

STADT BARMSTEDT

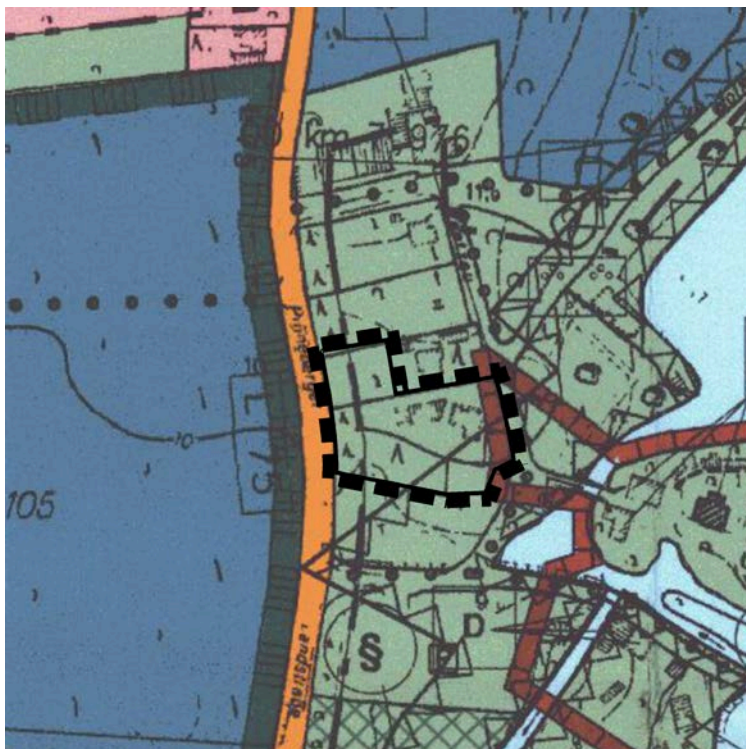


SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 83 „WOHNPROJEKT RANTZAU“

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- für die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB -

für das Gebiet: "nördlich, südlich und westlich der Straßen "Rantzau",
westlich der Schlossinsel sowie östlich der Pinneberger Landstraße"



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 27. November 2025

Verfahrensstand:

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - **Vorläufige** Begründung

| | |
|--|----|
| 1. Allgemeines | 1 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen | 1 |
| 1.2 Lage und Umfang des Plangeltungsbereiches..... | 2 |
| 1.3 Übergeordnete Planungen und Bindungen | 3 |
| 2. Verfahrensstand | 14 |
| 3. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen..... | 14 |
| 4. Städtebauliche Maßnahmen..... | 15 |
| 5. Art und Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet | 15 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 5.2.1 Grundflächenzahl | 16 |
| 5.2.2 Baugrenzen..... | 16 |
| 5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen..... | 17 |
| 5.2.4 Bauweise | 18 |
| 5.2.5 Vollgeschosse | 18 |
| 5.2.6 Bindungen für den Erhalt von Bäumen | 18 |
| 5.2.7 Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern..... | 19 |
| 6. Gestalterische Festsetzungen | 20 |
| 6.1 Einleitung | 20 |
| 6.2 Werbeanlagen..... | 21 |
| 6.3 Dachform | 21 |
| 6.4 KFZ-Stellplätze | 21 |
| 6.5 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden..... | 21 |
| 7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr | 22 |
| 8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen..... | 22 |
| 9. Denkmalschutz | 23 |
| 10. Immissionsschutz - Lärmschutz..... | 24 |
| 11. Natur- und Artenschutz..... | 24 |

| | |
|--|----|
| 12. Klimaschutz und Klimaanpassung | 25 |
| 13. Kosten und Finanzierung | 26 |
| 14. Flächenbilanzierung | 27 |
| 15. Eigentumsverhältnisse..... | 27 |

Teil 2 - **Vorläufiger Umweltbericht**

| | |
|---|----|
| 16. Einleitung..... | 28 |
| 16.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 83 | 28 |
| 16.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung | 29 |
| 16.3 Methodik der Umweltprüfung | 30 |
| 17. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario) | 31 |
| 17.1 Schutzgut Fläche | 31 |
| 17.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit | 31 |
| 17.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 32 |
| 17.4 Schutzgut Boden..... | 33 |
| 17.5 Schutzgut Wasser | 34 |
| 17.6 Schutzgüter Luft und Klima | 34 |
| 17.7 Schutzgut Landschaft..... | 35 |
| 17.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | 35 |
| 17.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen) | 36 |
| 18. Gliederung Umweltbericht | 36 |

**TEIL 1 – BEBAUUNGSPLAN NR. 83 DER
STADT BARMSTEDT**

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG

- für die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB -

**für das Gebiet: „nördlich, südlich und westlich der Straßen „Rantzau“,
westlich der Schlossinsel sowie östlich der „Pinneberger Landstraße““**

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Stadt vorgenommene Abwägung wider.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 83 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVObI. 2024, 504) aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient eine Vermessung des Vermessungsbüros Felshart im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 umfasst die Flurstücke 21/4 und 21/10 der Flur 20.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt ist der Plangeltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 erfolgt die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stadtvertretung beschloss am 08.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss). Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 13.02.2024

1.2 Lage und Umfang des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Barmstedt.

Nördlich befindet sich Wohnbebauung an der Straße Rantzau. Östlich befindet sich der Rantzauer See sowie das Ensemble der Schlossinsel mit mehreren denkmalgeschützten Gebäuden. Südlich verläuft die Straße Rantzau, westlich die Pinneberger Landstraße (Landesstraße 75) mit angrenzenden Waldflächen.

Der Plangeltungsbereich umfasst einen Bereich mit einer bestehenden Wohnbebauung. Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 5.223 m².

1.3 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Die Stadt Barmstedt wird im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)** als Unterzentrum nahe dem Mittelzentrum und äußeren Siedlungsachsenschwerpunkts Elmshorn dargestellt. Sie befindet sich im Ordnungsraum um die Stadt Hamburg. Das Vorhabengebiet liegt in einem Entwicklungsbereich für Tourismus und Erholung, und nahe einer Landesentwicklungsachse. Außerdem liegt das Vorhabengebiet im Verlauf der Biotopverbundachse – Landesebene.

Die von der Stadt Barmstedt verfolgten Ziele sind die Schaffung von Wohnbauflächen und die Gestaltung des Plangebietes in Anlehnung an die Gebäude der Schlossinsel, um die Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude dem kulturell und touristisch bedeutsamen Ensemble der Schlossinsel gestalterisch anzunähern.



Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)**¹ liegt die Vorhabenfläche in einem Vorranggebiet für den Naturschutz und im regionalen Grünzug. Die Stadt Barmstedt wird als Unterzentrum dargestellt. Die Vorhabenfläche liegt außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt Barmstedt. Der regionale Grünzug schützt in diesem Bereich vor allem die Erholungsnutzung. Darauf wird in der Konzeption des Bebauungsplanes eingegangen.

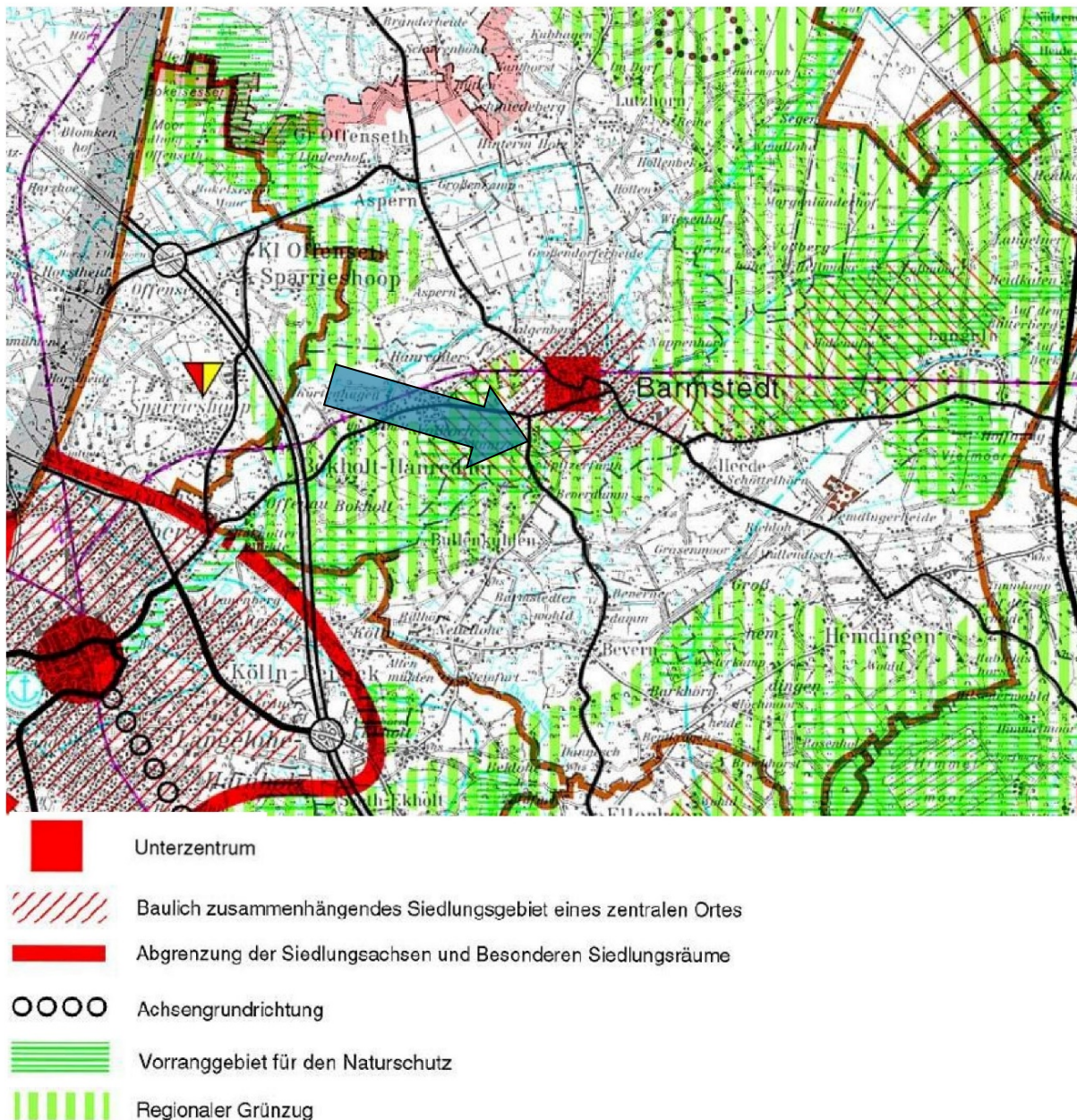


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

¹ Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn, Fortschreibung 1998

Im **Landschaftsrahmenplan** Planungsbereich III (Karte 1) befindet sich das Vorhabengebiet in einem Gebiet mit Eignung zum Aufbau des Biotopverbundsystems. Östlich des Vorhabengebiets befindet sich der Rantzauer See, östlich direkt an diesem vorbei fließt das Vorrangfließgewässer Krückau. Beide befinden sich im FFH-Gebiet 2224-306 "Obere Krückau".

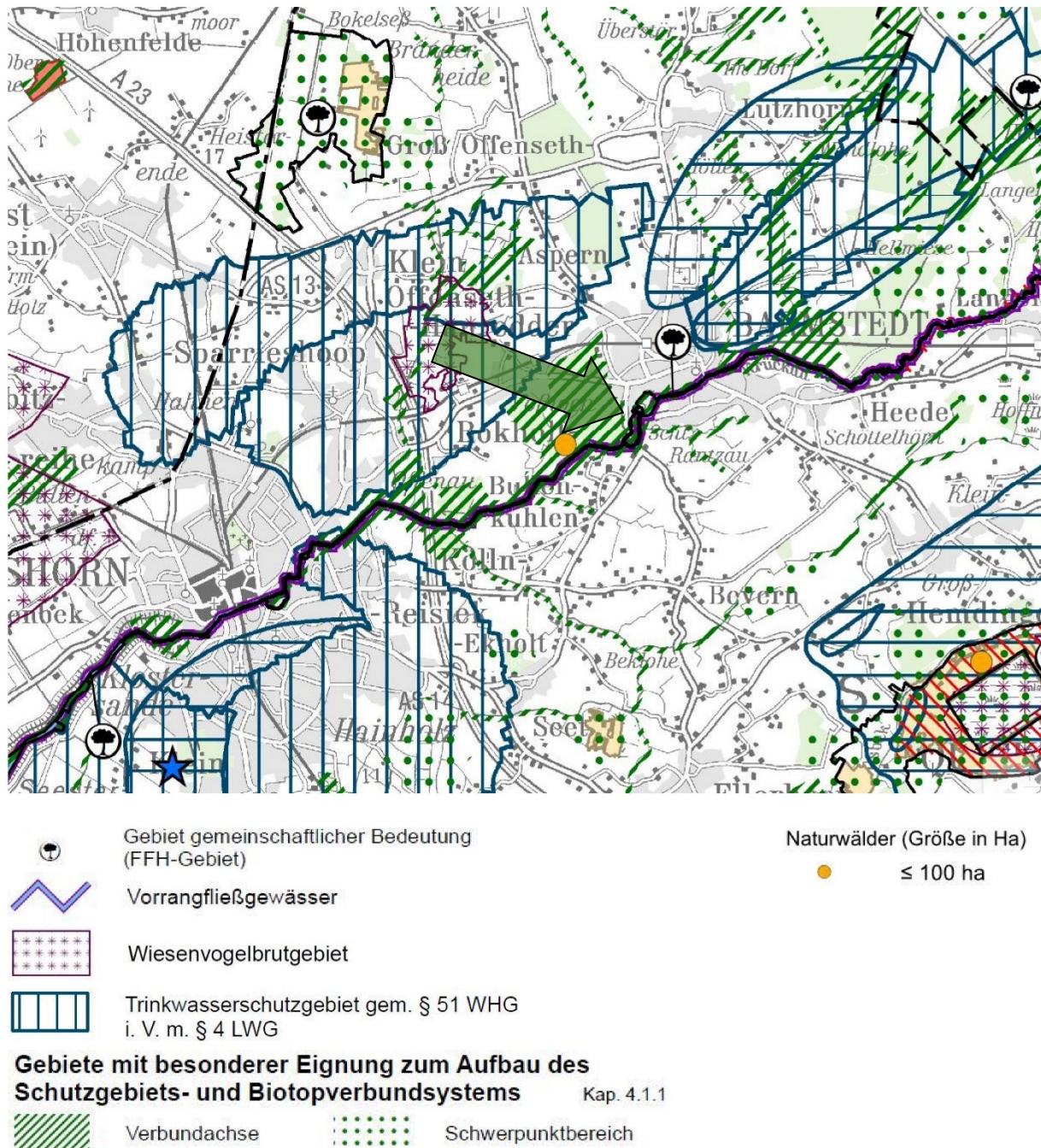


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1, Blatt1

In Karte 2 befindet die Vorhabenfläche innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Westlich und südlich ist das Landschaftsschutzgebiet LSG 03 „mittlere Krückau“ dargestellt. Die Plandarstellung zeigt noch die 7. Änderungsverordnung LSG, die nicht mehr in Kraft ist. Und auch aus dieser 7. Änderungsverordnung waren der Plangeltungsbereich und die nördlich angrenzenden bebauten Grundstücke ausgenommen. Das ist aufgrund des Planungsmaßstabes des Landschaftsrahmenplanes nicht gut zu erkennen.

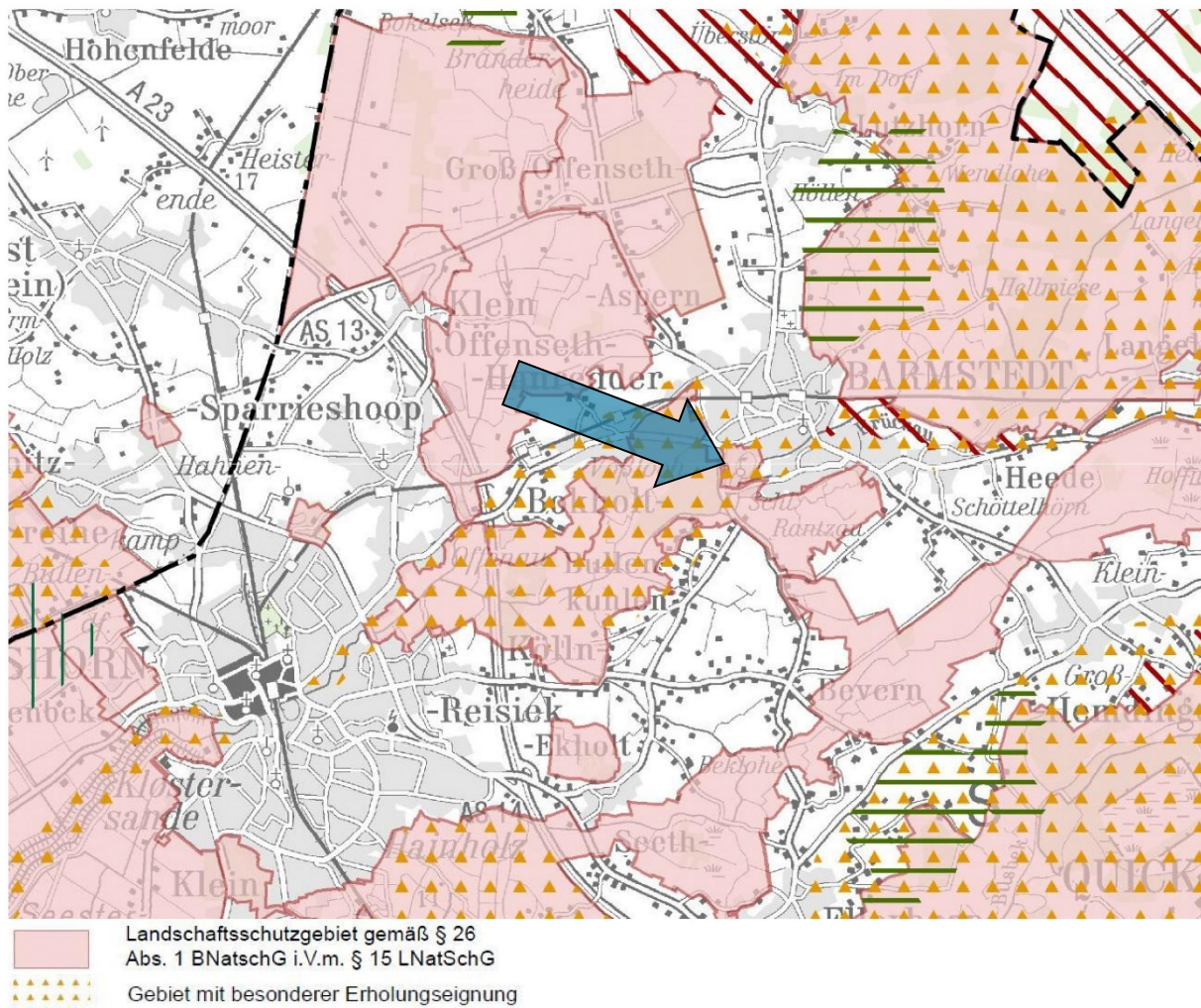


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2, Blatt1

In Karte 3 wird auf Hochwasserrisikogebiete in der Umgebung der Vorhabenfläche hingewiesen. Diese betreffen jedoch nicht direkt die Vorhabenfläche.

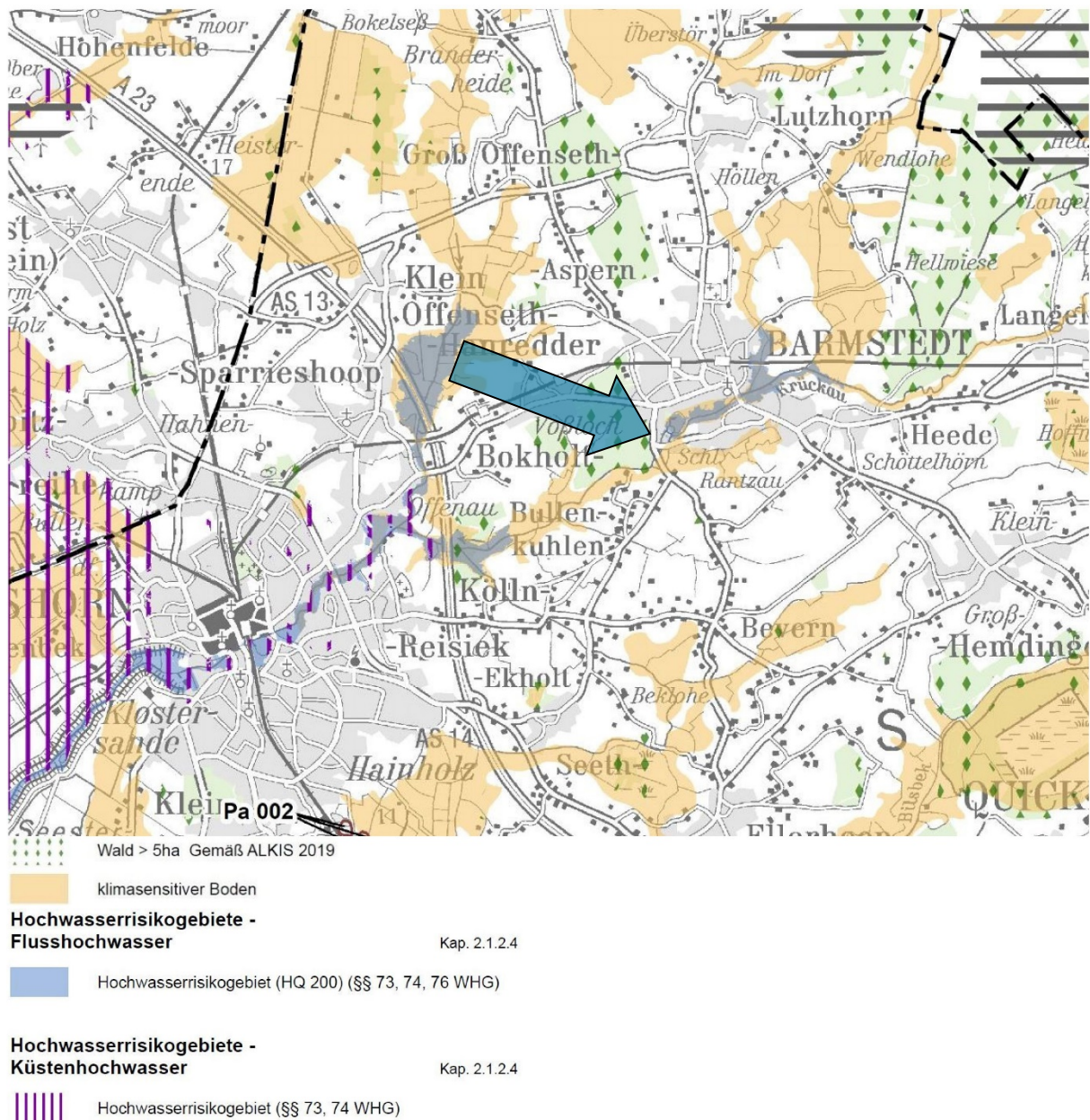


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3, Blatt1

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Barmstedt stellt den Plangeltungsbereich als Grünfläche dar. Östlich der Vorhabenfläche befindet sich das Ensemble Schlossinsel, welches dem Denkmalschutz unterliegt.

Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 erfolgt die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt

Im Rahmen dieser Änderung wird der **Flächennutzungsplan** den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 nach abschließendem Beschluss als Wohnbaufläche darstellen.

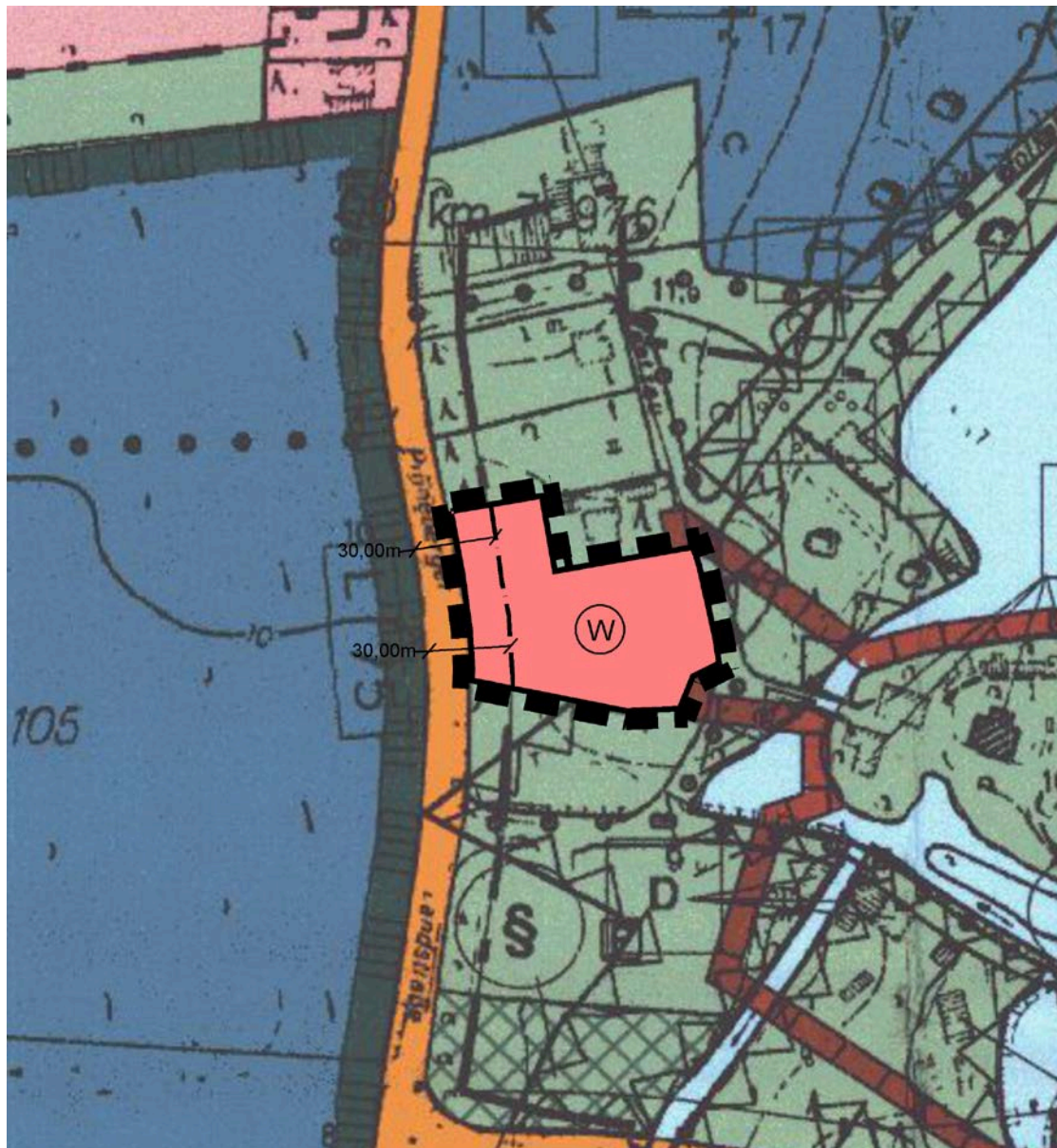


Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt mit Darstellung der 13. Änderung

Der Maßnahmenplan des **Landschaftsplanes** der Stadt Barmstedt aus dem Jahr 2004 sieht für den Plangeltungsbereich die Grenze der Siedlungsentwicklung vor. Darüber hinaus ist ein Gewässer- und Erholungstreifen vorgesehen. Die Darstellungen stehen der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen.

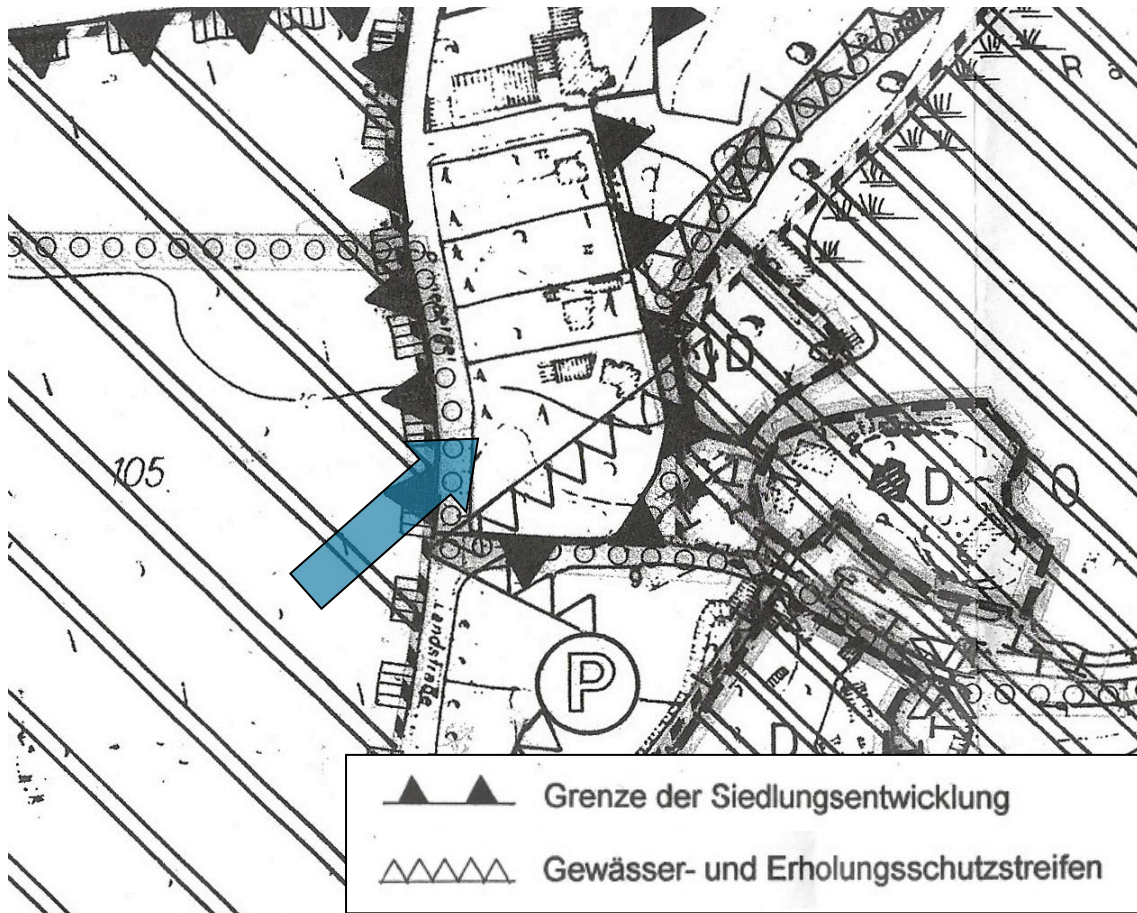


Abbildung 9 - Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplanes der Stadt Barmstedt

Gemäß Archäologie-Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein befindet sich der Plangeltungsbereich in einem archäologischem Interessensgebiet. Bei einem archäologischem Interessensgebiet handelt es sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

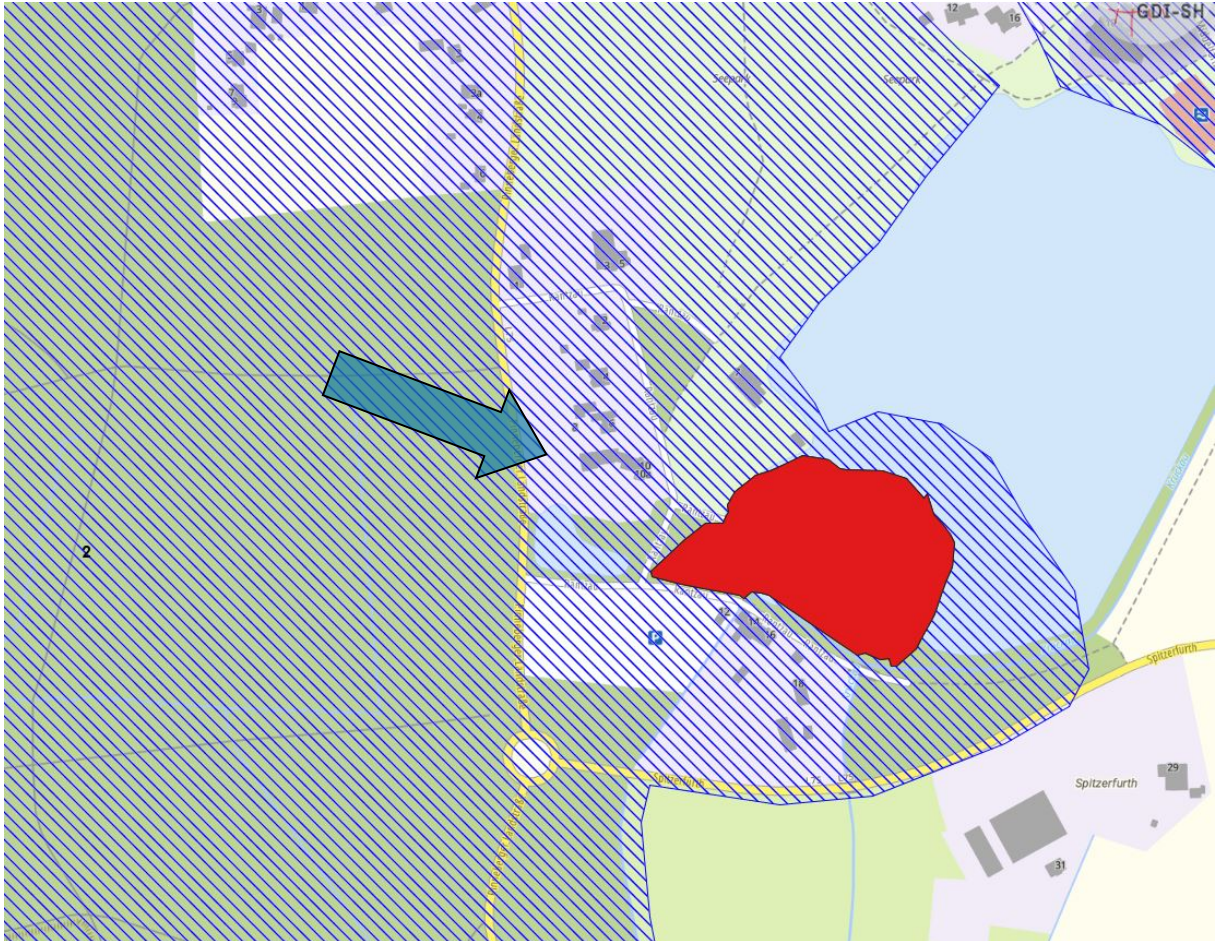


Abbildung 10 - Ausschnitt aus dem Archäologie-Atlas Nord

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte,

damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Darüber wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

Östlich der Vorhabenfläche befindet sich das Ensemble Schlossinsel mit Burg, Vorburg und Schloss Rantzau, welches als archäologisches Kulturdenkmal klassifiziert ist. Es handelt es sich dabei um ein Kulturdenkmal mit besonderem Wert. Die Denkmalliste des Kreises Pinneberg führt die Objekte 1037 (Gerichtsdiennerhaus mit Gefängnis), 1036 (Gerichtsschreiberhaus), 563 (Speicher), 1034 (ehem. Amtsgericht), 562 (Wassermühle), 23119 (Stauwehr und Wasserführung) und 1035 (sog. Schloss).

2. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 83 befindet sich im **Verfahrensstand der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB**: "Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern."

Dieser Verfahrensschritt dient der Einholung von Informationen über das Plangebiet, die bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegen, sowie der Abfrage von möglicherweise zu dem Gebiet vorliegenden Unterlagen. Das gilt sowohl im Hinblick auf den Umweltbericht als auch auf die Planung insgesamt. Der vorliegende Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. 83 soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Informationen geben, die benötigt werden für die Feststellung, ob deren Belange berührt sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dann aufgefordert, mitzuteilen ob und in welcher Weise ihre Belange berührt sind und die Informationen zu geben, die zu dieser Einschätzung führen. Wenn ihnen Unterlagen über das Plangebiet und/oder dessen Umgebung vorliegen, die für die Planung relevant sein können, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, der Stadt Barmstedt diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

3. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Der Planbegünstigte sieht den Abbruch der vorhandenen Bebauung und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Der Stadt liegt ein entsprechendes Konzept vor, welches die geplante Bebauung städtebaulich mit dem östlich angrenzenden Ensemble der Schlossinsel verknüpft. Die Stadt Barmstedt sieht daher zur Umsetzung des Konzeptes die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Wohngebäuden,
- die Eingliederung der geplanten Bebauung in das denkmalgeschützte Ensemble der Schlossinsel.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 5.223 m².

4. Städtebauliche Maßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 soll der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das entspricht der geplanten Nutzung des Grundstückes. Der Stadt Barmstedt geht es vorrangig um die Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Es besteht ein Entwicklungskonzept für das Grundstück, das vom Vorhabenträger mit der Stadt abgestimmt wird. Die Stadt Barmstedt sieht aber von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ab, um spätere Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstückes innerhalb der städtischen Zielvorstellungen nicht einzuschränken.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt eine weitere Konkretisierung dieser Flächenausweisung.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an die Straße Rantzau. Von dort erfolgt eine Anbindung in Richtung Westen an die Pinneberger Landstraße (L75).

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich grenzt im nördlichen Teil an Einfamilienhäusern an.

Die Aufteilung in Teilflächen erfolgt zur Gliederung hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung in das denkmalgeschützte Ensemble der Schlossinsel.

Die Festsetzung erfolgt in die Teilflächen WA1 bis WA4.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete beträgt 0,35. Das entspricht der geplanten Ausnutzung des Grundstückes. Die Stadt Barmstedt will dadurch einen Grünanteil gewährleisten und gleichzeitig soll aber auch eine städtebaulich maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Dadurch können die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken untergebracht werden.

5.2.2 Baugrenzen

Die Baufenster und Baugrenzen orientieren sich am Konzept der geplanten Bebauung. Die Abstände der Baugrenzen zu den jeweiligen Flurstücksgrenzen betragen zwischen 3,00m und ca. 15,00m.

Im westlichen Teil wurde der Abstand der Baugrenze zum weiter südlich liegenden Wald mit 30 m festgesetzt. Damit wird der gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) eingehalten. Darüber hinaus grenzt westlich die Pinneberger Landstraße (L75) an. Gemäß § 29 Abs. 1 StrWG des Landes Schleswig-Holstein ist ab der Fahrbahnkante eine Anbauverbotszone von 20m zu berücksichtigen. Diese Anbauverbotszone entspricht dem oben genannten Waldabstand. Die im

Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen halten somit sowohl den Waldabstand als auch die Anbauverbotszone ein.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die geplante Bebauung umfasst im Wesentlichen drei Mehrfamilienhäuser in 2 bzw. 3-geschossiger Bauweise (Teilflächen WA1 und WA2). Diese Mehrfamilienhausbebauung orientiert sich städtebaulich an der vorhandenen Bebauung auf der Schlossinsel und der näheren Umgebung.

Darüber hinaus ist im südwestlichen Teil (Teilfläche WA4) ein eingeschossiges Wohnhaus geplant.

Im südöstlichen Teil (Teilfläche WA3 an der Straße Rantzau) ist ein eingeschossiges Gebäude vorgesehen. Geplant ist dort die Errichtung einer öffentlichen Toilette im Erdgeschoss mit Zugang von der Straße Rantzau sowie einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Die öffentliche Toilette wird im Hinblick auf die touristische Nutzung der Schlossinsel vorgesehen.

Die First- bzw. Traufhöhenhöhen wurden entsprechend der geplanten Bebauung und in Anbindung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung festgesetzt. In diese Betrachtung wurde auch die auf der Schlossinsel vorhandene Bebauung einbezogen.

Innerhalb der Teilfläche WA1 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 12,50m und Traufhöhe 10,60m.

Innerhalb der Teilfläche WA2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 13,80m und Traufhöhe 8,00m.

Innerhalb der Teilfläche WA3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,80m und Traufhöhe 4,70m.

Innerhalb der Teilfläche WA1 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 6,70m und Traufhöhe 4,90m.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist ein Schachtdeckel am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 10,20m DHHN2016².

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

5.2.4 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der umliegenden sowie der geplanten Bebauung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

5.2.5 Vollgeschosse

Die Stadt Barmstedt sieht aufgrund der geplanten Bebauung für die allgemeine Wohngebiete eine ein- bis dreigeschossige Bebauung vor.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb der Teilfläche WA2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb der Teilfläche WA3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschosse festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht verhindert werden.

5.2.6 Bindungen für den Erhalt von Bäumen

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 befinden sich Bäume, die im Rahmen der geplanten Bebauung zur Durchgrünung erhalten bleiben sollen.

Bei einem Ausfall der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste Ersatz nachzupflanzen:

| | |
|--------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |

² Deutsches Haupthöhennetz 2016 – einheitliches Höhenbezugssystem in Deutschland

Die erforderliche Pflanzgröße bei Ersatzpflanzungen eines Baumes ist:

Baum – Heister 3 x v 16 – 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

Auf die entsprechenden Vorschriften und Regelwerke bei Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Bäume wird verwiesen:

- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Erarbeiten;
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- RAS-LP 4 – Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil 1, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen;
- ZTV Baumpflege.

5.2.7 Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Westlich angrenzend befindet sich die Pinneberger Landstraße (L75). Als optische Abgrenzung der geplanten Bebauung, als Blendschutz gegenüber der Landesstraße sowie zur Grüngestaltung wird entlang der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches die Herstellung einer Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Innerhalb dieser Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes oder Strauches ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste und dauerhaft zu erhalten:

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa multiflora | Büschelrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix spec. | Strauchweiden |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Dabei ist ein Baum durch einen Baum zu ersetzen und ein Strauch durch einen Strauch. Die erforderlichen Pflanzgrößen sind:

Baum – Heister 3 x v 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe,
Strauch – 60 – 100 cm Höhe.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Einleitung

Die Stadt Barmstedt verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen, Anzahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit und die Dachformen sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

Mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg wurde abgestimmt, dass die optische Gestaltung der geplanten Bebauung im Einklang mit der denkmalgeschützten Schlossinsel stehen soll. Die Einrichtung einer öffentlichen Toilette an der südöstlichen Grundstücksecke wird von der Denkmalschutzbehörde im Hinblick auf die touristische Nutzung der Schlossinsel begrüßt. Die Denkmalschutzbehörde wies außerdem auf die Straße Rantzau hin. Die ist zwar nicht denkmalgeschützt, aber historisch bedeutsam.

6.2 Werbeanlagen

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes können freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden, die den Wohncharakter des Gebietes nicht verändern. Werbeanlagen für solche Tätigkeiten sollen nur direkt am Gebäude und dort nur im Eingangsbereich angebracht werden. Zulässig sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 200 x 100 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen.

6.3 Dachform

Zur städtebaulichen Einbindung in die nähere Umgebung und insbesondere zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte hinsichtlich der Schlossinsel werden Vorgaben zu Dachformen festgesetzt.

Innerhalb der Teilflächen WA1, WA2 und WA3 sind nur Satteldächer zulässig.
Innerhalb der Teilfläche WA4 sind nur Pultdächer oder Satteldächer zulässig.

6.4 KFZ-Stellplätze

Das Ortsbild soll nicht durch eine große Anzahl ungeordnet am Straßenrand parkender Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Aus dem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete jeweils 0,7 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

6.5 Höhe der Erdgeschossfertigungsböden

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, die Erdgeschossfußböden in den allgemeinen Wohngebieten 30 bis 50 cm über den im Bebauungsplan dargestellten Höhenbezugspunkt zu errichten.

7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die allgemeinen Wohngebiete werden durch eine private Erschließungsfläche in Anbindung an die Straße Rantzau erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über eine Anbindung an die Straße Rantzau.

Bei der westlich angrenzenden Pinneberger Landstraße handelt es sich um die Landesstraße L75. Zur Verkehrssicherung wird entlang der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Erschließung soll ausschließlich über die Straße Rantzau erfolgen.

Das Plangebiet ist durch die fußläufig zu erreichenden Haltestellen „Barmstedt, Moltkestraße“ sowie „Barmstedt, Gymnasium“ mit der Buslinien 294, 6541, 6542, 6543, 6544 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Haltestellen befindet sich in ca. 460m bzw. 780m Entfernung (Luftlinie) und erschließt das Plangebiet mit ihrem dem Regionalem Nahverkehrsplan im Kreis Pinneberg.

8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungssystem und deren Erweiterung in der Straße Rantzau.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße Rantzau. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Hinweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023 sieht vor, dass ab 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen innerhalb der Straße Rantzau.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Am Tag der Abholung sind die Mülltonnen an der Straße "Rantzau" aufzustellen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Straße Rantzau.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 83 wird ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung, Reinigung und schadlose Ableitung des **Niederschlagswassers** für die weiterführende Kanalisation nachzuweisen, und auch der Überflutungsschutz sicherzustellen sowie eine Risikobetrachtung für Starkregenereignisse durchzuführen. Die Anwendung der entsprechenden Regelwerke DIN EN 752, DWA-A 117, DWA-A 118, DWA-M 119, DAW-A 138 ist dafür vorgesehen. Des Weiteren ist die Anwendung der „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ erforderlich und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Im Ergebnis wird anhand der Vorplanungen die Lage von Entwässerungseinrichtungen bestimmt. Ziel des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes ist der Nachweis, dass eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangeltungsbereich möglich ist, ohne dass das bestehende Entwässerungssystem beeinträchtigt wird. Die Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes. Detaillierte Angaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch Unterflurhydranten in der Straße Rantzaue. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN125. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich grundsätzlich sichergestellt.

9. Denkmalschutz

Bei der weiter östlich angrenzenden Schlossinsel handelt es sich um ein Kulturdenkmal mit besonderem Wert. Die Denkmalliste des Kreises Pinneberg führt die Objekte 1037 (Gerichtsdiensterhaus mit Gefängnis), 1036 (Gerichtsschreiberhaus), 563 (Speicher), 1034 (ehem. Amtsgericht), 562 (Wassermühle), 23119 (Stauwehr und Wasserführung) und 1035 (sog. Schloss). Aufgrund der Nähe zum Ensemble der Schlossinsel wurde die städtebauliche Planung an die Erfordernisse des Denkmalschutzes angepasst.

Dies umfasst folgende Aspekte:

Gebäudeausrichtung / städtebauliche Ausrichtung – Durch die geplante Gebäudestellung erfolgt eine städtebauliche Öffnung in Richtung Schlossinsel. Gleichzeitig

entsteht eine Hofsituation für die neuen Bewohner. Die Gebäudekubaturen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung und fügen sich städtebaulich in das Ensemble ein.

Die Dachformen, Firsthöhen und Geschossigkeiten orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung, sowohl in der näheren Umgebung als auch am Gebäudeensemble der Schlossinsel.

10. Immissionsschutz - Lärmschutz

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wird durch das Büro BLB-Wolf aus Ahrensburg ein schalltechnisches Prognosegutachten hinsichtlich des Verkehrslärmes erstellt. Dabei werden auf Basis der Verkehrsrgeräusche, ausgehend von der Landesstraße L75, die Lärmpegelbereiche durch maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ausgewiesen.

Ziel ist die Festlegung von erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der geplanten Wohngebäude.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Des Weiteren sollen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weitere Hinweise zum Untersuchungsumfang gegeben werden, soweit es erforderlich ist.

11. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 83 wird eine Biototypenkartierung und ein Artenschutzbeitrag durch das Büro leguan erstellt.

Es erfolgt eine Biotopkartierung nach der aktuellen Kartieranleitung des Landes Schleswig-Holstein. Dabei werden die ausgewiesenen Fundorte digitalisiert und als ESRI-Shapefiles bereitgestellt. Zusätzlich erfolgt eine Kurzbeschreibung und Charakterisierung der aufgenommenen Fundorte, einschließlich der Kennzeichnung gesetzlich geschützter Biototypen sowie von FFH-Lebensraumtypen.

Für die Amphibienerfassung werden zwei Begehungen zur Erfassung von Frühlaichern durchgeführt, ergänzt durch eine abendliche Reusenerfassung zum Nach-

weis von Molchen sowie nächtliches Verhören. Im Sommer erfolgte zudem ein Keschereinsatz zum Larvennachweis.

Die Avifauna wird durch zwei Begehungen zur Eulenerfassung, eine Spechterfassung mit Horstsuche sowie fünf Komplettbegehungen (vier morgens, eine abends) erhoben. Die Brutreviere werden mithilfe von Tablet-PCs dokumentiert und ebenfalls als ESRI-Shapefiles gespeichert.

Die Fledermauserfassung erfolgt nach der aktuellen Arbeitshilfe des Landes Schleswig-Holstein (Stand Februar 2021). Diese sieht eine vertiefende Habitatanalyse mit Quartiersuche vor. Da keine Gehölzstrukturen mit potenzieller Flugroutenfunktion betroffen sind, entfällt eine eigenständige Flugroutensichtüberprüfung. Für die Untersuchung möglicher Quartiere werden Boxen eingesetzt, die jeweils fünfmal in Blöcken von zwei Nächten ausgebracht werden. Ergänzend finden detektorgestützte Begehungen zu unterschiedlichen Aktivitätsphasen (bis Ende Mai, Mitte Juni bis Ende Juli sowie August bis September) statt.

Die Ergebnisse dieser Gutachten werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Des Weiteren sollen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weitere Hinweise zum Untersuchungsumfang gegeben werden, soweit es erforderlich ist.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplanes Nr. 83 in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken

könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.

- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien sowie aus Kunstrasen, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

13. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Der Planbegünstigte trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzliche Erschließung.

Es entstehen der Stadt Barmstedt Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Daher können soziale Einrichtungen der Stadt zusätzlich in Anspruch genommen werden.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen, Fußwege und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Stadt entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Stadt nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

14. Flächenbilanzierung

| Flächennutzungen im Plangeltungsbereich | |
|--|--------------------------------|
| Festsetzung | Fläche in m² |
| Allgemeines Wohngebiet | 5.223 |
| | |
| Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches | 5.223 |

15. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich in im Privateigentum.

**TEIL 2 – BEBAUUNGSPLAN NR. 83 DER
STADT BARMSTEDT**

VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT
- für die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB -

Die endgültige Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 83 mit den berücksichtigten Hinweisen aus dem TöB-Verfahren.

16. Einleitung

16.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 83

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Barmstedt.

Nördlich befindet sich Wohnbebauung an der Straße Rantzau. Östlich befindet sich der Rantzauer See mit dem Ensemble der Schlossinsel. Südlich verläuft die Straße Rantzau, westlich die Pinneberger Landstraße (Landesstraße 75) mit angrenzenden Waldflächen.

Der Plangeltungsbereich umfasst einen Bereich mit einer bestehenden Wohnbebauung. Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 5.223 m².

Der Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt stellt den Plangeltungsbereich als Grünfläche dar. Östlich der Vorhabenfläche befindet sich das Ensemble Schlossinsel. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 erfolgt die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Barmstedt plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Der Stadt liegt ein entsprechendes Konzept vor, welches die geplante Bebauung städtebaulich mit dem östlich angrenzenden Ensemble der Schlossinsel verknüpft.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Wohngebäuden,

- die Eingliederung der geplanten Bebauung in das Ensemble der Schlossinsel.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 5.223 m².

16.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den für die einzelnen Schutzgüter wirksamen Bundes- und Landesgesetzen ergeben, sollen hier nicht zitiert werden.

Im **Landschaftsrahmenplan** Planungsbereich III (Karte 1) befindet sich das Vorhabengebiet in einem Gebiet mit Eignung zum Aufbau des Biotopverbundsystems. Östlich des Vorhabengebiets befindet sich der Rantzauer See, östlich direkt an diesem vorbei fließt das Vorrangfließgewässer Krückau. Beide befinden sich im FFH-Gebiet 2224-306 "Obere Krückau" und beide werden vom Vorhaben nicht berührt.

In **Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes** befindet die Vorhabenfläche innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Westlich und südlich ist das Landschaftsschutzgebiet LSG 03 „mittlere Krückau“ dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt somit **nicht** innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Auf die besondere Erholungseignung wird im Bebauungsplan eingegangen durch den weitgehenden Erhalt der auf dem Plangrundstück vorhandenen Bäume und durch die Gestaltung der geplanten Gebäude in Anlehnung an den Stil der Gebäude auf der Schlossinsel. Diese ist ein Schwerpunkt der touristischen Nutzung in Barmstedt.

In **Karte 3 des Landschaftsrahmenplanes** wird auf Hochwasserrisikogebiete in der Umgebung der Vorhabenfläche hingewiesen. Diese betreffen jedoch nicht direkt die Vorhabenfläche.

Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Rantzauer See. Dabei handelt es sich gleichzeitig um das FFH-Gebiet Obere Krückau 2244-306. Das FFH-Gebiet umfasst im Wesentlichen den Flusslauf der Krückau, beginnend im Bereich der Gemeinde Langeln bis nach Elmshorn. Im Bereich der Stadt Barmstedt ist der Rantzauer See Teil dieses FFH-Gebietes.

Vogelschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate und Naturparks sind in der näheren Umgebung **nicht** vorhanden.

Bei der weiter östlich angrenzenden Schlossinsel handelt es sich um ein **Kulturdenkmal** mit besonderem Wert. Die **Denkmalliste** des Kreises Pinneberg führt die Objekte 1037 (Gerichtsdiennerhaus mit Gefängnis), 1036 (Gerichtsschreiberhaus), 563 (Speicher), 1034 (ehem. Amtsgericht), 562 (Wassermühle), 23119 (Stauwehr und Wasserführung) und 1035 (sog. Schloss). Aufgrund der Nähe zum Ensemble der Schlossinsel wurde die städtebauliche Planung an die Erfordernisse des Denkmalschutzes angepasst.

Der Maßnahmenplan des **Landschaftsplanes** der Stadt Barmstedt aus dem Jahr 2004 sieht für den Plangeltungsbereich die Grenze der Siedlungsentwicklung vor. Darüber hinaus ist ein Gewässer- und Erholungstreifen vorgesehen. Die Darstellungen stehen der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen.

Weitere umweltrelevante Planvorgaben sind bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

16.3 Methodik der Umweltprüfung

Für jedes Schutzgut wird das Basisszenario anhand allgemein zugänglicher und speziell erhobener Daten dargestellt. Die Bewertung erfolgt nach Kriterien, die für die einzelnen Schutzgüter relevant sind. Die Bewertung des Bestandes, der Umweltauswirkungen, sowie der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt verbal-argumentativ. Für die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 9.12.2013 herangezogen.

Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) werden umweltbezogen überprüft. Dabei einbezogen werden die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen und Auswirkungsprognosen für die relevanten Schutzgüter. Es wird dargestellt, welche umsetzbare Variante unter dem Aspekt möglichst geringer Beeinträchtigung der Schutzgüter die am wenigsten belastende ist.

17. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)

17.1 Schutzgut Fläche

Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrepublik Deutschland soll der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag verringert werden (z. Zt. sind es ca. 52 ha pro Tag). Gefordert ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die dem Prinzip "Innen vor Außen" folgt. Die Außenbereiche sollen geschont werden, in dem auf verträgliche Art und Weise die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. Dazu gehört die Nutzung von Brachflächen im Siedlungsbereich, die Nutzung von Baulücken und die Behebung von Leerständen, sowie die Um- bzw. Nachnutzung bereits bebauter Bereiche, soweit vorhanden.

Dieses Ziel wurde im BauGB verankert, indem der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wurde (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut und befindet sich direkt an einer innerörtlichen Straße. Die Planbegünstigten planen den Abbruch des vorhandenen Wohnhauses und die Nachverdichtung durch Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Der Bereich ist damit eine Fläche, die für eine bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in Frage kommt. Der o.g. Nachhaltigkeitsstrategie wird dadurch Rechnung getragen.

17.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Auf den Menschen und seine Gesundheit wirkt seine Umwelt in ihrer Gesamtheit ein. Das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hängen von dem Erhalt seiner Lebensgrundlagen ab. Beeinträchtigungen von Fläche, Boden, Wasser, Tieren, Pflanzen, biologischer Vielfalt, Klima, Luft, und der ihn umgebenden Landschaft können auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden nachteilige Auswirkungen haben. Diese Beurteilung fließt jedoch bei den genannten Schutzgütern und den Wechselwirkungen ein, soweit Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden in diesem Zusammenhang die Wohnung und das Wohnumfeld des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft untersucht, da alle anderen Wirkfaktoren bei den Untersuchungen für die anderen Schutzgüter thematisiert werden. Zusätzlich werden, soweit erforderlich, die ortsübergreifenden Auswirkungen ermittelt.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wird durch das Büro BLB-Wolf aus Ahrensburg ein schalltechnisches Prognosegutachten hinsichtlich des Verkehrslärms erstellt. Dabei werden auf Basis der Verkehrsgeräusche, ausgehend von der Landesstraße L75, die Lärmpegelbereiche durch maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ausgewiesen. Ziel ist die Festlegung von erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der geplanten Wohngebäude.

Das Wohnumfeld für den Menschen sowie die Erholungsfunktion der Landschaft werden im Rahmen von Ortsbegehungen analysiert und bewertet.

Des Weiteren sollen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weitere Hinweise zum Untersuchungsumfang gegeben werden, soweit es erforderlich ist.

17.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Dieses Schutzgut umfasst die wildlebenden Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sowie die wildwachsenden Pflanzen und deren Vorkommen in Biotopen. Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Arten und Lebensräumen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 83 werden eine Biotoptypenkartierung und ein Artenschutzbeitrag durch das Büro leguan erstellt.

Es erfolgt eine Biotopkartierung nach der aktuellen Kartieranleitung des Landes Schleswig-Holstein. Dabei werden die ausgewiesenen Fundorte digitalisiert und als ESRI-Shapefiles bereitgestellt. Zusätzlich erfolgt eine Kurzbeschreibung und Charakterisierung der aufgenommenen Fundorte, einschließlich der Kennzeichnung gesetzlich geschützter Biotoptypen sowie von FFH-Lebensraumtypen.

Für die Amphibienerfassung werden zwei Begehungen zur Erfassung von Frühläichern durchgeführt, ergänzt durch eine abendliche Reusenerfassung zum Nachweis von Molchen sowie nächtliches Verhören. Im Sommer erfolgte zudem ein Keschereinsatz zum Larvennachweis.

Die Avifauna wird durch zwei Begehungen zur Eulenerfassung, eine Spechtere Erfassung mit Horstsuche sowie fünf Komplettbegehungen (vier morgens, eine abends) erhoben. Die Brutreviere werden mithilfe von Tablet-PCs dokumentiert und ebenfalls als ESRI-Shapefiles gespeichert.

Die Fledermauserfassung erfolgt nach der aktuellen Arbeitshilfe des Landes Schleswig-Holstein (Stand Februar 2021). Diese sieht eine vertiefende Habitatanalyse mit Quartiersuche vor. Da keine Gehölzstrukturen mit potenzieller Flugroutenfunktion betroffen sind, entfällt eine eigenständige Flugroutensichtüberprüfung. Für die Untersuchung möglicher Quartiere werden Boxen eingesetzt, die jeweils fünfmal in Blöcken von zwei Nächten ausgebracht werden. Ergänzend finden detektorgestützte Begehungen zu unterschiedlichen Aktivitätsphasen (bis Ende Mai, Mitte Juni bis Ende Juli sowie August bis September) statt.

17.4 Schutzgut Boden

Boden im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) "ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten."

Zu bewerten sind die Bodenverhältnisse anhand der in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Kriterien:

1. natürliche Funktion als:
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte,
3. Nutzungsfunktion als
 - als Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die anstehenden Bodenverhältnisse werden anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein sowie durch eine orientierende Baugrundvorerkundung ermittelt.

Da es sich größtenteils um eine Fläche handelt, die bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, wird nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Informationen über eine altlastenverdächtige Fläche sowie über eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche liegen nicht vor.

Die Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird anhand der Bodentypen bewertet.

Die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte wird durch Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein ermittelt.

17.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aufgeteilt in die Teilaspekte oberirdische Gewässer und Grundwasser (§ 2 Abs. 1 WHG). Zu den oberirdischen Gewässern gehören die Stillgewässer (Seen, Teiche, Tümpel, Weiher) und die Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben). Zum Grundwasser gehören zusammenhängende Grundwasserleiter und lokale Vorkommen.

Die nötigen Untersuchungen werden durch Auswertung aktueller Luftbilder und anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt.

17.6 Schutzgüter Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima sind gesondert zu betrachten. Luft ist ein die Erde umgebendes Gasgemisch. Ihre Qualität wird anhand natürlicher Gegebenheiten und vorhandener Verschmutzungen festgestellt. Als Klima wird der Zustand der bodennahen Atmosphäre und Witterung bezeichnet, der Boden, Tiere, Pflanzen und den Menschen beeinflusst. Für den Umweltbericht relevant ist nicht das Weltklima, sondern die örtlich und ggf. regional wirksamen Aspekte.

Diese Schutzgüter werden im Rahmen eigener Auswertungen aktueller Luftbilder ermittelt. Des Weiteren werden aktuelle Luftqualitätsmessungen durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (inzwischen Landesamt für Umwelt) ausgewertet.

17.7 Schutzgut Landschaft

Der Begriff der Landschaft umfasst die Landschaftsfunktionen, das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der Landschaft. Da die Landschaftsfunktionen im Rahmen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt behandelt wurden, und die Erlebbarkeit der Landschaft beim Schutzgut Mensch, werden die Untersuchungen für das Schutzgut Landschaft auf das Landschaftsbild beschränkt.

Die Bestandsdarstellung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch Geländebegehung.

17.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Begriff Kulturgüter bezeichnet Gegenstände des kulturellen Erbes. Dazu gehören Baudenkmäler und archäologische Denkmäler, sowie historische Gärten und historische Kulturlandschaft. Im Rahmen des Umweltberichts zu betrachtende Sachgüter sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung, sowie landschaftliche Besonderheiten.

Archäologische Denkmäler werden ggf. nach Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein aufgenommen. Baudenkmäler werden ggf. nach dem Flächennutzungsplan oder nach Auskunft der Gemeinde Heist dargestellt. Die Erhebung schützenswerter Sachgüter erfolgt durch Geländebegehung.

Die Denkmalliste des Kreises Pinneberg führt die Objekte 1037 (Gerichtsdiennerhaus mit Gefängnis), 1036 (Gerichtsschreiberhaus), 563 (Speicher), 1034 (ehem. Amtsgericht), 562 (Wassermühle), 23119 (Stauwehr und Wasserführung) und 1035 (sog. Schloss).

Darüber hinaus befindet sich der Plangeltungsbereich gemäß Archäologie-Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein in einem archäologischem Interessensgebiet. Bei einem archäologischem Interessensgebiet handelt es sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

17.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

Die gängigen, allgemein bekannten Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden nicht beschrieben. Maßgeblich sind die Wechselwirkungen, die für die Bewertung des Vorhabens relevant sind. Diese werden beschrieben.

18. Gliederung Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 83
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
 - 1.3 Methodik der Umweltprüfung

2. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung – Basisszenario)
 - 2.1 Schutzgut Fläche
 - 2.1.1 Bestand und Bewertung
 - 2.1.2 Vorbelastungen
 - 2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
 - 2.2.1 Bestand und Bewertung
 - 2.2.2 Vorbelastungen
 - 2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 2.3.1 Bestand und Bewertung
 - 2.3.2 Vorbelastungen
 - 2.4 Schutzgut Boden
 - 2.4.1 Bestand und Bewertung
 - 2.4.2 Vorbelastungen
 - 2.5 Schutzgut Wasser
 - 2.5.1 Bestand und Bewertung
 - 2.5.2 Vorbelastungen
 - 2.6 Schutzgüter Luft und Klima
 - 2.6.1 Bestand und Bewertung
 - 2.6.2 Vorbelastungen
 - 2.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.7.1 Bestand und Bewertung
 - 2.7.2 Vorbelastungen
 - 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 2.8.1 Bestand und Bewertung

- 2.8.2 Vorbelastungen
- 2.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

- 3. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 83
 - 3.1 Schutzgut Fläche
 - 3.1.1 Bauphase
 - 3.1.2 Bestandsphase
 - 3.2 Schutzgut Mensch
 - 3.2.1 Bauphase
 - 3.2.2 Bestandsphase
 - 3.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 3.3.1 Bauphase
 - 3.3.2 Bestandsphase
 - 3.4 Schutzgüter Boden und Wasser
 - 3.4.1 Bauphase
 - 3.4.2 Bestandsphase
 - 3.5 Schutzgüter Luft und Klima
 - 3.5.1 Bauphase
 - 3.5.2 Bestandsphase
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.6.1 Bauphase
 - 3.6.2 Bestandsphase
 - 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 3.7.1 Bauphase
 - 3.7.2 Bestandsphase
 - 3.8 Wechselwirkungen

- 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotenziale

- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.1 Prognose ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 83
 - 5.2 Prognose mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 83 infolge
 - 5.2.1 Art und Menge der Emissionen
 - 5.2.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle
 - 5.2.3 Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt
 - 5.2.4 kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
 - 5.2.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Klima sowie Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

5.2.6 der eingesetzten Techniken und Stoffe

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen
7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
9. Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
- § 2a Abs. 3 BauGB
12. Abkürzungsverzeichnis
13. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Diese Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom gebilligt.

Stadt Barmstedt, den

Der Bürgermeister