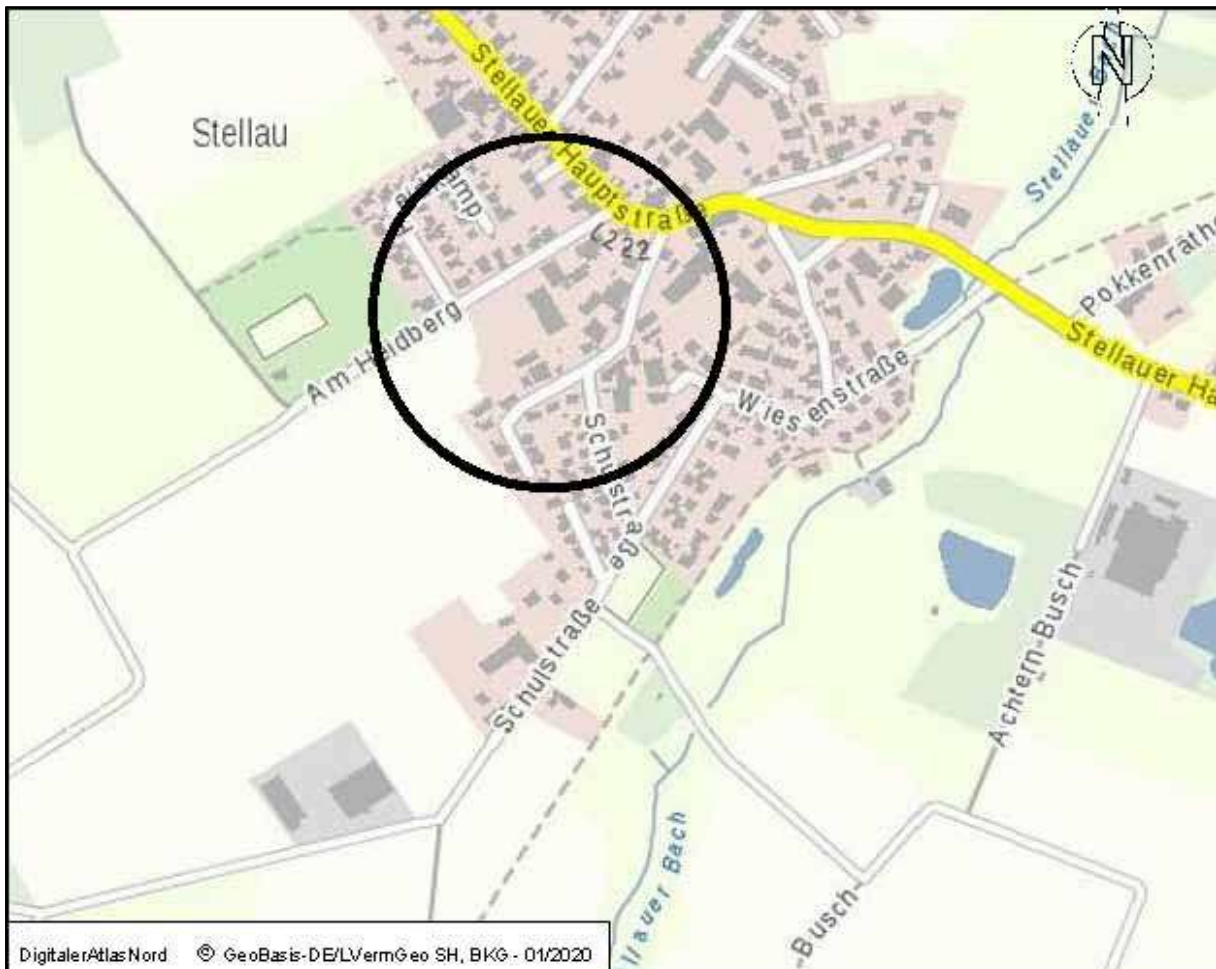


# Gemeinde Barsbüttel

## Bebauungsplan Nr. 4.13

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

Kreis Stormarn



### Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

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

● ● ● ● ● ○

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4  
23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 / 67 07 - 0  
Fax: 04531 / 67 07 - 79  
E-mail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)  
Internet: [www.gsp-ig.de](http://www.gsp-ig.de)

Stand: 12.09.2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>6</b>
<b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021) .....	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I).....	10
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	11
5.4 Bebauungsplan 4.11.....	12
5.5 Landschaftsprogramm .....	12
5.6 Landschaftsrahmenplan .....	13
5.7 Landschaftsplan.....	14
<b>6 Wohnraumpotenziale .....</b>	<b>15</b>
<b>7 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>15</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	16
7.2.2 Bauweisen, Baugrenzen und Baulinien .....	17
7.2.3 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke .....	18
7.2.4 Grundflächenzahl .....	18
<b>7.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....</b>	<b>19</b>
7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	19
7.5 Sichtdreiecke.....	19
7.6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses .....	20
7.7 Mit Rechten zu belastende Flächen .....	20
7.8 Grünordnerische Festsetzungen .....	20
<b>7.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>22</b>
7.9.1 Geruch.....	22
7.9.2 Verkehrslärm .....	25
7.10 Nachrichtliche Übernahmen .....	28

<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)</b>	<b>28</b>
8.1	Stellplätze	29
8.2	Dachform, Dachneigung, Firstrichtung	29
8.3	Dacheindeckungen	29
8.4	Fenster	30
8.5	Fassade	30
8.6	Einfriedungen	30
8.7	Steingärten	31
<b>9</b>	<b>Verkehrerschließung und Soziale Infrastruktur</b>	<b>31</b>
9.1	Verkehrerschließung	31
9.2	Soziale Infrastruktur	32
<b>10</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>33</b>
10.1	Natur und Landschaft	35
10.1.1	Bestandsaufnahme	35
10.1.2	Projektwirkungen	41
10.1.3	Maßnahmen	43
10.2	Artenschutz	45
10.3	Kompensation gemäß der Eingriffsregelung	46
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>46</b>
<b>12</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel</b>	<b>48</b>
<b>13</b>	<b>Billigung</b>	<b>49</b>

#### 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, 07.07.2022.
- 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 des Bebauungsplanes Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel, Ortsteil Stellau schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erhalt der Bestandsbebauung im Plangebiet. Um den Fortbestand der Hofstellen weiterhin zu ermöglichen und gleichzeitig Vorgaben für die weitere (wohn-)bauliche Entwicklung zu treffen, erfolgt weitgehend die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes. Die im nördlichen Plangebiet befindliche Wohnbebauung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) abgesichert.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel stellt die Flächen des Plangebietes im Wesentlichen als Dorfgebiet beziehungsweise kleinflächig als Wohnbaufläche dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist für eine Teilfläche eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Barsbüttel folgt mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), 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 galt bis zum 17.07.2021. Eine Verlängerung erfolgte danach nicht, da die Erforderlichkeit nicht mehr gesehen wurde.

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 4.13 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsteil Stellau handelt. 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, wurde 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 14.10.2021 ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.2021 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 01.11.2021 bis 02.12.2021 abzugeben.

#### **Teilweise Umstellung der Gebietsart gem. BauNVO**

Hinweise aus der Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben für eine Teilfläche zu einer Änderung der Gebietskategorie von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einem Dörflichen Wohngebiet (MDW) geführt.

Am 09.06.2022 wurde durch den Planungsausschuss der Gemeinde Barsbüttel der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4.13 gefasst.

Die erneute 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 Plangebiet hat in den vergangenen Jahren eine Nachverdichtung bzw. ein Umbau der Wohnbebauung stattgefunden. Zudem wurden die Hofstellen umstrukturiert und die Viehhaltung weitestgehend aufgeben.

Durch die vorliegende Planung soll nun sichergestellt werden, dass im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung des Gebietes 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 baulichen Entwicklungsrahmen für die Flächen des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu definieren.

### **4 Allgemeines Planungsziel**

---

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

Weiteres Planungsziel ist die Wahrung des Ortsbildes und der städtebaulichen Gestalt des Gebietes. Um die Erhaltung der das Ortsbild prägenden historischen Gebäude sicherzustellen, werden diesbezüglich spezifische gestalterische Vorgaben aufgenommen werden.

Neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangeltungsbereichs werden durch die Festsetzungen sowohl der Fortbestand als auch ein Umbau der Hofstellen ermöglicht..

### **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 Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.



Abbildung 1: Ausschnitt 2. Entwurf Fortschreibung LEP SH (2020), Quelle: www.Schleswig-Holstein.de

- 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.
- Östlich des Hauptortes der Gemeinde Barsbüttel verläuft ein Leitungsnetz Strom

#### Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung – Wohnungsversorgung

*In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.*

*Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen,*

*sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).*

*Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9).*

*Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden. Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind.*

*(LEP Fortschreibung 2021, Kap. 3.6: 1 G)*

*Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:*

- Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte (Neubedarf),*
  - Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf),*
  - Mobilitäts- und Leerstandreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.*
- (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.6: 2 G)*

Die Gemeinde Barsbüttel folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, in dem sie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 Flächen im Innenbereich unter Einbezug der örtlichen Anforderungen planungsrechtlich für langfristige gemeindliche Siedlungsentwicklung vorbereitet.

Dabei werden planungsrechtlich nicht nur die Voraussetzungen für die Weiternutzung und -entwicklung der Hofstellung, sondern auch für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung getroffen. Neben Einfamilien- und Doppelhäusern wird auch der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

#### Zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

*Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.*

*Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5).*

*Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.6.1: 1G)*



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. Das Plangebiet ist zentral im Ortsteil, in großer Nähe zu sozialer Infrastruktur gelegen und bereits in weiten Teilen versiegelt. Durch die Planung wird die untergenutzte Fläche für eine langfristige gemeindliche Siedlungsentwicklung vorbereitet.

Die Gemeinde Barsbüttel hat sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 zudem mit bestehenden Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet befasst. Bei den vorhandenen Nachverdichtungspotentialen handelt es sich überwiegend um eine mögliche Zweite-Reihe-Bebauung (ohne gesicherte Erschließung) bzw. Flächen für welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Zudem befinden sich die Flächen im Privateigentum und stehen nicht für eine gemeindlich geplante Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

*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.*

Der Ortsteil Stellau bildet anders als der Hauptort Barsbüttel keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau, ist jedoch in einem Ordnungsraum gelegen. Er umfasst rd. 1.320 Einwohner. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,43 beläuft sich die Zahl vorhandener Wohneinheiten auf 543 Wohneinheiten. Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 ist ausgehend vom Bestand am 31.12.2020 bis 2030 ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 15 %, das heißt von 81 Wohneinheiten möglich. Abzüglich der im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen entstehenden Wohneinheiten reduziert sich die Zahl der zulässigen zusätzlichen Wohneinheiten auf rd. 66 (s. Ziff. 6).

Da sich die weiteren Nachverdichtungspotentiale im Ortsteil 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.

Bei Einbezug der Aufgabe mind. einer der Hofstellen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 40 zusätzliche Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes geschaffen. Im südwestlichen Bereich des Dörflichen Wohngebietes ist bis 2036 auch bei Fortbestand der Hofstellen mit der Umsetzung eines Teils der Flächen für Wohnbebauung zu rechnen (6-10 WE). Für die vollständige Umsetzung der möglichen Wohneinheiten sind die Aufgabe einer der Hofstellen und/oder die Umnutzung der Bauernhäuser für mehrere Wohneinheiten erforderlich. Sollte eine Durchmischung im Gebiet aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr gegeben sein, würde langfristig eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

*Die Landwirtschaft soll in allen Teilen des Landes als ein raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und nachhaltig weiterentwickelt sowie in ihrer ökologischen, sozialen und ökonomischen Funktion gesichert werden. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 4.8: 1G)*

Der Ortsteil Stellau ist historisch wesentlich durch die ländliche Lage und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Dieser Prägung soll mit der Planung Rechnung getragen werden. Um den Fortbestand der Hofstellen weiterhin zu ermöglichen und gleichzeitig Vorgaben für eine Weiterentwicklung / Umnutzung zu treffen, erfolgt für den Bereich der Hofstellen die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes.

## 5.2 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:

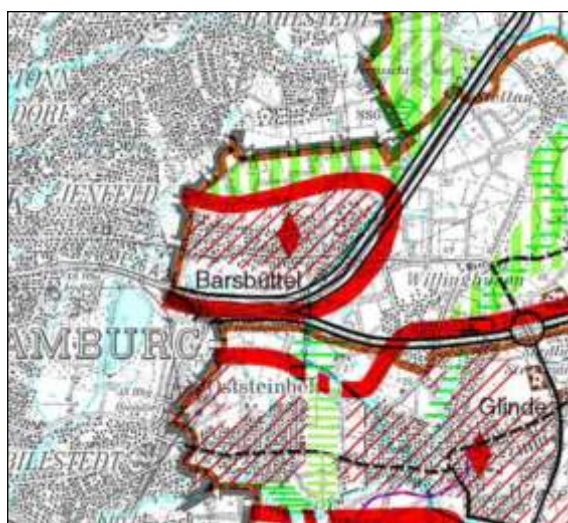


Abbildung 2: Regionalplan I, Quelle: Gemeinde Barsbüttel

- 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 Überplanung bestehender Siedlungsflächen und steht einer schwerpunktmäßigen baulichen Entwicklung im Hauptort Barsbüttel dementsprechend nicht entgegen, sondern entspricht der planerischen Wohnfunktion gemäß Regionalplan.

### 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 3: 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 (s. Abbildung 3). Im Nordwesten der Fläche wird ein reines Wohngebiet und im Südosten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

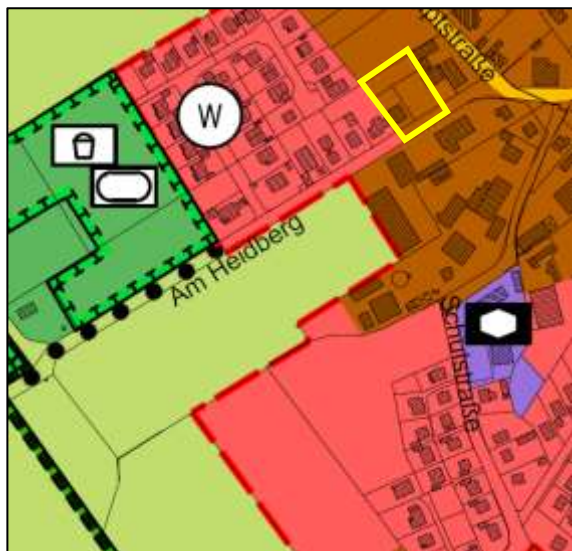


Abbildung 4: Entwurf FNP, 2014, Quelle: Gemeinde Barsbüttel

Seit 2011 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel neu aufgestellt, der Prozess ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2014 stellt das Plangebiet im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der östliche und südliche Teil ist als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt für eine Teilfläche (s. gelbe Umrandung in Abb. 5) eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 48. Änderung hin zu einer Wohnbaufläche (W), sodass sich der Bebauungsplan Nr. 4.13 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 5.4 B-Plan 4.11



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 4.11 der Gemeinde Barsbüttel, Quelle: Gemeinde Barsbüttel.

Südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 4.13 grenzt der Bebauungsplan 4.11 (2015) der Gemeinde Barsbüttel an. Dieser wird durch die vorliegende Planung im Bereich des Knicks, des angrenzenden Leitungsrechtes und der Parkplätze an der Straße Flessenrade (Planstraße A) überplant.

Der Bebauungsplan 4.11 stellt ein Leitungsrecht bis zur Höhe des Knicks dar. Die im Bebauungsplan 4.11 zum Erhalt festgesetzten Eichen werden im Bebauungsplan 4.13 entsprechend dem Landschaftsplan als Knickstrukturen festgesetzt.

Eine Teilfläche der oberhalb der Parkplätze festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Bebauungsplan 4.11) wird im Bebauungsplan 4.13 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit wird eine Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke über die Flessenrade möglich.

#### 5.5 Landschaftsprogramm

Gemäß dem Landschaftsprogramm befindet sich der Ortsteil Stellau in einem Wasserschutzgebiet sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

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.



## 5.6 Landschaftsrahmenplan

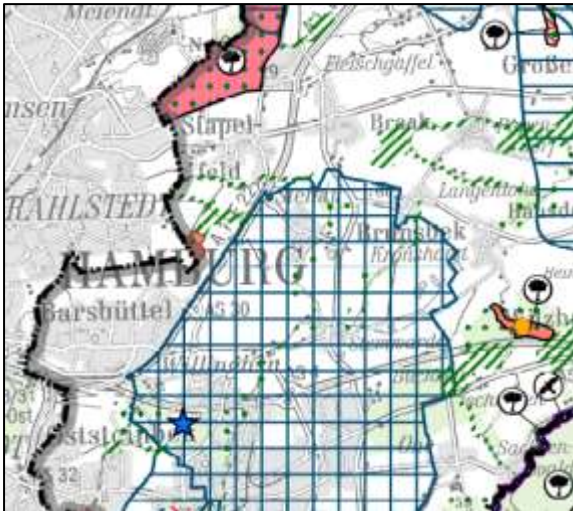


Abbildung 6: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte IIIa, Quelle: www.schleswig-holstein.de.

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.

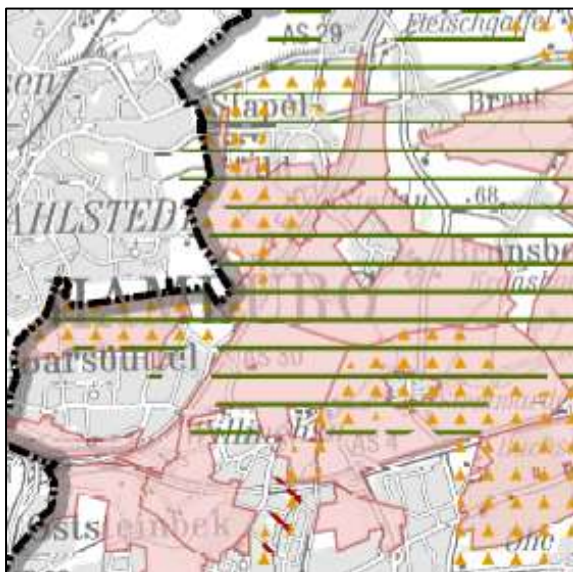


Abbildung 7: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte IIIb, Quelle: www.schleswig-holstein.de.

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

Hauptkarte c trifft für den Ortsteil Stellau keine planungsrelevanten Aussagen.

Insgesamt steht die Planung den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

## 5.7 Landschaftsplan

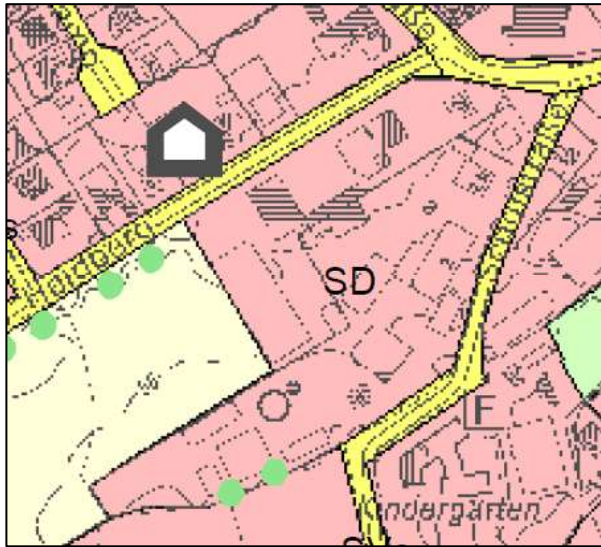


Abbildung 8: Landschaftsplan: Entwicklung, 2017, Quelle: Gemeinde Barsbüttel

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 teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht als Dorfgebiet (MD) festgesetzt wird. Es werden keine nach § 21 LNatSchG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotop in ihrem Bestand verändert. Die Abweichungen sind dementsprechend als nicht erheblich zu bewerten.

## 6 Wohnraumpotenziale

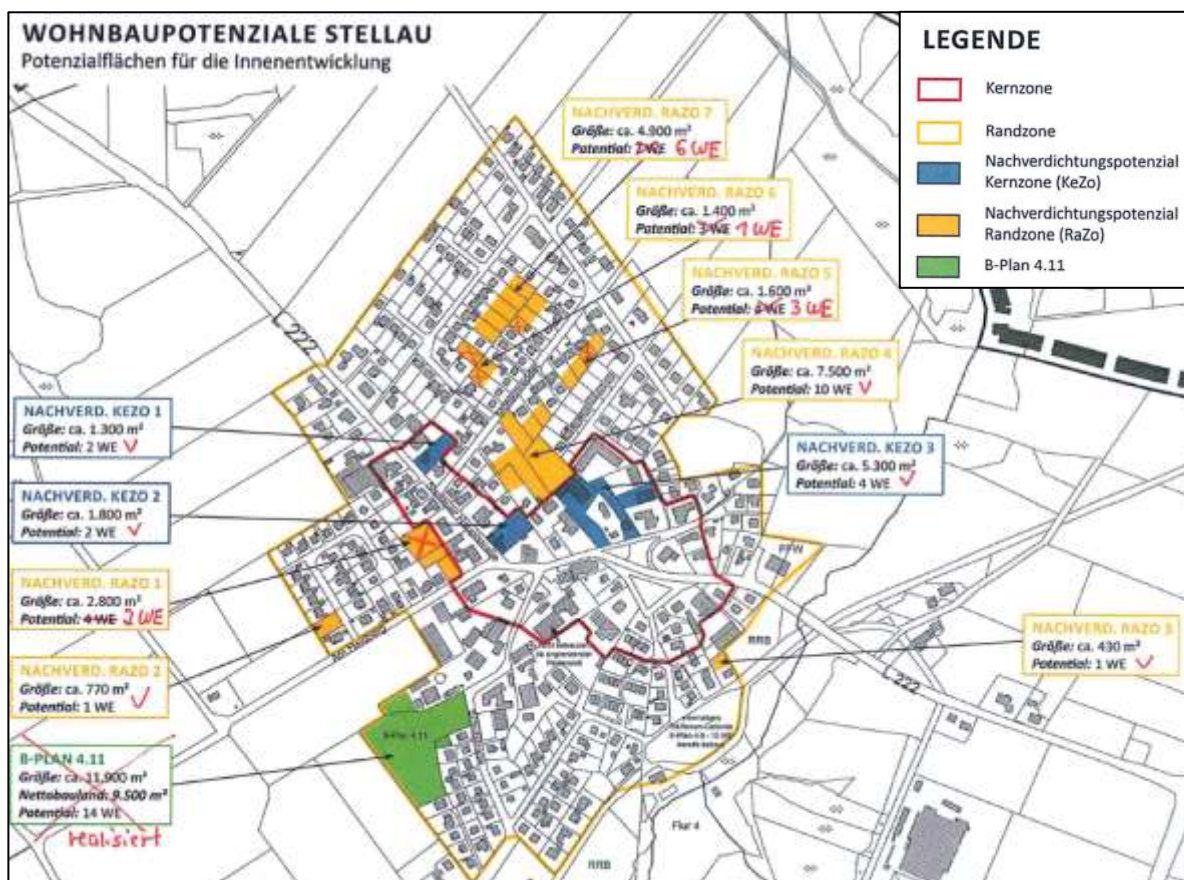


Abbildung 9: Wohnraumpotenziale, 2013 Quelle: Gemeinde Barsbüttel

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 rd. 66.

## 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 (WA) 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.*

*In den Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.*

Die Fläche des Plangebietes wird in zwei Teilbereiche gegliedert, um neben planungsrechtlichen Vorgaben für die nördlichen Wohngebäude auch den Fortbestand der bestehenden Hofstellen zu sichern beziehungsweise deren Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines (Dörflichen) Wohngebiets 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 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 (WA und MDW) ausgeschlossen.

Das Dörfliche Wohngebiet (MDW) wird ausgewiesen, um einerseits den Erhalt der Hofstellen und ihrer aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung sicherzustellen, andererseits langfristig eine Nachverdichtung unter anderem mit Wohnbebauung in zentraler Ortslage zu ermöglichen. Kleinsiedlungen mit zugehörigen großen Nutzgärten stehen diesem Ziel entgegen und werden deshalb 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 5 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 dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie den Dörflichen Wohngebieten (MDW) 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 10: 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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie den Dörflichen Wohngebieten 1, 2 und 4 (MDW 1, 2 und 4) eine Umsetzung von Gebäuden mit einer realen Höhe zwischen 8 bis 10 m. In dem Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) sind reelle Firsthöhen zwischen 10,5 bis 12,5 m möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie den Dörflichen Wohngebieten 2 und 3 (MDW 2 und 4) 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 Dörflichen Wohngebiet 2 und 3 (MDW 2 und 3) in Verbindung mit der begrenzten 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 (wohn)bauliche 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 das Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie die Dörflichen Wohngebiete 1, 2 und 4 (MDW 1, 2 und 4) werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der Eigenart der umliegenden Bebauung und fügt sich somit in die bestehende Umgebung ein. Sie ermöglicht die Errichtung von Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Im Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) sind nur Einzelhäuser zulässig, um eine den historischen Gebäuden entsprechende Bebauung sicherzustellen.

Aufgrund des besonderen Erhaltungswertes der historischen Bauernhäuser und dem Ziel der Gemeinde deren ortsbildprägende Wirkung zu erhalten, werden für das MDW 3, im Kreuzungsbereich

„Stellauer Hauptstraße/ Am Heidberg“ weitreichendere Festsetzungen getroffen. Für das Dörfliche Wohngebiet 3 (MDW 3) werden ausschließlich Einzelhäuser, welche an die der Planzeichnung zu entnehmende Baulinien gebaut werden müssen, festgesetzt. Zudem ist das Gebäude im nördlichen Teil des Dörflichen Wohngebietes 3 (MDW 3) in Parallele zur L 222 auszurichten. Die Festsetzung der Baulinien und Hauptfirstrichtung dient dem Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung, welche das Ortsbild prägt.

Mit Ausnahme des Dörflichen Wohngebietes 3 (MDW 3) 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 sowie der Dörflichen Wohngebiete grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt. Lediglich im Bereich der Schulstraße Nr. 2b wird die Baugrenze etwas zurückgenommen, da in diesem Bereich aufgrund erhöhter Geruchsemissionen derzeit keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können (s. Kap. 7.9.1).

### **7.2.3 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

*Als Mindestgrundstücksgröße für die Baugrundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und den Dörflichen Wohngebieten (MDW) werden für Einzelhäuser [E] 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser [D] 400 m<sup>2</sup> 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 den bestehenden Hofstellen 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 Dörflichen Wohngebiete festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und wird für die Dörflichen Wohngebiete 3 und 4 (MDW 3 und 4) auf 0,35 und für die Dörflichen Wohngebiete 1 und 2 (MDW 1 und 2) und das Allgemeine Wohngebiete auf 0,3 festgesetzt. Die Differenzierung der zulässigen Grundflächenzahl dient der Sicherung der Bestandsbebauung in dem Dörflichen Wohngebiet 4 (MDW 4) sowie der Ermöglichung einer Nachverdichtung im östlichen Bereich des Dörflichen Wohngebietes 3 (MDW 3).

Die zulässige GRZ von 0,3 in den Dörflichen Wohngebieten 1 und 2 (MDW 1 und 2) ermöglicht eine etwas verdichtete Bebauung und trägt gleichzeitig zu einem Übergang in die angrenzende Landschaft bei.

### **7.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

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

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Dörflichen Wohngebieten (MDW) 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 Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) 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 die Sicherung der landwirtschaftlichen Hofstellen sowie eine langfristige teilweise wohnbauliche Nachverdichtung im zentralen Bereich des Ortsteil Stellau vor. Um eine Übersichtlichkeit des Verkehrsraumes zu gewährleisten und um zu verhindern, dass im Falle einer Wohnbebauung 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 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie den Dörflichen Wohngebieten 1, 2 und 4 (MDW 1 2 und 4) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig. Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes 3 (MDW 3) sind maximal sechs (6) Wohnungen je Einzelhaus [E] zulässig.*

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

Lediglich im Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) wird eine erhöhte Zahl (kleinerer) Wohnungen ermöglicht. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch die großen Bauernhäuser und die allgemein große Nähe des Plangebietes zur Dorfmitte und Infrastruktureinrichtungen wie einem Kindergarten empfiehlt sich eine verdichtete Nutzung der Bausubstanz in diesem Bereich. Die Entwicklung 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

den Sichtweiten freizuhalten. Durch die vorliegende Planung wird keine Erschließungsstraße planungsrechtliche vorbereitet, auch im Bereich der Kreuzung Am Heidberg / Stellauer Hauptstraße, welche sich teilweise außerhalb des Geltungsbereichs befindet, sind diese Vorgaben zu beachten.

## **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 (WA) 3,35 l/s je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, in den Dörflichen Wohngebieten 1 und 2 (MDW 1 und 2) 0,83 l/s je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und in den Dörflichen Wohngebieten 3 und 4 (MDW 3 und 4) 3,14 l/s je 1.000 m<sup>2</sup> 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 (hier: Fußweg) anfallenden Niederschlagsmengen bei einem 20-jährigen Regenerereignis (für Wohngebiete gem. DWA A-118) bereits von der zulässigen Einleitmenge abgezogen. Zur Verhinderung eines sogenannten Windhundrennens, bei welchem der Erstanstreichende die vollständige Einleitkapazität ausschöpft und von nachfolgenden Grundstücken keine Einleitung in die Regensiesiele vornehmen kann, werden die Einleitmengen in Bezug auf die Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> 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 Dörflichen Wohngebiete 2 (MDW 2) sicherzustellen, wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger des Dörflichen Wohngebiete 2 (MDW 2) 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie den Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind Grundstückszufahrten, 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.

### **7.8.2 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 dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie den Dörflichen Wohngebieten 1 bis 2 (MDW 1 bis 3) ist je neu entstehender Wohneinheit ein (1) standortgerechter Laub- oder Obstbaum alter Kultursorte als Hochstamm zu pflanzen. In Dörflichen Wohngebieten 4 (MDW 4) 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 11 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 Vorga-

ben 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 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **7.9.1 Geruch**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 4.13 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung und gemischten Bauflächen auf einer derzeit noch teilweise aktiven Hofstelle geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen wurde im Rahmen einer aktualisierten Immissionsschutzstellungnahme für Geruch vom 07.07.2022 der Landwirtschaftskammer SH die zu erwarteten Geruchsmissionen 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. Das Gutachten mit Stand vom 12.10.2020 wurde ursprünglich unter der Prämisse erstellt, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 die Aufgabe der Pferdehaltung auf der Hofstelle Am Heidberg 1 erfolgt. Entsprechend wurde diese daher in der vorliegenden Untersuchung nicht mehr mit betrachtet. Aufgrund der angestrebten Fortführung des Hofbetriebes wurde die Immissionsschutzstellungnahme angepasst.

Weitere südwestlich gelegene Betriebe haben sich als irrelevant herausgestellt. Somit waren die landwirtschaftlichen Betriebe Am Heidberg 1 (Pferdehaltung) sowie in der Schulstraße Nr. 1 (Rinderhaltung) Gegenstand der Untersuchung.





Abbildung 11: Immissionsschutzstellungnahme B-Plan 4.13 OT Stellau, Quelle: LKSH 2020

Wie aus den Ergebnisdarstellungen 1 und 2 zu entnehmen ist, sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4.13 der Gemeinde Barsbüttel, OT Stellau belästigungsrelevante Kennwerte überwiegend unterhalb von 0,15 anzutreffen. In diesen Bereichen wird der Immissionswert von Dorfgebieten / Dörflichen Wohngebieten eingehalten – in sehr weiten Bereichen sogar der Immissionswert von Wohngebieten (0,10) sehr deutlich unterschritten. Zwischen den beiden Betriebsstätten „Schulstraße 1“ und „Am Heidberg 1“ sind jedoch teilweise belästigungsrelevante Kennwerte oberhalb von 0,15 zu erwarten.

*Die in dem Bereich des Vorhabenbereiches ermittelten belästigungsrelevanten Kenngrößen (nach TA-Luft gerundet) liegen zwischen 0,02 und 0,50 bzw. 2,0 % und 50 % der gewichteten Jahresstunden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die absolut höchsten Geruchshäufigkeiten in den Ställen bzw. auf der Betriebsstelle „Am Heidberg 1“ selber ausgewiesen werden. Die Bewohner dieses Grundstücks sind mit der Art des Geruches in einem hohen Maß vertraut. Zudem finden in der Regel die Eigentümer von Emissionsstätten selber bei Beurteilungen von Immissionslagen keine Berücksichtigung.*

*In Stellau hat sich im Laufe der Jahre eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur entwickelt. Vorhandene Wohnbebauung liegt teilweise in unmittelbarer Nähe zu Tierhaltungen. In solchen Bereichen, die auch als Schicksalsgemeinschaft bezeichnet werden, sind Gerüche als ortsüblich anzusehen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass im Außenbereich und auch in z. B. von Rinderbetrieben geprägten Ortsbereichen oft höhere Geruchsimmissionen (häufig über 20 % bis 30 % der Jahresstunden) vorhanden und auch von den Anwohnern akzeptiert werden.*

*Weiter gilt bei der Beurteilung von Immissionswirkungen nach dem heutigen gesetzlichen Regelwerk (TA-Luft) 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. Die Geruchimmission wird aus schließlich über die sogenannte (zumutbare oder nicht zumutbare) Belästigungsrelevanz als Jahreshäufigkeit der Geruchseinwirkungen im Bereich von Wohnhäusern beurteilt. Selbst Immissionswerte auch oberhalb von 25 % der Jahresstunden stellen nach den heutigen Regelwerken keine Gefährdung des gesunden Wohnens dar.*

*Aus Sicht der landwirtschaftlichen Betriebsstätten hat der geplante Bebauungsplan auf die Betriebsstätte „Schulstraße 1“ insofern keinen Einfluss, da bei einer möglichen Anlagenveränderung bereits dichter liegende nichtlandwirtschaftliche Wohnhäuser limitierend wirken. Und der Betriebsstätte „Am Heidberg 1“ wird mit der Gebietskulissenweisung als Dörfliches Wohngebiet Rechnung getragen.*

*In Bereichen mit einem ermittelten belästigungsrelevanten Kennwert von bis zu 0,15, bzw. 15 % der Jahresstunden bestehen gegenüber der Ausweisung im Gebietscharakter „Dörfliches Wohngebiet“ keine Bedenken. Bereiche oberhalb von 0,15 hingegen sind nicht vorrangig für außerlandwirtschaftliche Wohnbebauung geeignet und sollten ggf. mit der Landesplanung abgestimmt werden.*

Für den kleinflächigen Bereich, in welchem eine Belästigungshäufigkeit von über 20 % der Jahresstunden auftritt und für welchen das Gutachten ein bedingtes Baurecht empfiehlt, ist darauf hinzuweisen, dass die GIRL den neuen Gebietstyp des dörflichen Wohngebietes bislang nicht berücksichtigt. Dieses Vorgehen ist angesichts der Festsetzung als dörfliches Wohngebiet, welches das vom Gesetzgeber gewünschte „Nebeneinander“ von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben erst ermöglichen soll, vertretbar. Die städtebauliche Absicht der Gemeinde ist es, im Falle einer bis dato unabsehbaren Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe bereits jetzt Wohnen als Anschlussnutzung festzusetzen ohne jedoch die Möglichkeit der verträglichen Entwicklung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe einzuschränken.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sich der Zweck des dörflichen Wohngebietes bei einer noch immer ausstehenden Überarbeitung der GIRL durch den Landesgesetzgeber in dieser durch die Festlegung



größzügigerer Grenzwerte niederschlagen wird, da der Gebietstyp eben auch eine erhebliche Verschiebung des Gleichgewichts zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung in Richtung letzterer ermöglicht, welches im Dorfgebiet nicht der Fall ist. Im Übrigen wäre eine Wohnbebauung - welche bereits seit unvorstellbarer Zeit besteht und die auch nicht unter Entstehung von Entschädigungsansprüchen eingeschränkt werden soll - auch bei Nichtdurchführung der Planung zulässig, da wie bereits ausgeführt selbst Immissionswerte oberhalb von 25 % der Jahresstunden keine Gefährdung des gesunden Wohnens darstellen. Landwirte selbst leben seit je her mit den landwirtschaftlichen Immissionen. Der Verzicht auf die Festlegung des Gebietstyps und somit die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes ist aufgrund des beabsichtigten Ausschlusses einzelner Nutzungen keine gangbare Planungsalternative zur Vermeidung des Nutzungskonflikts.

### **7.9.2 Verkehrslärm**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 werden unter anderem 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. Da sich die Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen auf das Dörfliche Wohngebiet beschränken und sich aufgrund der Änderung der Gebietskategorie die Schwelle der zulässigen Lärmimmissionen im Dörflichen Wohngebiet erhöht wurde keine Anpassung des erstellten Gutachtens vorgenommen. Von den nachstehenden Festsetzungen kann zudem abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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 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.

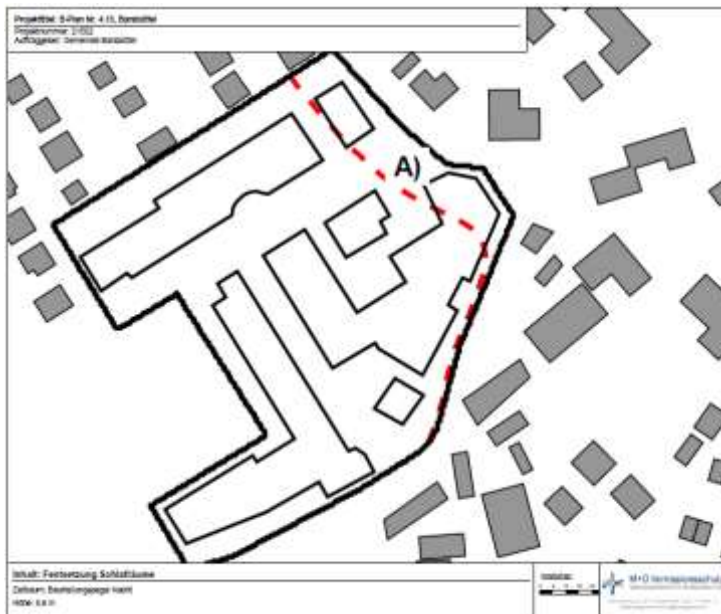


Abbildung 12: Ausschlussbereich A, Quelle: M+O 2021

### 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.

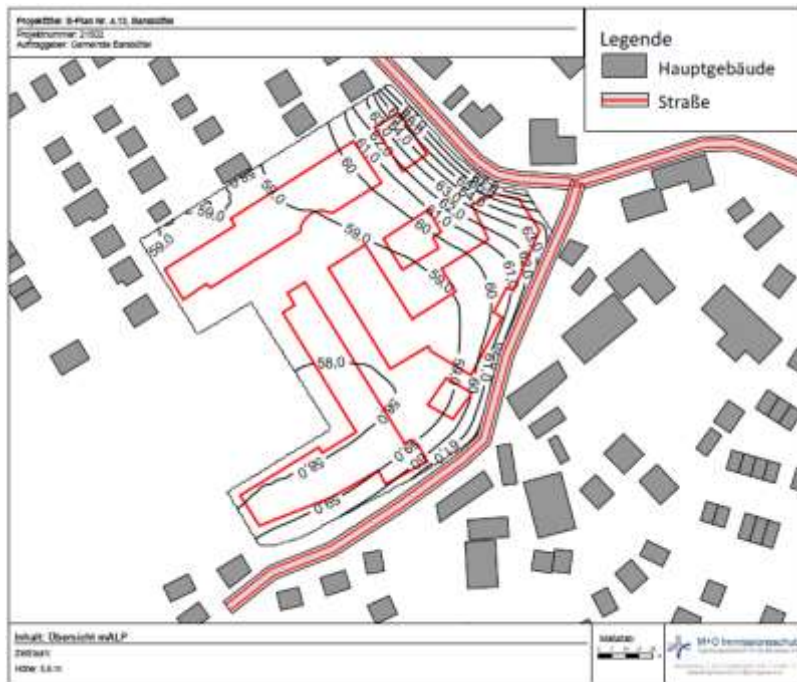


Abbildung 13: Maßgeblicher Außenlärmpegel aus Verkehr, Quelle: M+O 2021

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.“*

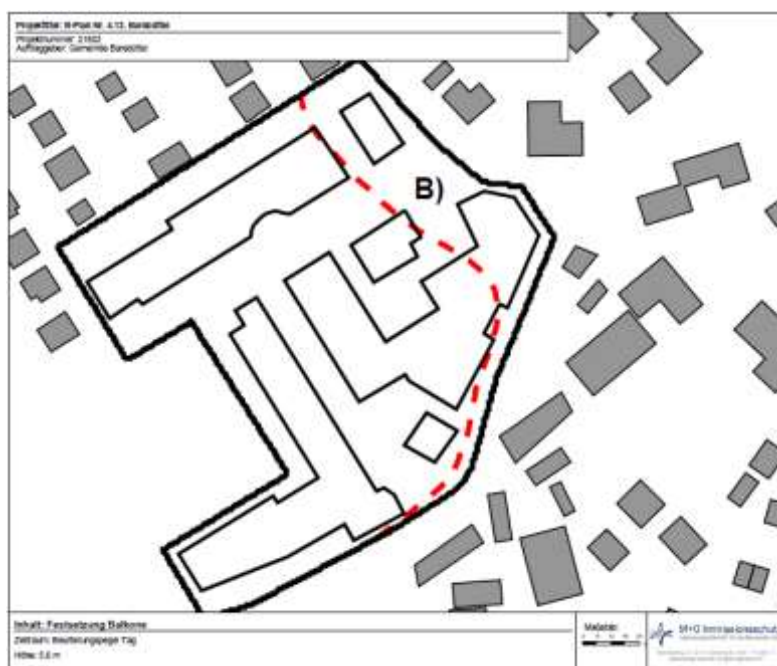


Abbildung 14: Beurteilungspegel Tag - Bereich B, Quelle: M+O 2021

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

## 7.10 Nachrichtliche Übernahmen

### 7.10.1 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 Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) befinden sich zwei historische Bauernhäuser, welche auf Grund ihrer straßenseitigen Lage und Gestaltung eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aufweisen. Dementsprechend werden für das Dörfliche Wohngebiet 3 (MDW 3) 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 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der Dörflichen Wohngebiete (MDW) sind für Wohneinheiten mit einer Größe von bis zu 50 m<sup>2</sup> je ein (1) Stellplatz, für Wohneinheiten mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> 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 Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° bei einer maximalen Traufhöhe von 64,8 m ü. NHN zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebieten sowie den Dörflichen Wohngebieten 1, 2 und 4 (MDW 1, 2 und 4) 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 Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) striktere Festsetzungen für die Gestalt der Dächer gemacht. Da die Allgemeinen Wohngebiete sowie die Dörflichen Wohngebiete 1, 2 und 4 aufgrund ihrer Lage nicht die ortsbildprägende Wirkung haben, wie die Gebäude entlang der Stellauer Hauptstraße innerhalb des Dörflichen Wohngebietes 3 (MDW 3) sind die Vorgaben bzgl. der zulässigen Dachneigungen innerhalb der entsprechenden Bereiche flexibler gefasst.

Für eines der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 4 (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 Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) ist für die Bedachung ausschließlich Material in den Farben anthrazit zu verwenden.*

*In dem Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie den Dörflichen Wohngebieten 1, 2 und 4 (MDW 1, 2 und 4) 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 Ortbildes. 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 Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) werden aus den zuvor genannten Gründen konkretere Festsetzungen getroffen.

#### **8.4 Fenster**

*Für Gebäude in dem Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) sind stehende Fensterformate zu verwenden.*

Das Fensterformat trägt wesentlich zum Erscheinungsbild der historischen Bauernhäuser im Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) bei. Die konkrete Vorgabe stehender Fensterformate sichert das charakteristische Erscheinungsbild der bei Abgang nach den Vorgaben zu ersetzenden Bauernhäusern 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 Gebäude in dem Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) 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 (RAL-Farbe 1001, 1015, 9001) und zu 60 – 70 % aus Klinker (rot bis rotbraun, RAL-Farbe 3001 bis 3011) herzustellen.*

Die festgelegte Gestaltung und Gliederung entsprechen dem besonderen Erscheinungsbild der bislang innerhalb des Dörflichen Wohngebietes 3 (MDW 3) 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). Um eine ortstypische farbliche Gestaltung sicherzustellen, werden zu verwenden Farbspektren vorgegeben. Die Vorgaben von rot bis rotbraunen Klinker in Kombination mit cremefarbenem / beschen Putz orientiert sich an dem historisch regionaltypischen des Farbspektrum, welches seinen Ursprung in den ursprünglich regional verfügbaren Baumaterialien hat.

#### **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 Dörflichen Wohngebiet 3 und 4 (MDW 3 und 4) 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 entsprechen 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 innerhab des Bereiches zwischen den straßenseitig zugewandten Baugrenzen, einschließlich ihrer auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierte Verlängerungen und den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen. In den rückwärtigen Bereichen ist diese Freiflächengestaltung auf maximal 2 % der Grundstücksfläche zu begrenzen.*

*Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen.*

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 Grundflächenzahl (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 Grundflächenzahl (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. Sollten zukünftig Wohngebäude auf den innenliegenden Flächen der Dörflichen Wohngebiete 1, 2 oder 4 (MDW 1, 2 oder 4) entstehen, sind diese durch private Erschließungsstraßen zu sichern.

#### **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, 337 sowie 776 bedient. Damit hat die Gemeinde indirekten Anschluss an das Hamburger U-Bahnnetz (Wandsbek Markt).

### **9.1.2 Ruhender Verkehr im öffentlichen Raum**

Südlich der Straße „Am Heidberg“ werden zwei öffentliche Parkflächen angeordnet. Dieses zusätzliche Parkangebot soll zusammen mit den auf den privaten Grundstücken herzustellenden Stellplätzen der Inanspruchnahme der Straßenverkehrsfläche durch den ruhenden Verkehr entgegenwirken.

### **9.1.3 Fußweg**

Um eine fußläufige Verbindung zwischen den Straßen „Flessenrade“ und „Am Heidberg“ zu ermöglichen und die sichere Erreichbarkeit des Kindergartens zu verbessern, wird im Westen des Plangebietes ein verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung Fußweg vorgesehen.

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 nur einen einseitigen 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 auf der westlichen Seite 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 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 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche entstehen.

Der Bebauungsplan befindet sich in der Ortsmitte vom Ortsteil Stellau und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von rd. 26.330 m<sup>2</sup>. Davon werden rd. 5.960 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet und rd. 6.440 m<sup>2</sup> als Dörfliches Wohngebiet 1 und 2 jeweils mit einer GRZ von 0,3 sowie rd. 11.000 m<sup>2</sup> als Dörfliches Wohngebiet 3 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. 10.910 m<sup>2</sup>. Zudem werden rd. 2.580 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrs- und Parkfläche 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 und Dörfliches 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

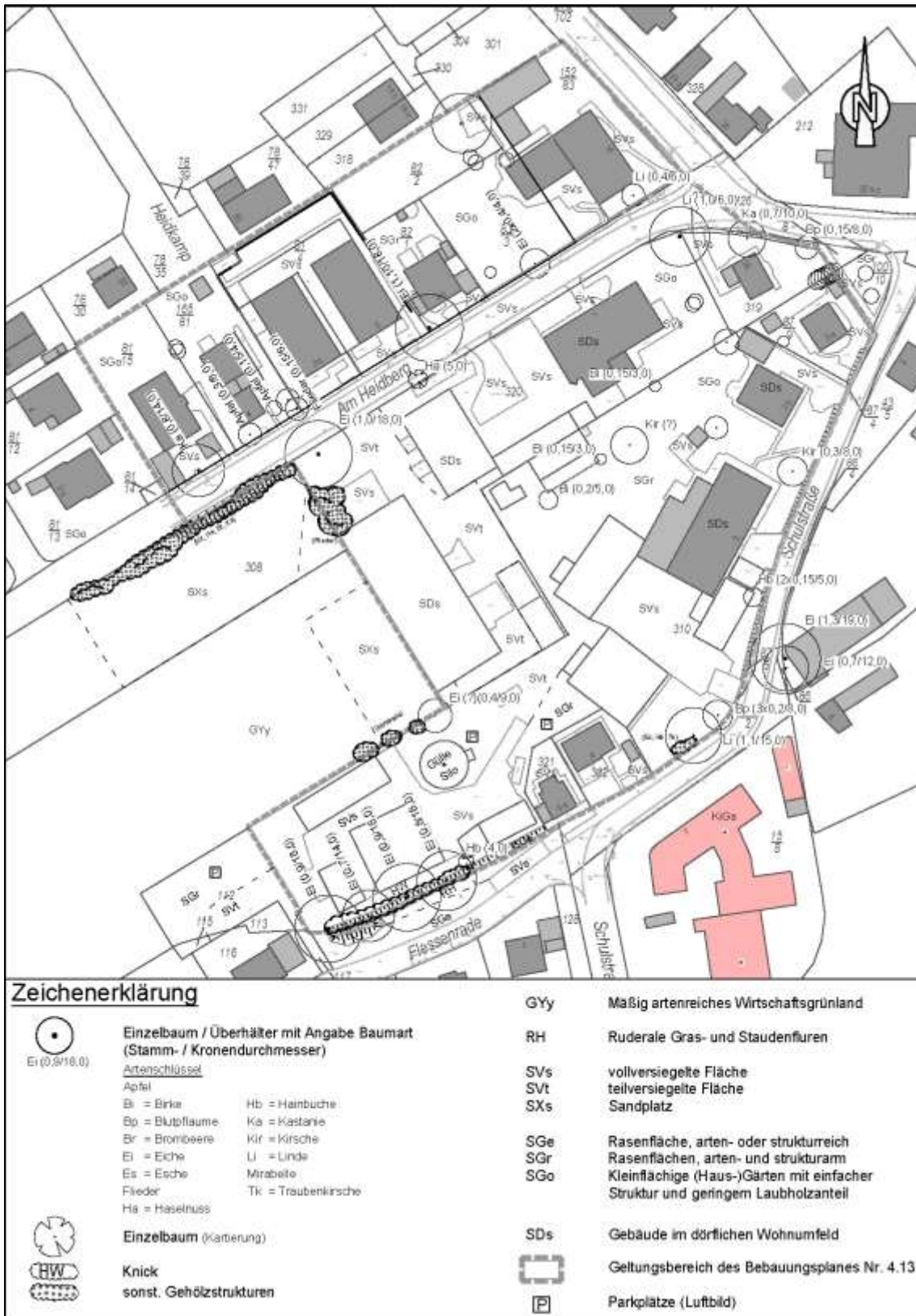


Abbildung 15: Bestandsplan für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel, Quelle: GSP 2021.

### **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 Pferdepenion. 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 den 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 Brachflächen ausgeschlossen, da die Fläche zu kleinräumig ist und angrenzend zu viele Vertikalstrukturen aufweist. Auch die innerörtliche Lage mindert die Habitateignung 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 tlw. 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 16: 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 20 % 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. 10.910 m<sup>2</sup> Fläche in dem Allgemeinen Wohngebiet und den Dörflichen Wohngebieten sowie rd. 2.580 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen. Derzeit sind rd. 6.470 m<sup>2</sup> Flächen durch vorhandene Gebäude und Nebenflächen voll- und rd. 2.080 m<sup>2</sup> 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 Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie Teilen des Dörflichen Wohngebietes 4 (MDW 4) 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 Aufbau-medium 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 entgegenwirken. 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 neugestaltet. 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 zu 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 Brutplätzen 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.

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 10.1.3 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**

Gemäß einer von Hamburg Wasser durchgeführten Feuerlöschmengenermittlung kann unter normalen Betriebsbedingungen die angefragte Trinkwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup>/h im Brandfall aus dem Unterflurhydranten in der „Stellauer Hauptstraße“ entnommen werden. Die Unterflurhydranten in der Straße „Am Heidberg“ weisen eine geringere Entnahmekapazität (48m<sup>3</sup>/h) auf.

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.

### **11.3 Energieversorgung**

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

Die Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage ist mit der e-Werk Sachsenwald GmbH 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 Stadtentwässerung. 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 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. Diese weisen ausreichende Breiten auf, um eine problemlose Entsorgung der Grundstücke durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu ermöglichen.

## 12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

### 12.1 Altlasten

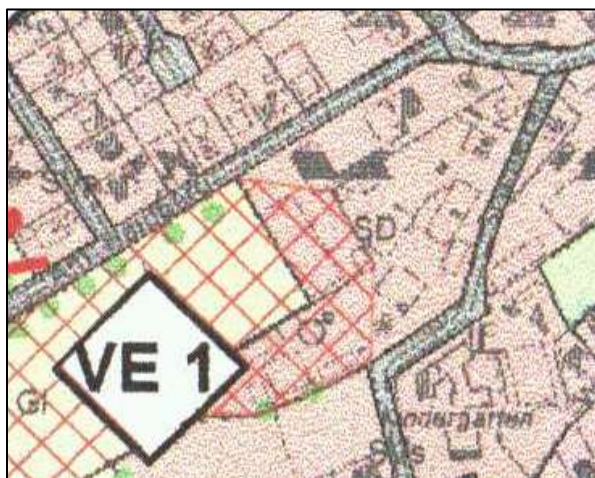


Abbildung 17: Darstellung Landschaftsplan: Konflikte, Quelle: Geoportal Kreis Stormarn 2021

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 CO<sub>2</sub>-Gehalte sowie geringe Methangehalte vor. Dementsprechend ist von organischen Ablagerungen im Umfeld des Untersuchungsareals 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 Befähigung für Wohnbebauung anzunehmen. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Der Bereich des Dörflichen Wohngebietes 1 und 2 (MDW 1 und 2) vor der baulichen Inanspruchnahme seine Eignung zu prüfen. Dies betrifft vor allem die Qualität des Oberbodens und mögliche Einflüsse des Bodengases (durch die Altablagerung) auf die geplante Bebauung. Hierzu ist ein Sachverständiger, anerkannt nach § 18 BBodSchG hinzuzuziehen. Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz, ist im Vorwege zu beteiligen. Ausgehobenes, auffälliges Bodenmaterial ist gemäß den aktuellen geltenden technischen Richtlinien (zurzeit LAGA M20) zu prüfen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder wiederzuverwerten.

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

### **13 Billigung**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Barsbüttel, den .....

.....

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt durch:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

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

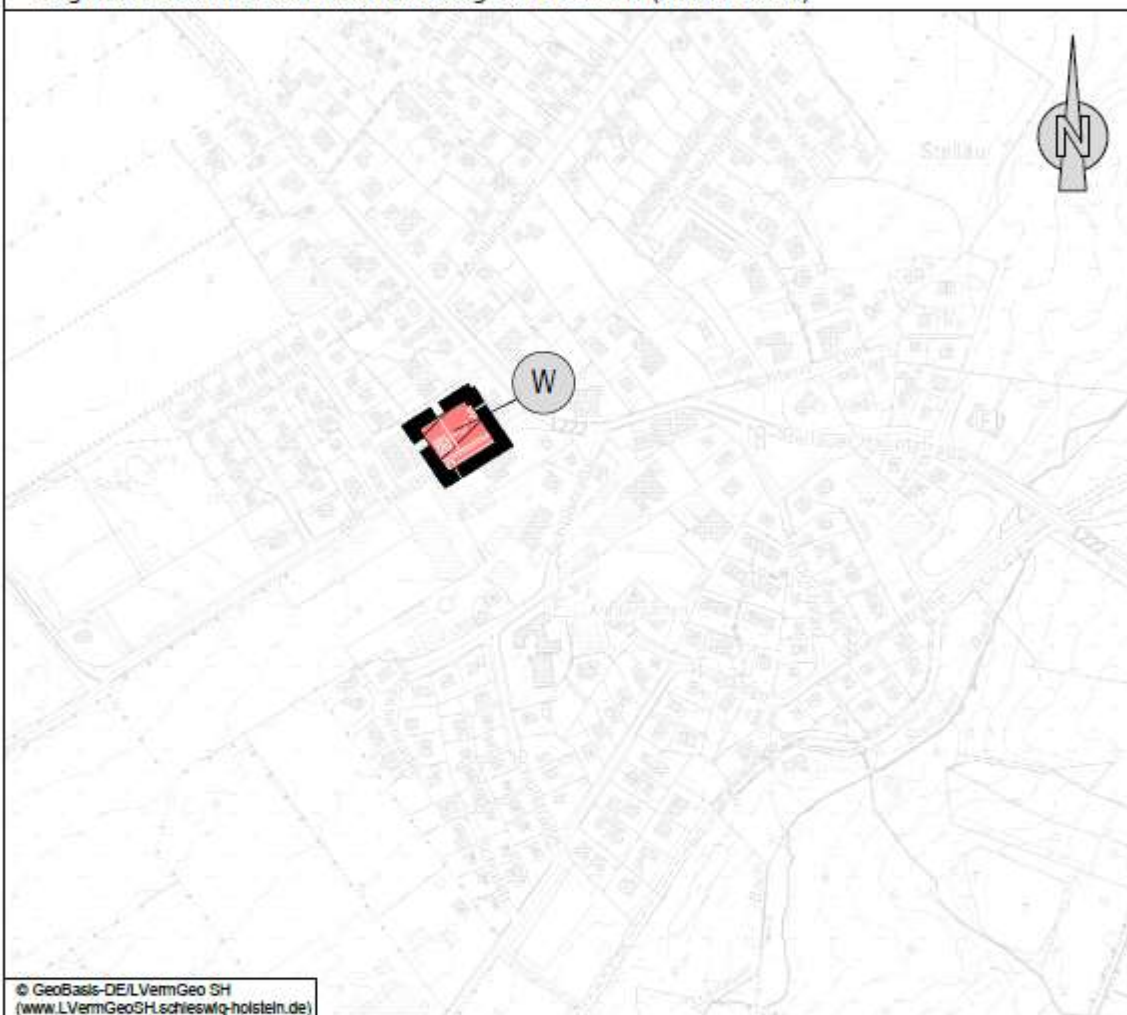
## 48. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel, OT Stellau

(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



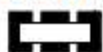
Wohnbauflächen

##### 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

**GSP**

GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Bestandige Ingenieure (VdI)

23843 Bad Oldesloe  
Papenberg 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

P-Nr.: 19 / 1183

Stand: 24.05.2022 / SR