdichtung auf der bestehenden Hofstelle keine unverhältnismäßigen baulichen Strukturen entstehen und in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl ausreichende Freiräume innerhalb des Vorhabengebietes erhalten bleiben.

7.2.4 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die künftigen Wohnbauflächen wird differenziert für die verschiedenen WA-Flächen festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3, WA5 und WA6 auf 0,3 und für die WA1 und WA4 auf 0,35 festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser GRZ wird ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsgebiet inmitten der Bestandsbebauung gewährleistet. Die Festsetzung bleibt im Rahmen der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

7.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. § 63 LBO innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Die Errichtung nicht überdachter Stellplätze in diesem Bereich ist zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen [N] zulässig.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 4.13 sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung im zentralen Bereich des Ortsteil Stellau vor. Um eine Übersichtlichkeit des Verkehrsraumes zu gewährleisten und um zu verhindern, dass das Ortsbild zum Straßenraum hin durch Garagen und überdachter Stellplätze dominiert wird, werden Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den jeweiligen vorderen Baugrenzen ausgeschlossen.

7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 (WA 1 bis 5) sind maximal zwei (2) Wohneinheiten je Einzelhaus [E] und eine (1) Wohneinheit je Doppelhaushälfte [D] zulässig. Innerhalb der Allgemeinen

Wohngebiete 6 und 7 (WA 6 und 7) sind maximal sechs (6) Wohneinheiten je Einzelhaus [E] und eine (1) Wohneinheit je Doppelhaushälfte [D] zulässig.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus erfolgt, um zu gewährleisten, dass am künftigen Ortsrand Stellau eine mit der Umgebung verträgliche Bebauung entsteht.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) wird die Entwicklung eines Gebäudes mit einer erhöhten Zahl kleinerer Wohnungen ermöglicht. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch die Bauernhäuser und die allgemein große Nähe des Plangebietes zur Dorfmitte und Infrastruktureinrichtungen wie einem Kindergarten empfiehlt sich die Entwicklung von kleineren Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich. Die Entwicklung von Gebäuden mit einer darüber hinaus erhöhten Zahl von Wohnungen würde in dem entsprechenden Umfeld städtebaulich nicht verträglich sein.

7.5 Sichtdreiecke

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen zwischen 0,80 m bis 2,5 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Übersichtlichkeit und der Verkehrssicherheit erfolgt die Festsetzung von Sichtdreiecken. Die entsprechenden Bereiche sind für die Sicherstellung von ausreichenden Sichtweiten freizuhalten.

7.6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Regensiele (Trennkanalisation) einzuleiten. Der maximale Drosselfluss darf hierbei in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) 3,35 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche, in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) 0,88 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche und in den Allgemeinen Wohngebieten 4, 5, 6 und 7 (WA 4, 5, 6 und 7) 1,81 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Das über diese Menge hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Gemäß den Angaben des zuständigen Ver- und Entsorgers Hamburg Wasser sind die bestehenden Regensiele im Plangebiet bereits stark ausgelastet, sodass lediglich geringe Mengen Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet werden können. Um eine Beseitigung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, wurden die auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallenden Niederschlagsmengen bei einem 20-jährigen Regenereignis (für Wohngebiete gem. DWA A-118) bereits von der zulässigen Einleitmenge abgezogen. Zur Verhinderung eines sogenannten Windhundrennens, bei welchem der Erstanschließende die vollständige Einleitkapazität ausschöpft und von nachfolgende Grundstücke keine Einleitung in die Regenwassersiele vornehmen kann, werden die Einleitmengen in Bezug auf die Grundstücksgröße in m² angegeben.

7.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung des westlichen Bereiches des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) sicherzustellen, wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) belastet. Dieses führt von der Straße Flessenrade nach Nordwesten und erschließt zudem das Flurstück 112, welches durch den B-Plan 4.11 überplant wird.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

7.8.1 Private und öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Aufgrund der zu erwartenden Zahl an neu entstehenden Wohneinheiten und dem entsprechenden Zuzug an Kindern unter 14 Jahren ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Spielfläche im Plangebiet notwendig. Diese ist relativ zentral auf der Fläche und in der Nähe des Neubaugebietes Flessenrade gelegen, um eine gute Erreichbarkeit im Plangebiet und Umgebung zu ermöglichen.

Im Südwesten der Fläche befindet sich eine private Grünfläche, zum Schutz der Bestandsvegetation. Diese wird teilweise von dem vorhandenen Knick und dem zugehörigen Knickschutzstreifen überlagert.

7.8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Grundstückszufahren, Parkplätze, Stellplätze, Terrassen sowie deren Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Der Knickschutzstreifen ist als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Innerhalb des Knickschutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig.

Zum Schutz der natürlichen Funktion des Bodens sind die entsprechenden Nebenanlagen innerhalb des Vorhabengebietes in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Annäherung an natürliche Versickerungsraten bei. Die Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Um eine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Knickstrukturen durch die angrenzende Wohnbebauung zu verhindern, wird ein Knickschutzstreifen im Norden des Knicks an der Flessenrade festgesetzt. Dieser ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickelt, und von sämtlichen baulichen Anlagen, Versiegelungen sowie Auf- und Abgrabungen frei zu halten.

7.8.3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist eine 2 m breite, zweireihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen anzulegen.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) ist je neu entstehender Wohneinheit ein (1) standortgerechter Laub- oder Obstbaum alter Kultursorte als Hochstamm zu pflanzen. In den Allgemeinen Wohngebieten 6 und 7 (WA 6 und 7) sind für Gebäude mit mehr als zwei neu entstehenden Wohneinheiten je Gebäude zwei (2) Laub- oder Obstbäume alter Kultursorte zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m der mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume unzulässig.

Zum Schutz des angrenzenden Landschaftsraumes werden Festsetzungen zur Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze entlang des südwestlichen Plangebietsrandes getroffen. Diese Vorgaben stellen eine Mindestanforderung für eine Begrünung des neuen Ortsrandes dar und sollen die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ergänzen. Die getroffenen Festsetzungen zur Pflanzung von Hausbäumen stellt die Durchgrünung des dörflich gelegenen Plangebietes darüber hinaus sicher.

Es werden insgesamt 13 ortsbildprägende, zumeist die Straße säumende, Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Der Großteil dieser Bäume ist zudem durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barsbüttel geschützt.

Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücken im Kronentraufbereich der Bäume zzgl. 1,5 m entsprechen den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Barsbüttel und sollen eine Schädigung der ortsbildprägenden Bäume durch Beeinträchtigungen des Wurzelraumes verhindern. Zusammen mit dem Ausschluss von Versiegelungen im Kronentraufbereich wird den Vorgaben des BauGB zum vorsorgenden Bodenschutz Rechnung getragen. Aufgrund der gewachsenen Straßenraumsituation, welche zahlreiche die Straßen unmittelbar säumende Einzelbäume beinhaltet, werden die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von dieser Regelung ausgenommen.

7.9 Bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets 7 (WA 7) ist Wohnbebauung unzulässig bis fachgutachterlich nachgewiesen ist, dass die belästigungsrelevante Jahreshäufigkeit in dem gekennzeichneten Bereich höchstens 15 % der Jahresstunden gemäß GIRL-SH (Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Schleswig-Holstein, gemeinsamer Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2020) beträgt.

Der Bereich, in welchem eine Belästigungshäufigkeit von über 15 % der Jahresstunden auftritt, wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen muss in diesem Bereich vor Umsetzung einer Wohnbebauung der fachgutachterliche Nachweis über eine Geruchsstundenbelastung von maximal 15 % geleistet werden (vgl. Ziff. 7.8.1).

7.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.10.1 Geruch

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 4.13 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf einer derzeit noch teilweise aktiven Hofstelle geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen wurde im Rahmen einer Immissionsschutzstellungnahme für Geruch vom 12.10.2020 der Landwirtschaftskammer SH die zu erwarteten Geruchsimmis-sionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Tierhaltungen untersucht. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche Landwirtschaftsbetrieb, zum Teil mit Großviehhaltung. *Die Pferdeanlage „Am Heidberg 1“ wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel aufgegeben und wurde daher in der nachfolgenden Untersuchung nicht mehr mit betrachtet.* Weitere südwestlich gelegene Betriebe haben sich ebenfalls als irrelevant herausgestellt. Somit war der landwirtschaftliche Betrieb in der Schulstraße Nr. 1 Gegenstand der Untersuchung.

Bei der Beurteilung der Immissionswirkungen gilt in den heutigen gesetzlichen Regelwerken (TA-Luft, GIRL) der Geruch aus Tierhaltungen nicht grundsätzlich als krankmachend oder gesundheitsgefährdend, d. h. das sogenannte „gesunde Wohnen“ wird hinsichtlich des Geruches aus Tierhaltungen nicht in Frage gestellt. [...] Selbst Immissionswerte auch oberhalb von 25 % der Jahresstunden stellen nach den heutigen Regelwerken keine Gefährdung des gesunden Wohnens dar.

Wenn ein Wohngebiet oder ein Dorfgebiet an den Außenbereich angrenzt, ist in dem Grenzbereich die Festsetzung von Zwischenwerten (bei Wohngebieten bis 0,15 und bei Dorfgebieten bis 0,2) zulässig. In der Genehmigungspraxis wird die Bildung von Zwischenwerten im Übergangsbereich zwischen verschiedene Nutzungen angewandt und könnte im vorliegenden Fall ebenfalls als Lösungsansatz herangezogen werden.

Im Ergebnis der Einzelfallprüfung bestehen gegenüber einer Festsetzung von Kennwerten bis 0,15 im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel, OT Stellau, keine Bedenken.

Im Osten des Plangebietes wird die nach GIRL geforderte Geruchsstundenbelastung von 10 % für ein Allgemeines Wohngebiet zwar überschritten, aufgrund der gewachsenen, ortsüblichen Strukturen und der derzeitigen Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ist gemäß Einzelfallprüfung jedoch eine Überschreitung der belästigungsrelevanten Jahreshäufigkeit bis zu 15 % der Jahresstunden vertretbar.

Der Bereich, in welchem eine Belästigungshäufigkeit von über 15 % der Jahresstunden auftritt, wird im Bebauungsplan durch die Darstellung des WA 7 gekennzeichnet. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen muss in diesem Bereich vor Umsetzung einer Wohnbebauung der fachgutachterliche Nachweis über eine Geruchsstundenbelastung von maximal 15 % geleistet werden.

7.10.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom 28.01.2021 durch das Büro M+O Immissionsschutz geprüft, ob Emissionen durch den Verkehrslärm der Landesstraße 22 (L22) bzw. Stellauer Hauptstraße den Planungen entgegenstehen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Unterlagen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Schallschutzgutachten

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 [4] von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet überwiegend eingehalten werden, jedoch nicht im Nahbereich der Stellauer Hauptstraße. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird, besonders im Obergeschoss, überwiegend nicht eingehalten. Die Überschreitung beträgt mehrheitlich nur 1 dB und steigt allerdings zur Stellauer Hauptstraße hin an.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [10] von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) können im Plangebiet überwiegend eingehalten werden, jedoch sind auch hier im Nahbereich der Stellauer Hauptstraße Überschreitungen vorhanden.

Auf Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) sollen in Schleswig-Holstein Pegel $< 58 \text{ dB(A)}$ am Tage auftreten. Dann kann auf die geschützte Ausrichtung der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) oder auf baulichen Schallschutz (Balkonverglasung) verzichtet werden. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn der Freifeldpegel 55 dB(A) nicht überschreitet. Die 55 dB(A) werden hier jedoch zum Teil (straßenzugewandt) überschritten. Wir schlagen vor, dies mit einer entsprechenden Festsetzung zu regeln.

Bei Pegeln $> 45 \text{ dB(A)}$ nachts, ist das Schlafen bei geöffnetem Fenster nicht mehr möglich. Pegel $< 45 \text{ dB(A)}$ nachts sind nur in Teilbereichen des Plangebiet vorhanden. Es müssen diesbezüglich Festsetzungen getroffen werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgen kann, dass aber für das Plangebiet Festsetzungen bezüglich des baulichen Schallschutzes erforderlich werden. Dabei gehen wir [die Gutachter] bei den Festsetzungsvorschlägen vom aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Fall aus, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Stellauer Hauptstraße festgesetzt und realisiert werden.

Festsetzungen

Für den Fall, dass Bestandsgebäude durch einen Neubau ersetzt oder Baulücken an der Stellauer Hauptstraße geschlossen werden:

Werden in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich Wohn- und Schlafräume errichtet, so sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den straßenabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

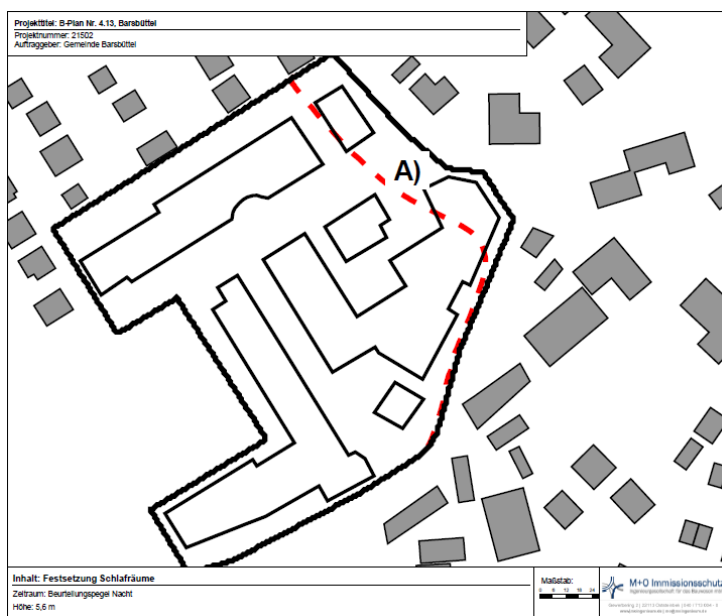


Abbildung 13: Ausschlussbereich A, Quelle: M+O 2021

Maßgeblicher Außenlärmpegel:

Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) können den Abbildungen im Textteil B entnommen werden.

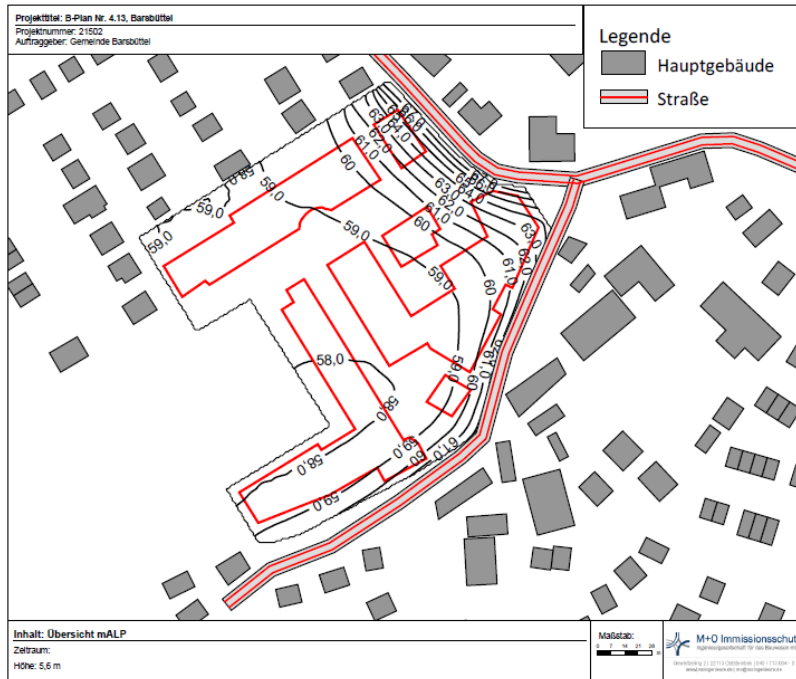


Abbildung 14: Maßgeblicher Außenlärmpegel aus Verkehr, Quelle: M+O 2021

Für Außenwohnbereiche ist nachfolgende Festsetzung erforderlich:

Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an straßenabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.“

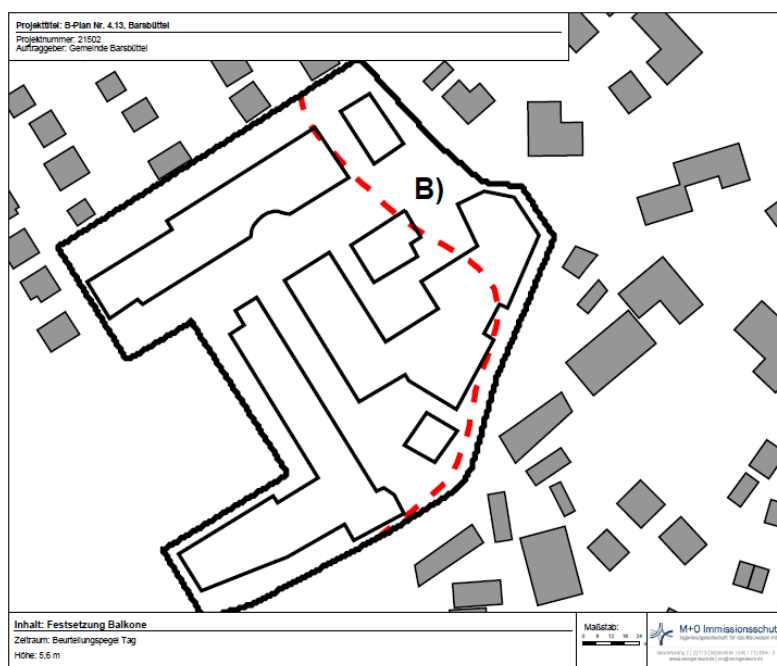


Abbildung 15: Beurteilungspegel Tag - Bereich B, Quelle: M+O 2021

Luftwechsel in Schlafräumen:

Werden im Plangebiet Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

Von den vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7.11 Nachrichtliche Übernahmen

7.11.1 Knickstrukturen

Nördlich der Straße Flessenrade befinden sich gem. § 21 LNatSchG und § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Knickstrukturen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Knickstrukturen führen können, sind verboten. Zum Schutz der Knickstrukturen wird ein Knickschutzstreifen zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung ausgewiesen.

Im westlichen Bereich der Straße Am Heidberg grenzen Knickstrukturen an das Plangebiet an. Diese werden als Knickstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen.

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes im Ortsteil und der innerhalb des Vorhabengebietes bestehenden historischen Bauernhäuser wird seitens der Gemeinde Barsbüttel im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 großen Wert auf die Wahrung des Ortsbildes gelegt.

Insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) befinden sich zwei historische Bauernhäuser, welche auf Grund ihrer straßenseitigen Lage und Gestaltung eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aufweisen. Dementsprechend werden für das Allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4) umfangreichere und konkretere Festsetzungen bezüglich des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude getroffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine dem bestehenden Ortsbild entgegenlaufende Entwicklung ausgeschlossen.

8.1 Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für Wohneinheiten mit einer Größe von bis zu 50 m² je ein (1) Stellplatz, für Wohneinheiten mit einer Größe von mehr als 50 m² je zwei (2) Stellplätze auf demselben Grundstück herzustellen. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vor dem ruhenden Verkehr der künftigen wohnbaulichen Nutzung, erfolgt die verbindliche Vorgabe von privaten Stellplätzen in Abhängigkeit von der Wohneinheitengröße. Um jedoch eine übermäßige Flächeninanspruchnahme zu verhindern wird für kleine Wohneinheiten lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen.

8.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° bei einer maximalen Traufhöhe von 64,8 m ü. NHN zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 und 5 bis 7 (WA 1 bis 3 und 5 bis 7) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 45° zulässig.

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. Flachdächern hergestellt werden. Nicht zulässig sind Pultdächer sowie asymmetrische Dachformen.

Zur Wahrung des historischen Ortsbildes werden im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) striktere Festsetzungen für die Gestalt der Dächer gemacht. Da die Allgemeinen Wohngebiete 1, 2, 3, 5 und 6 aufgrund ihrer Lage nicht die ortsbildprägende Wirkung haben, wie die Gebäude entlang der Stellauer Hauptstraße innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 sind die Vorgaben bzgl. der zulässigen Dachneigungen innerhalb der entsprechenden Bereiche flexibler gefasst.

Für eines der Gebäude im WA 4 wird dementsprechend neben der Festsetzung von Dachneigung und Dachform auch die Firstrichtung festgesetzt. Diese Vorgaben dienen dem Erhalt des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes der straßenbegleitenden Bebauung.

8.3 Dacheindeckungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) ist für die Bedachung ausschließlich Material in den Farben anthrazit zu verwenden.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 und 5 bis 7 (WA 1 bis 3 und 5 bis 7) sind Materialien in den Farben rot, braun oder schwarz zulässig.

Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Im Plangebiet sind spiegelnd glasierte Materialien als Dacheindeckungen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese insbesondere in der Fernwirkung, ortsbildprägend sind. Daher wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Für die Dacheindeckungen überdachter Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig. Für die Gebäude im Wohngebiet werden aus den zuvor genannten Gründen konkretere Festsetzungen getroffen.

8.4 Fenster

Für Wohngebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind stehende Fensterformate zu verwenden.

Das Fensterformat trägt wesentlich zum Erscheinungsbild der historischen Bauernhäuser im WA 4 bei. Die konkrete Vorgabe stehender Fensterformate sichert das charakteristische Erscheinungsbild der bei Abgang nach den Vorgaben zu ersetzenden Bauernhäuser in das bestehende Ortsbild entlang der Stellauer Hauptstraße, welches an dieser Stelle des Ortes durch besagte historische landwirtschaftliche Gebäude geprägt ist.

8.5 Fassade

Für Wohngebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind die Fassaden horizontal (Gesimse) oder vertikal (Lisene) zu gliedern und die Gliederungselemente aus hellem Putz herzustellen. Insgesamt ist die Fassade zu 30–40% aus hellem cremefarbenen/beigen Putz und zu 60–70% aus Klinker (rot bis rotbraun) herzustellen.

Die festgelegte Gestaltung und Gliederung entsprechen dem besonderen Erscheinungsbild der bislang innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 bestehenden Wohngebäude. Bei Gesimsen handelt es sich um ein waagrechtes, meist aus einer Mauer hervortretendes, relativ schmales Bauteil zur Gliederung von Außenwänden. Bei einer Lisene handelt es sich um ein schmales, meist hervortretendes vertikales Bauteil zur Gliederung, Betonung und Verzierung im Putz oder sichtbaren Mauerwerk. Die Gesimse und Lisene dienen der Strukturierung der Fassade insbesondere durch die Ablesbarkeit der einzelnen Geschosse. Die geschossbetonenden, erhabenen Gesimse können durch horizontale helle Putzbänder ergänzt werden (1-3 je Geschoss).

8.6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind 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.

Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten 4 bis 6 (WA 4 bis 6) sind zu den Straßen "Stellauer Hauptstraße", "Schulstraße" und "Am Heidberg" hin mit einem mindestens 30 bis 70 cm hohen Mauersockel aus Naturstein abzugrenzen.

Auf dem Sockelmauerwerk kann wahlweise ein Zaun oder eine Hecke angelegt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf einschließlich Sockelmauerwerk 1,30 m nicht überschreiten.

Die einheitliche Gestaltung der Einfriedungen gewährleistet ein stimmiges Ortsbild entlang der Verkehrswege. Mit der Festsetzung eines Mauersockels aus Natursteinen soll dem Ortsbild Stellaus entsprochen werden und die für Norddeutschland typischen Friesenwällen nachgeahmt werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Übersichtlichkeit und der Verkehrssicherheit erfolgt die Beschränkung von Bepflanzungs- und Einfriedungshöhen.

8.7 Steingärten

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. 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.

Zum Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere der Tier- und Pflanzenwelt und des Klimas werden Festsetzungen getroffen nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und Schotter, Kies- oder Splittflächen vollständig auf die GRZ anzurechnen. Die Anlage von sogenannten „Steingärten“ hat sowohl negative Auswirkungen auf das Kleinklima als auch den (Boden-)Wasserhaushalt und das Lebensraumangebot für Insekten, Amphibien, Vögel und Kleinsäuger. Diese negativen Auswirkungen werden durch die Anrechnung auf die GRZ auf den Rahmen der zulässigen Versiegelung begrenzt.

9 Verkehrserschließung und Soziale Infrastruktur

9.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen „Am Heidberg“ sowie über die „Schulstraße“ erschlossen. Beide Straßen münden in die Stellauer Hauptstraße (L222), welche das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr anbinden. Zur Erschließung der innenliegenden Flächen des Plangebiets ist eine weitere Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich geplant, welche die Straße „Am Heidberg“ mit der „Schulstraße“ verbindet.

9.1.1 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Aufenthaltsqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit spielt eine gute ÖPNV-Anbindung auch für den Berufsverkehr zwischen Wohn- und Arbeitsstätte eine wichtige Rolle für die nachhaltige Raumentwicklung.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Stellau, Am Dorfplatz“ (150 – 360 m) sowie die Haltestelle „Stellau, Huuskoppel“ (240 – 520 m). Beide Haltestellen werden von den Buslinien 263, 333 sowie 776 bedient. Damit hat die Gemeinde indirekten Anschluss an die U- und R-Bahnen des Hamburger Bahnnetzes (Wandsbek Markt und Rahlstedt).

9.1.2 Ruhender Verkehr im öffentlichen Raum

Abgerückt von der Kreuzung Schulstraße / geplante Erschließungsstraße ist eine öffentliche Parkfläche angeordnet. Dieses zusätzliche Parkangebot soll zusammen mit den auf den privaten Grundstücken herzustellenden Stellplätzen der Inanspruchnahme der Straßenverkehrsfläche durch den ruhenden Verkehr entgegen wirken. Im Rahmen der Umsetzungsplanung sind die erforderlichen Normen, unter besonderer Berücksichtigung der Abstände zum Einmündungsbereich, einzuhalten.

9.1.3 Fußweg

Durch die Planung werden neue Wohneinheiten vorbereitet, wobei mit einem entsprechenden Zuzug an Kindern zu rechnen ist. Die Schulstraße, welche das Plangebiet und den bestehenden Kindergarten an die Dorfmitte anbindet, weist derzeit keinen Fußweg auf. Um einen sicheren Weg für Fußgänger und insbesondere Kinder zu den Infrastruktureinrichtungen und Bushaltestellen in der Dorfmitte zu ermöglichen, wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg in der Schulstraße festgesetzt.

9.2 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Barsbüttel verfügt über eine sehr gute soziale Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es zahlreiche Vereine, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote (Integrierte Gesamtschule, Schwimmhalle, Sportvereine, Jugendtreff, Senioreneinrichtungen, kulturelle Einrichtungen).

Im Ortsteil Stellau bestehen zwei Kindertagesstätten und die Freiwillige Feuerwehr Stellau. Südöstlich vom Plangebiet befindet sich in maximal 200 m Distanz der Kindergarten Krümelbande sowie in rd. 500 m der Kindergarten Stellauer Spatzen. Der Dorfplatz mit Bankautomat und Bushaltestelle befindet sich in 200 bis 400 m Distanz zum Plangebiet.

Die nächste Grundschule ist in Stapelfeld in rund 2,8 km Distanz gelegen. Die Einrichtungen im Hauptort Barsbüttel sind in ca. 6 km Entfernung mit dem Fahrrad, der Buslinien 263 und 337 oder dem Auto erreichbar.

10 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, da:

1. es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Wiedernutzbarmachung zweier alter Hofstellen handelt und in weniger als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen.

Der Bebauungsplan befindet sich in der Ortsmitte vom Ortsteil Stellau und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von rd. 26.175 m². Davon werden rd. 13.420 m² als Allgemeines Wohngebiet 2, 3, 5, 6 und 7 mit einer GRZ von 0,3 und rd. 9035 m² als Allgemeines Wohngebiet 1 und 4 mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung von 0,45 bzw. 0,48 ergibt sich eine versiegelte Fläche von zusammen rd. 10.380 m². Zudem werden rd. 2.945 m² als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird demnach weniger als 2 ha Grundfläche versiegelt.

2. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete).

In rund 3,2 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 2327-301 „Kammolchgebiet Höltigbaum / Stellmoor“. Diese ist durch Trockenrasen, Knicks und naturnahe Waldflächen sowie nährstoffreiche Gewässer geprägt.

In rd. 4 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 2427-302 „Talwald Hahnenkoppel“. Das Gebiet zeichnet sich durch den naturnahen Feuchtwaldkomplex sowie die bachbegleitenden Eschen- und Erlenbestände aus.

Aufgrund der großen Entfernung der FFH-Gebiete zum Plangebiet sowie der Trennung des Gebietes Kammolchgebiet Höltigbaum / Stellmoor vom Plangebiet durch die A1 ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete berührt werden könnten.

4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen

können. Auch sind im Umfeld keine Betriebe bekannt, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelungen werden i.d.R. nicht erforderlich. Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen und die nationalen und internationalen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen.

Die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes im Rahmen einer Nachverdichtung der Bebauung ist einer erstmaligen Inanspruchnahme an anderer Stelle vorzuziehen.

10.1 Natur und Landschaft

10.1.1 Bestandsaufnahme

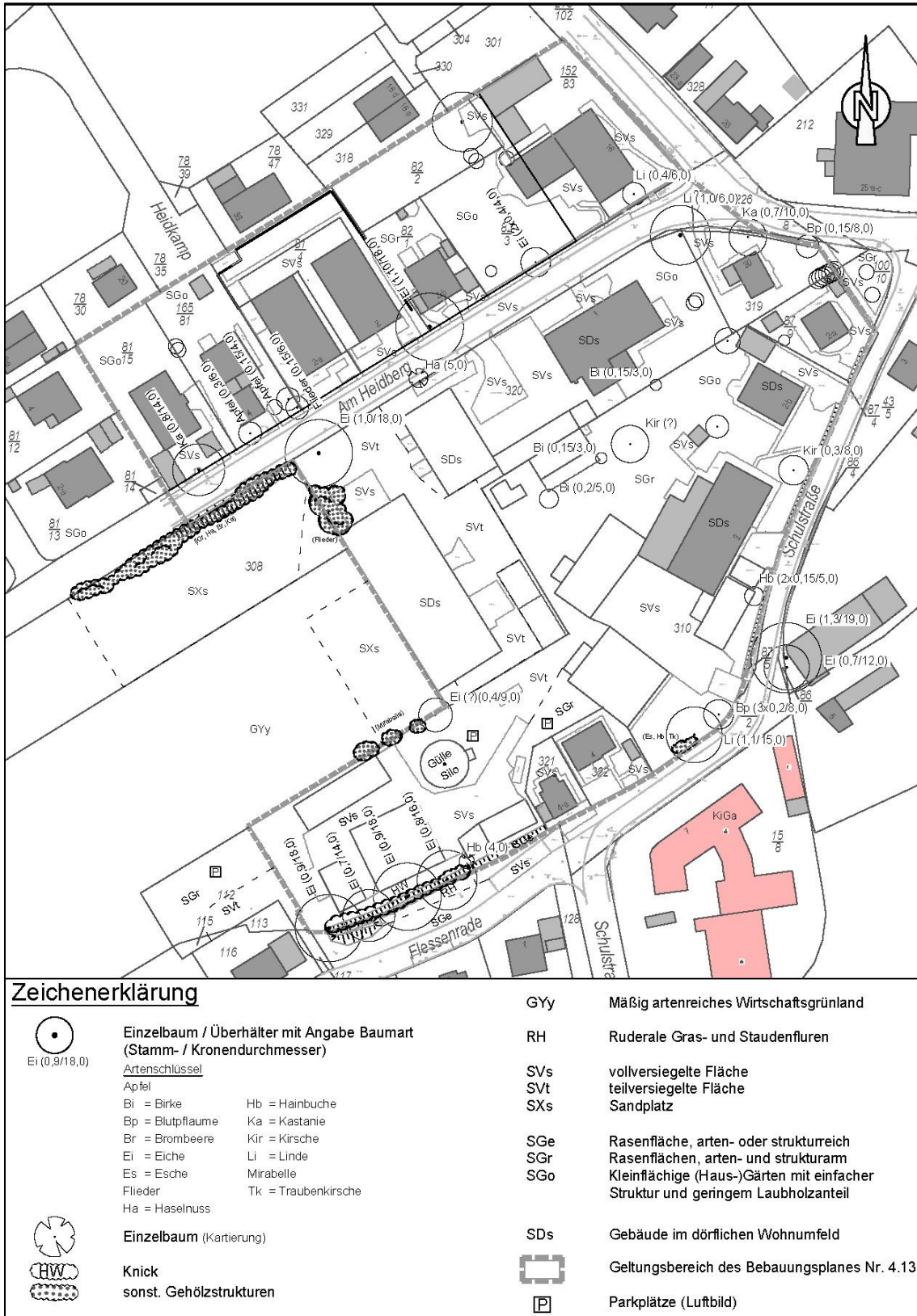


Abbildung 16: Bestandsplan für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel, Quelle: GSP 2021.

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Das Gelände ist relativ eben und liegt bei einer Geländehöhe von 55 bis 59 m über Normalhöhennull (NHN). Gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas steht im Plangebiet ursprünglich Braunerde an. Der Landschaftsplan weist für das Gebiet Sand (Südwesten) bzw. sandiger Lehm als anstehenden Boden aus.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits stark anthropogen in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird im Nordwesten bereits als Wohnbaufläche genutzt. Der südöstliche Teil setzte sich aus zwei Hofstellen zusammen. Nordwestlich entlang der Schulstraße ist der Lindenhof (Schulstraße 2) gelegen. Der reguläre landwirtschaftliche Betrieb wurde eingestellt. Der südwestliche Teil des Grundstücks Schulstraße 2 dient als Stellfläche für Wohnmobile. Auch für die Hofstelle am Heidberg 1 wurde die Nutztierhaltung aufgegeben. Sie beherbergt heute eine Pferdeponen. Die Fläche zwischen diesen Hofstellen ist weitgehend als artenarme Scherrasenfläche gestaltet.

Die Böden sind durch die Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb und das regelmäßige Befahren durch schwere Landmaschinen verändert /verdichtet und in ihren Bodenfunktionen entsprechend gestört. Der Boden ist oberflächlich verdichtet, der Bodenaufbau weitestgehend überformt und im Bereich der Zuwegungen, Hofflächen und Gebäude vollständig versiegelt.

In diesen vollversiegelten Teilen ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich und die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert. Im Bereich der Hausgarten-/Grasflächen zwischen den Hofstellen sind die Bodenfunktionen weitgehend intakt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes besteht der Verdacht auf eine Altablagerung (s. Ziff. 12).

Gem. der vom Büro Masuch & Olbrich am 19.01.2021 erstellten Wasserhaushaltsbilanz ist in Anlehnung an die Angaben zur Versickerungsfähigkeit im südöstlich befindlichen Bebauungsgebiet 4.11, eine Versickerung aufgrund der angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nur eingeschränkt möglich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich trifft der Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein keine Aussagen zur Bodenbewertung. Er weist jedoch für das gesamte den Ortsteil umgebende Gebiet eine geringe Sickerwasserrate aus.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Gebiet weist gewachsene Grünstrukturen auf. Die Straße „Am Heidberg“ sowie die „Schulstraße“ / „Flessenrade“ sind von verschiedenen Laubbäumen gesäumt, welche das Ortsbild prägen. In der Straße am Heidberg sind insbesondere einige alte Eichen vor den Grundstücken „Am Heidberg“ 2 und 2b, eine Kastanie vor dem Grundstück „Am Heidberg“ 6 sowie eine Linde und eine Kastanie an der Mündung zur L 222 hervorzuheben.

Die Schulstraße wird insbesondere von einer großen Linde im Plangebiet sowie zwei Eichen außerhalb des Geltungsbereichs gesäumt. An der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Straße „Flessenrade“ befindet sich ein gesetzlich geschützter, ausgewachsener Knick mit vier großen Eichen-Überhältern, welcher von Ruderalflur unterwachsen ist.

Zwischen den Hofstellen Am Heidberg 1 und Schulstraße 2 stehen zudem einige Birken, Tannen, Kirschen sowie kleinere Eichen. Im Westen des Plangebietes grenzen Pferdepaddocks und –weiden an die Hofstellen an.

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

Es wurde ein artenschutzfachliches Gutachten vom 09.09.2021 durch das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel erstellt. Seitens des Fachgutachters werden folgende Angaben zum Plangebiet gemacht:

Brut- und Rastvögel

Der Geltungsbereich bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist auch mit Gehölzbrütern und Brutvögeln der Staudenfluren zu rechnen.

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

In den Gehölzen zwischen der Hofstellen und Hallen können Arten wie Klappergrasmücke, Fitis und Zilpzalp vorkommen. In älteren Baumbeständen sind u.U. Höhlenbrüter zu erwarten.

Bodennah brütende Vogelarten, wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle können sowohl in den Gebüsch (Gräten) und Staudenfluren geeignete Bruthabitate finden.

Die Gebäude bieten zahlreiche Brutmöglichkeiten für in und an Gebäude brütende Vogelarten, wie z.B. Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Bachstelze, verschiedene Meisenarten sowie Feld- und Haussperling. Es wurden innerhalb der Hallen drei Rauchschnäppennester (4 Hallen/Gebäude konnten jedoch nicht von innen besichtigt werden) sowie 18 Mehlschwalben Nester (Min. 10 Mehlschwalbennester „Am Heidberg“ Nr. 1 sowie min. 8 Nester „Schulstraße“ Nr. 2 an der Süd und Ostseite des Hauses). Der Bestand ist aufgrund der optimalen Habitatbedingungen als sehr hoch bzw. dicht anzunehmen.

Offenlandvögel wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze werden innerhalb des Geltungsbereichs auf Brachefläche ausgeschlossen, da die Fläche zu kleinräumig ist und angrenzend zu viele Vertikalstrukturen aufweist. Auch die innerörtliche Lage mindert die Habitatsignung bzw. schließt diese aus.

Brutvögel der Binnengewässer können aufgrund fehlender Gewässer ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Gärten der angrenzenden Wohnbebauungen befinden sich vielseitige Gehölzbestände. Hier sind die o. g. Arten der Gehölze und Staudenfluren zu erwarten.

Für Offenlandarten findet sich auf dem westlichen Weidegrünland aufgrund der innerörtlichen Lage keine Bedeutung. Das Weidegrünland ist von Einzelbäumen und Knicks umgeben, von denen die Offenlandbrüter Abstand halten (min. 50 m). Die Fläche ist zu kleinflächig, sodass die Arten als Brutvögel (z.B. Feldlerche) auch im Wirkraum ausgeschlossen werden. Nahrungsgäste sind möglich.

Als Nahrungsgast wurde bei der Begehung der Rotmilan gesehen.

Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsraums für Rastvögel ist nicht gegeben.

Fledermäuse

Die landwirtschaftlichen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs wurden von außen, optisch auf potentielle Habitate für Fledermäuse überprüft. Die Gebäude waren tws. nicht zugänglich

Die vielen offenen Gebäudeteile und Strukturen der landwirtschaftlichen Gebäude bieten Quartiermöglichkeiten für Tages-, Balzquartiere und Wochenstuben. Ohne eine Kartierung von Arten sind hier Rauhaut-, Mücken-, Fransen-, Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus als Gebäudearten nicht auszuschließen. Es sind jedoch wenige Quartiere anzunehmen, da sonst Spuren festgestellt worden wären. Die Gebäudearten und Großer Abendsegler können im Gartenbereich jagen. Letztere können in den Großbäumen auf dem Gelände in geeigneten Höhlen ihre Wochenstube beziehen.

In den übrigen Gebäuden im Geltungsbereich sind nur in älteren Gebäuden Quartierpotenziale erkennbar, meist sind keine Strukturen als Lebensraumangebot vorhanden.

Die Brachstrukturen im Geltungsbereich stellen Nahrungsflächen, die Gehölzlinie im Westen stellt eine Flugleitlinien für die Tiere dar.

Die zahlreichen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches, die z.T. Stammdurchmesser > 50 cm aufweisen, bieten einer Vielzahl heimischer Fledermaus-Arten geeignete Fortpflanzungs- und Lebensstätten. Vor allem die alten Bäume sind potenziell geeignet, Tages- und Einzelquartiere sowie Wochenstuben und u.U. auch Winterquartiere für typische Baumfledermäuse (z.B. Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus) bereitzustellen. Eine Sichtkontrolle nach Höhlen erfolgte im gesamten Geltungsbereich nicht. Da einzelne Bäume nicht begutachtet worden sind, können Wochenstuben und Winterquartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass eine Quartierseignung der vorhandenen Bäume bei entsprechendem Stammdurchmesser gem. LBV-SH (2016) angenommen werden muss. Alle Bäume (>50 cm \varnothing) bleiben erhalten.

An den Gebäuden in der Umgebung sind sowohl Sommer- als auch Winterquartiere möglich. In den Gehölzen der Gärten sind Vorkommen von Großem Abendsegler, Fransen-, Mücken- und Rauhautfledermaus nicht auszuschließen. Diese Arten nutzen als Quartiere vorwiegend Baumhöhlen und können innerhalb des Wirkraums auftreten und die Gebiete auch als Jagdgebiete nutzen.

Die gliedernden Gehölzstreifen können als Leitlinien genutzt werden, bedeutsam kann die Verbindung zur Störniederung mit Grünlandflächen als Nahrungsraum sein.

Das Grünland (Pferdekoppel) im Westen stellt ein geeignetes Jagdgebiet für Fledermäuse wie z.B. Breitflügel- und Zwergfledermaus dar.



Abb. 5: Geltungsbereich mit jeweiligen Potentialen

○ = Mehlschwalbe ○ = Rauchschnalbe ○ = Fledermäuse ○ = Gebäudebrüter

Abbildung 17: Potentiale für verschiedene Tiergruppen, Quelle. BBS Greuner-Pönicke 2021

Alle heimischen Brutvögel und Fledermäuse unterliegen den Artenschutzbestimmungen des §44 BNatSchG.

Es wird keine Habitateignung für die Haselmaus angenommen und ein Vorkommen im Geltungsbereich sowie im Wirkraum ausgeschlossen. Für weitere Säugetiere des Anhangs IV FFH-RL ist der Untersuchungsraum nicht geeignet.

Aufgrund fehlender Habitateignung wird eine Bedeutung des Eingriffsbereichs für den Kammmolch, Knoblauchkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, die Zauneidechse und weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen.

National geschützte Arten wie Kleinsäuger, Laufkäfer, Weinbergschnecke, Erdkröte, Waldeidechse und Blindschleiche können im Geltungsbereich geeignete Habitate finden.

Schutzgut Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich des Ortsteils Stellau und grenzt im Süd-Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese formen Teil der den Ortsteil Stellau umgebenden historischen Knicklandschaft. Das Plangebiet selbst ist jedoch weitgehend bebaut, sodass ein Stadtrandklima vorherrscht. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.

Luftklimatisch ergeben sich geringfügige Verunreinigungen aus den Emissionen des Verkehrs auf der Landstraße L222. Hinweise auf die Überschreitung geltender Grenzwerte bestehen jedoch nicht.

Das Ortsbild wird insbesondere von den historischen landwirtschaftlichen Gebäuden sowie von einigen großen Eichen und Linden, welche die Straße Am Heidberg, Schulstraße und Flessenrade säumen, geprägt.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind in geringem Umfang Geruchsmissionen und im nördlichen Plangebiet Lärmmissionen durch die angrenzende L 222 zu erwarten, die auf die innerhalb des Plangebietes liegenden schutzwürdigen Wohn- und Arbeitsbereiche einwirken.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Stellau und geht nach Südwesten in Pferdepaddocks, welche an die offene Landschaft grenzen, über. Im Westen und Süden des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, von welchen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultieren Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Zudem befindet sich Rinderhaltung in der Umgebung. Die Immissionsschutzstellungnahme für Geruch vom 12.10.2020 erstellt durch die Landwirtschaftskammer SH weist für einen Teilbereich an der östlichen Gebietsgrenze Immissionswerte höher als 10 % der Jahresstunden auf (s. Kap. 9.1.1).

Gem. vorliegendem Schallgutachten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags überwiegend eingehalten, nachts jedoch mehrheitlich überschritten (größtenteils jedoch nur um 1 db). Im Nahbereich der Stellauer Hauptstraße sind tags und nachts, insbesondere im Obergeschoss, Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorhanden (s. Kap. 9.1.2).

Wirkungsgefüge

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit, auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern ist im Plangebiet durch die Überprägung aufgrund der menschlichen Nutzung weitgehend gestört. Der Boden ist in weiten Teilen versiegelt und verdichtet, woraus sich veränderte Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere ergeben. Biotopstrukturen sind dementsprechend nur noch an den Rändern des Geltungsbereichs zu finden.

10.1.2 Projektwirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Mit der Planung geht keine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche einher. Auch entsteht keine Neuversiegelung, allerdings kommt es zu einer Verlagerung der versiegelten Bereiche durch den Rückbau vorhandener Gebäude und der anschließenden Neubebauung. Die durch die Festsetzung maximal zulässige Versiegelung beläuft sich auf insgesamt rd. 10.380 m² Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten sowie rd. 2.945 m² Straßenverkehrsflächen. Derzeit sind rd. 6.470 m² Flächen durch vorhandene Gebäude und Nebenflächen voll- und rd. 2.080 m² durch Zufahrten und Nebenflächen teilversiegelt.

Die von Versiegelungen betroffenen Böden im Bereich der Hofstellen und Zufahrten sowie der bestehenden Wohnbebauung weisen bereits zum Zeitpunkt der Planung beeinträchtigte Bodenfunktionen auf. Durch die Planung ist jedoch im Falle einer Bebauung im nordwestlichen, noch unbebauten Bereich des WA 1 sowie Teilen des WA 3 im Bereich der Hausgarten-/Scherrasenflächen mit weiteren, negativen Beeinträchtigungen bzw. dem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. In den versiegelten Teilen wird der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht oder nur teilweise möglich. Insgesamt entsteht durch die Überplanung des Gebietes im Wesentlichen eine Verschiebung der versiegelten Bereiche.

Durch die Planung ergibt sich gem. dem vorliegenden Gutachten zur Wasserhaushaltsbilanz rechnerisch eine extreme Schädigung des Wasserhaushaltes mit Abweichungen über 15 % zum Referenzzustand in Bezug auf die Kriterien Ableitung, Versickerung und Verdunstung.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bedeutende Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Lediglich eine größere Kirsche zentral im Plangebiet wird nicht zum Erhalt festgesetzt.

Das vorliegende Artenschutzgutachten, erstellt durch das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel macht zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere folgende Aussagen:

Beeinträchtigungen durch Lärm und Bewegung durch Fahrzeuge, Maschinen und Menschen sind während der Bauzeit zu erwarten. Tiere können durch die Arbeiten direkt gefährdet werden.

Gegenüber der bisherigen Nutzung der Flächen wird es nach Umsetzung der Umwandlung in Wohnbebauung durch die Nutzung inkl. des dazugehörigen KFZ-Verkehrs zu v. a. optischen und akustischen Belastungen kommen. Auch eine geringe Zunahme von Lichtemissionen ist zu erwarten.

Gebäudebrütende Vogelarten verlieren bei Abriss von Gebäuden / Hallen durch das Vorhaben Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Auch können Tiere getötet und Gelege zerstört werden, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. die Arbeiten sich mit der Brutzeit der Gilden überschneiden.

Für die Gilde der in Gehölz brütenden Vogelarten kommt es im Falle von Beseitigungen von Sträuchern und Gebüsch zum Verlust von Lebensstätten i. e. S. Auch können Tiere getötet und Gelege zerstört

werden, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. sich die Arbeiten mit der Brutzeit der Gilde überschneiden.

Für die Gilde der bodenbrütenden und bodennah brütenden Vogelarten kann es durch die Beseitigung von Gebüschstrukturen und kleineren Brachflächen zu einem Lebensstättenverlust kommen. Auch sind baubedingte Tötungen möglich, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. sich die Arbeiten mit der Brutzeit der Gilde überschneiden.

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

Tagesquartiere bleiben in ausreichendem Umfang durch zu erhaltende größere Bäume erhalten. Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebiets oder Baumaßnahmen auftreten.

Insgesamt führt die Umsetzung des Vorhabens zu einer Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen und Versiegelung des Bodens sowie in geringfügigem Maße zur Entnahme von Gehölzen, d. h. letztlich zu dauerhaften Verlusten von Habitatstrukturen. Gleichzeitig werden im Bereich der heutigen Hofflächen in den zukünftigen Außenraumbereichen der Gebäude neue strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten und Konstruktionsarbeiten zu Staubemissionen kommen. Die bestehenden stadtklimatischen Effekte der Bebauung nehmen voraussichtlich nicht zu, da sich der Abriss der Altgebäude und die Neubebauung in etwa in Waage halten. Relevante negative Auswirkungen auf Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe und Orts- und Landschaftsbild

Lärm- und Schadstoffimmissionen aus angrenzenden Nutzungen und Straßen sind nur geringfügig zu erwarten.

Beeinträchtigungen im Ortsbild sind hier insbesondere aus städtebaulicher Sicht zu bewerten. Die getroffenen Festsetzungen garantieren eine Einbindung der Bebauung in das vorhandene Straßenbild und sollen der Errichtung baulicher Unverhältnismäßigkeiten entgegen wirken. Bestehende Gehölzstrukturen mit straßenraumprägender Bedeutung werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und von der Planung kaum berührt. Beeinträchtigungen weiterer ortsbildprägender Einzelbäume werden durch geeignete Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen vermieden.

Die Fläche wird durch die Planung wesentlich neu gestaltet. Aufgrund vorhandener Überprägung des Gebietes und den getroffenen Festsetzungen zur Verhinderung von Unverhältnismäßigkeiten ist jedoch von keiner wesentlichen Veränderung für das Ortsbild auszugehen.

10.1.3 Maßnahmen

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Die DIN 18915 sowie DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Im Westen der Fläche grenzt eine Altablagerungsverdachtsfläche an. Ausgehobenes auffälliges Bodenmaterial ist gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (LAGA M20) zu prüfen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern. Gleichzeitig werden zulässige Mengen für eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Nutzung versickerungsfähiger Materialien bei der Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze getroffen, sodass anfallendes Niederschlagswasser hier potentiell versickern kann.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Da ein Zeitpunkt für die Umsetzung der Planung noch nicht bekannt ist wird der artenschutzrechtliche Handlungsbedarf aufgezeigt, der durch den B-Plan vorbereitend zu regeln ist.

Das artenschutzrechtliche Gutachten, erstellt durch das Büro BBS Greuner-Pönicke macht zur notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote folgende Aussagen:

Neben den Bauzeitenregelungen für Vögel und Fledermäuse ergibt sich ein Bedarf an artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere, Rauchschnalben sowie Mehlschnalbenplätze) für Vögel und an einem vorgezogenen Quartiersersatz für Fledermäuse.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Baumfällungen, Vegetationsbeseitigungen, Baufeldfreimachung und Eingriffe in Bestandsgebäude sowie Abtransport von Schnittgut, Stämmen, Schutt etc. sind nur zwischen dem 01.10. und dem 28./09.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind abweichend von den gesetzlichen Fällzeiten gem. § 39 (5) BNatSchG Gebäudeabrisse sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen mit einem Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm nur zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig. Zu entnehmende Bäume mit einem Stammdurchmesser über 50 cm sind im Rahmen einer biologischen Kontrolle im Sept./Okt. auf Höhlen

zu überprüfen, bei Negativnachweis zu verschließen und können nach Verschluss bis Ende Februar gefällt werden.

Sofern durch Überprüfung oder Kartierung Negativnachweise vorliegen, kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse ist fledermausfreundliche Beleuchtung (z. B. LED, niedrig montiert, Abstrahlwinkel nur nach unten, warmweiße Lichtfarbe) zu installieren. Die Immission von Licht in Gehölze ist möglichst zu vermeiden.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel sind im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße entfallende Gebäude insgesamt fünf Nischenbrüterkästen, fünf Meisenkästen und fünf Nistkästen für Gartenrotschwänze an einem geeigneten Standort im Plangebiet anzubringen.
- Für Gebäudeabriss außerhalb der Trasse der zukünftigen Erschließungsstraße sind je Gebäude ein Nischenbrüterkasten, ein Meisenkasten und ein Nistkasten für Gartenrotschwänze im Plangebiet anzubringen

- **Rauch- und Mehrschwalben**
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Rauchschnalben ist bei Gebäudeabrisse der Fortfall der (min.) 4 Brutplätze in Gebäuden zu kompensieren. Deren Anzahl und der Ort sind über spätere Bauanträge zu präzisieren. Es ist ein sogenanntes Schnalbenhaus herzustellen oder die Anzahl von 10 Nistplätzen in anderen Stallungen zusätzlich anzubringen und zu sichern. Für die Ersatzbrutplätze sind Standorte zu wählen, die in einem Umkreis von 2 km vom Plangebiet liegen und Grünland mit Beweidung (Pferde, Kühe, Schafe) aufweisen.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Mehlschnalben durch Fortfall von Brutplätze der Mehlschnalbe an Gebäuden zu kompensieren, sind auf der Süd- oder Ostseite von Gebäuden im Plangebiet 30 Nisthilfen oberhalb des Traufbereichs anzubringen.
 - Die Anzahl der bezüglich der Rauch- und Mehlschnalben festgesetzten Nisthilfen richtet sich nach dem Bestand vom 22.02.2021. Sie muss vor Umsetzung der Baumaßnahmen kontrolliert und ggf. angepasst werden.

- **Fledermäuse**
 - Als Ersatz für mögliche Wochenstuben und Tagesquartiere von Fledermäusen innerhalb der Gebäude sind vor Baubeginn im Rahmen einer CEF-Maßnahme in der Nähe der entfallenden Gebäude zwei Großraumhöhlen, eine Großraumröhre sowie 10 Balzquartiere zu schaffen.

Bei fach- und zeitgerechter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber. Für spätere Eingriffe durch Bauanträge ist die Vermeidung von Verbotstatbeständen mit dieser Artenschutzprüfung vorbereitet, die Umsetzung ist mit Bauanträgen zu regeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass an das Plangebiet angrenzende wertvolle Gehölzbestände, während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen sind. Es wird auf die DIN 18920 verwiesen.

Zum Schutz des Baumbestandes werden Versiegelungen außerhalb der Straßenverkehrsflächen im Bereich des tatsächlichen Kronentraufbereiches zzgl. eines Schutzstreifens von 1,5 m der mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume ausgeschlossen.

Zum Schutz der gesetzlich geschützten Knickstrukturen werden diese mit einem Erhaltungsgebot belegt und zur Wohnbebauung hin ein 3 m breiter Knickschutzstreifen ausgewiesen. Dieser ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Schutzgut Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild

Beeinträchtigungen im Ortsbild sind hier insbesondere aus städtebaulicher Sicht zu bewerten. Bestehende Gehölzstrukturen mit straßenraumprägender Bedeutung werden von der Planung nur geringfügig berührt. Beeinträchtigungen wertvoller Einzelbäume werden weitestgehend durch geeignete Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen vermieden.

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten und Konstruktionsarbeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind dadurch insgesamt nicht zu erwarten.

Es werde Festsetzungen zur Einbindung der neuen Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum getroffen. Um die Einsehbarkeit auf die Neubebauung zu verringern und einen harmonischen Siedlungsrand zu schaffen wird eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin festgesetzt.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Es werden Festsetzungen zum Schutz vor Geruchimmissionen getroffen. Im östlichen Plangebiet muss vor Bebauung der fachgutachterliche Nachweis der Einhaltung von für Allgemeine Wohngebiete zulässigen maximalen Geruchsjahresstunden erbracht werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Festsetzungen zum Schutz vor Lärmemissionen, insbesondere im Nahbereich der Stellauer Hauptstraße, getroffen.

Im Rahmen der Umsetzungsplanung ist ein Bodengutachten zum Ausschluss möglicher Altablagerungen durchzuführen.

10.2 Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Bearbeitung zum Artenschutz für die Fauna erforderlich. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG maßgeblich. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse durch das Büro Greuner-Pönicke aus Kiel erstellt. Die wesentlichen Aussagen

und der sich hieraus ergebende Handlungsbedarf werden im Abschnitt 9.1 unter Natur und Landschaft im Schutzgut Tiere wiedergegeben.

Da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und die Eingriffsregelung hier nicht zur Geltung kommt, sind bezüglich des Artenschutzes nur die europarechtlich geschützten Arten zu betrachten, deren Vorkommen in einem gesonderten Artenschutzgutachten untersucht wird.

10.3 Kompensation gemäß der Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz sowie gemeindliche Baumschutzsatzungen. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope müssen auch im beschleunigten Verfahren ausgeglichen werden.

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen durch Eingriffe erforderlich.

11 Ver- und Entsorgung

Da sich die Fläche des Vorhabengebietes im Innenbereich des Ortsteiles Stellau befindet, können die betroffenen Flurstücke zum größten Teil an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz von Stellau angeschlossen werden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechend im Rahmen der Herstellung der inneren Erschließung ausgebaut.

11.1 Wasserversorgung

Die Versorgung von Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.

11.2 Löschwasserversorgung

Gem. einer von Hamburg Wasser durchgeführten Feuerlöschmengenermittlung kann unter normalen Betriebsbedingungen die angefragte Trinkwassermenge von ca. 96 m³/h im Brandfall aus dem Unterflurhydranten in der „Stellauer Hauptstraße“ entnommen werden. Die Unterflurhydranten in der Straße „Am Heidberg“ weisen eine geringere Entnahmekapazität (48m³/h).

Zur Sicherung der Schlauchbarkeit ist gemäß der Feuerwehr Stellau ein weiterer Hydrant zentral in der geplanten Erschließungsstraße, westlich des Spielplatzes, herzustellen. Auf das DVWG-Arbeitsblatt W 405 sowie das GDGW Merkblatt W 331 wird verwiesen.

Werden Gebäude mit einem Abstand von über 50 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen errichtet, sind die Zufahrten gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Ggf. sind zusätzlich Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeiten vorzusehen.

Die Einmündungen der Erschließungsstraße sind darüber hinaus so zu planen, dass die gemeindlichen Löschfahrzeuge und Drehleiter (max. 18 Tonnen) ohne Rangiertätigkeit in die Straße einbiegen können.

11.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt über die E-Werk Sachsenwald GmbH.

Die Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage ist mit dem e-werk Sachsenwald abzustimmen. Im Zuge der Erschließung mit Strom müssen Kabelverteilerschränke im öffentlichen Bereich aufgestellt werden.

11.4 Schmutz- / Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss über das Kanalnetz der Hamburger Siedlungs-entwässerung. Außerhalb des Ortes Stellau erfolgt die Weiterleitung des anfallenden Schmutzwassers über die Kanalisation des Abwasserverbandes Siek.

Es wurde eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz durch das Büro Masuch & Olbrisch vom 12.01.2021 durchgeführt. Das Gutachten trifft folgende, mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmte Aussage zur Versickerung und Verdunstung: *In der weitergehenden Planung sind diese Randbedingungen mittels eines Baugrundgutachtens zu prüfen und Versickerungsanlagen zu planen. Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung innerhalb des Plangebietes sind im B-Plan Verfahren abzustimmen und zu berücksichtigen.*

Erforderliche Nachweise werden sind im Rahmen der Umsetzungsplanung zu erbringen.

11.5 Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom und über das neue Glasfasernetz der Multimedia hergestellt.

11.6 Müllentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn" für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen.

Für Gewerbebetriebe gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen". Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Die Müllentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßenverkehrsflächen sowie über die herzurichtenden Planstraße. Die Erschließungsstraßen weisen ausreichende Breiten auf, um eine problemlose Entsorgung der Grundstücke durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu ermöglichen.

12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

12.1 Altlasten

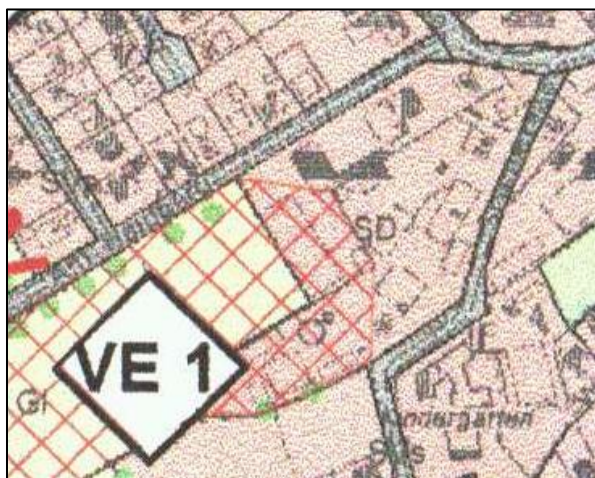


Abbildung 18: Darstellung Landschaftsplan: Konflikte, Quelle: DigitalerAtlasNord 2021

An der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes liegt die Altablagerung 198.

Für das Gebiet südwestlich des Grundstücks Heidberg 1 wurde 2015 eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dieses stellt fest, dass auf der Fläche gewachsene Sande anstehen und dementsprechend keine Auskiesung und Verfüllung stattgefunden hat. Gemäß Gutachten bestehen grundsätzlich keine Bedenken für die Bebauung der Fläche. Der Boden wurde allerdings aufgrund eines erhöhten TOC-Gehaltes als Z1-Boden klassifiziert. Zudem liegen erhöhte CO₂-Gehalte sowie geringe Methangehalte vor. Dementsprechend ist von organischen Ablagerungen im Umfeld des Untersuchungsreals auszugehen (s. Anlage Gutachten).

Eine Auskiesung und Verfüllung ist im Geltungsbereich aufgrund der Ergebnisse für das südwestliche Gebiet als unwahrscheinlich anzusehen. Da für die südwestlich angrenzende Fläche grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Bebauung bestehen, ist auch für die Teilfläche des Geltungsbereiches, welche deckungsgleich mit dem Ausläufer der Altablagerungsverdachtsfläche ist, grundsätzlich eine Bebauungsfähigkeit für Wohnbebauung anzunehmen. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Ursache für die erhöhten CO₂-Gehalte sind jedoch vor Bebauung des Plangebietes durch ein Fachgutachten zu überprüfen.

12.2 Archäologie und Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Funde oder Kampfmittel bekannt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, gilt § 15 DSchG:

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 Kulturdenkmals sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

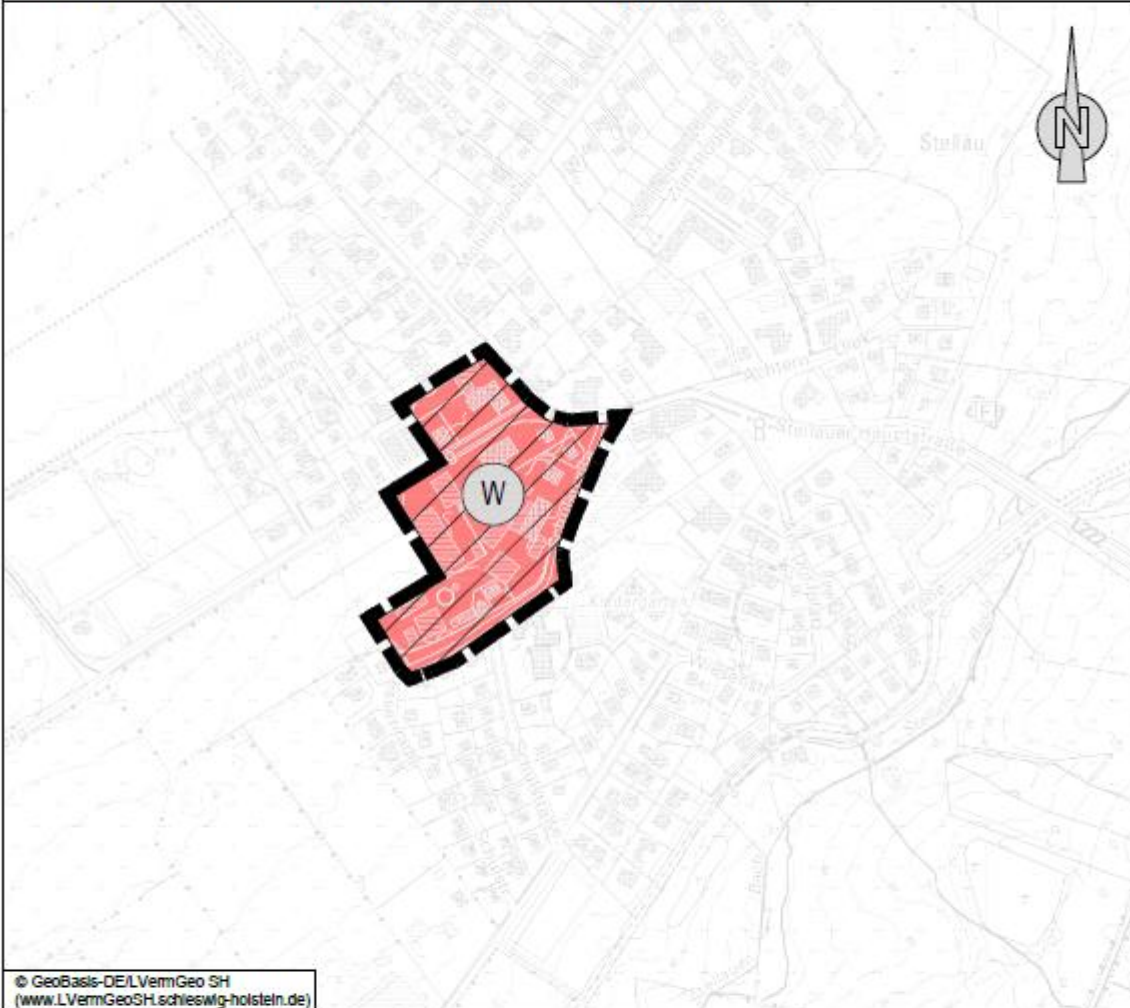
48. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel, OT Stellau

(im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

M. 1:5000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Planzeichen Erläuterungen

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

Rechtsgrundlagen

§ 5 (2) Nr.1 BauGB

§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
48. Änderung des Flächennutzungsplanes § 5 Abs. 1 BauGB

P-Nr.: 19 / 1183

Stand: 05.08.2021 / SR

GSP

GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Bestandende Ingenieure (VdI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 70
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de