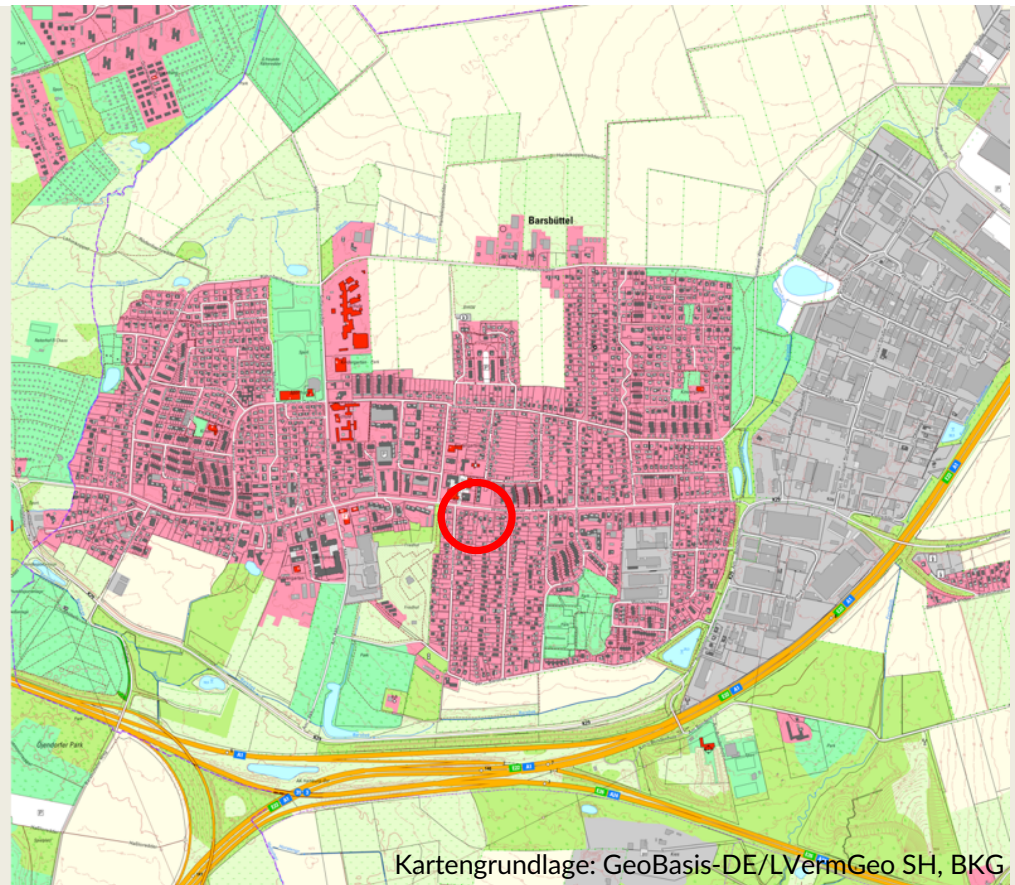


BEGRÜNDUNG

Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan 1.63

für das Gebiet:
„Ortsteil Barsbüttel, Willinghusener Landstraße 2 bis 14 a, Zum Ehrenhain 1 a und 1 b“



Entwurf

16.04.2026 (Planungsausschuss)

30.04.2026 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
1 Grundlagen.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
1.4 Geltendes Planrecht	4
1.5 Hinweise zum Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).....	4
2 Anlass und Ziele	5
3 Übergeordnete Planungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
4 Städtebauliche Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	10
4.4 Nebenanlagen und Stellplätze.....	11
4.5 Örtliche Bauvorschriften.....	12
5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
6 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	13
7 Verkehr	13
8 Immissionen.....	14
9 Ver- und Entsorgung.....	15
10 Denkmalschutz und Kampfmittel.....	17
11 Bodenordnung	18
12 Flächenangaben.....	18
13 Kosten.....	18

Anlagen:

- Schichtenverzeichnisse und Bodenprofile: Zum Ehrenhain Nr. 3, Dipl.-Ing. Ruider § Fütterer Baugrunderkundungsgesellschaft mbH, Reinbek, 2020
- Schichtenverzeichnisse und Bodenprofile: Willinghusener Landstraße 14, Dipl.-Ing. Ruider § Fütterer Baugrunderkundungsgesellschaft mbH, Reinbek, 2026
- B-Plan Nr. 1.63, „Willinghusener Landstraße“, Gemeinde Barsbüttel, Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz, 18.09.2025

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat in ihrer Sitzung am 28.03.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1.63 gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) und
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient ein Auszug aus der ALKIS vom 17.07.2025, bereitgestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro M+O Immissionsschutz, Glinde erarbeitet.

1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 0,81 ha.

Er befindet sich zentral in der Siedlungslage des Ortsteils Barsbüttel an der Kreuzung *Willinghusener Landstraße – Zum Ehrenhain*. Der Geltungsbereich ist geprägt von einer kleinteiligen Wohnbebauung aus Einzelhäusern mit Garten. Entlang der *Willinghusener Landstraße* sind vereinzelt kleinere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Rathaus der Gemeinde sowie ein Angebot an Ärzten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Richtung Westen fußläufig zu erreichen.

Über die *Willinghusener Landstraße*, die nach Westen in die *Hauptstraße* übergeht ist das Plangebiet in Richtung Hamburg angebunden. Nach Osten erfolgt über die K29 eine Anbindung an die Ortsteile Willinghusen und Stemwarde sowie an die Bundesautobahn A1 über die Anschlussstelle *Barsbüttel* und die Bundesautobahn A24 über die Anschlussstelle *Reinbek*.

Südlich und östlich schließt sich eine weitere kleinteilige vorwiegend aus Einfamilienhäusern bestehende dichtere Bebauungsstruktur, auch in Zweiter-Reihe-Bebauung, an.

2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die niedrige Grundflächenzahl und die geringe Tiefe der Baufelder auf den tiefen Grundstücken stellen angesichts des herrschenden Wohnraummangels nicht mehr zeitgemäße Einschränkungen dar. Die städtebauliche Neuordnung durch den Bebauungsplan Nr. 1.63 erlaubt eine behutsame Nachverdichtung im zentralen Bereich des Ortsteils Barsbüttel. Das vorhandene Innenentwicklungspotential wird sinnvoll ausgenutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1.63 zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Antrag auf Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans 1.17, 2. Änderung der Gemeinde Barsbüttel. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Neubaus an der Willinghusener Landstraße, der jedoch aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht zulässig ist. Weitere Bauanträge für das Plangebiet mussten in der Vergangenheit bereits abgelehnt werden, weil sie nicht mit dem bestehenden Planungsrecht vereinbar waren.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Politik mit dem Plangebiet und dem vorhandenen Planungsrecht auseinandergesetzt. Die niedrige Grundflächenzahl in Verbindung mit der geringen Tiefe des Baufensters und der schmalen Grundstücke sowie die festgesetzte geschlossene Bauweise lassen eine Nachverdichtung im Sinne des Innenentwicklungsgebotes nach § 1a Abs. 2 BauGB in zentraler Ortslage nicht zu. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, direkt am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Barsbüttel Rathaus“ und soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs können fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Barsbüttel – die sich auch durch die bereits gestellten Anträge zeigt – stellen diese Festsetzungen nicht mehr zeitgemäße Einschränkungen dar.

Die Gemeinde sieht daher das städtebauliche Erfordernis, den Geltungsbereich städtebaulich neu zu ordnen und eine behutsame Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksteilen (zweite Reihe – Bebauung) zu ermöglichen. Der südlich abgrenzende Bereich zwischen den Straßen „Zum Ehrenhain“ und „Kahlenredder“ ist bereits durch eine Bebauung in zweiter Reihe

geprägt. Städtebaulich fügt sich somit die zukünftig zulässige Zweite-Reihe-Bebauung an der Willinghusener Straße in die umgebende Bebauungsstruktur ein.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung und eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen. Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Neuaufstellung. Der zweite Entwurf von 2024 liegt in der Zeit vom 8. Mai bis zum 8. August 2025 öffentlich aus.

Gemäß der **Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)** liegt die Gemeinde Barsbüttel im Ordnungsraum um Hamburg. Der Ortsteil Barsbüttel ist als **Stadtrandkern 2. Ordnung** ausgewiesen. Gemäß dem LEP 2021 werden in einem Umkreis von 10 km um Ober- und Mittelzentren und um Hamburg keine Zentralen Orte ausgewiesen, sondern Stadtrandkerne 1. und 2. Ordnung. Die Stadtrandkerne 2. Ordnung entsprechen in ihrer Zentralitätsfunktion ländlichen Zentralorten. Stadtrandkerne übernehmen in der Regel für das eigene Gemeindegebiet eine Versorgungsaufgabe. Die Stadtrandkerne bilden zudem Siedlungsschwerpunkte.¹ Sie sind für die wohnbauliche Entwicklung zu sichern und zu stärken².

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen planerischen Neuordnung des Plangebiets wird der Zielsetzung des Landesentwicklungsplans entsprochen, die wohnbauliche Entwicklung des Stadtrandkerns zu sichern und zu stärken.

Durch die Gemeinde verlaufen die Bundesautobahnen A1 und A24, die im LEP als **Landesentwicklungsachsen** ausgewiesen sind.

Gemäß **Regionalplan Planungsraum I, Schleswig – Holstein Süd** von 1998 ist der Ortsteil Barsbüttel bereits als Stadtrandkern 2. Ordnung ausgewiesen. Er bildet aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Hamburg einen besonderen Siedlungsraum, auf den sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig konzentrieren soll³.

*„Die „Besonderen Siedlungsräume“ können an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus teilnehmen“.*⁴

Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan im *„baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Orts“* im Ortsteil Barsbüttel. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Regionalplan, da sich die bauliche Entwicklung auf den besonderen Siedlungsraum konzentriert.

Der Bebauungsplan Nr. 1.63 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung

¹ vgl. Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.1.5 , 1 und 2 G sowie Begründung, S. 113

² vgl. Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.1. 3 Z sowie Begründung, S. 101

³ Vgl. Regionalplan, Planungsraum I, Schleswig-Holstein (1998), Kap. 5.6.3, S. 28

⁴ Regionalplan, Planungsraum I, Schleswig-Holstein (1998), Kap. 5.3 Z 5, S. 24

angepasst.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum I (1998) (o.M.), in Rot gestrichelt Lage des Geltungsbereiches
Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Neuaufstellung. Der zweite Entwurf von 2024 liegt in der Zeit vom 8. Mai bis zum 8. August 2025 öffentlich aus. Für den Geltungsbereich der Änderung ergeben sich raumordnerisch keine maßgeblichen Änderungen (vgl. Abbildung 3).

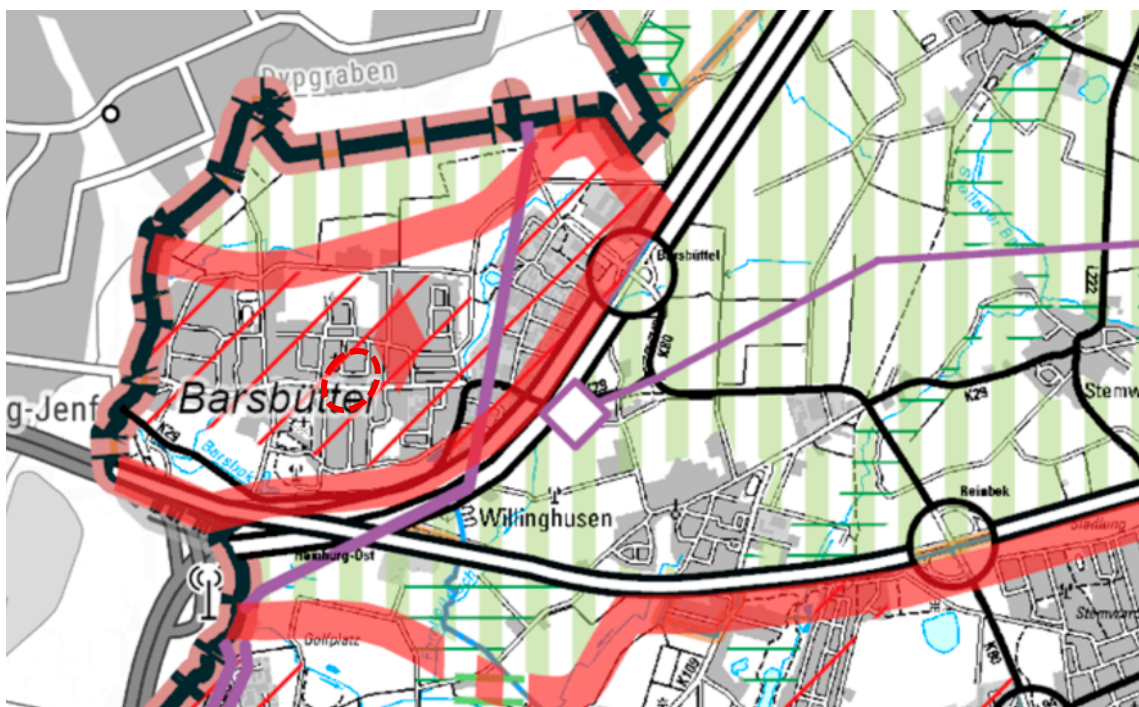


Abbildung 3: Ausschnitt 2. Entwurf Neuaufstellung Regionalplan für den Planungsraum III (Stand: 04/2025), in Rot gestrichelt Lage des Geltungsbereiches

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren den Flächennutzungsplan Barsbüttel 2040 neu aufgestellt. Es erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12. Dezember 2024 der abschließende Beschluss. Der Flächennutzungsplan 2040 stellt für den Geltungsbereich und dessen Umgebung **Wohnbaufläche** dar. Am nördlichen Rand des Plangebiets ist darüber hinaus für die Fläche der *Willinghusener Landstraße* eine Straßenverkehrsfläche und nordwestlich gemischte Baufläche (Rathausfläche) dargestellt.

Der Bebauungsplan 1.63 setzt für seinen Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete fest und entspricht daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, hier „Wohnbauflächen“ zu entwickeln sind.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.



Abbildung 4: Darstellung aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (2040) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.63 (ohne Maßstab) (Quelle: Gemeinde Barsbüttel)

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird vorwiegend gewohnt, auch wenn sich entlang der Willinghusener Landstraße vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen finden. Um die vorwiegende Wohnbebauung und die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern

und eine maßvolle Innenentwicklung mit weiteren Wohngebäuden zu ermöglichen, werden für das Plangebiet drei allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und fördert die Wohnnutzung in zentraler Lage.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die **maximale Grundflächenzahl (GRZ)**, die **maximale Zahl der Vollgeschosse** und die **maximalen First- und Traufhöhen** bestimmt. Damit wird die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,35 im WA1 und 0,4 im WA2 ermöglicht eine behutsame, dem Standort entsprechende Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur (Im Ursprungsbebauungsplan B 1.17, 2. Änderung sind GRZ-Zahlen von 0,15 – 0,27 festgesetzt). Dabei orientiert sich die GRZ des WA2 am südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1.25, 6. Änderung sowie der vorhandenen GRZ auf den Grundstücken *Zum Ehrenhain 1a und 1b*. Die GRZ im WA1 wird aufgrund der großen Grundstücke mit einem Wert von 0,35 etwas niedriger festgesetzt.

~~Die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,4 ermöglicht eine behutsame, der zentralen Lage des Geltungsbereiches entsprechende Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur (Im Ursprungsbebauungsplan B 1.17, 2. Änderung sind GRZ-Zahlen von 0,15 – 0,27 festgesetzt). Dabei orientiert sich die GRZ auch am südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1.25, 6. Änderung sowie der teilweise vorhandenen GRZ auf den Grundstücken *Zum Ehrenhain* (Bestands-GRZ von bis zu 0,37).~~

Die festgesetzte GRZ kann durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Geschossigkeit und Gebäudehöhe

Die festgesetzten maximalen Geschossigkeiten sowie die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den Bestandsgebäuden im Plangebiet und der direkten Umgebung sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

Für das **WA1** entlang der *Willinghusener Straße* werden zwei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 7,5 m und einer Firsthöhe von 12,5 m festgesetzt.

Für das **WA2**, das die Gebäude umfasst, die an der Straße *Zum Ehrenhain* stehen sowie die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten, wird ein maximales Vollgeschoss bei einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt.

Entlang der Straße *Zum Ehrenhain* orientiert sich die Geschossigkeit an der eingeschossigen Bestandsbebauung. Zudem wird die festgesetzte Eingeschossigkeit entlang der Straße *Zum Ehrenhain* im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.25 6. Änderung nach Norden festgesetzt.

Für das mittlere Baufenster (neue Bebauungsmöglichkeiten) und das südliche Baufenster (Bestandsbebauung) in den rückwärtigen Grundstücksteilen wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt, um mögliche nachbarschaftliche Konflikte zu minimieren und die Nachverdichtung auf ein verträgliches Maß zu bringen. Die Gemeinde will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zwar das vorhandene Nachverdichtungspotential sinnvoll ausnutzen, möchte jedoch, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt und nachbarliche Belange berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund wurde auch die im rechtsgültigen

Bebauungspläne Nr. 1.25, 6. Änderung festgesetzte Zweigeschossigkeit auf eine Eingeschossigkeit reduziert.

Gemäß dem § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zu bestimmen. Der **obere Bezugspunkt** für die festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes und für die festgesetzte Traufhöhe der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Diese sind damit ausreichend bestimmt.

Der überwiegende Teil der Gebäude befindet sich auf Höhe der öffentlichen Straßen, so dass der **untere Bezugspunkt** der Oberkante der öffentlichen Straße entspricht, die das Grundstück erschließt. Gemessen wird der Punkt in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksfront.

Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. einen Schornstein oder einem Lüftungsrohr um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Überschreitung wird jedoch auf 5 % der Dachfläche begrenzt. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Bauteile tatsächlich dem Dach unterordnen und das Dach als prägendes Element erhalten bleibt und nicht durch diese Bauteile überformt wird.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Entlang der *Willinghusener Straße* im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine durchgehende, zusammenhängende **überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt**. Diese **überbaubare Grundstücksfläche** / dieses Baufenster orientiert sich an dem im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten schmalen Baufenster parallel zur *Willinghusener Landstraße* (vgl. Abbildung 1). Die Festsetzung eines tieferen Baufensters wurde als mögliche Variante im Rahmen des Aufstellungsverfahrens von der Gemeinde diskutiert. Im Ergebnis der Abwägung hat sich die Gemeinde für ein schmales Baufenster entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes entschieden, um den Bau von zu langen Baukörpern zu verhindern. Die nun zulässige Tiefe der Gebäude (rund 14 m) entspricht eher der kleinteiligen Bebauungsstruktur in der Umgebung.

Wie bereits beim Ursprungsbebauungsplan ergibt sich bei einem durchgehenden / flurstücksübergreifenden Baufenster die Option auch ein traufständiges Gebäude zu errichten, wenn zwei Flurstücke zusammengelegt und bebaut werden.

In Richtung der *Willinghusener Landstraße* wird eine Baulinie festgesetzt. Somit soll sich entlang der *Willinghusener Landstraße* langfristig eine Raumkante ausbilden und den Straßenraum der *Willinghusener Straße* gegenüber dem Rathaus stärker fassen. Bei einer Baulinie müssen die Gebäudefassaden an dieser Linie errichtet werden. Lediglich auf dem Grundstück *Willinghusener Landstraße 6*, auf dem sich ein zum Erhalt festgesetzter Baum befindetet, wurde auf Grund des Kronentraufbereiches eine Baugrenze festgesetzt. Zum Schutz der Baumkrone wird zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Krone ein Abstand von 1,5 m eingehalten. Eine Baulinie an dieser Stelle wäre städtebaulich nicht sinnvoll.

Zwischen der zukünftigen Raumkante und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verbleibt eine **Vorgartenzone** von 4 m entlang der *Willinghusener Landstraße*. Diese soll von Garagen, Carports, offenen Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO frei bleiben. Die Hauptgebäude sollen als das Straßenbild prägende Element wahrgenommen werden und das Straßenbild nicht durch Fahrzeuge auf offenen Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.17, 2. Änderung (vgl. textliche Festsetzung 7.20) war festgesetzt, dass keine Stellplätze zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie entstehen dürfen.

In den sonstigen Teilen des Plangebietes dürfen Garagen, Carports, offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Willinghusener Straße und der rückwärtigen Bebauung wird ein zusätzliches, mittleres schmales (Tiefe 14 m) Baufenster festgesetzt (Allgemeines Wohngebiet WA 2). Somit wird auf den langen Grundstücken eine Nachverdichtung im Sinne des Innenentwicklungsgebotes nach §1a Abs. 2 BauGB ermöglicht. Unter Einhaltung der Grenzabstände aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise sowie der Tiefe von 14 m soll sich langfristig eine kleinteilige Bebauung in zweiter Reihe entwickeln.

Im Süden des WA 2 wird eine überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen zwei Bestandsgebäude festgesetzt. Das gültige Planrecht (B-Plan 1.25, 6. Änderung) sah an dieser Stelle bereits ein schmales Baufenster vor. Im Zuge der Überplanung wird das Baufenster für eine größere Flexibilität in Richtung Süden erweitert. In Richtung Westen wird das Baufenster ebenfalls im Zuge der Überplanung angepasst, da nun ein prägender und hochwertiger Baum erhalten bleibt und die Baugrenze an diesen Baum (Abstand 1,5 m zur Krone) angepasst wird.

Entlang der Straße „Zum Ehrenhain“ orientiert sich die festgesetzten Einzelbaufenster an der bestehenden Bebauung und garantiert so den Erhalt des Straßenbildes, das durch einzelstehende Wohngebäude in offener Bauweise geprägt ist.

Die Einzelbaufenster weisen zur öffentlichen Straße *Zum Ehrenhain* einen Abstand von 5 m auf, damit die vorhandene 5 m Tiefe ortsbildprägende Vorgartenzone langfristig gesichert wird.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch vollverglaste Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3 m und Balkone, Erker und Windfänge bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden. Dies dient der Sicherstellung einer zeitgemäßen und nutzerorientierten Wohnnutzung. Durch die Begrenzung der Tiefe der zulässigen Überschreitungen wird sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung gewahrt bleibt und keine städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf Nachbargrundstücke oder den Straßenraum entstehen.

Als **Bauweise** wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise dient dem Erhalt der städtebaulichen Struktur des Gebiets, das überwiegend durch eine aufgelockerte Einfamilienhausstruktur geprägt ist. Die offene Bauweise trägt zur Wahrung der ortsüblichen Siedlungsstruktur bei.

4.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen, Carports offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig, müssen aber zur Sicherung der Vorgartenzonen einen Abstand von 4 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche der *Willinghusener Landstraße* einhalten. Diese Regelung gilt nicht für Nebenanlagen in Form von Wärmepumpen und Abstellanlagen für Müllbehälter. Diese Anlagen sind zugelassen, da sie aus funktionalen und technischen Gründen in der Nähe des Gebäudes bzw. des Zugangsbereichs erforderlich sind und die zukünftige Wärmeerzeugung der Gebäude durch Wärmepumpen nicht eingeschränkt werden soll.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den gestalterischen Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplan 1.25, 6. Änderung. Um sicherzustellen, dass die zukünftig entstehenden Gebäude sich in das Ortsbild verträglich einfügen, wird festgesetzt, dass nur symmetrisch geneigte Hauptdächer (Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer) mit einer Mindestdachneigung von 35° zulässig sind. Pultdächer sind somit ausgeschlossen. Dachgauben können auch flachere Dächer aufweisen.

Für Garagen, Carports und Dachflächen von Nebenanlagen flachgeneigtere Dächer mit einer Neigung von 15° bis 34° zulässig. Sollen flachere Dächer errichtet werden, müssen diese begrünt werden.

Auf den Grundstücken soll eine gestalterische Einheit der baulichen Anlagen gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass die Garagen und die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in gleicher Farbe und in gleichem Material auszuführen sind.

Gartenhäuser aus Holz können von diesen gestalterischen Vorgaben abweichen. Carports sollen als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

Damit es nicht zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes in der Straße *Zum Ehrenhain* kommt, wird festgesetzt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,5 m aufweisen dürfen, wenn diese nicht als Hecke ausgebildet sind; Hecken aus standortheimischen Gehölzen dürfen somit höher werden. Mit dieser gestalterischen Festsetzung sollen zu hohe vollflächige Zaun- und Holzelemente verhindert werden.

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

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Eine Versickerung trägt zur Neubildung des Regewassers mit bei. Eine Bohrung im Westen und eine im Osten des Plangebietes konnten nachweisen, dass die Böden versickerungsfähig sind.

Weiterer positiver Effekt ist, dass die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen von der Versickerung des Oberflächenwassers profitieren. Die Versickerung vor Ort, z. B. über Mulden kann auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas führen. Des Weiteren werden Gewässer entlastet, da das Oberflächenwasser nicht in diese eingeleitet wird.

Auch wenn die beiden Bohrungen eine grundsätzliche Versickerung im Plangebiet aufzeigen, wurde für den Fall, dass auf einem Grundstück kein versickerungsfähiger Boden vorhanden ist und dies durch ein Bodengutachten nachgewiesen wird, festgesetzt, dass dann in die vorhandenen Niederschlagsziele eingeleitet werden kann.

Um die Versiegelung auf den Grundstücken und negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, wurde zusätzlich festgesetzt, dass Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege in einem wasserdurchlässigen, offenporigen Aufbau herzustellen sind. Damit tatsächlich eine Versickerung erfolgt, sollte der Abflussbeiwert der verwendeten Materialien maximal 0,5 betragen.

Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss

gelangt, d. h. das Verhältnis zwischen dem abflusswirksamen (effektiven) Niederschlag und dem Gesamtniederschlag. Ein begrünter Belag aus Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster hat einen Abflussbeiwert von 0,5. Versickerungsfähiger Belag (z. B. Dränpflaster) oder ein Belag aus Rasengittersteinen mit Splittfüllung hat einen Abflussbeiwert von 0,2.

6 Grünordnung, Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist durch private Gärten mit vereinzeltem Einzelbaumbestand geprägt. Der schützenswerte Baumbestand im Plangebiet wird zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um drei Einzelbäume auf dem Grundstück der *Willinghusener Landstraße 6* jeweils im Vorgarten und rückwertigen Bereich zur Bestandsbebauung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei einem Abgang sind diese durch neue Baumpflanzungen auf dem Grundstück zu ersetzen.

Damit die Bäume langfristig nicht beeinträchtigt werden, sind im Wurzelbereich der Bäume, dazu gehört der Kronentraufbereich sowie eine 1,5 m breite Pufferzone, keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der *Willinghusener* wird die Anpflanzung einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt, die für erforderliche Zufahrten und -wegungen unterbrochen werden kann. Die Hecke dient der Eingrünung der Grundstücke in Richtung der *Willinghusener Landstraße*.

Artenschutzrecht

Artenschutzrechtliche Belange sind durch den Bebauungsplan Nr. 1.63 nicht betroffen. Die hochwertigen und prägenden drei Bäume im Plangebiet werden zum Erhalt festgesetzt und bleiben als Habitat für Vögel und Fledermäuse erhalten.

Im Bebauungsplan erfolgt ein artenschutzrechtlicher Hinweis bezüglich der Fällfristen nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz. Gehölze und Bäume dürfen nur im Zeitraum von 01.10 bis 28.02 gefällt werden.

7 Verkehr

Das Plangebiet ist über die *Willinghusener Landstraße*, die nach Osten in die K29 und K80 mündet sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Somit können in wenigen Minuten die Anschlussstelle *Barsbüttel* der BAB A1 und die Anschlussstelle *Reinbek* der BAB A24 erreicht werden. Über die K29 können zügig auch die östlichen Ortsteile Willinghusen und Stemwarde erreicht werden. Nach Westen geht die *Willinghusener Landstraße* in die *Hauptstraße* über, welche das Plangebiet in Richtung Hamburg anbindet.

Das Plangebiet wird von Norden direkt über die *Willinghusener Landstraße* erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude und Baufelder erfolgt mit privaten Zufahrten über die vorhandenen Grundstücke. Im Westen wird das Plangebiet über die Straße *Zum Ehrenhain* erschlossen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Direkt am Plangebiet

befindet sich die Bushaltestelle „Barsbüttel, Rathaus“ der Linie 263, die in einem 10 Minuten – Takt in den Stoßzeiten eine Anbindung an Hamburg und den U-Bahnverkehr garantiert.

8 Immissionen

Von der Willinghusener Landstraße gehen Verkehrslärmimmissionen aus, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in einer schalltechnischen Untersuchung des Büros M+O Immissionsschutz, ermittelt und bewertet werden.

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm von der nördlich abgrenzenden Willinghusener Landstraße sowie vom südlich der Siedlungslage Barbüttel gelegenen Kreuzes Hamburg-Ost (BAB 1 und BAB 24) und von der Ortsumgebung Barsbüttel.

Die Schallimmissionen aus Verkehrslärm werden im Geltungsbereich berechnet und mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Für die städtebauliche Planung sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet (WA) und weiter Baugebietskategorien angegeben. Der Orientierungswert liegt für ein WA tags (6 Uhr – 22 Uhr) bei 55 dB(A) und nachts (22 Uhr – 06 Uhr) bei 45 dB(A).

Zur Handhabung der Orientierungswerte heißt es in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Eingangsdaten

In die Untersuchung sind die Verkehrsmengenzählungen der Freien und Hansestadt Hamburg sowie Verkehrsmengenzählungen der Bundesanstalt für Straßen- und Verkehrswesen eingeflossen. Zur sicheren Seite sind die gezählten werktäglichen täglichen Verkehre (DTVw) eingeflossen.

Als Straßendeckschichttyp (SDT) wird im Allgemeinen von Splittmastixasphalt (SMA) oder Asphaltbeton (AC) ausgegangen. Da diese sich schalltechnisch nicht bedeutend unterscheiden, ist eine weitergehende Differenzierung nicht erforderlich.

Die Berechnungen erfolgen mit Hilfe von SoundPlan 9.1. Die Quellhöhe der Verkehrsgeräusche beträgt 0,5 m über Gelände. Die Berechnungen erfolgen als Rasterlärmkarten in 2,0 m und 5,2 m über Gelände. Dabei bleibt die aktuell vorhandene Bebauung im Plangebiet unberücksichtigt.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet tags und nachts

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet überschritten wird.

Der Gesundheitsschwellenwert von 70 dB(A) wird jedoch im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) nachts wird im gesamten Gebiet überschritten. Der Gesundheitsschwellenwert

von 60 dB(A) nachts wird im gesamten Plangebiet jedoch nicht überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, damit im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, damit ihre Umsetzung abgesichert ist.

In der **textlichen Festsetzung 4.1** wurde festgesetzt, dass zum Schutz der schutzbedürftigen Räume die Außenbauteile dieser Räume den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen müssen. Als Bemessungsgrundlage wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-Teil 2 tags und nachts aus Straßenverkehrslärm ermittelt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel tags und nachts wurden als Nebenzeichnungen 1 und 2 in die Planurkunde integriert und dienen als Beurteilungsgrundlage im Baugenehmigungsverfahren.

Für die Außenwohnbereiche einer Wohnung (Terrassen, Balkone) im gesamten Plangebiet müssen ebenfalls Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. In der **textlichen Festsetzung 4.2** wurde festgesetzt, dass die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Schirmwände, verglaste Vorbauten (z. B. Loggien) ausreichend geschützt werden. Dies bedeutet, dass durch die Maßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten an den Außenwohnbereichen eine Schallpegelminderung auf kleiner 55 dB(A) bewirkt wird. In der textlichen Festsetzung wurde ebenfalls geregelt, dass für Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereiche mindestens ein Außenwohnbereich durch bauliche Schutzmaßnahmen geschützt sein muss.

Damit ein ausreichender Luftwechsel in den Schlafräumen sichergestellt werden kann, wurde in der **textlichen Festsetzung 4.3** festgesetzt, dass bei Errichtung, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder anderen technischen Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet sein muss. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Mit diesen Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Da sich die Lärmimmissionssituation der schutzbedürftigen Nutzungen baulich oder verkehrstechnisch (positiv) verändern kann, wurde in der **textlichen Festsetzung 4.4** festgesetzt, dass von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren. Somit verbleibt eine ausreichende Flexibilität für das Baugenehmigungsverfahren und zukünftige bauliche und technische Entwicklungen.

9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz von Hamburg Wasser.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu wurde eine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen. Es wurden im Westen des Plangebietes (Zum Ehrenhain 3) und im Osten des Plangebietes (Willinghusener Straße) Bohrungen vorgenommen, die einen versickerungsfähigen Boden nachgewiesen haben.

Gemäß den Bodenprofilen der zwei Bohrungen weisen die Böden im Westen des Plangebietes eine Schicht Mittelsand (feinsandig, kiesig, braun, schwach feucht, Auffüllung, kalkfrei), eine Schicht Schluff (stark feinsandig, schwach tonig, braun, weich bis steif, schwach feucht, Schluff, kalkfrei) und dann wieder eine Schicht an Feinsand auf. Die Endteufe betrug bei einer Bohrung minus 3 Meter. Die zweite Bohrung weist ähnliche Bodenverhältnisse auf.

Auch die Bohrungen im östlichen Teil des Plangebietes weisen ähnliche Bodenverhältnisse auf. Eine Bohrung (KRB 02) weist eine Schicht aus Mittelsanden gefolgt von einer Schluffschicht und wieder einer Mittelsand-Schicht auf; die Endteufe lag hier bei minus 5 Meter. Die Bohrung KRB 1 weist die gleichen Bodenverhältnisse auf. Die Endteufe liegt hier bei minus 1,8 Meter.

Die Schichtenverzeichnisse und die Bohrprofile sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der e-Werke Sachsenwald.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der e-Werke Sachsenwald.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) sichergestellt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Gemäß dem Merkblatt W405 wird der Löschwasserbedarf bei einer niedrigen (bis 3 Vollgeschosse), in der Regel freistehenden Bebauung, wie sie im Geltungsbereich vorkommt, mit 800l/min (48m³/h) für eine Dauer von mindestens 2 Stunden bemessen.

Bezüglich der Entnahme des Löschwassers aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung, wird auf die Arbeitshilfe für die Bemessung des Löschwasserbedarfs mit Angabe zu Hydrantenabständen „Arbeitsblatt DVGW-Information Wasser Nr. 99 mit dem

Anhang W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)“ hingewiesen. Das Merkblatt sieht in der Regel einen Hydrantenabstand von unter 150 m vor, so dass die erste Löschwasserentnahmestelle 75 m von der Grundstücksgrenze des betroffenen Gebäudes vorhanden sein muss.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 LBO Zufahrten oder Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erforderlich.

Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

10 Denkmalschutz und Kampfmittel

Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Es liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Das Archäologische Landesamt hat auf den § 15 DSchG SH hingewiesen:

„Es wird auf: 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.“

Oberirdische Kulturdenkmale sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Kampfmittel

Es gibt bisher keine Kenntnisse über Kampfmittel im Plangebiet. Gemäß § 4 der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KmVO) müssen die Eigentümerin und der Eigentümer vor der Errichtung baulicher Anlagen und anderen Eingriffen in den Baugrund bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastung einzuholen.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind bisher nicht bekannt.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

12 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,75
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,06
Geltungsbereich gesamt	0,81

13 Kosten

Der Gemeinde Barsbüttel entstehen durch den Bebauungsplan 1.63 keine Kosten.

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

Barsbüttel, den

.....
(Der Bürgermeister)