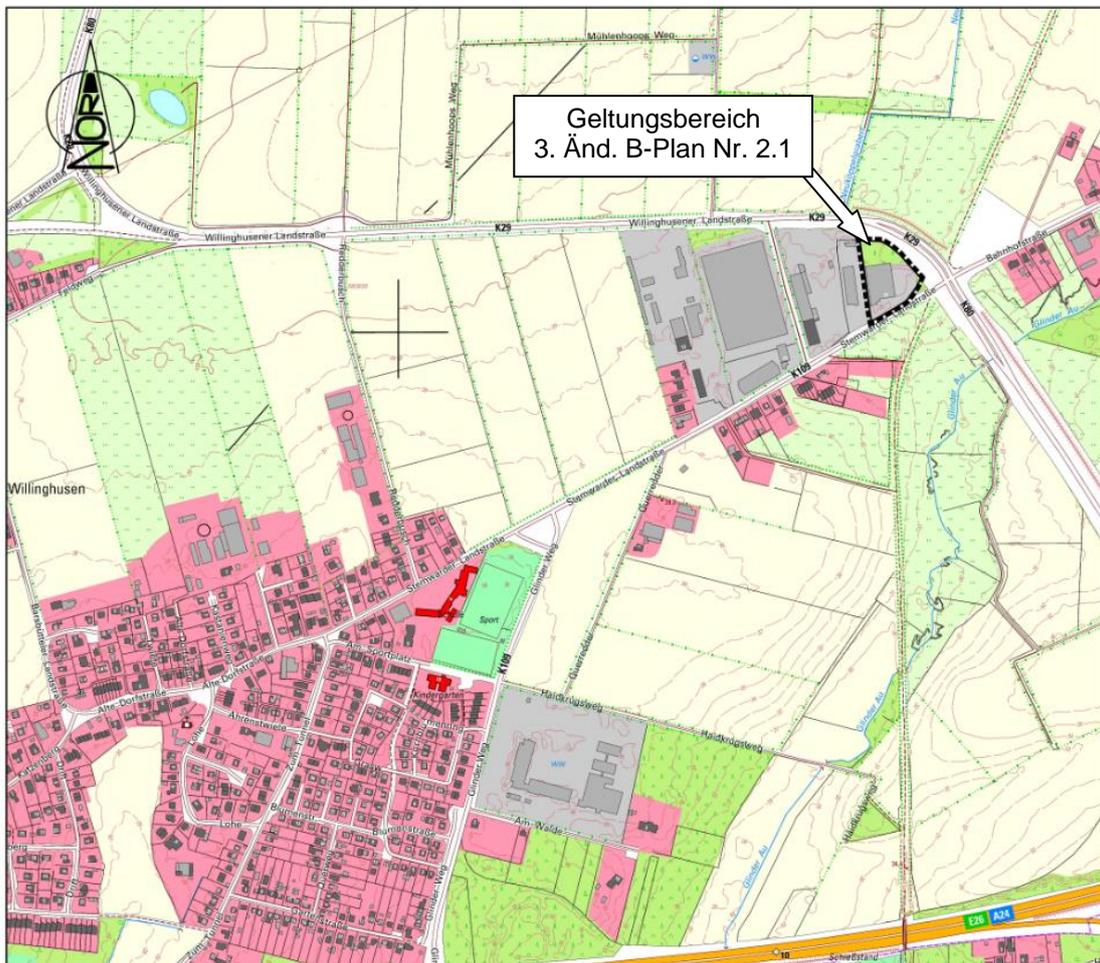


3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1

für das Gebiet Ortsteil Willinghusen, nördlich Stenwarder Landstraße (K 109), westlich und südlich Willinghusener Landstraße (K 80) sowie östlich der Bebauung Stenwarder Landstraße Nr. 17 - 17c

Begründung



GEMEINDE BARSBÜTTEL
Kreis Stormarn

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung	6
2.2 Ziele der Planung	7
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	10
3.4 Immissionsschutz	12
3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	13
3.7 Hinweise	14
4. Kosten	15

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 der Gemeinde Barsbüttel handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

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

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

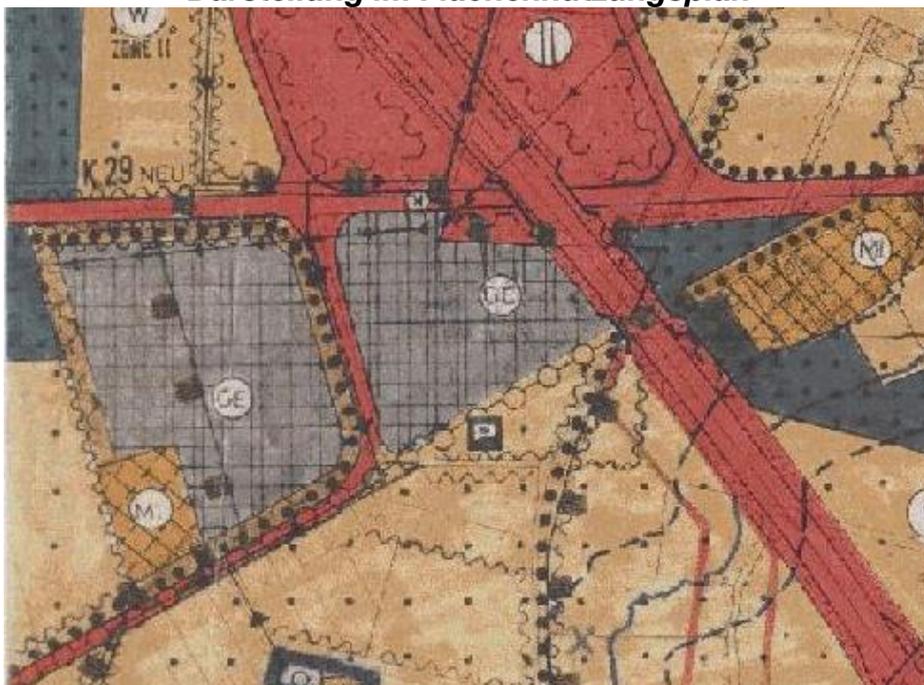
Die Gemeinde Barsbüttel ist nach der 'Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne' vom 08. September 2009 als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt. Sie liegt im Ordnungsraum, der um die Freie und Hansestadt Hamburg ausgewiesen ist.

Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, ordnet Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort oder Stadtrandkern stehen, keine planerischen Funktionen zu, da sie insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnehmen sollen. Die Gemeinde Barsbüttel betreffend soll sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig auf den unmittelbar an Hamburg angrenzenden Ortsteil Barsbüttel konzentrieren. Die Bautätigkeit im Übrigen, also auch bezogen auf den Ortsteil Willinghusen, hat sich im Rahmen des örtlichen Bedarfs zu bewegen, der sich aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung ergibt.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist unter Ziffer 2.2 als raumordnerisches Ziel festgelegt, dass "die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung" ... "und als solche zu sichern und zu stärken" seien.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel stellt das Plangebiet als 'Gewerbegebiet' (GE) dar. Der im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan 'Barsbüttel übermorgen' stellt das Plangebiet als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

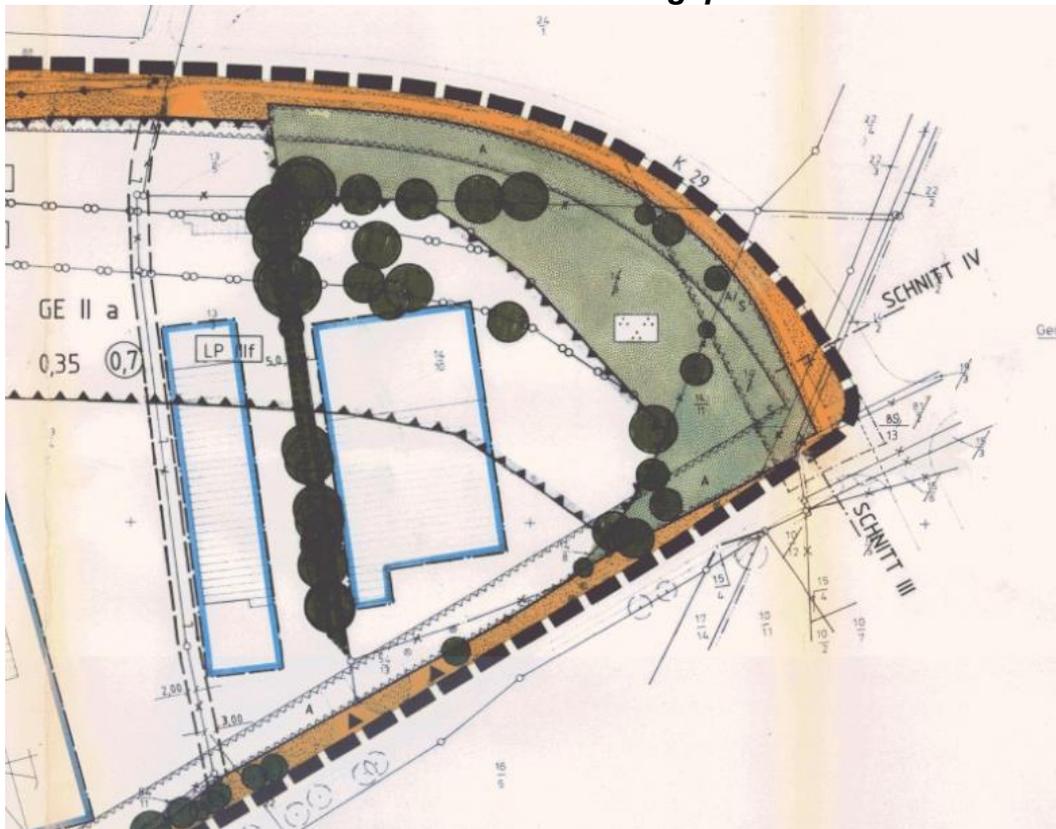


1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Willinghusen. Konkret handelt es sich um das Gebiet nördlich 'Stemwarder Landstraße' (K 109), westlich und südlich 'Willinghusener Landstraße' (K 80) sowie östlich der Bebauung 'Stemwarder Landstraße Nr. 17 - 17c'. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,75 ha.

Bisher maßgeblich für das Plangebiet sind die Festsetzungen der am 3. Mai 1993 in Kraft getretenen Ursprungssatzung. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 aus den Jahren 2006 und 2015 berühren das Plangebiet nicht. Beide Änderungen haben den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben durch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Ausschnitt des Bebauungsplanes 2.1



1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und von einer Lagerhalle mit Büroflächen und dazugehörigen versiegelten Hof- und Rangierflächen eingenommen. In den Randbereichen befinden sich Rasenflächen und Gehölzstrukturen. Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt.

Westlich des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe. Nördlich und östlich verläuft die 'Willinghusener Landstraße' (K 80) hinter der sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Südlich der 'Stemwarder Landstraße' (K 109) befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Etwas weiter südwestlich folgt Wohnbebauung.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der westlich angrenzende etablierte Gewerbebetrieb möchte seinen Betrieb erweitern und an moderne Betriebsabläufe anpassen. Auf dem vorhandenen Grundstück sind die Erweiterungsmöglichkeiten bereits ausgeschöpft. Daher hat der Betrieb für seine Erweiterungsabsichten das östlich angrenzende Grundstück, für das die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 aufgestellt wird, erworben.

Die vorhandenen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 2.1, vor allem die für Gewerbegebiete untypische niedrige Grundflächenzahl (GRZ) und das sehr restriktiv festgesetzte Baufenster, schränken die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück gegenüber dem westlich angrenzenden Grundstück deutlich ein. Für das Plangebiet gilt noch der Ursprungsplan, der neben einem verhältnismäßig kleinen Baufenster folgende Festsetzungen enthält:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35;
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7;
- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß;
- Abweichende Bauweise (a).

Für das westlich angrenzende Grundstück wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1, die im Jahr 2015 Rechtskraft erlangte, die Bebauungsmöglichkeiten deutlich erweitert. Dort gelten folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8;
- Maximal zulässige Gebäudehöhe: 13,00 m;
- Abweichende Bauweise (a).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1, die im Jahr 2006 Rechtskraft erlangte, wurde bereits die überbaubare Fläche zugunsten des Gewerbebetriebes nördlich der 'Stemwarder Landstraße' nach Süden erweitert.

Während für die westlich angrenzenden Grundstücke die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 aufgestellt und die Bebauungsmöglichkeiten deutlich erweitert wurden, bestand für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung noch kein entsprechender Handlungsbedarf. Um nun eine an den umliegenden Gewerbebestand angepasste zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde Barsbüttel dazu entschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 aufzustellen und das Maß der baulichen Nutzungen auch für das Plangebiet dieser 3. Änderung - im Wesentlichen angepasst an die 2. Änderung des Bebauungsplanes - zu erhöhen, um gleiche bauliche Entwicklungschancen zu ermöglichen.

2.2 Ziele der Planung

Der Gemeinde Barsbüttel ist in besonderem Maße daran gelegen, die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen umgehen zu können. Die Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines vollständig bebauten Teils des Gemeindegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung trägt diesem Gedanken Rechnung. Gleichzeitig soll durch die Anpassung der Festsetzungen die Abwanderung eines etablierten Betriebes, bedingt durch fehlende Erweiterungsmöglichkeiten, unterbunden werden.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung des Fortbestandes eines etablierten, ortsansässiger Betriebes;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen des Gewerbebetriebes;
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zugunsten einer baulichen Verdichtung und einer besseren Ausnutzung des Betriebsgrundstücks;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 3. Änderung des Bebauungsplanes und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**Gewerbegebiet**' (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind betriebseigene Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Gewerbegebietes vom Grundsatz her ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage der Ziffer 2.8 (11) Landesentwicklungsplan (LEP). Es handelt sich um das Ziel der Raumordnung, dass zur Sicherung eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen getroffen werden müssen, die eine dem oben genannten landesplanerischen Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen.

So sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ferner wird eine erweiterte Ausnahme dahingehend zugelassen, dass eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsanteil in überdachten Räumen bis zu max. 800 m²

Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzverarbeitenden oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des obigen dritten Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden. Außenflächen dürfen dann zusätzlich als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. wie hier, zur betrieblichen Entwicklung eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. Ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen mit Ausnahme betriebseigener Tankstellen, da diese Nutzungen nicht den Zielen der hiesigen Planung entsprechen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wurde gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 2.1 erhöht, um eine bauliche Verdichtung mit besserer Grundstücksauslastung zu gewährleisten. Aufgrund des Flächenbedarfs der Lagerhalle und der Büroflächen sowie der Stellplatzanlage und dem Anlieferbereich mit seinen erforderlichen Rangierflächen wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 14,00 m über dem Bezugspunkt. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der 'Stemwarder Landstraße' im Bereich der Grundstückszufahrt mit 35,00 m über Normal-Höhen-Null (NHN). Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc., da von diesen nur geringe optische Beeinträchtigungen ausgehen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) zum Zwecke der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, die noch Gegenstand der

Vorgängerfassung dieses Bauleitplans war, entfällt. Die maximale Gebäudehöhe ist als begrenzendes Maß in dieser Hinsicht ausreichend.

Die festgesetzte **abweichende Bauweise (a)** stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Für das Plangebiet ist in gestalterischer Hinsicht eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen worden. Diese betrifft Werbeanlagen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sie sind bei Flachdächern nur unterhalb der Dachkante, bei geneigten Dächern nur unterhalb der Traufe zulässig. Werbeanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Großflächenwerbung mit einer Fläche von mehr als 18 m² sowie reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind wegen ihrer Störwirkung und mit Rücksicht auf die Verkehrsteilnehmer der 'Stemwarder Landstraße' unzulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

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

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind eventuell entfallende Bäume nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Barsbüttel zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert. Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen auch nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten. Da keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind, werden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer Lagerhalle mit Büroflächen. In den Randbereichen befinden sich Rasenflächen und Gehölzstrukturen. Es ist vorgesehen, das Baufenster zu vergrößern und die Grundflächenzahl (GRZ)

gegenüber der Ursprungssatzung zu erhöhen. Im vorderen Bereich soll das vorhandene Gebäude baulich erweitert werden. Im hinteren Bereich sollen voraussichtlich Stellplätze geschaffen werden. Die dadurch entstehenden Flächenversiegelungen zerstören die Bodenfunktionen. Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume. Der Bebauungsplan bereitet die Beseitigung einiger Gehölzstrukturen im rückwärtigen Grundstücksbereich vor. Bei der Gehölzbeseitigung ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barsbüttel zu beachten.

Gemäß § 3 der o. g. Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 ohne Rücksicht auf deren Stammumfang geschützt. „Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe des Stammumfanges entscheidend, wenn ein Stamm mindestens einen Umfang von 68 cm aufweist. Liegt der Kronenansatz bei mehrstämmigen Bäumen unter der Höhe von 100 cm, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.“

Nicht unter diese Satzung fallen:

- „1. Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, die der gartenbaulichen Erzeugung dieser Betriebe dienen,
2. Nadelbäume,
3. Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien,
4. Birken,
5. Pappeln,
6. Weiden,
7. abgestorbene Bäume,
8. Bäume, die durch andere Rechtsvorschriften geschützt sind und
9. Bäume, die im Rahmen eines nicht nach § 13 und § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplanes als künftig fortfallend festgesetzt sind.“

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop. Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den Gebüsch und Bäumen der Randbereiche verschiedene Vogelarten brüten. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) ist nicht zu erwarten.

Laut dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich.

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die 'Willinghusener Straße' (K 80) mit Verkehrslärm vorbelastet. Zum Schutz vor Außenlärm sind Büroräume- und Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereichs III mit passivem Schallschutz zu versehen. Der Lärmpegelbereich sowie die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz sind aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 übernommen. Der passive Schallschutz muss mindestens dem nachfolgend genannten Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w, res}$	
	dB (A)	[dB (A)] für Wohnräume	dB (A)] für Büroräume ²⁾
III	> 60 - 65	35	30

¹⁾ Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, und Lüftung zusammen).

²⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig über die 'Stemwarder Landstraße' (K 109) erschlossen. Da es sich bei der 'Stemwarder Landstraße' um eine Kreisstraße handelt, die im Bereich des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist ein Anbauverbot gemäß dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) beachtlich. § 29 Abs. 1 StrWG sagt Folgendes aus:

"Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an

a) [...],

b) Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden."

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt bedarf es für Zufahrten und Zuwegungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Für die bauliche Erweiterung des Gebäudes und um ausreichende Rangiermöglichkeiten zu gewährleisten, ist es notwendig, die vorhandene Zufahrt in der 'Stemwarder Landstraße' in Richtung Osten zu verlegen. Im Zuge dessen ist auch die Versetzung der Bushaltestelle in östliche Richtung erforderlich. Die Verlegung der Zufahrt und der Bushaltestelle wurde bereits mit dem LBV SH und den übrigen zuständigen Stellen abgestimmt.

Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

3.7 Hinweise

Bodendenkmale

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

Altlasten

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

Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am 23. Juni 2011 eine Baumschutzsatzung erlassen (Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes). Damit sind im Geltungsbereich alle von der Satzung erfassten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt. Diese Bäume sind zu erhalten. Die Regelungen der Baumschutzsatzung vom 23.06.2011 sind zu beachten.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

Brutvögeln. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist dann bei der oberen Naturschutzbehörde einzuholen.

Passiver Lärmschutz

Laut Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. Juli 2010 muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen über die DIN-Vorschriften Kenntnisse erlangen können, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird. Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können bei der Gemeindeverwaltung Barsbüttel, Fachbereich 4 - Bauen und Umwelt, Fachdienst - Planen und Hochbau, Stiefenhoferplatz 1, 22885 Barsbüttel, eingesehen werden.

4. Kosten

Die Gemeinde Barsbüttel hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Barsbüttel, den

.....
Thomas Schreitmüller
(Bürgermeister)