

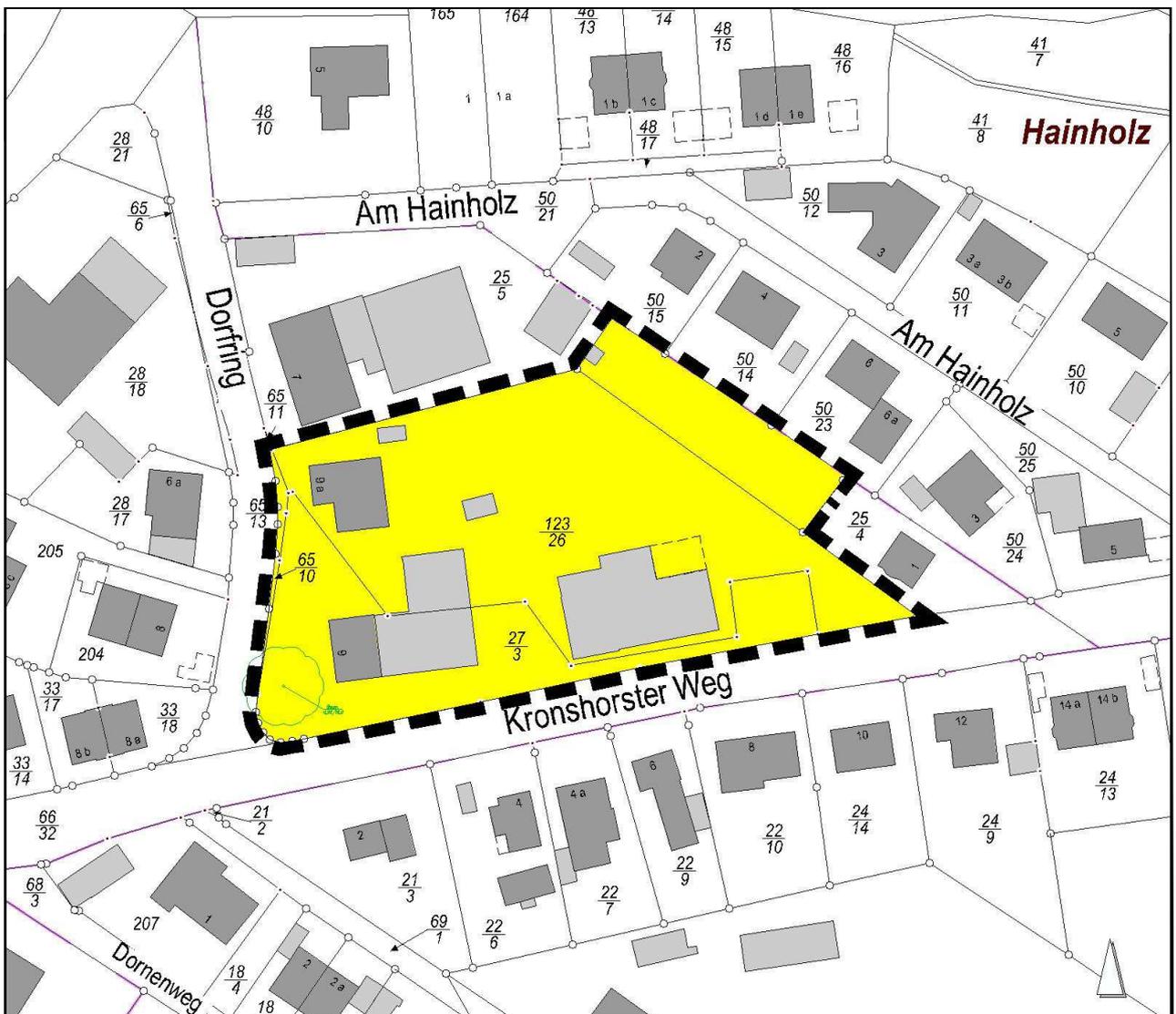


# SATZUNG DER GEMEINDE BARS- BÜTTEL ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.2

FÜR DAS GEBIET "ORTSTEIL STEMWARDE, SÜDLICH UND WESTLICH  
DER ANLIEGERGRUNDSTÜCKE AM HAINHOLZ, NÖRDLICH KRON-  
HORSTER WEG"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

## BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN ORTSTEIL STEMWARDE MIT GEKENNZEIGNETER LAGE DES PLANGEBIETES

**ENTWURF FÜR DIE BETEILIGUNG  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Barsbüttel

## Inhaltsübersicht

Seite

<b>1.</b>	<b>Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, 2. Änderung</b>	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	2
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>2</b>
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>4</b>
3.1	Ziel und Zweck der Planung	5
<b>4.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	6
4.2.1	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.2.3	Bauweise	7
4.3	Mindestgrößen für Baugrundstücke	7
4.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude	7
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	7
4.6	Örtliche Bauvorschriften	7
4.7	Erschließung	8
4.7.1	Verkehrliche Erschließung	8
4.7.2	Ver- und Entsorgung	9
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
5.2	Immissionsschutz	15
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>15</b>

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## 1. Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 3.2

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.05.2017 (BGBl. I, S. 1245)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I, S. 1245)

### 1.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. W. Patzelt aus Norderstedt erstellt und beglaubigt.

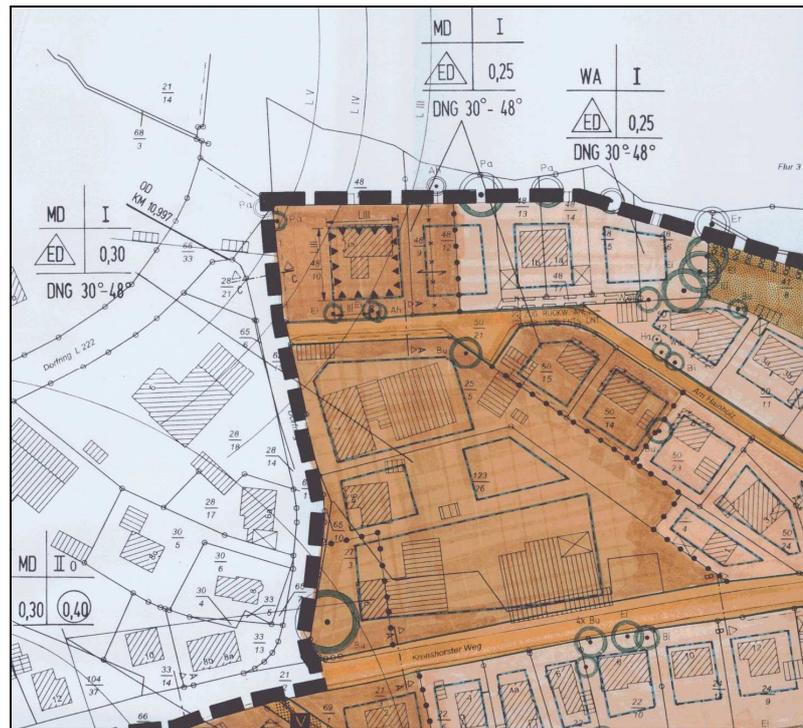
### 1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel aus dem Jahre 1975 stellt den Plangeltungsbereich als Dorfgebiet (MD) dar. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Siehe hierzu Kapitel 4.1 der Begründung sowie die Anlage zur Begründung.

- Bebauungsplan

Für den Plangeltungsbereich und die nördlich, östlich und südlich anschließenden Flächen gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 3.2, der seit dem 17.04.2002 rechtskräftig ist. Ein Auszug dieses Bebauungsplanes kann der Abbildung 1 entnommen werden. Hier ist für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugunsten einer 1-geschossigen Bebauung festgesetzt. Lediglich für das Eckgrundstück Kronshorster Weg / Dorfring ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu 0,4 zulässig.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3.2 aus dem Jahre 2002

#### **1.4 Altlasten/ Altablagerungen**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen nach Kenntnis der Gemeinde keine Eintragungen zu Altstandorten und/ oder Altablagerungen vor.

### **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Stemwarde unweit des Dorfgemeinschaftshauses und betrifft die Grundstücke Dorfring 9 und 9a sowie eine Teilfläche des Grundstückes Dorfring 7.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch das Grundstück Dorfring 7,

im Osten durch die bebauten Grundstücke Am Hainholz und das Grundstück Kronshorster Weg 1,

im Süden durch die Straße "Kronshorster Weg" und

im Westen durch die Straße "Dorfring".

#### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Der Plangeltungsbereich wurde bisher überwiegend durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, der die Bewirtschaftung seines Betriebes allerdings seit einiger Zeit aufgegeben hat. Dies spiegelt sich auch im Zustand der baulichen Anlagen wider. Das vorhandene Wohngebäude des landwirtschaftlichen Betriebes Dorfring Nr. 9 aus dem Jahre 1891 ist als ortsbildprägend einzustufen. Besonders auffällig ist hier die mächtige Rotbuche im Vorgarten des Gebäudes, die den Einmündungsbereich des Dorfringes dominiert. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird durch

eine eher kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Nördlich des neueren Wohnhauses Dorfring 9a befindet sich ein gewerblich genutzter Betrieb für den Reitsportbedarf.

Einen Eindruck über das Plangebiet vermitteln die folgenden Fotos, die während einer Bestandsaufnahme im August 2017 aufgenommen wurden.



**Abbildung 2**

Prägendes zweigeschossiges Eckgebäude am Dorfring mit mächtiger Blutbuche  
Foto: H. - R. Bielfeldt



**Abbildung 3**

Einmündungsbereich Kronshorster Weg Ecke Dorfring  
Foto: H. - R. Bielfeldt



**Abbildung 4**

Vorhandene abgängige landwirtschaftliche Nebengebäude am Kronshorster Weg  
Foto: H. - R. Bielfeldt



Abbildung 5

Blick von Osten auf die nicht bebauten Flächen mit der Bebauung am Dorfring im Hintergrund  
Foto: H. - R. Bielfeldt



Abbildung 6

Einfamilienhaus am Dorfring Nr. 9a  
Foto: H. - R. Bielfeldt

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Der Eigentümer und bisherige Betriebsinhaber überlegt bereits seit einigen Jahren, seinen landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten sowie auch aus Altersgründen aufzugeben. Inzwischen wurde ein wesentlicher Teil des Plangebietes zugunsten einer Entwicklung für den Wohnungsbau veräußert. Die Gemeinde begrüßt diese Gelegenheit, da zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau in Barsbüttel und auch im Ortsteil Stemwarde dringend benötigt werden. Sie entspricht damit auch § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB), wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Da eine Entwicklung dieses Bereiches zugunsten des Wohnungsbaues ohne eine Änderung des bestehenden B-Planes nur sehr eingeschränkt möglich wäre, hat die Gemeinde beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern und dem Antrag des Eigentümers zu entsprechen.

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

Dies wird wie folgt begründet:

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

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

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

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

Vorgesehen ist eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes zugunsten einer Entwicklung für den Wohnungsbau.

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

- Umnutzung und Entwicklung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern,
- Entwicklung einer eher verdichteten Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen am Kronshorster Weg,
- langfristige Erhaltung und Sicherung der vorhandenen mächtigen Blutbuche am Einmündungsbereich des Dorfringes.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

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

Wie bereits unter Punkt 3 erwähnt, soll das bisher überwiegend landwirtschaftlich geprägte Plangebiet zu einem Wohngebiet entwickelt werden und wird dementsprechend gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nut-

zung weichen von den Darstellungen des rechtskräftigen F-Planes der Gemeinde ab, die den Plangeltungsbereich dieses B-Planes als Dorfgebiet (**MD**) darstellt. Dies ist im vorliegenden Fall allerdings aus folgenden Gründen unproblematisch:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Voraussetzungen dafür, nämlich, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen vor. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der umliegende Bereich bereits überwiegend als Wohngebiet geprägt ist und einem Mischgebiet, wie es der Flächennutzungsplan ursprünglich vorsah, nicht mehr entspricht.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan für das Plangebiet berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Plangebiet beigelegt. Hierbei handelt es sich um die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

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

Für das Plangebiet wird im nördlichen Bereich im Gebiet **WA 1** wie im bestehenden B-Plan Nr. 3.2 eine Grundflächenzahl (**GRZ**)<sup>1</sup> von 0,3 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Zulässig sind hier eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen bis zu einer Firsthöhe von 9 m. Lediglich unmittelbar am Kronshorster Weg wird im Gebiet **WA 2** eine zweigeschossige Bauweise zugunsten einer etwas höheren Verdichtung bis zu einer GRZ von 0,35 und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen. Hier war nach Maßgabe des bisherigen B-Planes auf der Grundlage des Bestandes im Einmündungsbereich des Dorfringes bereits eine Zweigeschossigkeit zulässig.

Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und auch Terrassen dürfen die festgesetzte GRZ im Regelfall gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschreiten. Da dieser Wert in der Praxis eher knapp ist, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** bestimmt, dass eine Überschreitung zugunsten der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und auch Terrassen im Gebiet **WA 1** bis zu 0,5 und im Gebiet **WA 2** bis zu 0,6 zulässig ist.

### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen werden unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes in der Umgebung eher kleinteilig festgesetzt, um zu große unmaßstäbliche Baukörper auszuschließen. Dies gilt insbesondere für die Baufelder 1, 2, 3, 4 und 7, die sich an der vorhandenen Bebauung "Am Hainholz" orientieren.

---

<sup>1</sup> Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,2 und einem Baugrundstück von 800m<sup>2</sup> dürfen 160m<sup>2</sup> überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% überschreiten dürfen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 3** regelt, dass Garagen, Carports und auch Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterboxen einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Hiermit wird sichergestellt, dass unmittelbare Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freigehalten werden. Außerdem wird hierdurch ermöglicht, vor Garage oder Carport einen zusätzlichen Stellplatz vorzuhalten.

#### 4.2.3 Bauweise

Aufgrund der festgesetzten einzelnen überbaubaren Flächen erübrigt sich die Festsetzung einer Bauweise.

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

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

Die **textliche Festsetzung Nr. 4** enthält deshalb die Regelung, dass eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften einzuhalten ist. Kleinere Grundstücksgrößen wären unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung nach Auffassung der Gemeinde städtebaulich nicht vertretbar und würden zudem eine deutliche Zunahme des Erschließungsverkehrs nach sich ziehen.

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

Die Gemeinde hält die Aufnahme einer Regelung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im rückwärtigen Bereich (**WA 1**) für erforderlich, um hier (auch unter Berücksichtigung der geplanten eher sparsamen Erschließung) eine Errichtung zugunsten von Appartementhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern auszuschließen. Deshalb werden hier maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zugelassen. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 5**. Im vorderen Bereich (**WA 2**) unmittelbar am Kronshorster Weg können allerdings auch Gebäude mit mehreren Wohnungen errichtet werden, zumal hier die Erschließung unproblematisch ist.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die ortsbildprägende Buche am Dorfring / Ecke Kronshorster Weg wird wie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Sie ist nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 6** durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen, falls der Baum aus Alters- oder Gesundheitsgründen nicht erhalten werden kann.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften

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

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen sowie seit der letzten Änderung der LBO auch Anforderungen zur Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze gestellt werden. Hiervon macht die Gemeinde Gebrauch und regelt unter **Nr. 1.4 der örtlichen Bauvorschriften**, dass im Plangebiet pro Wohnung zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind. Lediglich im Gebiet **WA2** ist bei Wohnungen kleiner als 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz ausreichend. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der ruhende Verkehr vorrangig auf den Grundstücken untergebracht wird.

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

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

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

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

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

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

Auch die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung parallel zum Kronshorster Weg ist letztlich eine gestalterische Vorgabe, die allerdings auf die Gebäude im Gebiet **WA2** beschränkt ist. Hiermit soll der typischen traufständigen Gebäudestellung am Kronshorster Weg entsprochen werden. Für die rückwärtigen Grundstücke im Gebiet **WA1** wird eine Erforderlichkeit zur Vorgabe einer Firstrichtung nicht gesehen.

## **4.7 Erschließung**

### **4.7.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird durch den Dorfring und den Kronshorster Weg erschlossen. Die geplanten rückwärtigen Grundstücke 2, 3 und 4 sollen über einen privaten Weg vom Kronshorster Weg erschlossen werden. Zur Sicherung der Erschließung wird dieser Weg als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten ist.

## ÖPNV

Das Plangebiet wird über die beiden Bushaltestellen an der "Stemwarde, Lüttkoppel" und "Stemwarde, Feuerwache" durch die Buslinien 263, 337 und 776 erschlossen. Hierbei verkehren die Linien 337 und 776 unter der Woche allerdings nur als Schulbusse. Die Haltestelle liegen in ca. 350 - 400 m Entfernung vom Plangebiet und sind damit fußläufig erreichbar.

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

#### Wasserversorgung

Die Gemeinde Barsbüttel verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Hamburger Wasserwerke GmbH. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über vorhandene Hydranten<sup>2</sup>, die an die Anlagen der 'Hamburger Wasserwerke GmbH' angeschlossen sind. Sie erfordert eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser, jeweils für jedes Wohnhaus einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist.

#### Entsorgung

##### a) Regenwasser

Das Regenwasser, das auf den befestigten Flächen (Straßen, Wege, Stellplätze etc.) und den Dachflächen anfällt, kann in den vorhandenen Kanal im Kronshorster Weg bzw. im Dorfring eingeleitet werden, soll aber bevorzugt - soweit in Anbetracht der anstehenden Sande möglich - auf den Grundstücken versickert werden.

##### b) Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Kanalnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

#### Fernmeldeeinrichtungen

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

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Barsbüttel wird von der E-Werk Sachsenwald GmbH seit März 2012 mit elektrischer Energie und seit Januar 2016 auch mit Erdgas versorgt.

---

<sup>2</sup> Am Dorfring/ Ecke Kronshorster Weg und direkt im Kronshorster Weg

## Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Da innerhalb des Plangebietes keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge besteht, ist am Kronshorster Weg eine ausreichend dimensionierte Fläche zum Aufstellen von Müllgefäßen festgesetzt. Diese dient den Grundstücken 2, 3, 4, 6 und 7.

## **5. Auswirkungen der Planung**

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

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten ..... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, soweit keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche betroffen sind.

Um eine mögliche Beeinträchtigungen aus artenschutzrechtlicher Sicht zu prüfen und auszuschließen, wurde vom Büro Bielfeldt+Berg Landschaftsplanung aus Hamburg folgende artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG ausgearbeitet :

*Der Geltungsbereich umfasst vorwiegend eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die beiden Wirtschaftsgebäude sind im hohen Maße verfallen, die Freiflächen sind stark ruderalisiert.*

*Den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation ist [mit Ausnahme der großen geschützten ortsbildprägenden Buche (vgl. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 20.1.2017) an der Südwestecke des Geltungsbereichs] eine nur allgemeine Bedeutung zuzuordnen.*

*Potenziell von hoher Bedeutung ist das Schutzgut Tiere.*

*Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Aufstellung des B-Plans ist eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein können. Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen, denn die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist es sinnvoll, bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte eines Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse entgegenstehen, verfehlt seinen gestaltenden Auftrag und ist daher nichtig.*

*Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:*

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG), Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

Jedoch sind folgende nach § 44 BNatSchG zu betrachtende Arten und Artengruppen im Geltungsbereich nicht zu erwarten:

#### **Amphibien und Reptilien**

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im eigentlichen Plangebiet nicht zu erwarten. Wegen der umliegenden bebauten Grundstücke wird nicht mit jahreszeitlichen Wanderbewegungen im Geltungsbereich gerechnet.

Aufgrund der wenig vielfältigen und wenig ausgeprägten Strukturen der Fläche (z.B. Fehlen von Steinen und anderen Sonn- und Aufwärmereichen) wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Plangebietes nicht erwartet.

Die Gruppen der Amphibien und Reptilien sind daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

#### **Fische**

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

#### **Käfer**

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

#### **Libellen**

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

#### **Schmetterlinge**

Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Plangebiet werden ausgeschlossen. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht erkennbar vorhanden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

#### **Weichtiere**

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

Dagegen besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen von **Vögeln** und **Fledermäusen**. Die Gebäude sind stark verfallen; zahlreiche Öffnungen (kaputte Fenster, offene Dächer, Öffnungen in Mauern und Dachüberstände) ermöglichen es Vögeln und Fledermäusen, in die Gebäude zu gelangen. Abschnittsweise sind Wände dicht mit u.a. Efeu bewachsen.

### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten und damit auch alle potenziell im Planungsraum vorkommenden Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und somit europaweit streng geschützt. Gebäudebewohnende Fledermäuse sollten gem. Aussage des Plangebers nicht kartiert werden, sie können jedoch vorkommen. Im Rahmen vorliegender Ausführungen ist es nicht möglich, Aussagen zu treffen für ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen / CEF-Maßnahmen wegen des Verlustes der nicht auszuschließenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Es wird jedoch vorsorglich von einer Nutzung der Gebäude im Plangebiet als Fledermausquartier ausgegangen. Bei einem Abriss der Gebäude kann es somit zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommen, was den Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) erfüllen würde. Besonders gefährdet sind Wochenstuben (April bis August), da die Jungtiere noch nicht fluchtfähig sind, und Winterquartiere (ca. Oktober/November bis März; temperaturabhängig), da Fledermäuse Winterschlaf halten und in dieser Zeit ebenfalls nicht oder nur sehr eingeschränkt fluchtfähig sind.

Das Plangebiet ist neben dem Raum für Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenzieller Nahrungsraum für Fledermäuse (Gebiet nahe am Ortsrand, tw. dörfliche Strukturen, Umgebung mit Feuchtgebieten).

Maßnahme zu Vermeidung von Verbotstatbeständen bezogen auf Fledermäuse:

Die abzubrechenden Gebäude werden grundsätzlich vor dem Abbruch nach Wochenstuben und Winterquartieren abgesucht (gleichzeitig werden auch andere Tierarten beachtet) und entsprechend gesichert. Der Abbruch vorhandener Gebäude erfolgt nur in der 1. Hälfte Oktober (1. – 10. Oktober) bzw., wenn durch fledermauskundiges Personal ein Winterquartier definitiv ausgeschlossen und Öffnungen rechtzeitig und vollständig verschlossen wurden, zwischen dem 1. Dezember und Ende Februar.

Insgesamt können hinsichtlich der potenziell vorkommenden Fledermausarten planungsbedingte Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei Beachtung des empfohlenen Vorgehens und Durchführung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, da keine Kenntnisse vorliegen über ein Erfordernis und den Umfang von CEF-Maßnahmen bei Vorkommen von Arten und der Notwendigkeit zur Schaffung von Ersatz. Da sämtliche Gebäude im Geltungsbereich abgerissen werden, ist es evtl. nicht möglich vor Ort Ersatz zu schaffen. Ein Ersatz ist nicht möglich durch Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen, da vor Ort mit hoher Wahrscheinlichkeit gebäudebewohnende Arten vorkommen, die Unterkünfte / Kästen, die in / an Gebäude integriert werden, benötigen.

### **Vögel**

Brutvorkommen stark gefährdeter und seltener Arten [z.B. (Rauch-)Schwalben und Eulen (Schleihereule)] sind aufgrund der Struktur der Gebäude mit den entsprechenden Einflugmöglichkeiten und Nischen entsprechend den artspezifischen Habitatansprüchen nicht auszuschließen.

Frei- oder Bodenbrüter wie bspw. Wiesenschafstelze, Feldlerche oder Kiebitz sind wegen der Lage inmitten des Wohngebiets sowie der damit verbundenen Störwirkungen aus den randlichen Bereichen des Areal nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölze in den Randbereichen bieten folgenden ungefährdeten Arten potenziellen Lebensraum:

### **Zu berücksichtigende Gruppen der ungefährdeten gehölzbewohnenden Brutvögel**

<b>Gruppenbezeichnung</b>	<b>Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet</b>
Ungefährdete gehölzbewohnende Frei- oder Bodenbrüter	Vorkommen in Gehölzbeständen <u>Artinventar:</u> Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Elster, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Bluthänfling, Goldammer
Ungefährdete gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter	Brutvorkommen in natürlichen oder künstlichen Höhlen bzw. Nischen (Neststandorte), prinzipiell in allen mit Gehölzen bestandenen Lebensräumen <u>Artinventar:</u> Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Star, Feldsperling

Aufgrund der bereits durchgeführten Entnahme von Gehölzen (mit Ausnahme der Buche und vereinzelt Gehölzbewuchs auf der Fläche, an Gebäuden (vorw. Klettergehölze) und am Ostrand des Geltungsbereichs) kann eine Zerstörung von Nestern und Gelegen bzw. eine Tötung von nicht fluchtfähigen Jungvögeln der gehölzbewohnenden Arten im Rahmen der Bauarbeiten teilweise ausgeschlossen werden (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG).

Das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 kann für die ungefährdeten Brutvögel der Gehölze durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden:

- Ungefährdete gehölzbewohnende Frei- und Boden- sowie gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter: Die Baufeldräumung erfolgt zum Schutz der in Gehölzen vorkommenden Brutvögel unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars. Die mächtige Buche im Südwesten des Geltungsbereichs bleibt erhalten.

Es wird davon ausgegangen, dass es ab der Baufeldräumung in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung kommt, so dass sich betroffene Brutpaare ausschließlich außerhalb der für sie relevanten Störzone ansiedeln werden.

Die erforderliche Vermeidungsmaßnahme ist als Hinweis im Bebauungsplan enthalten bzw. wird als Auflage im Rahmen der Baugenehmigungen formuliert.

Durch die Maßnahme wird eine direkte Zerstörung besetzter Nester vermieden. Die möglicherweise betroffenen Arten zählen zu den ubiquitären Arten ohne besondere Habitatansprüche und sind hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel. Für die Beeinträchtigungen der Gehölze werden allerdings an anderer Stelle keine neuen Ausgleichs- und Ersatzstrukturen angelegt, da der Plan als 13a-B-Plan nicht der Eingriffsregelung unterliegt.

Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang dennoch weiterhin erfüllt, das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein. Die vorkommenden Arten sind vergleichsweise

störungstolerant. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht erwartet.

**Zu berücksichtigende Gruppe der gebäudebewohnenden Brutvögel**

<b>Gruppenbezeichnung</b>	<b>Potenzielles Vorkommen im Plangebiet</b>
Gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter	<p>Potenzielle Brutvorkommen in Höhlen bzw. Nischen in und an Gebäuden. Bei verschiedenen Arten ist grundsätzlich ein Rückgang der Populationen bzw. deren Stärke festzustellen.</p> <p><u>Artinventar z.B.:</u> Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Mauersegler, Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Eulen, z.B. Schleiereule</p>

Für die Tiere dieser Gruppe ist bei einer Kartierung vor dem Abriss von Gebäuden zu prüfen, ob und welche Vermeidungs-, Ersatz- bzw. CEF-Maßnahmen (Anzahl und Art) eine evtl. Gefährdung dieser Vogelarten vermeiden bzw. kompensieren können, so dass keine Verbotstatbestände gem. den Aussagen des § 44 BNatSchG auftreten können. Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dieses ist durch einen art- und funktionsbezogenen Ersatz der betroffenen Quartierräume in räumlicher Nähe sicherzustellen.

Bei der Bereitstellung von Ersatzquartieren ist besonders zu beachten:

- Der Zeitpunkt der Durchführung der CEF-Maßnahme muss vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen.
- Die Bereitstellung von Ersatzquartieren muss dem Quartiertyp und dem vorhandenen Artenspektrum angepasst sein.
- Die Quartiere müssen im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und den betroffenen Populationen vor der Entnahme der ursprünglichen Quartiere zur Verfügung stehen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme).
- Der Erfolg der genannten Maßnahmen ist durch ein begleitendes Monitoring zu überwachen.

Von hoher Bedeutung ist das **Ortsbild**, das durch Abriss der Hofstelle und Ersatz durch Einzelhäuser von einem dörflichen Anschein zu einer Siedlung umgewandelt wird. Zur Neugestaltung werden außer der Festsetzung zur Erhaltung der Buche und der örtlichen Bauvorschriften keine Regelungen zur Durchgrünung des Plangebietes aufgenommen.

Beim Abriss der vorhandenen Gebäude sowie bei der Neuerrichtung eines neuen Gebäudes an einem Standort im Bereich der großen ortsbildprägenden Buche (Traufbereich zzgl. 1,5 m) ist die normgerechte Berücksichtigung des Baumschutzes zu beachten.

Bezogen auf den **Eingriffsumfang** hinsichtlich Versiegelung / Überbauung von Bodenflächen ist davon auszugehen, dass die Flächenbeanspruchung der zukünftigen Be-

*bauung nicht größer ist als die der derzeitigen Nutzungsstrukturen mit großflächigen Gebäuden und befestigten Hof- und Wirtschaftsflächen.*

## **5.2 Immissionsschutz**

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden durch die vorgesehenen Änderungen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## **6. Beschluss über die Begründung**

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

Barsbüttel, den .....

.....  
(Schreitmüller)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276  
Stand: 28.09.2017

## Anlage zur Begründung

### Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde für den unten dargestellten Bereich von einem Dorfgebiet (MD) in eine Wohnbaufläche (W) geändert.



Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel