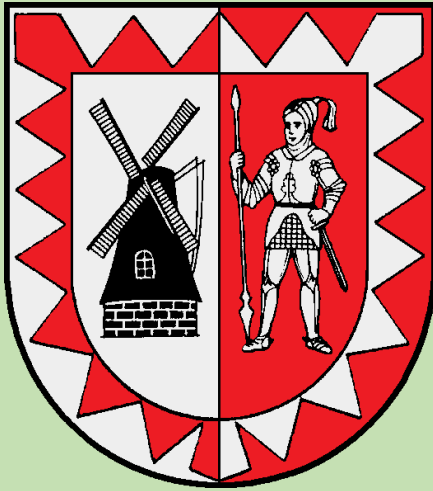




Begründung

gemäß § 9 Abs, 8 BauGB

Stadt Barmstedt

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 (2) BauGB

und der

Beteiligung der Behörden

sowie der

Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: Juli 2026

Verfasser:

BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Hauptstraße 83
23879 Mölln

Bearbeitung:

Horst Kühl
Franziska Feldt
Lena Lichtin

Auftraggeber:

Stadt Barmstedt

Am Markt 1
25355 Barmstedt



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Einleitung**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Übergeordnete Planung**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Landesentwicklungsplan
 - 3.3 Regionalplan
- 4. Städtebauliche Zielsetzung, Festlegung des Planverfahrens, Planerische Konzeption**
 - 4.1 Festlegung des Planverfahrens
 - 4.2 Festsetzungen
- 5. Verkehr/ Erschließung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung
 - 6.2 Versorgungseinrichtungen
 - 6.3 Abfallentsorgung
 - 6.4 Löschwasser und Flächen für die Feuerwehr
 - 6.5 Tiefbauarbeiten
- 7. Denkmalschutz**
- 8. Naturschutz und Landschaftspflege**
 - 8.1 Ausgangssituation
 - 8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
 - 8.3 Grünordnerische Festsetzungen
- 9. Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Baugrund**
- 12. Störfallbetrieb**
- 13. Altlasten**
- 14. Abbruch und Sanierung**
- 15. Beschluss**

1. EINLEITUNG

Im Zuge der Planung zur Innenstadtentwicklung Barmstedts besteht seitens der Stadt die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 70 zu ändern.

Für das Gebiet südlich der Straße Am Markt und westlich der Straße Küsterkamp wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Barmstedt beschlossen. Es wird folgendes Änderungsziel verfolgt: die Nachverdichtung und Innenentwicklung der Stadt.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist die beabsichtigte Entwicklung der derzeit teilweise ungenutzten, bebauten Flächen zu einem städtischen Quartier mit gemischten Nutzungen.

Vor dem Hintergrund der Belebung der Innenstadt sowie der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Barmstedt soll das Plangebiet einen Beitrag zur Schaffung verschiedener Nutzungen der Daseinsvorsorge, zur Bereitstellung neuen Wohnraums sowie zur Innenstadtnachverdichtung und zur Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums leisten.

Dies erfolgt mit umfassender Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 bis Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) - Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung.

Das Vorhaben sieht einen umfassenden Neubau vor:

Ein Wohn- und Geschäftshaus mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, inklusive Gastronomie mit Außenplätzen am Marktplatz.

Für den südlichen Gebäudeteil erhält das Gebäude vier Vollgeschosse.

Ziel ist es, das Stadtbild der nächsten Jahrzehnte prägend zu gestalten.

Die bisherigen Bestandsbauten müssen aus Gründen der Energieeffizienz, Flächennutzung und Kosten weichen und werden durch einen Neubau ersetzt.

Die Planung ermöglicht die seit langer Zeit geforderte Umfahrung von der Marktstraße über den derzeit gesperrten Parkplatz des überplanten Grundstücks als Zuwegung zu den Discountern und dem Ärztehaus mit einer Apotheke am Küsterkamp.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 15.07.2025 erneut beschlossen. Ein aktualisierter Entwurf zur städtebaulichen Konzeption des Vorhabens wurde am 19.01.2026 vorgestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 überplant den nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 70 und für die notwendige Umfahrung einen kleineren Teil des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Barmstedt.



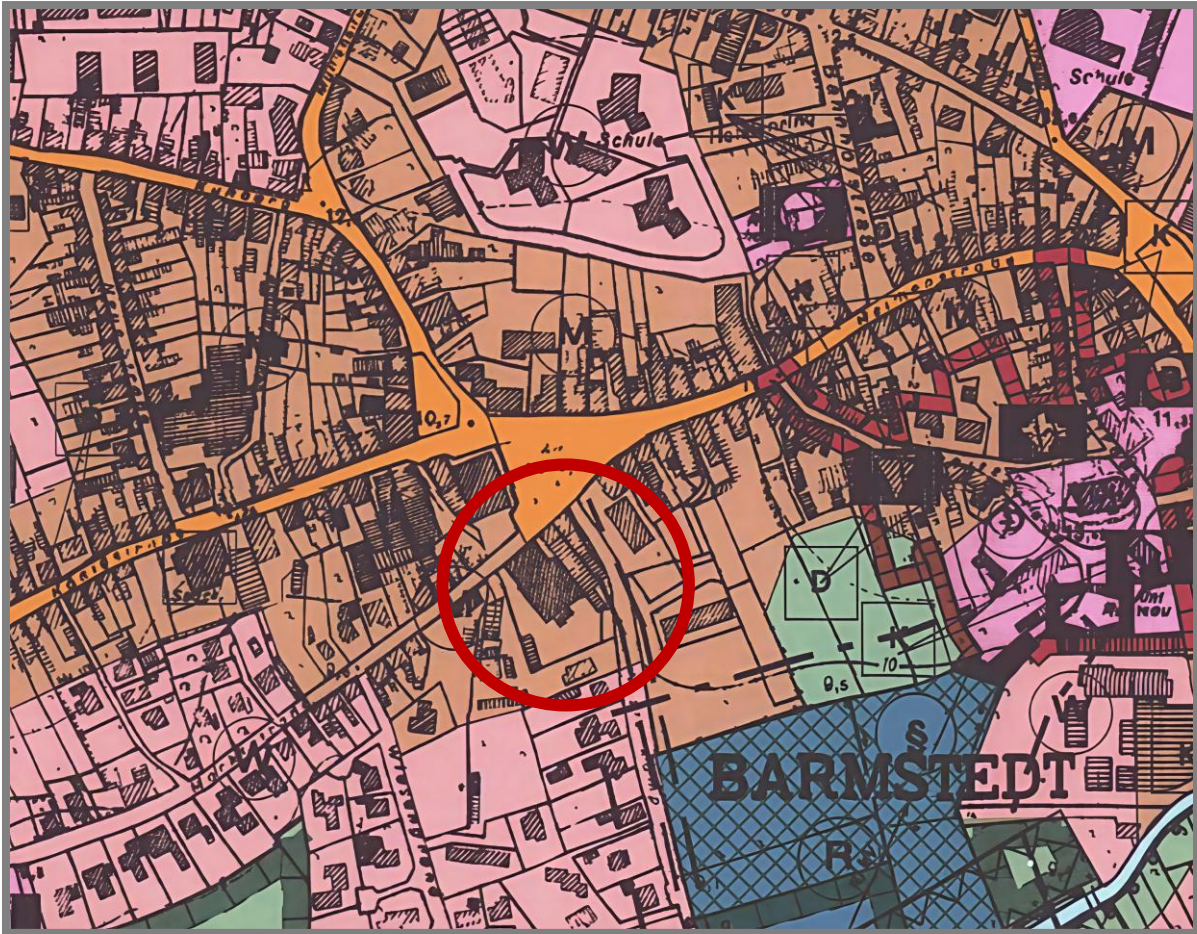
2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 05.07.2024 (GVOBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. Sch.-H.S. 875, 928)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, 486)
- der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) (GVOBl. 2021, S. 1409)
- der Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998, Entwurf 2023

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt sind für das Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

3.2 Landesentwicklungsplan



Der Landesentwicklungsplan (LEP) von Schleswig-Holstein weist der Stadt Barmstedt eine spezifische Rolle in der Raumordnung zu. Die wichtigste Festlegung betrifft den Status als zentralen Ort.

Die Stadt Barmstedt ist im Landesentwicklungsplan als Unterzentrum eingestuft.

Als Unterzentrum übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen für den eigenen Bedarf und den Bedarf des unmittelbaren Nahbereichs (Umlandgemeinden).

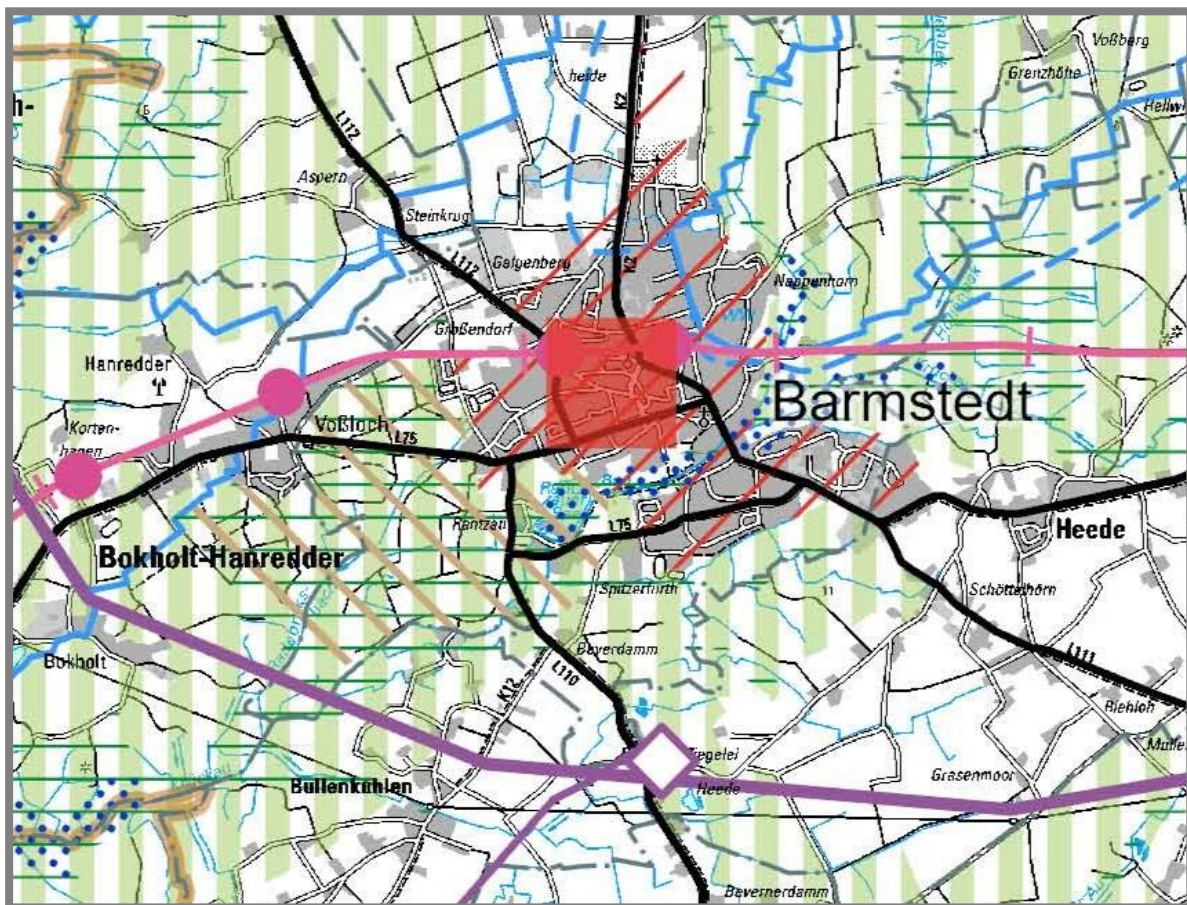
Dazu gehören Angebote der Grundversorgung, wie etwa Schulen, ärztliche Versorgung und Einzelhandel für den täglichen Bedarf.

Die Stadt wird als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet definiert.

Barmstedt liegt im Einflussbereich der Siedlungsachsen, die von Hamburg ausgehen (Metropolregion Hamburg), dadurch entsteht ein besonderer Wachstumsdruck.

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Barmstedt ein Schwerpunkt für die Versorgung im ländlichen Raum des Kreises Pinneberg, der moderat wachsen darf, um seine Funktion als lokales Zentrum zu stärken.

3.3 Regionalplan



Der Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte), der sich derzeit im Beteiligungsverfahren befindet, stuft die Stadt Barmstedt weiterhin als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes mit der Funktion eines Unterzentrums ein.

Hier sind die wesentlichen Punkte, die den Entwurf für Barmstedt charakterisieren:

1. Zentrale Ort-Funktion & Siedlungsentwicklung

Barmstedt übernimmt als Unterzentrum wichtige Versorgungsfunktionen für den Nahbereich und das Umland.

Wohnungsbau: Der Regionalplan sieht vor, dass sich die Siedlungsentwicklung primär auf den bestehenden Siedlungskörper konzentriert, um den Außenbereich zu schonen.

Eigenentwicklung: Der Stadt Barmstedt als zentraler Ort hat eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklungsmöglichkeit für Wohn- und Gewerbeflächen.

2. Gewerbe und Einzelhandel

Die Planungen zu Gewerbeansiedlungen orientieren sich an den Vorgaben des Entwurfs des Regionalplanes zur Stärkung der wirtschaftlichen Basis.

Bezüglich des Einzelhandels betont der Entwurf des Regionalplanes die erforderliche Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebots.

3. Landschaft und Umwelt

Zum Schutz des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge legt der Regionalplan Grünzüge fest. Diese begrenzen die bauliche Ausdehnung in bestimmten Bereichen, um wertvolle Naturräume und Knickstrukturen zu erhalten. Soweit das Stadtgebiet davon betroffen ist, werden die Vorgaben beachtet.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, FESTLEGUNG DES PLANVERFAHRENS, PLANERISCHE KONZEPTION

4.1 Festlegungen des Planverfahrens

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist Teil des Zentrums der Stadt Barmstedt und das Zentrum ist Standort verschiedener Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnbauten.

Die Stadt stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 mit dem Planungsziel auf, die Struktur im Zentrum mit Wohnen und Gewerbe, in einer harmonischen Anpassung an die vorhandene angrenzende Bebauung, zu sichern und auszubauen.

Der Bebauungsplan liegt gänzlich innerhalb der bebauten Ortslage und erfüllt alle Bedingungen, die erforderlich sind, für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, nach § 13a BauGB.

Im Einzelnen wird das Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB folgendermaßen begründet:

Innenentwicklung als Aufgabe der Bauleitplanung:

Das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung bedeutet im Zusammenhang mit anderen Vorschriften, dass Außenentwicklungen nachrangig zu behandeln sind. Dabei besitzt die Innenentwicklung eine bestimmte „Privilegierung“.

Nach § 14d Abs. 1 Satz 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bleibt das Verfahren nach § 13a BauGB von der Regelung der Umweltprüfung („Strategische Umweltprüfung“) unberührt. Im Übrigen kommt, was das Verhältnis zur UVP-Pflicht betrifft, § 17 UVPG zur Anwendung. Um jedoch die europarechtlichen Vorgaben zu wahren, sind bestimmte Größenvorgaben zu beachten.

Die in § 13a BauGB festgelegten Größenvorgaben zur Abgrenzung von UVP-Pflichtigkeit entsprechen dem EU-Recht. Im Übrigen sind Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren uneingeschränkt zu prüfen. Es kann allerdings - städtebaulich ebenso wie umweltrechtlich - nicht gefordert werden, dass generell keine „zusätzlichen“ Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bauliche Vorhaben sind in aller Regel mit Umweltauswirkungen verbunden. Das EU-Recht geht davon aus, dass unterhalb bestimmter Schwellen die Umweltauswirkungen keiner Umweltprüfung bedürfen. Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wäre der Schwellenwert im Einzelfall bei 5.000 m² Geschossfläche erreicht.

Eine Erleichterung der Innenbereichsvorhaben hat wichtige ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber Außenentwicklungen und dies mit Vergrößerung der Siedlungsräume oder mit einer Zersiedelung der Landschaft.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nur dann, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.



Im Übrigen bedarf es keiner Begründung, welches Bebauungsplanverfahren die Stadt wählt; es müssen für das gewählte Verfahren nur die jeweils bestehenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gilt insbesondere Nachstehendes, das insgesamt von der Stadt beachtet wurde, bzw. wird:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dieser ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs i.S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Daher wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zum nicht gesetzlich definierten städtebaulichen Begriff der Innenentwicklung hält das Gesetz drei Anwendungsfälle (ohne abschließenden Charakter) vor:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung,
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Fläche, die mit Geschäfts-, Gewerbe- und Wohngebäuden bebaut ist, diese Mischung will die Stadt sichern und erweitern.

Die drei vorgenannten Anwendungsfälle werden somit beachtet und deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Verfahren § 13a BauGB möglich bzw. gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG ausweisen soll. Dies ist hier nicht der Fall.



4.2 Festsetzungen

Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 9 Abs. 1 1 . BauGB/ § 7 BauNVO festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)

Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO)

1.1 Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (siehe Text-Teil B Ziffer 1.2),
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die im § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als aufgeführte Ausnahme (Wohnungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Nummer 6 und 7 fallen) ist zulässig.

Die Errichtung einer Tankstelle ist nicht zulässig.

1.2 Im Kerngebiet der 1. Änderung sind alle Arten von Vergnügungsstätten, hierzu gehören auch Spielhallen, Wettbüros, Discotheken, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs, Multiplex-Kinos und Bordelle, aus städtebaulichen Gründen wegen der Beeinträchtigung des Stadtbildes, der Lärmkonflikte und der unmittelbaren Lage zum Rathaus ausgeschlossen.

1.3 Innerhalb des Kerngebietes wird gemäß § 7 Abs. 4 Nummer 2 BauNVO festgesetzt, dass im Bebauungsplan mindestens 20% der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Zwecke vorzusehen sind, die für die im Text-Teil B Ziffer 1.1 unter Punkt 1 - 4 aufgeführten Nutzungen zu verwenden sind.

Für maximal 80% der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Wohnungen vorzusehen.

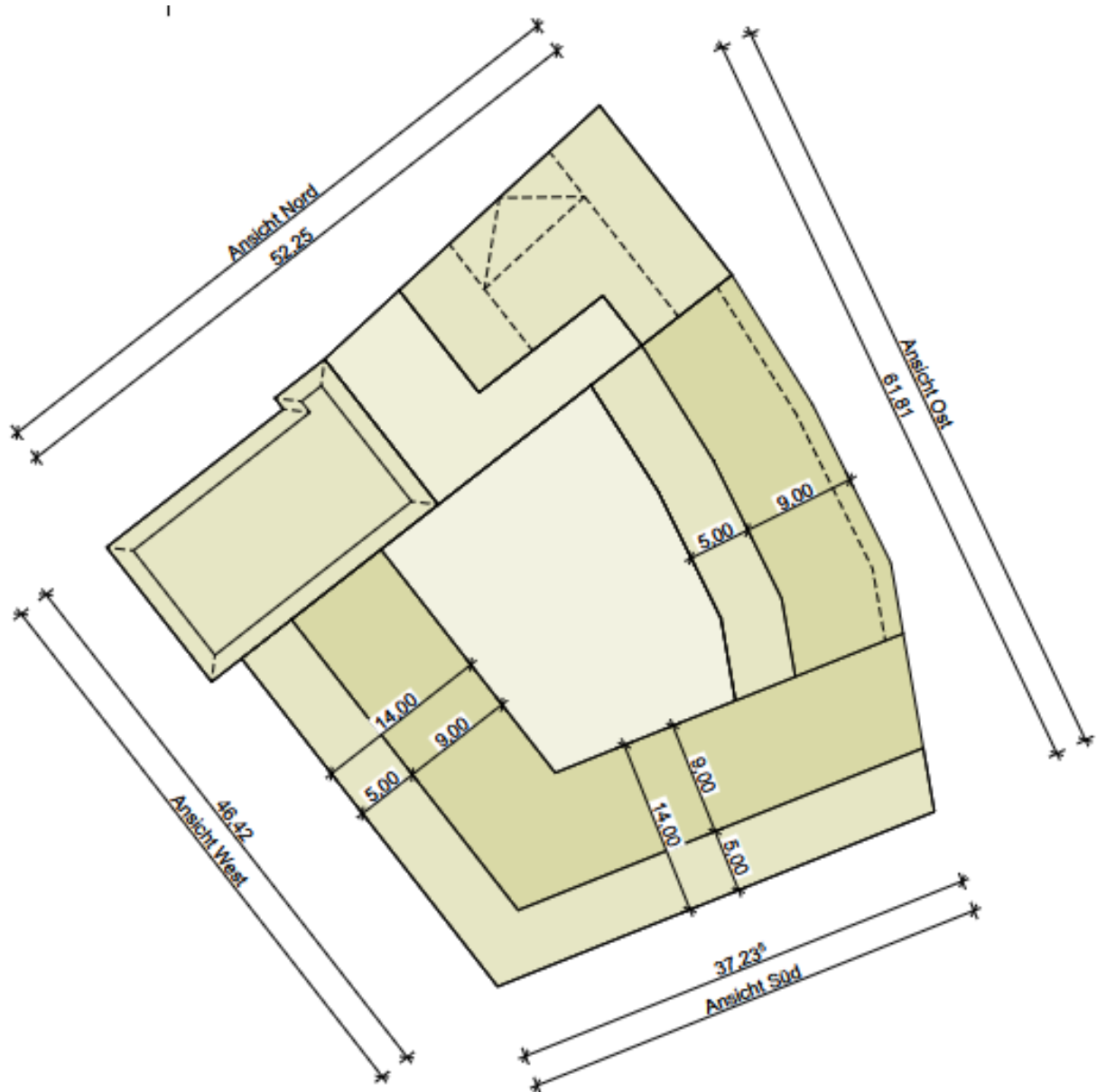
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

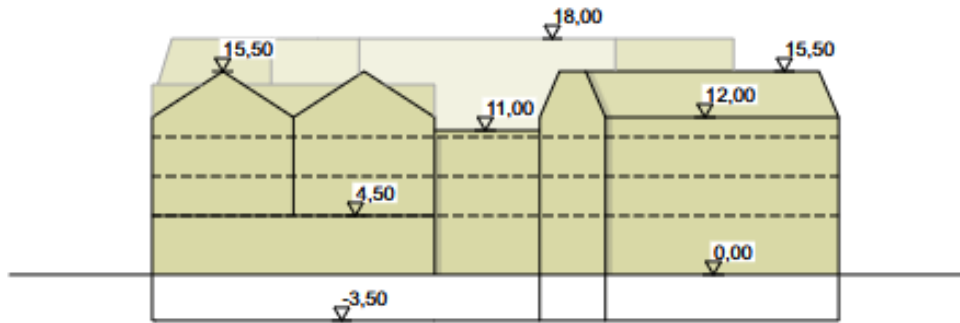
2.1 An der Straße Am Markt beträgt die Anzahl der Vollgeschosse maximal 3.

Dieser Bereich, der mit drei Vollgeschossen bebaut werden darf, beträgt von der Straße Am Markt aus gemessen mindestens 5,00 m und maximal 20,00 m.

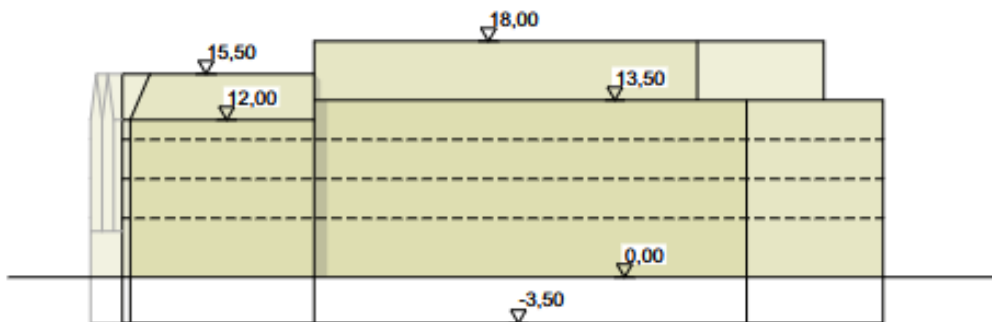
Die hier dargestellte Gebäudekubatur aus dem Plan des Architekturbüros Joachim Schmidt GmbH aus Braunschweig dient der Information zur Ausdehnung des Baukörpers und seiner Höhenlage.

Dachaufsicht

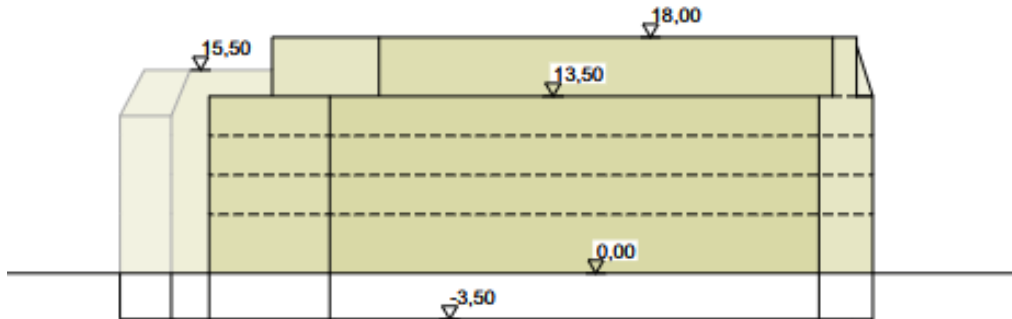




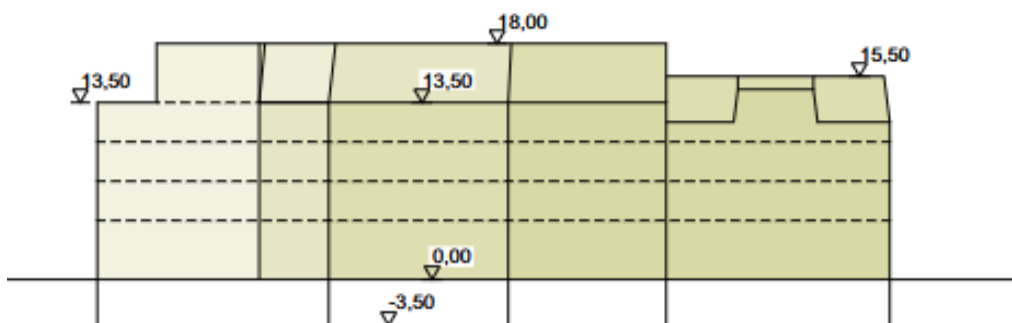
Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost

2.2 Die Baulinie darf für architektonische Gestaltung in Richtung des Kerngebietes um maximal 2,00 m für einzelne Bauteile unterschritten werden.

2.3 Die baulichen Anlagen entsprechen einer abweichenden Bauweise und dürfen gemäß § 9 (1) 2 BauGB eine Seitenlänge von 50,00 m überschreiten.

2.4 In der Tiefgarage (GTGa) sind mindestens 60 Stellplätze nachzuweisen.
Die Tiefgarage (GTGa) ist innerhalb der überbaubaren Fläche vorzusehen.

Gemäß des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein sind nachstehende Stellplatzeempfehlungen beachtet worden.

Die Stadt Barmstedt gehört zum Hamburger Umland. Für diesen Bereich wird die Anzahl für eine Wohneinheit (WE) mit 0,2 bis 0,5 Stellplätzen pro WE empfohlen.

Im § 4a (1) LBO (nicht mehr gültig) wird ein Richtwert von 0,7 Stellplätzen pro Wohneinheit im Mehrgeschossigen Wohnungsbau in der Regel als ausreichend betrachtet. Wird dies beachtet, dann wären bei 60 Wohneinheiten 42 Stellplätze erforderlich, vorgesehen sind 60 Stellplätze.

Für Fahrradstellplätze sollten gemäß Empfehlung 0,7 je Stellplatz vorhanden sein, also 30 Fahrradstellplätze. Diese Anzahl ist in der Tiefgarage vorzusehen.

Aufgrund der beengten Innenstadtlage sind 20 öffentlich zugängliche Stellplätze vorgesehen, dies entspricht der grundsätzlichen Empfehlung des Stellplatzleitfadens für Läden und Geschäftshäuser.

2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt mit 18,00 m über den unteren Bezugspunkt, die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und dem oberen Bezugspunkt, die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der fertigen Dacheindeckung (FH).

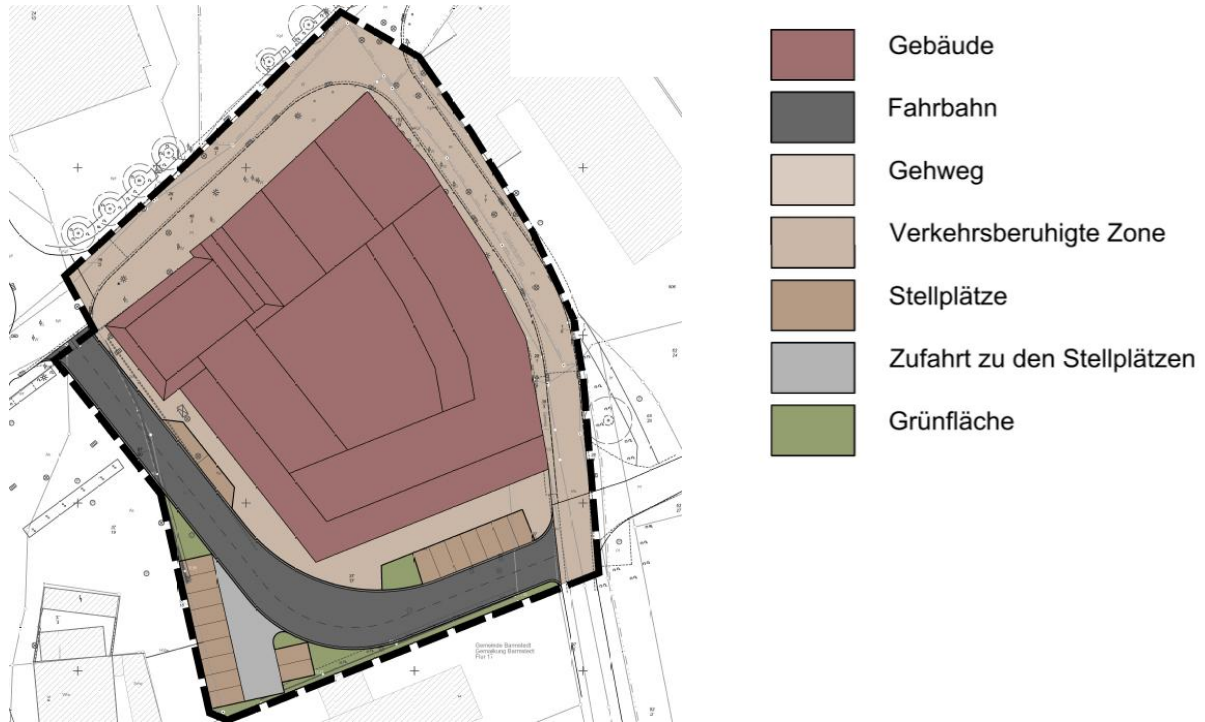
Für die baulichen Anlagen ist eine Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe nur für die Überbauung von Lifanlagen, Anlagen der Solarthermie und Photovoltaik sowie Entlüftungsrohre zulässig. Die vorgenannten Anlagen sind so anzuordnen, dass diese vom Markt aus nicht sichtbar sind. Die Höhe des unteren Bezugspunktes beträgt 10,50 m über NHN.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

3.1 Für bauliche Anlagen, die an die Straße Küsterkamp grenzen, dürfen die Mindestmaße der Abstandfläche des § 6 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden.

5. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

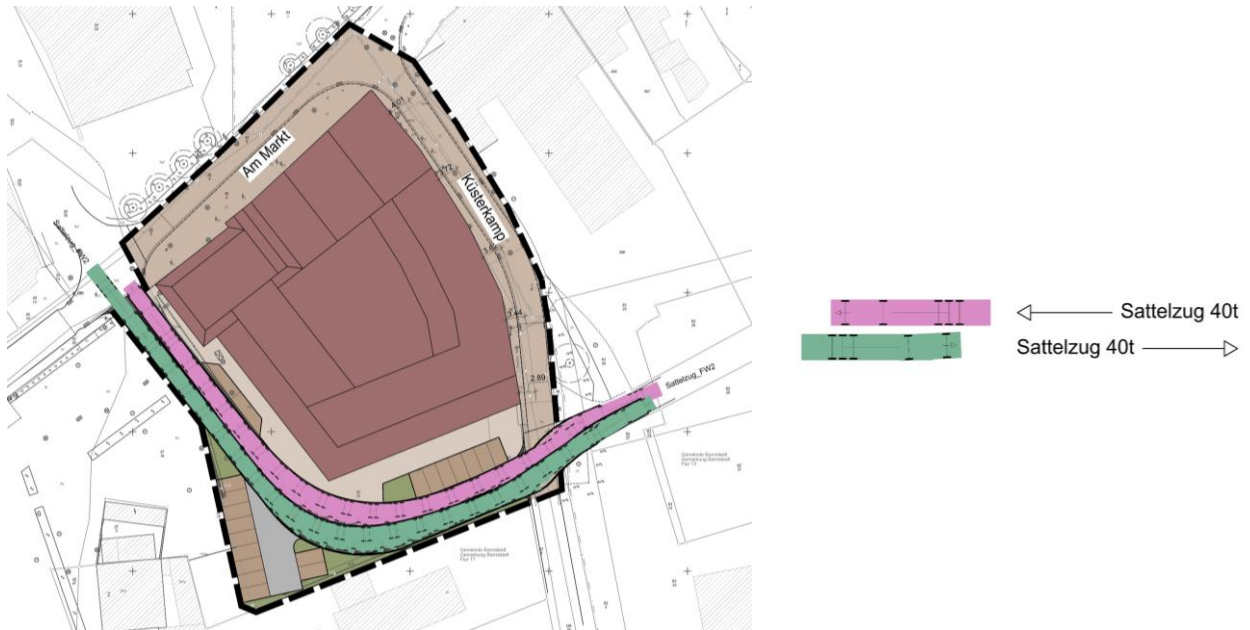
Die verkehrliche Erschließung Plangebiets erfolgt nördlich über die Straße Am Markt, über den Küsterkamp und über die neu zu bauender Straße an der West- und Südseite des Plangeltungsbereiches.



Alle Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich festgesetzt.

Beim Ausbau der Straßen ist die Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) zwingend zu beachten. Die Straßenräume werden in der Ausführung so angelegt und gestaltet, wie die bereits ausgebauten Straßen des Stadtzentrums.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde zur Überprüfung der Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr schwerer Fahrzeuge (40 t) die Eignung mittels Darstellung entsprechender Schleppkurven geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die vorhandene Fahrbahnbreite in Verbindung mit den Fahrzeugparametern (Achsabstand, Gesamtbreite, ggf. Anhänger-/Sattelzug-Bedarf) den Begegnungsverkehr sicher ermöglicht.



6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Zuständiger Träger ist der Abwasserzweckverband Südholstein (azv).

Das Wasserwirtschaftliche Konzept vom Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke, das zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 erstellt wurde, sagt aus, dass eine ungedrosselte Menge von 120,94 l/s eingeleitet werden kann. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück der Änderung erscheint nicht erforderlich zu sein, da bereits in Jahre 2010 diese Fläche mit gleicher Versiegelung in Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt wurde.

Eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist damit grundsätzlich gewährleistet.

Der für die Behandlung des Schmutz- und Regenwassers zuständige Abwasserzweckverband Südholstein (AZV) verlangt neue Nachweise für die abzuleitende Regenwassermenge und den Spitzenabfluss, Diese Unterlagen werden mit der Beantragung der Baugenehmigung vorgelegt und entsprechend beantragt, da dann erst die gesamte Nutzung des Gebäudes feststehen.

Es sind alle notwendigen Einrichtungen für Schmutzwasser im Plangebiet vorhanden. Im Vergleich zu den bisherigen Nutzungen ist nicht mit einem wesentlich größeren Anfall an Schmutzwasser zu rechnen.

6.2 Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung ist durch das städtische Wasserwerk sichergestellt, das über ausreichende Kapazitäten verfügt. Im Plangebiet sind alle notwendigen Einrichtungen vorhanden. Das notwendige Anpassen des Vorhandenen Versorgungsnetzes an die geänderte

Nutzungsstruktur wird bei Bedarf durch den Versorgungsträger (Stadtwerke Barmstedt) vorgenommen.

Die Versorgung mit Strom im Plangebiet erfolgt durch das vorhandene Versorgungsnetz und Versorgungsträger der Stadtwerke Barmstedt.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Das für die Versorgung benötigte Gas wird von den Stadtwerken Barmstedt geliefert. Die Verteilung erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadtwerke.

6.3 Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

6.4 Löschwasser und Flächen für die Feuerwehr

Für den Löschwasser-Grundschatz sind die Gemeinden und Städte zuständig.

Für Wohngebiete ist eine Löschwassermenge i.d.R. von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend. Je nach Gebäudeart und -höhe kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich sein.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Abstände von Hydranten dürfen 150 m nicht übersteigen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach § 5 LBO herzustellen. Die DIN 14090 ist zu beachten.

Es wird empfohlen, Aufstell- und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen bis 18 t Gesamtgewicht genutzt werden können.

Sollte bei Gebäuden der zweite Rettungsweg gemäß § 33 Abs. 3 LBO über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen, darf die Oberkante der Brüstung zum Anleiten an bestimmten Fenstern/Stellen mittels 4-teiliger Steckleiter nicht mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen.

Anderenfalls sind für das vorhandene Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter DLK 23/12) Aufstellflächen gemäß DIN 14090 herzustellen.

6.5 Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31B, in 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Das gesamte Planänderungsgebiet umfasst insgesamt ca. 0,52 ha. Die gesamte Grundfläche ist somit deutlich weniger als 20.000 m². Es wird davon ausgegangen, dass die Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen mitführt. Das Verfahren wird daher nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Ausgenommen von der oben aufgeführten Zulässigkeit ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit. Hier sind bei einer Betroffenheit Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zum Ausgleich zu ermitteln und in den Bebauungsplan festzusetzen (vgl. Ziffer 9).

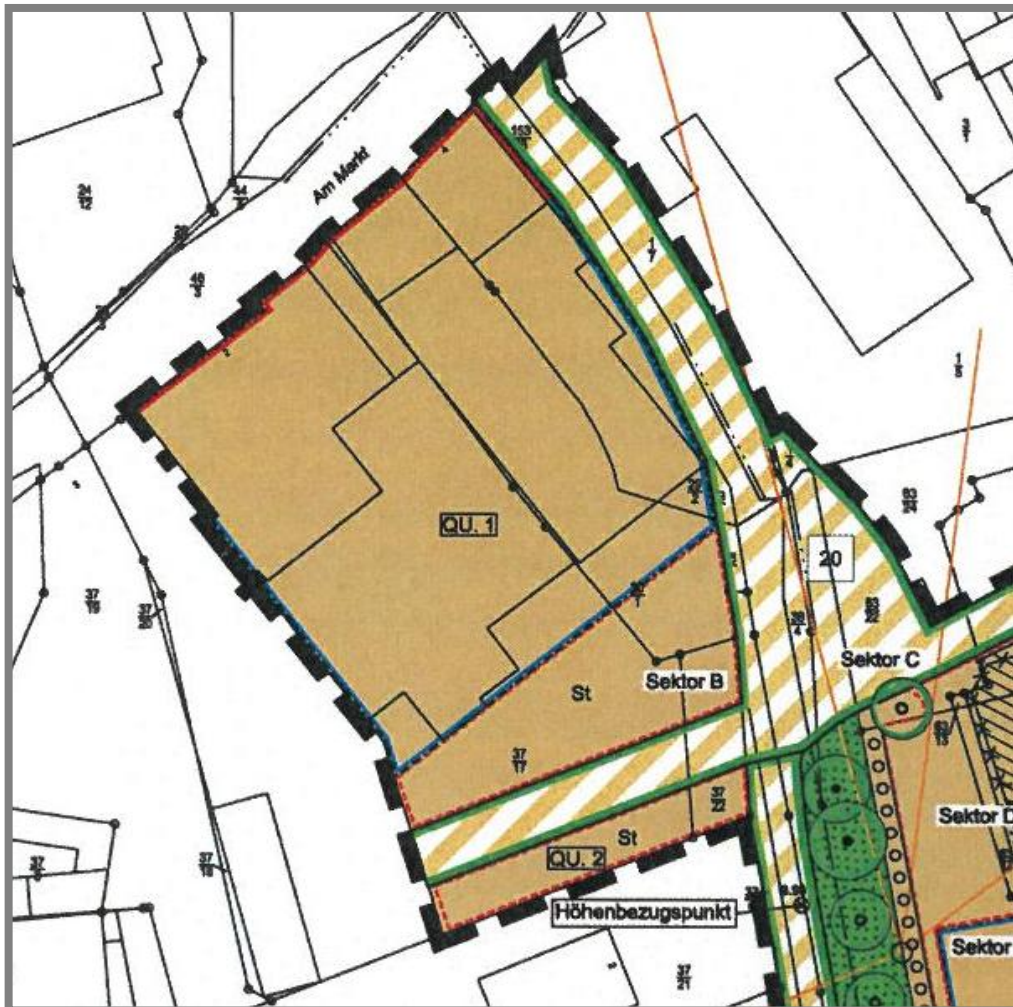
8.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Barmstedt und umfasst den nordwestlichen Teilbereich des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Barmstedt. Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Am Markt“ und westlich der Straße „Küsterkamp“. Es ist vorgesehen der derzeit teilweise ungenutzten, bebauten Flächen zu einem Mischnutzungsquartier zu entwickeln. Hier sollen in der zentralen Lage der Stadt Barmstedt Nutzungen der Daseinsversorgung und neuen Wohnraum geschaffen werden.

Der Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 70, wurde im Juli 2010 rechtskräftig. Der Ursprungsplan bildet die Ausgangssituation für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes.

Angaben zum Ursprungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 70 hat für den Planbereich der 1. Änderung folgende Festsetzungen festgesetzt:

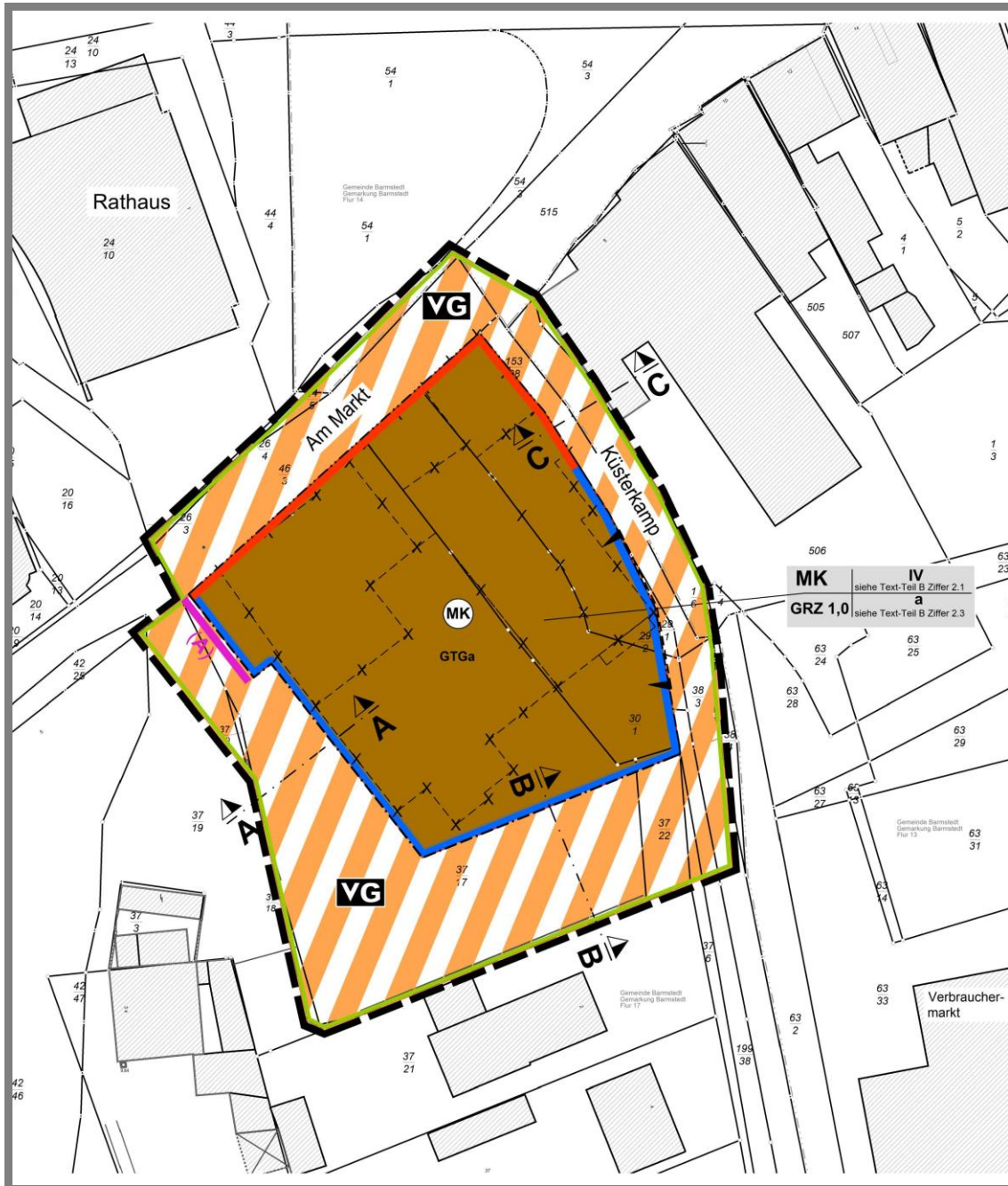


Bebauungsplan Nr. 70, Planzeichnung

Für die Fläche ist ein MK Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine maximale Gebäudehöhe ist für die Fläche QU.1 nicht festgesetzt. An der westlichen und südlichen Seite des MK-Gebietes ist eine Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich festgesetzt. Im südlichen Bereich des Kerngebietes, beidseitig der Verkehrsfläche sind Stellplätze festgesetzt. Die bebaubare Fläche befindet sich nordwestlich der nördliche Stellplatzanlage.

Für den Bereich entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 sind im Ursprungsplan keine grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Planungsziel



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70, Planzeichnung

Die 1. Änderung setzt weiterhin ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 fest. Die Baugrenzen wurden in Richtung Süden, auf die im Ursprungsplan festgesetzten Stellplatzanlage sowie in der nordwestlichen Ecke des MK-Gebietes erweitert.

Die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (VG) wurde im Vergleich zum Ursprungsplan, an allen Seiten des MK-Gebietes in dieser Änderung, erweitert.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Stellplatzanlage im Süden wurde mit der 1. Änderung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (VG) festgesetzt.

Zur Straße „Am Markt“ hin, sind maximal 3 Vollgeschosse, im restlichen Bereich maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe ist mit 18 m festgesetzt.

Als grünordnerische Maßnahmen setzt die 1. Änderung Fassaden- und Dachbegrünungen an den Gebäuden fest.

8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Der Boden des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung bereits überformt und vollständig versiegelt. Der Ursprungsplan lässt eine Grundflächenzahl von 1,0 zu und ergibt somit eine 100%-ige Versiegelung der Bauflächen, bei den Verkehrsflächen ist ebenfalls von einer 100 %-igen Versiegelung auszugehen. Mit der 1. Änderung wird die bebaubare Fläche vergrößert, die Festsetzungen verbleiben mit GRZ 1,0 sowie die restlichen Flächen als Verkehrsflächen. Somit verbleibt die gesamte vollversiegelte Fläche unverändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 führt daher zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation (Bebauungsplan Nr. 70).

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu erarbeiten, dass auch nachfolgenden Generationen, ohne Einschränkungen, Optionen der Gewässernutzung möglich sind. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Das Plangebiet des Ursprungsplanes, grenzt nördlich an das Überschwemmungsgebiet der Krückau an, befindet sich damit außerhalb desselben.

Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Das Wasserwirtschaftliche Konzept vom Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke sagt aus, dass eine ungedrosselte Menge von 120,94 l/s eingeleitet werden kann.

Eine Rückhaltung auf dem Grundstück der 1. Änderung könnte erforderlich sein, da der Abwasser-Zweckverband Südholstein (AZV) für diese Fläche Einleitungsvorgaben festlegt, die bei der Beantragung des Vorhabens zu beachten sind.

Eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist möglich, nur müssen die Vorgaben des AZV berücksichtigt werden.

Da das Oberflächenwasser nicht wesentlich betroffen ist und die Entwässerungssituation sich nicht grundsätzlich verändert, ist durch die 1. Änderung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/Artenschutz

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Vegetation eines Gebietes ermöglicht eine Beurteilung der Standortverhältnisse, Nutzungen und Vorbelastungen sowie der Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Planfläche der 1. Änderung ist bereits bzw. mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes voll versiegelt.

Die 1. Änderung setzt Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung fest. Diese Maßnahmen wirken positiv auf dem Schutzgut Tiere und Pflanzen aus in Vergleich mit der Ursprungssituation.

Den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Plangebietes können als potenzielles Brut- und Lebensstätte für Brutvögel der Gebäude und für Fledermausarten der Gebäude sein. Bei der Umsetzung der Planung bzw. beim Abriss der Gebäude können ggf. potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögel und Fledermäuse verloren gehen. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden werden Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel erforderlich. Die Maßnahmen sind unter Ziffer 9 aufgeführt.

Schutzgut Klima/Luft

Klima ist die für einen Ort oder Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Böden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig. Das städtische Lokalklima ist von der Versiegelung und Vegetation abhängig.

Die klimatische Funktion (Frischlufthproduktion und Ausgleichsfunktion) des Plangebietes ist aufgrund des bereits versiegelten Bodens sehr gering. Das fehlende Grün und die Versiegelung führen lokalklimatisch zu einer negativen Aufheizung.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung wird das Lokalklima aufgebessert.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Unter dem Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Landschaftsbild ist das Bild, das sich ein Mensch von einer Landschaft aufgrund verschiedener Einflüsse, die er erlebt und denen er unterworfen ist, macht. Das Erscheinungsbild der Landschaft wird bewertet nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit, deren Grundlage das Zusammenwirken der Landschaftsfaktoren Relief/Boden, Vegetationsstrukturen, Gewässer und Nutzungsformen bildet. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aus einem landschaftlichen Gefüge abzuleiten, das über die Grenzen des Plangebietes weit hinausgeht.

Das Ortsbild des Planänderungsgebietes ist in Übereinstimmung mit seiner innerörtlichen Lage und durch die vorhandene bauliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad städtisch geprägt.

Der Ursprungsplan hat die Gebäudehöhe innerhalb des Planänderungsgebiet auf maximal eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Eine maximale Gebäudehöhe wurde für diesen Bereich nicht festgesetzt. Mit der 1. Änderung wird vorne, zur Straße „Am Markt“ hin, eine III-Geschossigkeit bis maximal zu 20 m von der Baulinie entfernt und der hintere Bereich eine IV-Geschossigkeit festgesetzt. Somit wird zur Straße Am Markt bzw. Marktplatz eine an der Umgebung angepassten Geschossigkeit festgesetzt um die Bebauung im Ortsbild einzufügen. Das Gesamtgebäudehöhe wird auf 18,00 m über Oberkante fertig Fußboden begrenzt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung, wird die Bebauung im Orts- und Landschaftsbild zusätzlich eingegliedert.

8.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist entsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Stadt ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung nach DIN 18.300 bzw. Verwertung an anderer Stelle

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Die Fassaden sind mit mindestens 10% ihrer Gesamtfläche mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Diese Festsetzung ist nicht an der Fassadenseite an der Straße Am Markt anzuwenden. Die Pflege und Unterhaltung der Dach- und Fassadenbegrünung muss über den Lebenszyklus des Gebäudes sichergestellt sein.

Flachdächer mit einer Dachneigung unter 15° sind mit Pflanzen zu begrünen. Die Pflege und Unterhaltung der Dach- und Fassadenbegrünung muss über den Lebenszyklus des Gebäudes sichergestellt sein.

Die bepflanzten Dächer sind wie nachstehend aufgeführt auszuführen:

1. Die Dächer, die mit Anlagen der Solarthermie oder Photovoltaik erstellt werden sind extensiv zu bepflanzen und zu bewirtschaften.
2. Die Dächer, die ohne zusätzliche Anlagen erstellt werden, sind mit einer Bepflanzung aus verschiedenen standortheimischen Gehölzen, Bodendecker, Stauden und Gräser auszuführen. Die Höhe der Bepflanzung muss städtebaulich im Einzelfall festgelegt werden, mit dem Ziel eine harmonisch abgestimmte innerstädtische Bebauung zu erreichen.
3. Der "Innenhof" im Zentrum der baulichen Anlage, der oberhalb des Erdgeschosses vorzusehen ist, ist parkähnlich herzustellen und entsprechend zu bepflanzen.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Büro BBS Umwelt GmbH Kiel am 27.06.2026 erstellt worden.

9.1. Fazit

Die von dem Abriss betroffenen Gebäude weisen keine Hinweise auf geeignete Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen auf. Es sind wenige als Tagesverstecke geeignete Strukturen vorhanden. Da hier nur eine sommerliche Begehung erfolgt ist, ist vor dem Abriss von Gebäuden die Nutzung durch Fledermäuse durch Schwärmphasenuntersuchung zu überprüfen. Auch für Brutvögel sind nur wenige Nischen als potenzielle Brutplätze vorhanden. Ökologisch funktionsfähige Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben für die hier zu erwartenden Brutvögel und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang insbesondere mit der geplanten Begrünung der Gebäude erhalten.

Weitere europäisch, national oder nicht geschützte Arten kommen aufgrund fehlender Habitatbedingungen oder aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung entweder nicht vor oder werden durch den Gebäudeabriss nicht erheblich beeinträchtigt. Tötungen oder Verletzungen während der sommerlichen Aktivitätszeit bzw. während der Brutperiode werden unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen AV-01 und AV-02 nicht ausgelöst.

Durch die weitergehende Überprüfung vor Gebäudeabriss durch Detektorbegehung kann der erforderliche Ausgleich an Quartieren oder Nistmöglichkeiten weiter quantifiziert werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist dann nicht zu erwarten. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich

9.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01:

Abriss von Gebäuden sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, d.h. in der Zeit zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.

Wenn die Abrissarbeiten außerhalb des o.g. Zeitraums stattfinden, ist der Abriss durch eine Ökologische Bauüberwachung zu begleiten.

Um eine Quartiernutzung sicher auszuschließen, sind Schwärmphasenuntersuchungen mittels Detektoren zum Ende der Wochenstubenzeit und zu Beginn der Winterquartiersnutzung durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02:

Abriss von Gebäuden sowie Entfernung von Gehölzen sind außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvögel durchzuführen, d.h. zwischen dem 15.08. und dem 01.03. des jeweiligen Folgejahres. Dadurch werden direkte Tötungen von am Gebäude oder in den davor befindlichen Sträuchern brütenden Vogelarten (Nischenbrüter, Gehölzfreibrüter) vermieden. Alternativ sind wenige Tage vor dem Abriss Negativnachweise zu erbringen, wenn die Abrissarbeiten innerhalb der Brutperiode beginnen sollen.

Quartiere und Nistmöglichkeiten in Nischen und Höhlen:

Zum Erhalt und zur Verbesserung des Lebensraumangebotes sollen im Geltungsbereich ein sogenanntes Schwalbenhaus und Fledermausflachkästen genutzt werden.

Ein Schwalbenhaus kann für Mehlschwalbe, Nischenbrüter und auch für Fledermäuse konzipiert werden und im Bereich der Außenanlagen/Verkehrsflächen aufgestellt werden. Einzelne Fledermausquartiere können in Gebäudefassaden oder an diesen oder auch auf dem Dach von Gebäuden erstellt werden.



10. IMMISSIONSSCHUTZ

Schalltechnisches Gutachten für:

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Barmstedt

Aus dem Gutachten mit der Projektnummer 26-521 vom 25.06.2026

M+O Immissionsschutz

10.1 Veranlassung und Projektauftrag

Die Stadt Barmstedt beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 zur städtebaulichen Weiterentwicklung eines innerstädtischen Bereichs mit Festsetzung eines Kerngebiets (MK). Im Plangebiet sind unter anderem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandel, Gastronomie sowie Wohnungen in begrenztem Umfang zulässig. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist von relevanten Geräuscheinwirkungen durch Verkehr und gewerbliche Nutzungen auszugehen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen soll mit diesem Gutachten eine schalltechnische Bewertung der Planung durchgeführt werden.

10.2 Verkehrslärm

In den folgenden Abbildungen sind die Berechnungsergebnisse dargestellt. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 beträgt 63 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht.

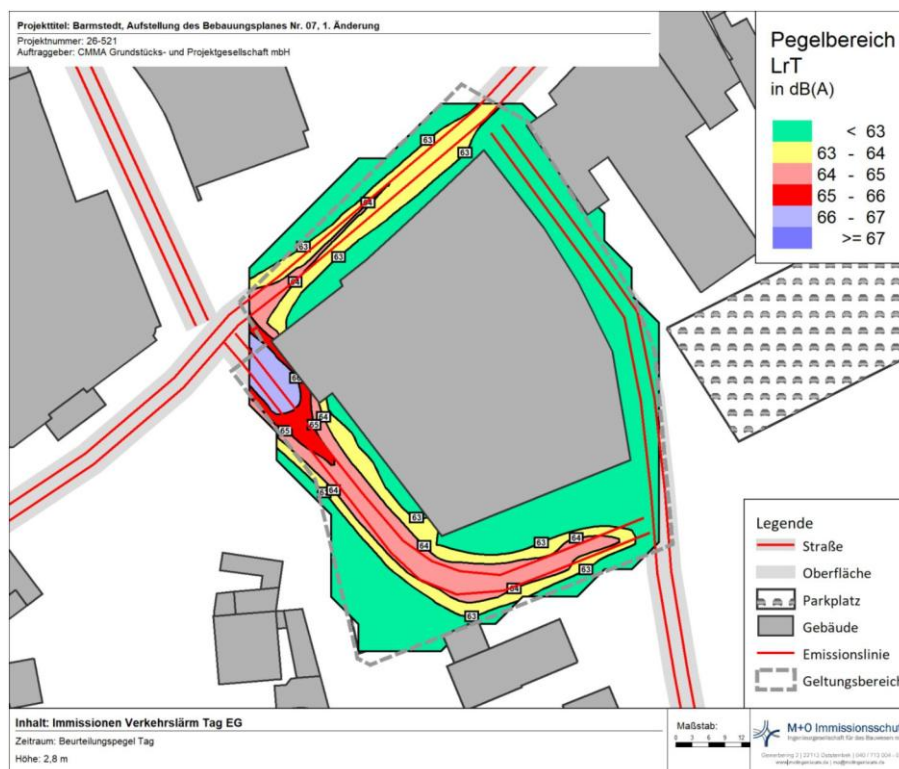


Abbildung 5: Verkehrslärm Tag EG

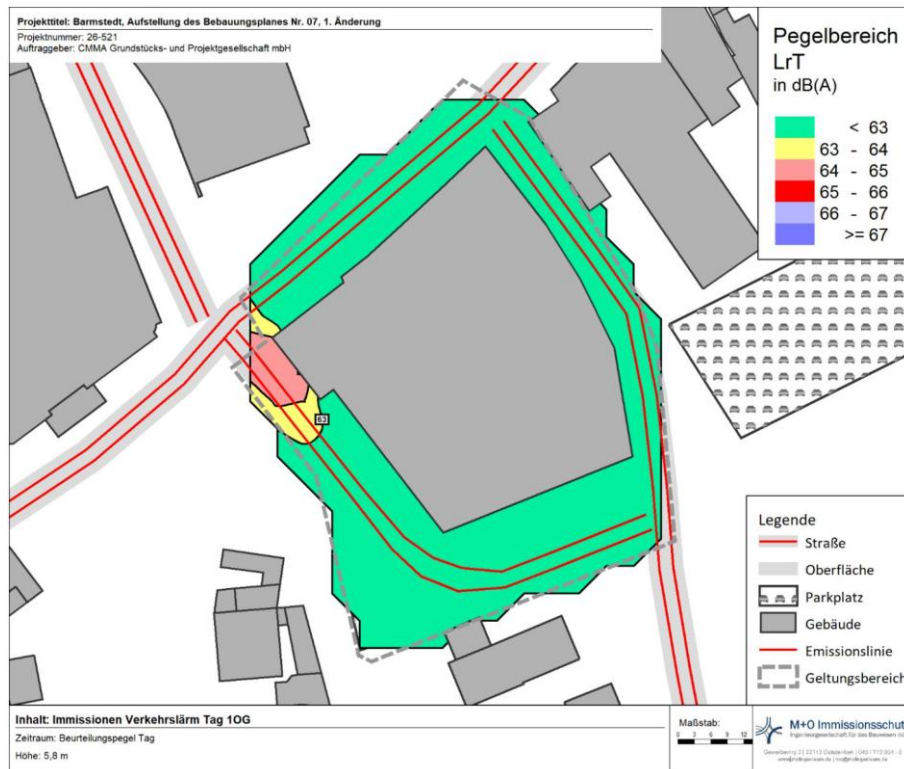


Abbildung 6: Verkehrslärm Tag 1. OG

Die Immissionen aus Verkehrslärm halten am Tag (6 bis 22 Uhr) im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 ein. Lediglich an der Nordwestecke des geplanten Gebäudes kommt es im EG zu Überschreitungen von 3 dB und im 1. OG von 1 dB.

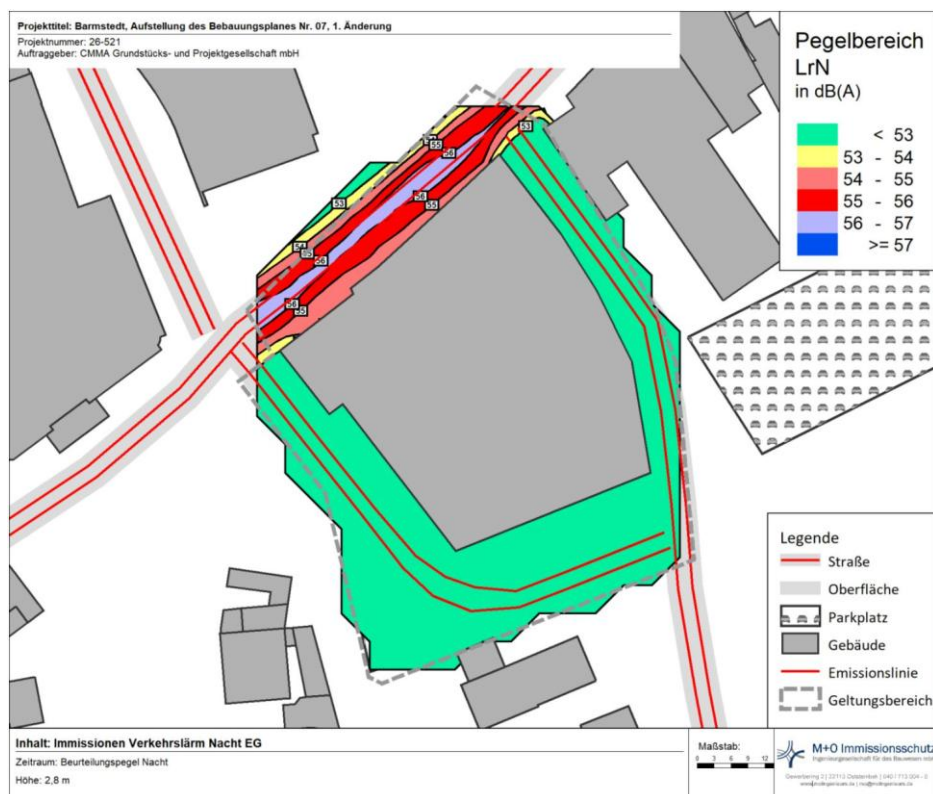


Abbildung 7: Verkehrslärm Nacht EG



Abbildung 8: Verkehrslärm Nacht 1. OG

Die Immissionen aus Verkehrslärm halten am in der Nacht (22 bis 6 Uhr) im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 ein. Lediglich an der zur Marktstraße ausgerichteten Fassade des geplanten Gebäudes kommt es im EG zu Überschreitungen von 1,5 dB und im 1. OG von 1 dB.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte sollten Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan aufgenommen werden. Siehe dazu Abschnitt 0.

10.3 Gewerbelärm

Die aus den umliegenden gewerblichen Anlagen auftretenden Immissionen im Plangebiet sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Die Lage der Berechnungspunkte wurde so gewählt, dass die höchsten Immissionen zu erwarten sind; daher reichen zwei Punkte aus. Da in der Nacht keine relevanten Immissionen zu erwarten sind⁵, wird nur der Tageszeitraum dargestellt. Die Lage der Immissionsorte ist in Abbildung 4 dargestellt.

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	LrT	LrT,diff	RW,T,max	LT,max	LT,max,diff
				dB(A)	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB
IO 1	MK	EG	SW	60	57	---	90	68	---
		1.OG		60	57	---	90	67	---
		2.OG		60	57	---	90	66	---
		3.OG		60	57	---	90	65	---
IO 2	MK	EG	O	60	57	---	90	64	---
		1.OG		60	57	---	90	64	---
		2.OG		60	57	---	90	63	---
		3.OG		60	57	---	90	63	---

Tabelle 5: Beurteilungspegel aus Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
SW		Stockwerk
HR		Richtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrT,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
RW,T,max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Tag
LT,max	dB(A)	Maximalpegel Tag
LT,max,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LT,max

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 90 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag werden eingehalten.

Der Schallschutz der Nachbarschaft ist dennoch gesichert, da die zukünftigen Betriebe ihre immissionsrechtliche Verträglichkeit in Bezug auf das BImSchG und die TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren nachweisen müssen.

10.4 Festsetzungsvorschläge

Aufgrund der Verkehrslärmüberschreitungen sind Festsetzungen zum Schallschutz notwendig. Wir empfehlen die folgende Festsetzung zu treffen:

Bei der Planung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen für Neubauten und Bestandsgebäude werden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aus Straßenverkehrslärm ermittelt und stellen die Grundlage der Bemessung dar.

Die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sind auf der Grundlage der DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

„Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01, müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Nebenzeichnung zu entnehmen. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 58 dB gelten die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01.

Hinweis: Beim Nachweis im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß der DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.6 bei Bedarf noch der Immissionsrichtwert für den Tag der TA Lärm für die entsprechende Gebietskategorie zu berücksichtigen.“

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind als Nebenzeichnung in den B-Plan im Teil A (oder B) aufzunehmen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a wurden von uns berechnet und sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

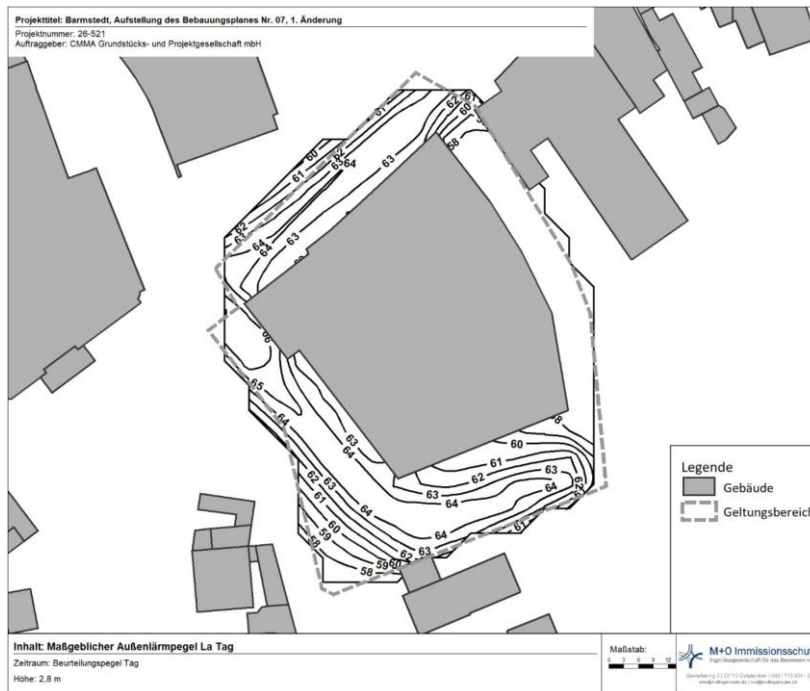


Abbildung 9: Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag

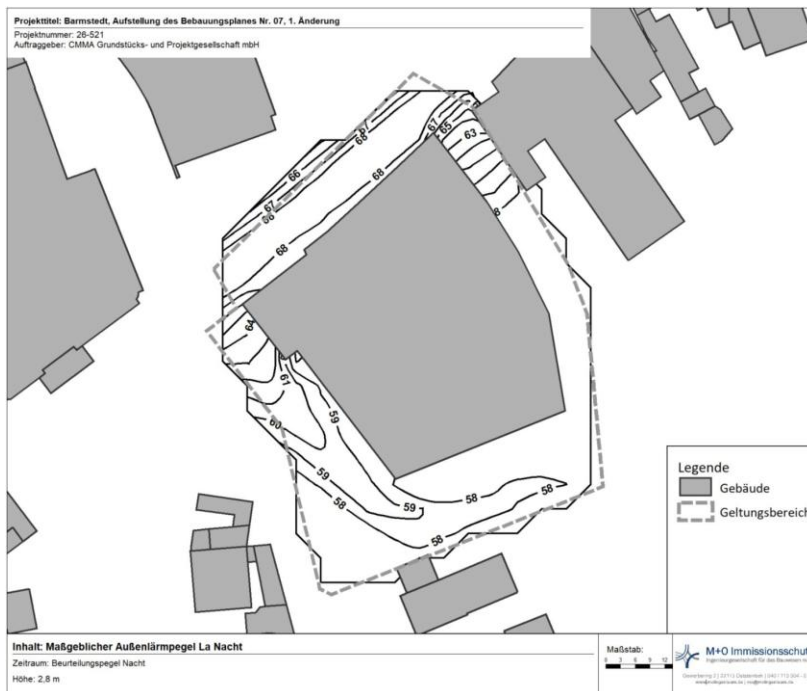


Abbildung 10: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht

Für Außenbereiche (Terrassen / Balkone) ist nachfolgende Festsetzung erforderlich.

„Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen / Balkone) innerhalb des mit (A) gekennzeichneten Bereiches ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude(teile) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 63 dB(A) erreicht wird. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenbereiche durch o. g. bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen.“

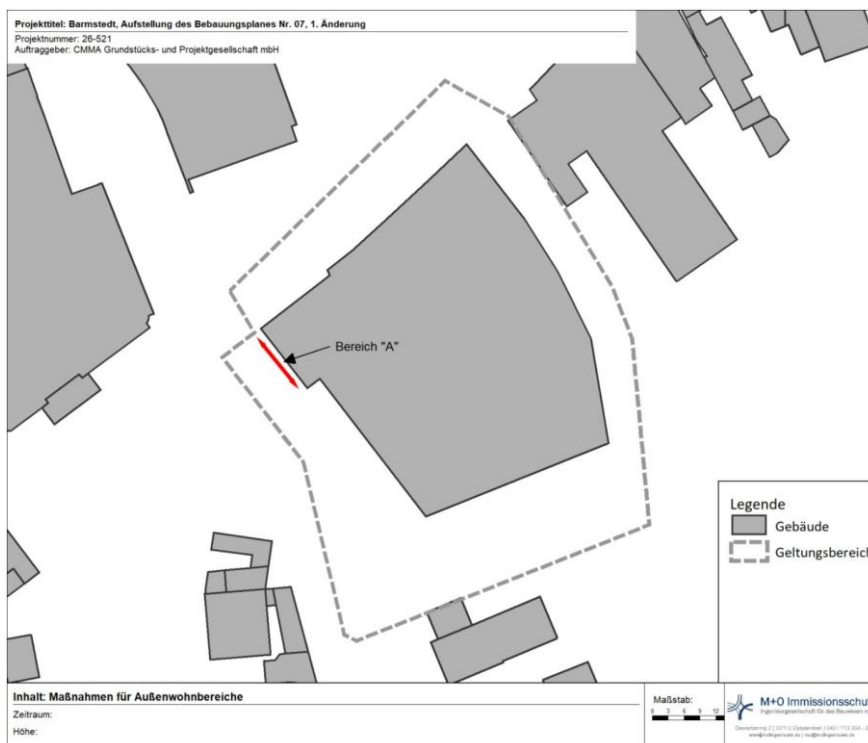


Abbildung 11: Maßnahmenbereich Außenwohnbereiche

Um einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen sicherzustellen, ist nachstehende Festsetzung notwendig.

„Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind ebenfalls wie Schlafräume zu beurteilen. Von dieser Festsetzung sind Schlafräume an der südlichen Gebäudeseite ausgenommen“

Eine Abweichung von den o. g. Festsetzungen über einen Einzelnachweis zu ermöglichen.

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

11. BAUGRUND

Im September 2020 und vorher 2018 wurden für das Vorhaben vom Büro für Geotechnik und Umweltchemie Diplom-Geologe Hajo Bauer eine Baugrunduntersuchung und Baugrundbegutachtung durchgeführt, nachstehend wurden die Ergebnisse aufgeführt.

11.1 Vorgang

Auf dem Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Grundstück in Barmstedt, Am Markt 2-4/ Küsterkamp, ist nach dem Rückbau von Bestandsbauwerken der Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes geplant.

Bereichsweise ist eine Tiefgarage mit Tiefen bis 5,00 m unter Terrain vorgesehen. Das geplante Gebäude grenzt stellenweise direkt an bestehende Nachbarbebauung.

Das Büro für Geotechnik und Umweltchemie Bauer wurde beauftragt, zu o. g. Bauvorhaben eine Baugrundbegutachtung vorzunehmen.

11.2 Baugrund

Der Baugrund wurde durch vier Rammkernsondierungen (BS1 bis BS4) bis in jeweils 6,00 m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK) im Rahmen der Voruntersuchung vom 12.02.2018 (BV 18-5256) sowie aktuell durch weitere drei Sondierungen bis jeweils 12,00 m u. GOK (BS5 bis BS7) aufgeschlossen. Die Sondierung BS5 wurde zu einem Messpegel (P1) ausgebaut. Die Lage der Sondierung ist dem Lageplan zu entnehmen, die Ergebnisse sind in den Säulenprofilen (Anlage 2) dargestellt.

Außerdem wurden die Ergebnisse von 9 Rammkernsondierungen aus den Umweltuntersuchungen des Ingenieurbüros epe GmbH vom 26.05.2020 bzw. 17.07.2020 ausgewertet.

Die Ansatzhöhen der Sondierungen BS5 bis BS7 liegen bei -0,32 m bis +0,19 m zum Hilfsfestpunkt (HFP=EG-Fußboden Bestand an der im Lageplan gekennzeichneten Stelle).

Aus den Sondierergebnissen geht hervor, dass bis in Tiefen von 2,7 m u. GOK (BS1), 3,3 m u. GOK (BS2), 1,4 m u. GOK (BS3), 3,1 m u. GOK (BS4), 2,0 m u. GOK (BS5), 1,5 m u. GOK (BS6) und 1,8 m u. GOK (BS7) aufgefüllte und aufgelockerte Sande mit humosen Anteilen vorliegen.

Hierunter folgen Sande von mitteldichter Lagerung sowie Geschiebeböden (Geschiebelehm, Geschiebemergel). Die Geschiebeböden sind den Konsistenzbereichen „weichplastisch“ (BS1: 3,1-4,0 m u. GOK; BS2: 4,1-4,8 m u. GOK; BS3: 3,8-5,4 m u. GOK; BS4: 3,2-4,9 m u. GOK), „weich bis steif“ (BS5: 2,0-4,7 m u. GOK) und „steifplastisch“ (BS1: 4,0-7,0 m u. GOK; BS2: 4,8-6,0 m u. GOK; BS4: 4,9-6,0 m u. GOK; BS5: 4,7-12,0 m u. GOK; BS7: 3,5-12,0 m u. GOK) zuzuordnen.

11.3 Grundwasser

Nach Abschluss der Sondierarbeiten wurden Wasserstände von 1,53 m u. GOK bis 1,81 m u. GOK (09.01.2018 (BS1 bis BS4)) und 2,20 m u. GOK bis 2,68 m u. GOK (14.09.2020 (BS5 bis BS7)) gemessen. Es handelt sich hierbei um oberflächennahe Grundwasserstände, die witterungsbedingten Schwankungen unterliegen.

11.4 Baugrundbeurteilung/ Gründung

Für weitere Betrachtungen wird davon ausgegangen, dass die Fundamentsohle im Bereich der geplanten Tiefgaragen in einer Höhe von ca. 5,00 m unterhalb des Höhenbezugsniveaus vorgesehen ist.

Die in dieser Tiefe bereichsweise anstehenden aufgeweichten Geschiebeböden bieten stark setzungsverursachenden Untergrund und sollten ausgekoffert sowie durch Kiessandboden ersetzt werden.

Das Kiessandbett sollte im trockenen Zustand unter einem Lastabtragungswinkel von 45° lagenweise eingebaut und auf mindestens mitteldichte Lagerung verdichtet werden.

Im Bereich nicht unterkellerten Gebäudeteile sind die Auffüllböden auszuräumen und durch verdichteten Kiessandboden zu ersetzen.

Falls bei den Gründungsarbeiten stellenweise weitere aufgeweichte bzw. aufgelockerte Böden angetroffen werden sollten, sind diese auszuräumen und ebenfalls durch Kiessandboden zu ersetzen.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen liegen ausreichend tragfähige Böden vor. Innerhalb dieser Böden kann eine Flachgründung erfolgen. Dabei sollten Bodenpressungen von $\sigma_{zul} = 200 \text{ kN/m}^2$ bzw. $\sigma_{max} = 280 \text{ kN/m}^2$ nicht überschritten werden. Für die Planung der Gründungskonstruktion sollte mit Setzungsunterschieden bis 1,3 cm kalkuliert werden.

Für die Bemessung von Plattendründungen sollte gegebenenfalls mit einer Bettungsziffer von $k_s = 10,0 \text{ MN/m}^3$ gerechnet werden.

Tabelle 1: Bodenkennwerte

Bodenart	E_s MN/m ²	cal γ kN/m ³	cal γ_r kN/m ³	cal γ' kN/m ³	cal ϕ' Grad	cal c'/c kN/m ²	cal q_c MN/m ²	τ_{mf} kN/m ²
Aufgefüllter Kiessand, mitteldicht gelagerter Sand	50	19	21	11	35	-		
Geschiebelehm, steif	20	21	-	11	27,5	10		
Geschiebelehm, weich bis steif	10	21	-	11	27,5	8,5		
Geschiebelehm, weich	5	21	-	11	27,5	7		
Geschiebemergel, steif	30	22	-	12	27,5	12		
E_s MN/m² Steifemodul cal ϕ' Grad Reibungswinkel cal γ kN/m³ Wichte erdfeucht/ über Wasser cal c' kN/m² Kohäsion cal γ_r kN/m³ Wichte, wassergesättigt cal q_c MN/m² Spitzendruck cal γ' kN/m³ Wichte, unter Auftrieb/ unter Wasser τ_{mf} kN/m² Bruchwert Mantelreibung Bei Anwendung der Kennwerte ist der Sicherheitswert zu berücksichtigen								

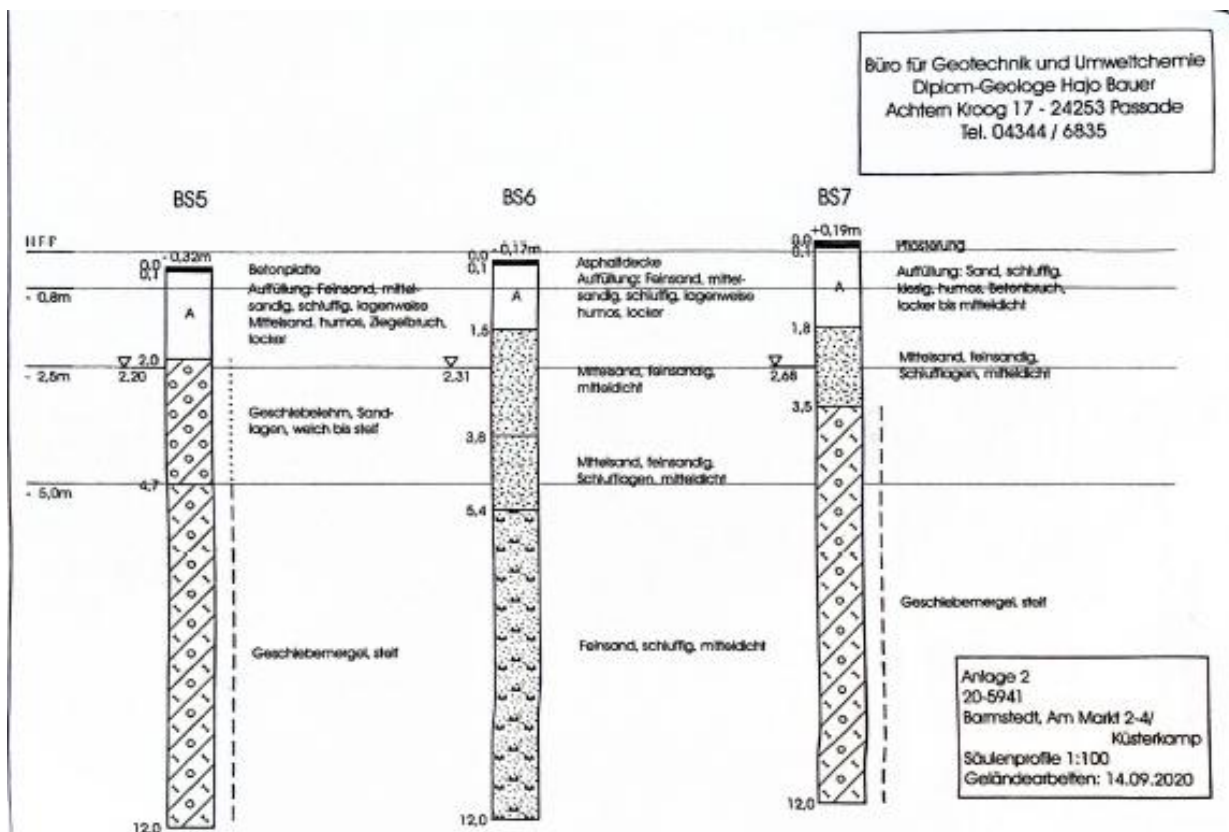
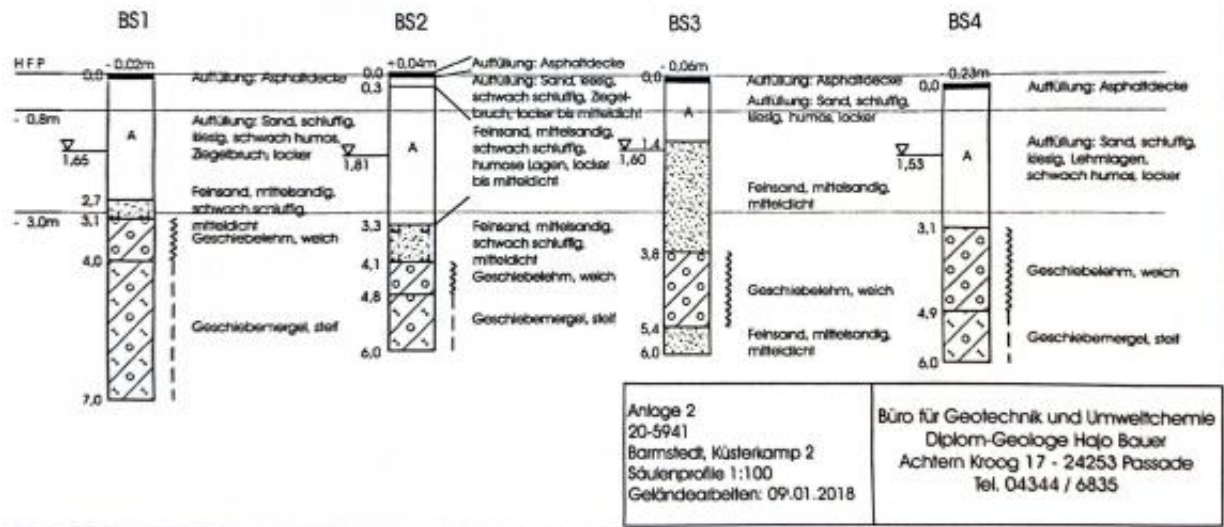
Im Übergangsbereich zwischen den bestehenden Gebäudeteilen und dem geplanten Erweiterungsbau sind zur Gebäudesicherung die Richtlinien der DIN 4123 zu beachten. Gemäß DIN 4124 sind Verbaumaßnahmen als Trägerbohlwände bzw. als Spundwände erforderlich. Falls hierfür der Abstand zu den Bestandsbauwerken nicht ausreichen sollte, wird die Erstellung einer Bohrpfehlwand empfohlen.

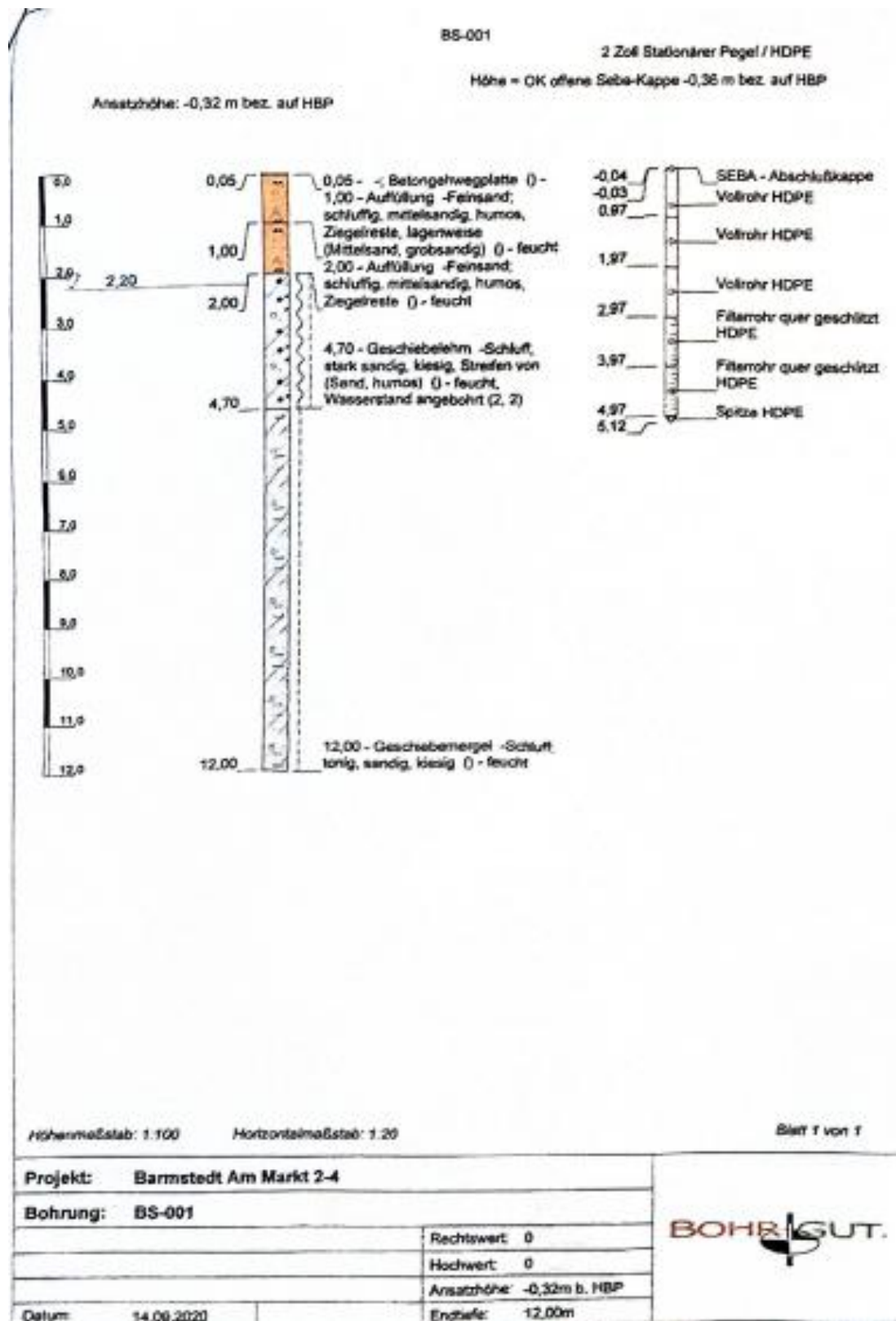
Zur Trockenhaltung unterkellerten Gebäudeteile sollte eine wasserundurchlässige Wannenkonstruktion („Weiße Wanne“) vorgesehen werden. Hierbei sind die Regelungen der DIN 18533-1:2017-07 zu beachten. Ohne Dränung ist ein Bemessungswasserstand bis Oberkante Gelände anzusetzen.

Die Baugrubendurchführung sollte, auch um hydraulische Grundbrüche im Bereich der Bohrstelle BS6 auszuschließen, im Rahmen einer geschlossenen Wasserhaltung über ein Vakuum-lanzensystem erfolgen. Für eine ausreichende Ableitung der Oberflächenwässer ist Sorge zu tragen.

Sicherheitshalber sollte eine Baugrundabnahme sowie Verdichtungskontrollen durch einen Gutachter erfolgen.







12. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Nachstehende Informationen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Barmstedt übernommen:

Für die Fläche Am Markt 2 liegen Informationen über gewerbliche Nutzungen als Maschinenreparaturwerkstatt (1971) und als Landmaschinenhandel (1971-1981) vor. Auf einem der vorhandenen Pläne ist eine Tankstelle im Bereich des Küsterkamps mit unterirdischen Tankanlagen mit Datum 1964 dargestellt. Der Bereich wurde danach von einem Lebensmittelhandel genutzt. Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit Bauarbeiten auf dem Grundstück sind der unteren Bodenschutzbehörde nicht gemeldet worden.

Für die historische Adresse Am Markt 6 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde Informationen auf gewerbliche Nutzungen vor. Diese Hausnummer ist aktuell nicht mehr vergeben; das Gebäude wurde für den Erweiterungsbau der Volksbank (Küsterkamp 1) abgebrochen.

Die untere Bodenschutzbehörde hat angeregt, im Bereich der ehemaligen Tankstelle zu sondieren.

Die ehemalige Tankstelle liegt allerdings unter bereits vor längerer Zeit erstellten Stellplätze und anderen versiegelten Freiflächen. Sondierungen sind deshalb zurzeit nicht möglich. Sollten in der Zukunft jedoch durchgreifende bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgen, können dann (erst) bei Bedarf entsprechende Untersuchungen erfolgen.

Eine Durchsicht der städtischen Hausakten hat ergeben, dass die Tankstelle vor dem Eingangsbereich des heutigen Lebensmittelmarktes lag. In den Hausakten finden sich diverse Hinweise, dass die Tankstelle im Zuge der Umnutzung der Landmaschinenwerkstatt zu einem Lebensmittelmarkt zurückgebaut wurde. Insbesondere konnte dem Grundstückseigentümer mit einem Schreiben vom 11.11.1981 bestätigt werden, dass anlässlich einer Ortsbesichtigung die Demontage der Tankanlagen festgestellt werden konnte. Die Stadt Barmstedt geht deshalb davon aus, dass keine Gefahren von der ehemaligen Tankstelle ausgehen.

Sollten bei Baumaßnahmen allerdings Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Bodenschutz - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

13. ALTLASTEN

Aufgrund der Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt zum Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Barmstedt (Küsterkamp/Am Markt) 1. Änderung, Untere Bodenschutzbehörde, vom 13.05.2026, wird der nachstehende Text in die Begründung mit aufgenommen.

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Verdacht einer Bodenbelastung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bei der umweltrechtlichen Prüfung und der damit verbundenen Abwägung der umweltrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die beabsichtigte Nutzung entstehen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Datenlage eine abschließende Bewertung möglicher Bodenbelastungen im Hinblick auf die geplante Nutzung derzeit nicht zulässt.

Es wird daher angeregt, dass die planaufstellende Stadt unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 3 Abs. 3 BBodSchV eine orientierende Untersuchung (OU) veranlasst, um eine hinreichende Grundlage für die planerische Abwägung zu schaffen. Sie dient der Bereitstellung belastbarer Informationen zur bodenschutzrechtlichen Bewertung des Standortes und ermöglicht eine sachgerechte Abwägung möglicher Nutzungskonflikte im Bauleitplanverfahren.

Vor Durchführung einer orientierenden Untersuchung wird empfohlen, eine historische Erkundung des Standortes vorzunehmen. Diese dient der Erfassung relevanter Nutzungen, Verdachtsmomente und möglicher Schadstoffeinträge und bildet die Grundlage für das Untersuchungskonzept.

Das Untersuchungskonzept sollte auf Grundlage der „Arbeitshilfe des Landes Schleswig-Holstein für die orientierende Untersuchung“ (LfU Schleswig-Holstein, 2025) erstellt und vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der BBodSchV sowie die Vorgaben zur Qualitätssicherung der Probenahme zu berücksichtigen.

Die Stadt wird auf ihre Nachforschungspflicht gemäß Ziffer 2.2.1 des Altlastenerlasses des Landes Schleswig-Holstein hingewiesen. Sofern eine Förderung nach der Altlasten-Förderrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein in Betracht gezogen wird, ist die Beauftragung eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG erforderlich.

Etwaige Untersuchungsergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen und als Sachinformationen in die Begründung des Bauleitplans einzustellen. Eine abschließende bodenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich einer Verdachtsentkräftung oder Verdachtserhärtung kann erst nach Vorlage und fachlicher Prüfung der Untersuchungsergebnisse erfolgen.

Die vorgenannten Untersuchungen sind zwingend erforderlich. Die wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes in den Hinweisen unter Ziffer 2. Altlasten festgesetzt. Diese notwendigen Untersuchungen können erst durchgeführt werden, wenn das Gelände geräumt ist und die vorhandene 100% Bodenversiegelung mit Gebäude und Straßenbefestigung beseitigt ist.

Auf die Anfrage zur Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg nach dem Informationsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (IZG-SH) für das Grundstück in 25355 Barmstedt, Flur 17, Flurstücke 30/1, 37/22, 37/18, 37/17, 29/2, 37/19, 37/20), antwortete der Kreis Pinneberg über den Fachdienst Umwelt (Team Bodenschutz und Grundwasser) unter dem Aktenzeichen des Kreises 261-BAK-25294 am 21.07.2025 mit dem nachstehenden Text.

Für das angefragte Grundstück: 25355 Barmstedt, Am Markt 4 zugeordnete Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Barmstedt	17	30/1 und 29/2

Liegen mir nach derzeitigem Kenntnisstand Informationen auf einen Altstandort vor.

Das Grundstück wird nach einer systematischen Karten- und Bauaktenauswertung/historischen Erkundung und einer anschließenden bodenschutzrechtlichen Klassifizierung derzeit mit der Begründung:

Betrieb einer Fahrzeugschmiede Eigenverbrauchstankanlage und Waschhalle von mindestens 1945 bis 1971 und eines Landmaschinen Großhandels von 1971 bis 1981 am Standort. Die Branchen Uhrmacher und Goldschmiede sind ohne Gefährdungsvermutung bzw. ohne Altlastenrelevanz gemäß Altlasten-Leitfaden.

als Altlast – Altlaststandort – im Boden- und Altlastenkataster geführt.

2019 wurde im Rahmen des B-Planverfahrens eine orientierende Untersuchung gefordert.

Für das angefragte Grundstück: 25355 Barmstedt, Am Markt 6 zugeordnete Flurstücke:

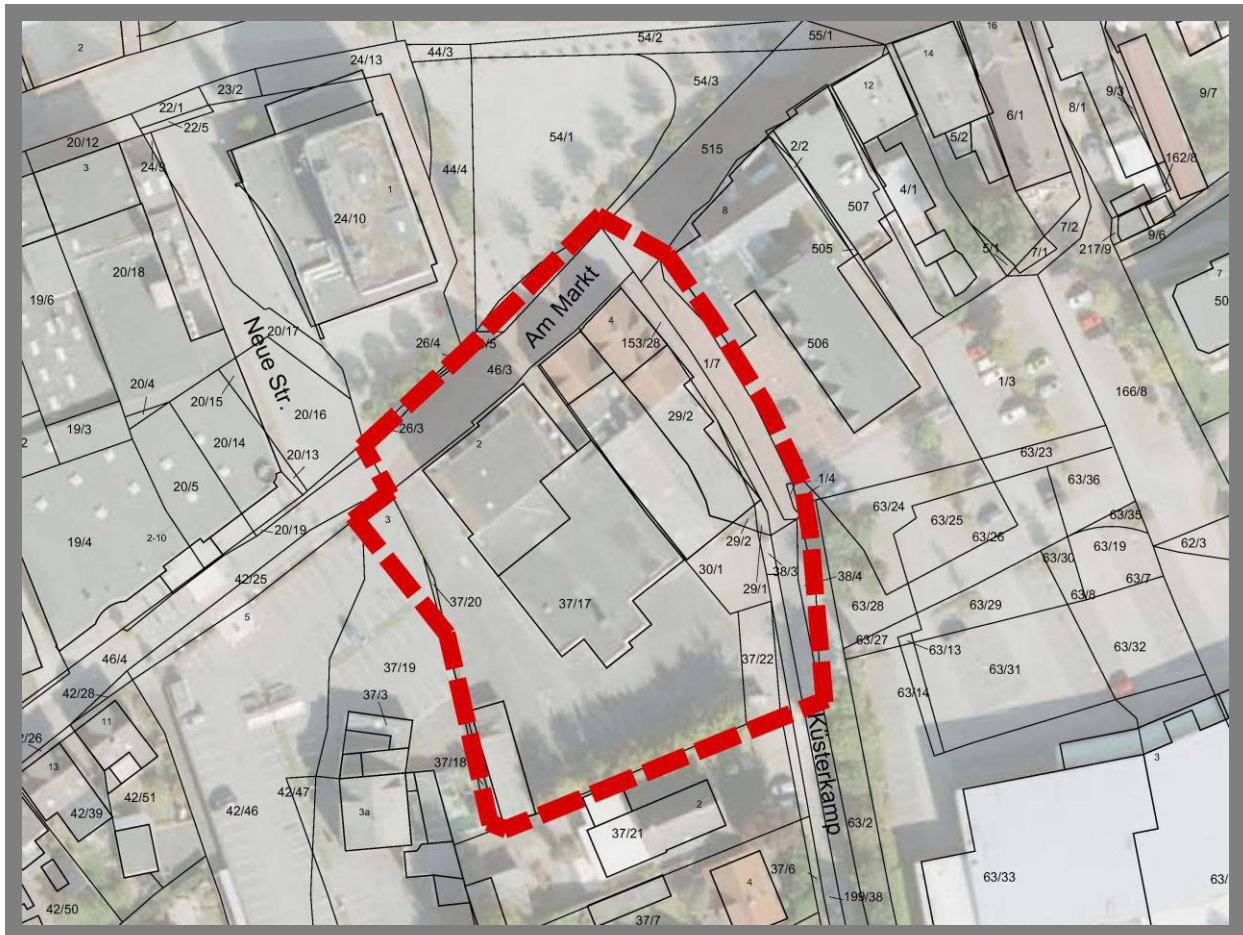
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Barmstedt	17	37/22, 37/18, 37/17, 37/19 und 37/20

Liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altstandort oder Altablagerungen), noch auf eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche vor.

Das Grundstück wird in keinem Prüfverzeichnis oder Boden- und Altlastenkataster/-archiv des Kreises Pinneberg geführt.

Hinweis:

Die Ihnen erteilte Auskunft basiert auf Informationen aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg. Diese beschränken sich auf die zum Zeitpunkt der Anfrage vorliegenden Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse. Es wird keine Gewähr für die Aktualität der Information und die Vollständigkeit der Unterlagen übernommen.



14. ABRUCH UND SANIERUNG

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies umfasst insbesondere auch die Anforderungen des Abfallrechts sowie die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung.

Für die Bauleitplanung gelten daher die nachfolgend aufgeführten allgemein gültigen abfallrechtlichen Vorgaben der Unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg.

- Bei Abrucharbeiten wird grundsätzlich die Erstellung eines Schadstoffkatasters empfohlen.
- Die Entfernung von asbesthaltigem Material darf nur unter der Berücksichtigung der TRGS 519 erfolgen. Über den Verbleib der abgebauten Asbestprodukte sind der

unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg nach Abschluss der Maßnahme Entsorgungsbelege in Form von Wiegenoten und Übernahmescheinen unaufgefordert vorzulegen.

- Der Ausbau von Dämmmaterialien, die vor dem 01.06.2000 eingebaut worden sind, muss gesondert erfolgen, da diese Abfälle nicht mit den restlichen Abfällen vermischt entsorgt werden dürfen. Diese Abfälle sind unter dem Abfallschlüssel 17 06 03* (anderes Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält) als gefährlicher Abfall zur Beseitigung zu entsorgen und dürfen nicht mehr weiterverwendet werden. Über den Verbleib der Dämmmaterialien sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg nach Abschluss der Maßnahme Entsorgungsbelege in Form von Wiegenoten und Übernahmescheinen unaufgefordert vorzulegen.
- Bei der Altholzentsorgung sind die seit 01.03.2003 geltenden Regelungen der Altholzverordnung einzuhalten. Zu beachten ist vor allem, dass eine Aufbereitung von Altholz zu Holzhackschnitzel und Holzspänen ohne eine weitere Vorbehandlung nur für die Altholzkategorien A I und A II zugelassen ist. Wenn die Althölzer nicht nach Altholzkategorien getrennt gesammelt und verwertet werden, richten sich bei Altholzgemischen die Anforderungen an die Verwertung gem. § 3 Abs. 3 AltholzV nach der jeweils höchsten Altholzkategorie.
- Im Kreis Pinneberg bestehen bei Abfällen zur Beseitigung (wie z. B. asbesthaltige Baustoffe, Dämmmaterial, Boden zur Deponierung) Andienungs- und Überlassungspflichten, mit der Folge, dass Abfälle zur Beseitigung der Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH - GAB -, Bundesstraße 301 in 25495 Kummerfeld (www.gab-umweltservice.de; Tel: 04120/709-0) zu überlassen sind. Die Andienungs- und Überlassungspflicht gemäß § 17 Absatz 1 Satz 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz i.V.m. § 1 Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Pinneberg ist immer einzuhalten.

Entsprechende Entsorgungsbelege (inkl. Übernahmescheine) für alle Abfälle, die durch den Abbruch der Bestandsgebäude angefallen sind, sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich vorzulegen.

- Die Vorgaben des Merkblattes zur Abfallentsorgung bei Abbrucharbeiten sind zu beachten und einzuhalten.
- Des Weiteren können Sie bei der Staatlichen Arbeitsschutzbehörde des Landesamts für Arbeitsschutz, Soziales und Gesundheit (LASG) Merkblätter bzgl. „Tätigkeiten mit Asbestzementprodukten“ und „Künstliche Mineralfasern“ unter der Rubrik „Gefahrstoffe“ herunterladen.

Bei dem Abtrag, einer Aufschüttung, einer Umlagerung oder einem Austausch von Boden ist folgendes einzuhalten:

- Es wird angeregt ein Boden-/ Abfallmanagementkonzept zu erarbeiten.
- In diesem sollte beschrieben werden, wie mit dem aus der Erschließung und dem Baugeschehen anfallenden Bodenmaterialien umgegangen werden soll. Konkret sind die Fragen zur stofflichen und technischen Eignung von Bodenaushub und die Fragen der abfallrechtlichen Aspekte zum Umgang mit Bauschutt, Bodenaushub, Bodenaufschüttungen/ Umlagerungen zu betrachten.

- Insbesondere ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden aus dem Plangebiet für eine externe Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen.
- Es sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoff V) einzuhalten. Der Einbau von extern angelieferten Material (z. B. Recyclingmaterial oder Bodenaushub) muss vorab mit mir, der unteren Abfallentsorgungsbehörde, abgestimmt werden.

Das verwendete Material muss entweder den Anforderungen des Bodenschutzrechtes oder der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen. Welche Anforderungen im Einzelnen gelten hängt sehr spezifisch von jeweils geplanten Vorhaben ab.

Vor dem Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z. B. Bauschutt, Bodenmaterial oder Recyclingmaterial) sind die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

Nach § 19 Ersatzbaustoffverordnung sind bei mineralischen Ersatzbaustoffen u. a. nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen, wenn die einzubauenden mineralischen Ersatzbaustoffe die Anforderungen nach Abschnitt 3 Unterabschnitt 1 oder 3 der Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

Diese Einhaltung sowie die der weiteren Vorgaben sollte durch eine gutachterliche Stellungnahme dargestellt werden.

Erst nach dem Vorliegen der entsprechenden Unterlagen kann geprüft werden, ob der Einbau des gewählten Materials überhaupt möglich ist.

- Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z. B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde oder der unteren Wasserbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.
- Für Bodenaushub, der der externen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) übergeben werden soll, gilt folgendes:

Rechtzeitig vor einer Entsorgung bzw. Abfuhr des Abfalls muss Kontakt mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen werden.

Die Analyseergebnisse und der diesbezüglich geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung, Benennung der Entsorgungsanlage) sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde mitzuteilen.

Erst dann kann die Prüfung erfolgen, ob der vorgeschlagene Entsorgungsweg auch genutzt werden kann.



Hinweis: Die Art der Analyse ändert sich jeweils nach Art der Entsorgung (wie z. B. Deponie, Aufschüttung etc.).

Mit der Entsorgung darf nicht begonnen werden, bevor die Prüfung des geplanten Entsorgungsweges erfolgen konnte und die untere Abfallentsorgungsbehörde bestätigt hat, dass der Entsorgungsweg genutzt werden kann.

Die Entsorgungsbelege für die Abfälle sind unverzüglich vorzulegen.

- Im Falle einer Entsorgung zur Beseitigung (z. B. bei Deponierung von Bodenaushub) bestehen Andienungs- und Überlassungspflichten nach § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz i.V.m. § 1 Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Pinneberg. Dies hat zur Folge, dass Abfälle zur Beseitigung der Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH -GAB-, Bundesstraße 301 in 25495 Kummerfeld (www.gab-umweltservice.de; Tel: 04120/709-0) zu überlassen sind.

Weitere Vorgaben:

Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind bei dem Bauvorhaben und bei dem Umbau/ Abbruch einzuhalten und entsprechend zu dokumentieren. Insbesondere sind die Getrennthaltungspflichten der verschiedenen Abfallfraktionen einzuhalten (§ 3 Absatz 1 GewAbfV). Die Dokumentation gemäß § 3 Absatz 3 GewAbfV ist unverzüglich vorzulegen.

15. BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 am __.__.____ gefasst und die dazu gehörige Begründung gebilligt.

Barmstedt, den

Siegel

-Bürgermeister-