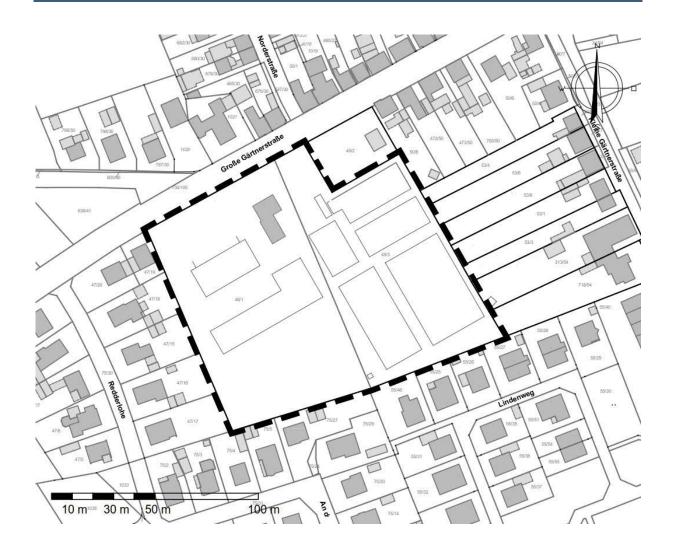


Stadt Barmstedt (Kreis Pinneberg)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76

- Wohngebiet südlich "Große Gärtnerstraße" -

Stand: 14.08.2019

Stadt Barmstedt (Kreis Pinneberg) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76

für das Gebiet südlich der "Großen Gärtnerstraße", westlich der "Kleinen Gärtnerstraße" und östlich der "Redderlohe"

Auftraggeber:

Wolfsteller Projekt und Bau Emmy-Noether-Straße 29 25524 Itzehoe

Auftragnehmer:



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen Tel.: (04101) 852 15 72 Fax: (04101) 852 15 73

E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann Dipl.- Ing. Dorle Danne

TÖB - Beteiligung	Öff. Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1) § 4 (2)	§ 3 (2) BauGB		

Inhaltsverzeichnis

1.	Lag	ge und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2.	Pla	nungsanlass und Planungsziele	6
3.	Re	chtlicher Planungsrahmen	6
	0.4	Davisuslalas	•
	3.1.	Regionalplan	
	3.2. 3.3.	Landschaftsplan	
	3.4.	Vorbereitende Bauleitplanung Verbindliche Bauleitplanung	
	3.5.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	
	3.6.	Beschleunigtes Verfahren	
	3.7.	Prüfung der Umweltverträglichkeit	
	3.8.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	
4.	Erla	äuterung zum Bebauungskonzept	12
5.	Stä	dtebauliche Festsetzungen	13
	5.1.	Art der baulichen Nutzung	13
	5.2.	Maß der baulichen Nutzung	
	5.2.	1. Grundflächenzahl	14
	5.2.	2. Vollgeschosse	
	5.2.	3. Gebäudehöhen	14
	5.3.	Bauweise, höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	15
	5.4.	Mindestgrundstücksgröße	15
	5.5.	Überbaubare Grundstücksflächen	16
	5.6.	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	16
6.	Ört	liche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)	16
	6.1.	Dächer und Fassaden	16
	6.2.	Aufschüttungen und Abgrabungen	
	6.3.	Begrünung der Vorgärten	
7.	Nat	tur, Landschaft und Grünordnung	17
٠.	Nai	iui, Lanuschait und Ordnordnang	1 <i>1</i>
	7.1.	Begrünung von Park- und Stellplätzen	
	7.2.	Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken	18
	7.3.	Einfriedungen	
	7.4.	Eingrünung der Abfallbehälter	19
8.	Gri	inordnerische und artenschutzfachliche Belange	19
	8.1.	Ausgangssituation	19
	8.2.	Aufgabenstellung	
	8.3.	Auswirkungen der Planung	20
	8.3.		
	8.3.		
	8.3. 8.3.		

	8.3. 8.3.		
	8.3.		
	8.3.		
	8.3.		
	8.4.	Zusammenfassung, Kompensationsmaßnahmen	37
9.	Ver	kehrliche Erschließung	37
	9.1.	Innere und äußere Erschließung	37
	9.2.	Öffentlicher Nahverkehr	38
10). Ver	- und Entsorgung	38
	10.1.	Strom-, Trinkwasser- und Gasversorgung, Breitband	
	10.2.	Schmutz- und Niederschlagswasser	
	10.2 10.2		
	10.3.	Müllabfuhr	40
	10.4.	Telekommunikation	40
11	. Bo	den, Altlasten, Altablagerungen	41
	11.1.	Baugrund/Versickerungsfähigkeit	
	11.2.	Altlasten im Boden	
	11.3.	Altlasten der Bestandsgebäude	43
12	2. Kei	nnzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	44
	12.1.	Schutz von Bäumen (an der Großen Gärtnerstraße)	
	12.2.	Artenschutz	
	12.3.	Brunnen	45
13	B. Dei	nkmalschutz	45
14	l. Ko	sten	45
15	i. Flä	chenbilanz	46
16	6. Abl	oildungsverzeichnis	46
17	'. Lite	eraturverzeichnis	47

Anlagen:

- 1. Grundbaulngenieure Schnoor + Brauer. (2019). Baugrunduntersuchungen B-Plan Nr. 76. Bredenbek.
- 2. Dipl. Geol. Harro Ziegenmeyer. (2019). Darstellung der Ergebnisse der orientierenden Untersuchung zur Überprüfung des Altalstverdachts Phase II technische Erkundung. Elmshorn.
- 3. Dipl. Geol. Harro Ziegenmeyer. (2019). Schadstoffkataster und Asbestrevision. Elmshorn.

Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 1,45 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Barmstedt. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung und die Große Gärtnerstraße
- im Osten durch die Wohnbebauung an der Kleinen Gärtnerstraße
- im Süden durch die Wohnbebauung am Lindenweg und
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße Redderlohe.

Das Plangebiet selbst wurde von einer Baumschule genutzt und ist großflächig versiegelt sowie mit Gewächshäusern und Hallen bebaut. Die Baumschule hat ihren Betrieb an diesem Standort aufgeben, so dass das Plangebiet entsprechend der Umgebung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Das Plangebiet ist an der Ost- und Nordseite mit Gehölzen bewachsen.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Für das als Baumschulgebiet genutzte Areal südlich der "Großen Gärtnerstraße", westlich der "Kleinen Gärtnerstraße" und östlich der "Redderlohe" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Baumschulnutzung wird aufgegeben, die Gebäude der Baumschule werden abgerissen. Lediglich das Wohnhaus "Große Gärtnerstraße 57" soll erhalten und in die Planung integriert werden. Der Baumschulstandort ist aus verkehrstechnischer Sicht problematisch und auf Grund der Lage - umgeben von Wohnbebauung – und aus Immissionsgründen für diesen Standort nicht mehr geeignet.

Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Stadt Barmstedt damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf und die anhaltend intensive Nachfrage nach Bauplätze.

Die Bebauung des Areals ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und im Rahmen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Bebauung im Siedlungsbestand entsprochen.

Planungsziel ist somit die Ansiedlung eines Wohngebietes auf einem rund 14.450 qm großen ehemaligen Baumschulgelände. Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Im Rahmen der Vorplanung wurde überlegt, die östlich benachbarten Gartengrundstücken in die Planung einzubeziehen und eine 2. Baureihe zuzulassen sowie diese Grundstücke über den B-Plan 76 zu erschließen. Diese Planung unterstützt die Stadt Barmstedt weiterhin. Jedoch hat sich in einem Gespräch mit den Nachbarn, dem Bauherren des B-Plans Nr. 76 und der Stadt Barmstedt ergeben, dass die Nachbarn die Grundstücke von der kleinen Gärtnerstraße erschließen und die Zufahrt über ein künftig fortfallendes Gebäude sicherstellen wollen. Damit beide Vorhaben sich nicht gegenseitig blockieren, wird die Überplanung der Gartengrundstücke mittelfristig ggf. in einem separaten B-Plan umgesetzt.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine "Anpassungspflicht" an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Regionalplan

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan, Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (Reg.-Plan 6.1 Z (2)). "Im Zuge der Weiterentwicklung [stehen] der Stadt Barmstedt als Unterzentrum die Stärkung der zentralörtlichen Funktion und die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und

Arbeitsstätten zu erreichen oder zu bewahren, im Vordergrund." (Regionalplan für den Planungsraum I, 1998, S. 29)

Der Regionalplan (Kartenteil) Planungsraum I (1998) verortet den Geltungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Unterzentrums "Barmstedt". Weitere Aussagen werden im Kartenteil nicht getroffen.

Das Planvorhaben ersetzt zwar eine Baumschule mit Arbeitsplatzpotential zu Gunsten eines Wohngebietes, jedoch ist die Lage einer Licht-, Schall- und Geruch- emittierenden Nutzung inmitten von angrenzender Wohnbebauung von der Gemeinde städtebaulich nicht gewünscht. Das Planvorhaben steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

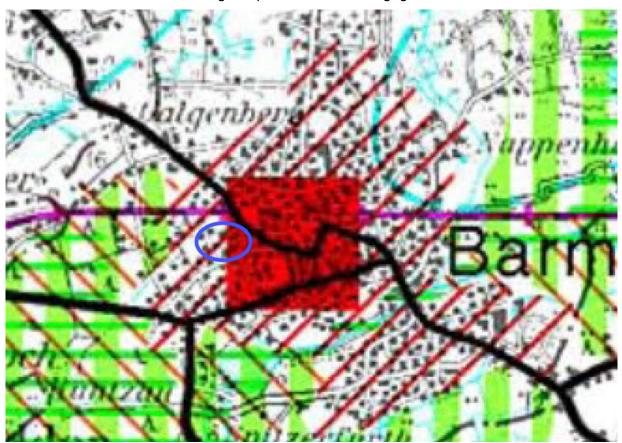


Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan

3.2. Landschaftsplan

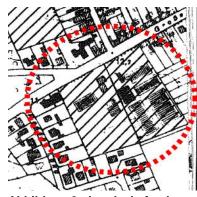


Abbildung 3 - Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2004 der Stadt Barmstedt stellt den Geltungsbereich als eine Fläche dar, die sich für die Siedlungsentwicklung eignet. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans.

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planvorhaben steht dem Flächennutzungsplan somit nicht entgegen. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

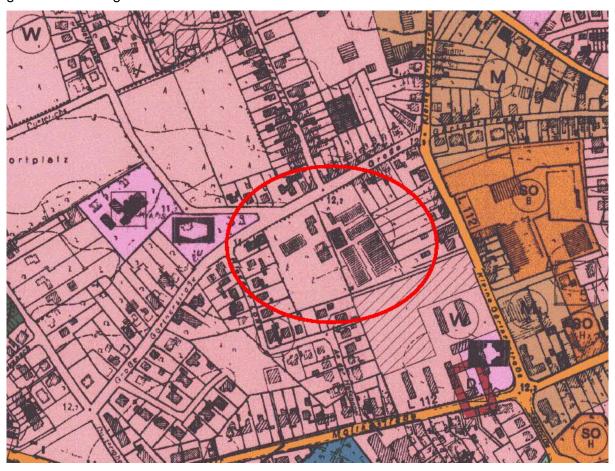


Abbildung 4 - unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Ein verbindlicher Bauleitplan (B-Plan) existiert für das Areal nicht.

3.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Seit dem 15.09.2013 ist die BauGB-Novelle 2013 in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadt- und Dorfentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung habe zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Er befindet sich innerhalb der Ortslage und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gleichzeitig handelt es sich um eine Nachnutzung eines Baumschulgeländes, dessen Nutzung aufgegeben werden soll. Die Stadt möchte zur Wahrung der Attraktivität des Wohnstandortes beitragen und diesen innerstädtischen Grundstücken bezüglich einer wohnbaulichen Entwicklung Vorrang vor Grundstücken am Ortsrand geben.

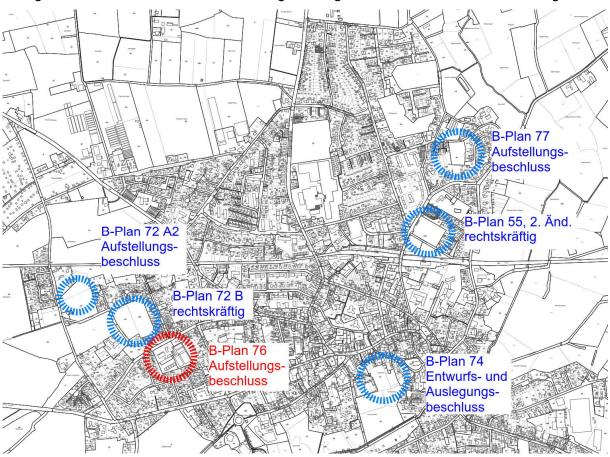


Abbildung 5 - Übersichtsplan der aktuellen B-Pläne (Wohnbauflächen)

Weitere unbebaute Grundstücke im Innenbereich z.B. das des Bebauungsplanes Nr. 55, 2. Änderung oder das der B-Pläne 72 A.2 und B wurden bzw. sollen ebenfalls überplant werden, um die Innenentwicklung zu stärken.

Das städtebauliche Ziel ist es, die innerörtlich gelegene Fläche an der Großen Gärtnerstraße zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die Wiedernutzung des zentralen Areals ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und im Rahmen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Nachverdichtung im Siedlungsbestand entsprochen.

3.6. Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen:
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten) bestehen darf,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und ist von allen Seiten umbaut. Die Baumschulnutzung soll aufgegeben und durch Wohnbebauung nachgenutzt werden. Somit handelt es sich hier um eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 folgendes:

- Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 14.450 m² könnte selbst bei einer vollständigen Überbauung / Versiegelung der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht erreicht werden.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2224-306 "Obere Krückau" umfasst den Lauf der Oberen Krückau von Elmshorn bis östlich von Langeln sowie den Rantzauer See. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und der Krückau beträgt ca. 375 m.

Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebietes ergibt sich aus dem Vorkommen mehrerer Neunaugenarten (fischähnliche Wirbeltiere mit aalartigem Körper) und den abschnittsweise vorhandenen naturnahen Gewässerstrukturen. Das übergreifende Schutzziel für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des naturnahen Verlaufs der Krückau, der streckenweise engen Verzahnung des Gewässers mit seiner Aue (betrifft insbesondere Oberlauf zwischen Heede und Langeln) sowie der Erhaltung der Vernetzungsfunktion des Krückautals zwischen Elbe und der Geest.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch das Zulassen von Wohngebäuden innerhalb der Ortslage, umgeben von bereits allseits bebauten Bereichen sind nicht ersichtlich. Durch das Vorhaben sind damit weder kurzzeitig noch langfristig Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutzziele zu erwarten.

- Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 2126-401 'Kisdorfer Wohld' ist in der Luftlinie ca. 14 km entfernt.
 - Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des weitentfernten Vogelschutzgebietes durch den Bebauungsplan Nr. 76 sind nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG berücksichtigt werden müssen, da ein allgemeines Wohngebiet umgeben von Wohnbebauung verwirklicht werden soll.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 76 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

3.7. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

3.8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Gemeinde bezieht sich auf die Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23:

- 1. "Ein Ausgleich der Eingriffe hat in allen Bebauungsplänen mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) zu erfolgen." (Kapitel 1)
 - Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (Siehe Kapitel 3.6 der Begründung)
- 2. "Wird der B-Plan auf [einer] Ausgleichsfläche im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt, ist ein Ausgleich für den Eingriff in die unbebaute Fläche in bestimmten Fällen zwar nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB), allerdings ist auch hier die beim ursprünglichen Eingriff bereits bilanzierte Ausgleichsfunktion der Fläche bei der Bewertung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen." (Kapitel 2.8)
 - Im Plangebiet wurden keine Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht.

- 3. "... Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet (§ 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ab 20. September 2013)."
 - Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Nachnutzung eines Baumschulbetriebes, dessen Grundstück fast vollständig versiegelt ist. Es wird davon ausgegangen, dass die bauliche Dichte mit dem Bebauungsplan Nr. 76 stark verringert wird.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Gesamtfläche erfolgt deshalb nicht.

4. Erläuterung zum Bebauungskonzept

Betrachtet man die Bebauungsstruktur der Umgebung an der Norderstraße oder am Lindenweg und an der Großen Gärtnerstraße, ist diese durch "Einfamilien"- und Doppelhäuser jedoch besonders an der Großen Gärtnerstraße durch verdichtetere Wohnformen geprägt. Besonders im zentralen Stadtbereich z.B. an der großen Gärtnerstraße sind verdichtete Bauformen städtebaulich sinnvoll. Im Rahmen der Vorbereitung zum B-Plan wurde hierfür ein städtebauliches Konzept erstellt.

Das vorhandene Wohngebäude an der Großen Gärtnerstraße bestandsabdeckend erhalten und gesichert werden. Im Baugebiet soll wie bereits beschrieben, eine Mischung der Bauformen vorgesehen werden. Hinsichtlich der **Bebauungsstruktur** im neuen Wohngebiet wird von einer flexiblen Bebauung mit dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus und Doppelhäusern ausgegangen. Wobei die Bebauungsdichte sowie Höhe von der Großen Gärtnerstraße zum Inneren des Baugebietes abnimmt.

An der Großen Gärtnerstraße ist eine höhere GRZ und höhere Gebäudehöhe als im restlichen Bereich ausgewiesen, um ggf. ein Mehrfamilienhaus zu verwirklichen. Alternativ kann auch das gesamte Plangebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden (diese Variante wurde im Bebauungskonzept dargestellt).

Möglich sind etwa 20 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser. Auf 2 Bauplätzen kann auch ein Mehrfamilienhaus verwirklicht werden.



Abbildung 6 - Bebauungskonzept

Die verkehrliche Erschließung ist über eine 6,0 - 6,5 m breite Stichstraße mit Wendehammer geplant, die auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Die Stichstraße soll durch Hecken oder berankte Zäune auf den Grundstücken eingegrünt werden. Ebenfalls sind für Stellplatzanlagen Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen.

5. Städtebauliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen. Dies hat zum Ziel, die Wohnbereiche

von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigungen - auch zur Nachtzeit - verbunden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In den Quartieren Qu. 2 und 3 ist eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Dies entspricht nicht der höchst möglichen Grundflächenzahl für Wohngebiete. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen, besonders im Bereich der Nachbarbebauung kann somit eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden. Im Teilbereich Qu. 1 soll zur besseren Ausnutzung der Grundstücke eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden (Siehe auch die Ausführungen im Kapitel 4). Diese unterschiedliche Bebauungsstruktur lockert das Gebiet optisch auf und bietet flexible Wohnkonzepte für einen großen Nutzerkreis.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. (hier: bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 bis GRZ 0,45 bzw. bei einer festgesetzten GRZ 0,4 bis zur GRZ 0,6)

Zudem wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass die zulässige Grundfläche auch durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden darf. Dies ermöglicht den Anwohnern eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit zur individuellen Anpassung der Baukörper. Die zuvor beschriebene Überschreitungsmöglichkeit von 50 vom Hundert bleibt von diesen 25 m² unberührt.

Rechenbeispiel: Auf einem 500 m² großen Grundstück, darf bei einer GRZ von 0,4 ein Hauptgebäude mit einer 200 m² großen Grundfläche zuzüglich 25 m² Terrassen errichtet werden. Bei dieser Ausnutzung von 225 m² verbleiben weitere 75 m² für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen/Carports und Wege. Sollten nur 180 m² auf das Hauptgebäude entfallen, dürfen 120 m² mit Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports bebaut werden. Wichtig ist das die festgesetzte GRZ zuzüglich der 50 % Überschreitung eingehalten wird - in unserem Beispiel sind das 300 m².

5.2.2. Vollgeschosse

Zum schonenden Umgang mit der angrenzenden Nachbarschaft sollen in allen Teilgebieten jeweils II Vollgeschosse zulässig sein.

Dies entspricht dem Bebauungskonzept sowie dem Gebot des Einfügens in die Umgebung. Gemäß Landesbauordnung darf auf den Geschossen zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden.

5.2.3. Gebäudehöhen

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der bebauten Ortslage sowie unter dem Gebot des sich "Einfügens" gegenüber der Nachbarbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockel- und Firsthöhe für

erforderlich gehalten. Zudem möchte die Stadt die vorherrschende Ausformung der benachbarten Dachtraufen berücksichtigen, und setzt in den Teilgebieten Qu. 2 und 3 zusätzlich eine Traufhöhe fest. Für das Qu. 1, indem ein Mehrfamilienhaus zugelassen werden soll, wird dies nicht für zielführend gehalten.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf im gesamten Plangebiet maximal 0,6 m betragen.
- Die Firsthöhe wird im Quartier 1 zur Realisierung einer Mehrfamilienhauses auf max.
 9,5 m festgesetzt. In den Quartieren Qu 2 und 3 soll zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft eine niedrigere Bebauung mit maximal 8,5 m Gebäudehöhe errichtet werden. Gemäß Bebauungskonzept nehmen die Gebäudehöhen von der Großen Gärtnerstraße zur südlichen Wohnbebauung, die durch überwiegend klassische Einund Mehrfamilienhäuser geprägt ist, ab.
- Die Traufhöhe nimmt ebenfalls zur Bebauung am Lindenweg aus gestalterischen Gründen ab. Im Quartier 2 dürfen max. 5,8 m und im Quartier 3 dürfen max. 4,5 m realisiert werden. Die Traufhöhe von 4,5 m lässt lediglich einen Bungalow oder ein Wohngebäude mit einem Erdgeschoss und einem 1. OG im geneigten Dach zu. Dies ist gestalterischer Wunsch der Stadt und orientiert sich an der Bebauung am Lindenweg.

Die Sockelhöhe wird gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Straßenmitte.

Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante Fertigfußboden. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem höchsten Punkt des Daches. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) im Erdgeschoss und Oberkante Sparren im Schnitt mit der Außenwandebene.

5.3. Bauweise, höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Im Teilgebiet Qu. 1 wird für eine flexiblere Wohngestaltung sowie zugunsten von kosten- und flächensparenden Bauen die offene Bauweise festgesetzt.

In den Teilgebieten Qu. 2 und 3 sind gem. Bebauungskonzept Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und je 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Diese Festsetzungen – in Verbindung mit weiteren Festsetzungen haben zum Ziel, die im Bebauungskonzept genannte Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern.

5.4. Mindestgrundstücksgröße

In allen allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m² für Einzelhäuser und 250 m² je Doppelhaushälfte.

Somit entstehen angemessen große Grundstücke. Trotz des Gebots sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen und trotz einer vergleichsweise hohen Ausnutzbarkeit soll keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entstehen.

5.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb der Baufenster realisiert werden kann.

Die Baugrenzen halten von den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand (gemäß Landesbauordnung SH) von 3,0 m ein, so dass zum Vorteil des Ortsbildes auch ein begrünter Vorgartenbereich ermöglicht werden kann.

5.6. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Es sollen ausreichend viele Stellplätze auf den Grundstücken selbst untergebracht werden. Stellplätze sind zu diesem Zweck außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei sind diese Anlagen so zu errichten, dass die Sicherheit des privaten oder öffentlichen Verkehrs bei Zuund Ausfahrten nicht eingeschränkt wird.

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO müssen aus Sichtschutzgründen der Verkehrsteilnehmer von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten, da von Ihnen gebäudeähnliche Eigenschaften ausgehen und der Verkehrsbereich möglichst offen gehalten und eingegrünt werden soll.

Einfriedungen sind von dieser Einschränkung ausgenommen, da sie meist direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden und dem Sicherheitsbedürfnis dienen. Es obliegt den Grundstückseigentümern dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

Hinweis: Bei der Herstellung der Einfahrten an der Großen Gärtnerstraße wird auf den Hinweis IV.1. Schutz von Bäumen verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet.

6.1. Dächer und Fassaden

Um eine zu große Unruhe in den Dachflächen und Fassaden zu vermeiden, sind für die Dächer und Fassaden angrenzender Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen, Reihenhäuser) einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Um einen Beitrag zur Nutzung von regenerierbaren Energien zu leisten sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht uneingeschränkt zulässig. Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendung sind jedoch zu vermeiden.

6.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren, wurde die folgende Festsetzung aufgenommen.

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge, zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen in Form einer Abböschung herzustellen.

Auch zwischen den Wohngrundstücken sind Geländeübergänge ausschließlich in Form einer Böschung herzustellen, sofern Höhenangleichungen erforderlich werden.

Selbstverständlich kann bei gleichem Höhenniveau auch direkt an der Nachbargrundstück angeschlossen werden.

Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeregelung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 84 LBO abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

6.3. Begrünung der Vorgärten

"Schotter- und Kiesgärten" werden in Deutschland immer beliebter. Sie enthalten jedoch meist nur wenig oder gar keine Pflanzen. Gerade Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Der Naturschutzbund Deutschland ist der Überzeugung, dass sie sogenannte ökologische Trittsteine für Pflanzenarten, Insekten und Vögel bilden, die auf der Suche nach Nahrung und Nistplätzen von Trittstein zu Trittstein wandern. Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab. Aus gestalterischen Gründen und zum Vorteil des Naturschutzes und des Stadtklimas werden diese "Schottervorgärten" ausgeschlossen.

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist damit unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze - mit anderen Worten: der Bereich zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße auf der gesamten Grundstücksbreite.

7. Natur, Landschaft und Grünordnung

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, sind die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.1. Begrünung von Park- und Stellplätzen

Bei der Gestaltung von Verkehrsflächen sind neben den erschließungstechnischen Aspekten auch gestalterische und ökologische Anforderungen zu erfüllen. Zur Gestaltung des Ortsbildes

(Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung) sowie Gliederung und Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist die Pflanzung von Bäumen und Hecken von herausragender Bedeutung.

Zur Eingrünung und optischen Aufwertung der vorgesehenen Stell- bzw. Parkplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Artenvorschlag:

Esche (Farxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
Feldahorn (Acer campestre)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Zur optischen Abschirmung sind Stell- bzw. Parkplatzanlagen mit mehr als 4 Stell- bzw. Parkplätzen sind durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/ lfd. m) aus Laubgehölzen (Höhe 70 - 100 cm) dicht abzugrünen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge:

Hainbuche (Carpinus betulus) Weißdorn (Crataegus monogyna) Feldahorn (Acer campestre) Rotbuche (Fagus sylvatica)

Auch diese Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

7.2. Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Auch die Einwohner sollen einen Beitrag zur Eingrünung des Wohngebietes und zum Naturhaushalt leisten und mindestens einen kleinkronigen, heimischen und standortgerechten Laubbaum je Baugrundstück pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Artenvorschläge:

bodenständige Hochstamm - Obstsorten
Ahorn - Acer in Arten
Rotdorn und Weißdorn - Crataegus in Arten
Vogelbeere - Sorbus aucuparia

Zier-Apfel - Malus Zier-Kirsche - Prunus

7.3. Einfriedungen

Als Einfriedung auf den Baugrundstücken zu der öffentlichen Verkehrsfläche sind Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / Ifm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen möglich.

In Verbindung mit anderen Festsetzungen, z.B. zu den Garagen und Carports, wird so das gewünschte Straßenbild gestaltet und ein Beitrag zur Ein- und Durchgrünung des Verkehrsraumes geschaffen.

Für die Sichtdreiecke im Bereich der Grundstückszufahrten können die zuvor genannten Anpflanzungen auf dauerhaft min. 70 cm Höhe begrenzt werden. Die Zaunhöhe darf der Zaunhöhe auf dem restlichen Teil des Grundstücks betragen.

Es obliegt den Grundstückseigentümern, dafür Sorge zu tragen, dass durch Einfriedungen die verfügbare Straßenbreite und die Einsicht auf die Verkehrsfläche auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt werden. Daher muss z.B. bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

7.4. Eingrünung der Abfallbehälter

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben. Diese Festsetzung dient der Aufwertung des optischen Erscheinungsbildes des neuen Plangebietes.

8. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB) erstellt von Günther & Pollok Landschaftsplanung aus Itzehoe, Stand Mai 2019

8.1. Ausgangssituation

Die Stadt Barmstedt verzeichnet seit längerer Zeit einen erhöhten Wohnbedarf und eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen. Das Plangebiet wurde von einer Baumschule genutzt und wird nun, nachdem diese den Betrieb an diesem Standort eingestellt hat, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und entspricht somit der umgebenden Nutzung.

Mit dem Abriss der Gebäude der ehemaligen Baumschule mit Ausnahme des Wohnhauses *Große Gärtnerstraße 57* und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 wird das ca. 14.450 qm große Gelände als allgemeines Wohngebiet entwickelt, in dem Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen sollen. Das Bestandsgebäude *Große Gärtnerstraße 57* wird in die Neuentwicklung integriert. Das Plangebiet fügt sich in die Bestandsbebauungen der *Redderlohe* im Westen, der Straßen *An der Hofkoppel* und *Lindenweg* im Süden sowie der *Kleinen Gärtnerstraße* im Osten ein. Im Norden wird das Plangebiet an die *Große*

Gärtnerstraße angeschlossen. Die Erschließungsstraße des Plangebietes wird als Sackgasse mit einer Wendeanlage konzipiert.

Die geplante Bebauung der Fläche sieht im Vergleich zum derzeitigen Bebauungszustand mit Asphaltflächen, Betonverbundpflaster und Gewerbegebäuden einen geringeren Versiegelungsgrad vor, so dass sich die Einleitmengen des Oberflächenwassers voraussichtlich künftig verringern werden. Ein Versickern des Niederschlags ist auf den privaten Grünflächen vorgesehen. Das Niederschlagswasser, das auf Verkehrsflächen und Grundstücksflächen fällt, wird über Regenwasserhauptleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal in der *Großen Gärtnerstraße* abgeleitet.

Die Planaufstellung erfolgt unter Anwendung des §13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" im "beschleunigten Verfahren".

8.2. Aufgabenstellung

In diesem landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist darzulegen, welche Auswirkungen die Planung bzw. dessen Realisierung auf die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes haben wird. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sollen benannt werden. Für die Umweltschutzgüter "Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit", "Kulturgüter / kulturelles Erbe" und "sonstige Sachgüter" werden alle erforderlichen Angaben in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Zusammenhang mit der Darstellung der Altlasten (Kapitel 11) werden Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen getroffen. Da sich das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes befindet, werden in Kapitel 13 Hinweise zum Umgang mit Kulturdenkmalen gegeben. Im Rahmen dieses landschaftsplanerischen Fachbeitrags wird auf eine gesonderte ausführliche (wiederholte) Darlegung der Angaben zu diesen Schutzgütern verzichtet.

Aufgrund der Planaufstellung nach §13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

8.3. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden im Folgenden schutzgutbezogen dargelegt.

8.3.1. Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wurde am 03.05.2019 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG. Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen festgestellt:

Abbildung 7 - Fotos zum Schutzgut Pflanzen

Urbanes Ziergehölz

Ziergehölz auf Rasenfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes



Das Plangebiet ist am nordöstlichen, südlichen (teilweise), westlichen und nördlichen Rand von urbanem Ziergehölz umgeben.

An der Grenze zum Flurstück 49/2 befindet sich eine Gruppe von Ziergehölzen (u.a. Rhododendron, Bambus) auf einer Rasenfläche.

Ziergehölz am südlichen Rand des Plangebietes (insbesondere llex)



An der Grenze zu den Flurstücken 55/27, 55/26, 55/25 und 55/46 sind auf der Seite des Plangebietes keine hervorzuhebenden Großgehölze vorhanden.

An die Flurstücke 75/27 und 75/5 angrenzend sind heckenartige Ziergehölze mit Einzelbäumen aufzufinden (u.a. Ilex, Schlehe, Apfel, Bergahorn, Spitzahorn, Essigbaum).

Ziergehölz am westlichen Rand des Plangebietes (v.a. Rhododendron)



An der gesamten westlichen Seite des Plangebietes ist ein ca. 3-4 m hoher Bewuchs mit Rhododendron festzustellen.

Nördlicher Rand des Plangebietes



Zur Großen Gärtnerstraße wird das Plangebiet ebenfalls durch Ziergehölze mit Einzelbäumen abgegrenzt (u.a. Kirsche, Eibe, Rhododendron, Magnolie, Ilex).

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotoptypen.

Rasen

Rasen am nordöstlichen Rand des Plangebietes



An der nordöstlichen und östlichen Seite des Plangebietes wird das Flurstück durch Rasenflächen von den benachbarten Grundstücken abgegrenzt.

Rasen zwischen zwei Gewerbegebäuden südlich des Flurstückes 49/2



Rasen hinter den Gewerbegebäuden am Rande des Plangebietes



Offene Rasenflächen im südwestlichen Bereich des Plangebietes



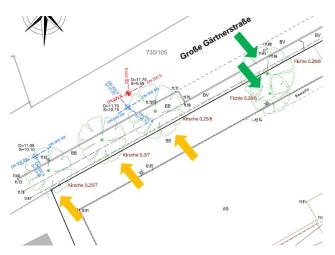
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei ca. 45 m bzw. 55 m x 13 m große offene Rasenflächen. Auf der Fläche dominieren allgemein verbreitete Arten.

Am westlichen Ende der Rasenfläche sind 3 Sträucher aufzufinden.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotoptypen der Trocken- oder Feuchtstandorte vorhanden.

Urbanes Gehölz mit Baumarten

(Darstellung in Ausschnitten der örtlichen Vermessung mit Stand vom 29.09.2018)



Im Plangebiet befinden sich keine Großbäume (ab 0,5 m Stammdurchmesser) oder ortsbildprägenden Bäume (ab ca. 2 m Stammumfang).

Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich zur Straßenseite zwei Fichten (St∅ 0,28 und 0,26) – grüne Pfeile

Außerhalb des Plangebietes stehen an der Großen Gärtnerstraße 3 Zierkirschen von Westen nach Osten (St∅ 0,25-0,3) – orangene Pfeile

Zierkirschen an der Großen Gärtnerstraße



Buche auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Große Gärtnerstraße 54



Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Buche mit ca. StØ 0,8.

Gebäude und Betriebsfläche

Hauptgebäude, Große Gärtnerstraße 57



Das Gelände der ehemaligen Baumschule weist Gebäude unterschiedlicher Nutzungen sowie Betriebsflächen auf.

Im vorderen Bereich befinden sich Backsteingebäude mit Wohn- und Büronutzung.

Heizungsgebäude mit Schornstein



Östlich des Hauptgebäudes befindet sich an der Grenze zum Flurstück 49/2 ein Heizungsgebäude mit einem Schornstein aus Backstein.



Auf dem Gelände befinden sich fünf Blöcke mit Gewächshäusern unterschiedlicher Bauart.





In den Gewächshäusern befindet sich überwiegend Brombeerbewuchs.



Auf der westlichen Seite des Plangebietes schließen sich südlich an das Hauptgebäude Lagerhallen an.



Die Gewerbegebäude im Plangebiet werden überwiegend durch asphaltierte, vollversiegelte Betriebswege miteinander verbunden, die stellenweise aufgebrochen sind.

Wenige Flächen sind mit Betonverbundpflaster versehen.

Alle Bilder: Pollok 2019

Für die Stadt Barmstedt gilt die 1981 erlassene "Kreisverordnung zum Schutze der Bäume in der Stadt Barmstedt". Demnach sind Bäume geschützt, die in 130 cm Höhe einen Durchmesser von mehr als 25 cm haben, Einzelbäume oder Bestandteil von Baumreihen oder Baumgruppen sind und im Zusammenhang bebauter Ortsteile und Gebiete stehen, deren Bebauung in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Ausgenommen sind Obstbäume, Bäume in Baumschulen und Gärtnereien sowie Bäume in Gärten mit Ausnahme der Vorgärten.

Vorkommen weiterer Biotoptypen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Waldflächen sind im oder am Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

Vom LLUR wurden in der Auskunft vom 07.09.2016 im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plan 72B der Stadt Barmstedt keine Pflanzen- oder Biotopvorkommen mit einer Relevanz für die Planung eingestellt.

Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG ist im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet *LSG04 Mittlere Krückau* liegt ca. 300 m westlich des Plangebietes.

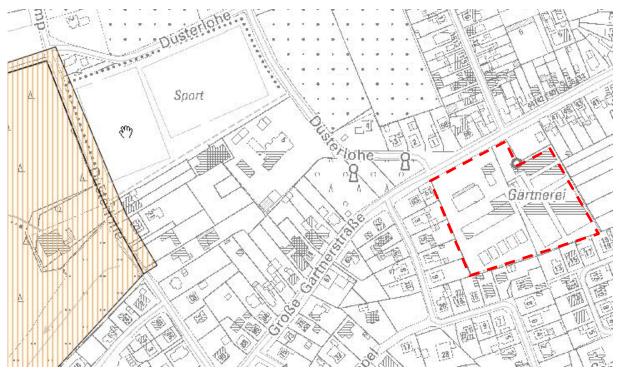


Abbildung 8 - Kennzeichnung der Fläche des LSG04 Mittlere Krückau

Das Plangebiet ist rot umgrenzt. (Kartengrundlage LLUR/LVermGeo 2019, ergänzt)

Ca. 360 m südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet *DE 2224-306 Obere Krückau*. Das Gebiet wird aufgrund der deutlichen räumlichen Trennung durch Siedlungsbereiche der Stadt Barmstedt und aufgrund des Vorhabencharakters zur Entwicklung von Wohnbauflächen nicht planungsrelevant betroffen sein. Die festgelegten Erhaltungsziele mit besonderer Bedeutung zur Erhaltung der Lebensraumtypen "Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion" sowie der "Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe" werden durch das Planvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt, denn das Gewässer des FFH-Gebiets wird nicht verändert und es gehen vom Wohngebiet keine Wirkungen aus, die das Gebiet beeinträchtigen könnten.

Ein EU-Vogelschutzgebiet ist innerhalb eines mindestens 3 km messenden Umkreises nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Es werden durch die Umsetzung des B-Plans im Wesentlichen Flächen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sein, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

8.3.2. Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung im Plangebiet auftreten; sie sind somit planungsrelevant:

- In den **Gehölzen** aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene **Brutvögel** vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a., Singdrossel (Turdus philomelos), Zilpzalp (Phylloscopus collybita), Buchfink (Fringilla coelebs), Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros) und Elster (Pica pica).
- Im Bereich der abzureißenden Bestandsgebäude (Lagerhallen und Gewächshäuser), des zu erhaltenden Gebäudes und der umliegenden Gebäude (außerhalb des Plangeltungsbereichs) können während des Sommerhalbjahres Brutvögel vorkommen. Typische Arten sind: Mehl- und Rauchschwalbe (Delichon urbicum und Hirundo rustica), Blaumeise (Parus caeruleus), Kohlmeise (Parus major), Haussperling (Passer domesticus) und Amsel (Turdus merula). Am zu erhaltenden Gebäude wurde ein verlassenes Mehlschwalbennest gesichtet.



Abbildung 9 - Verlassenes Mehlschwalbennest am zu erhaltenden Gebäude

(Foto: Pollok 2019)

- Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern (mit Ausnahme der Mehlschwalbe) sind hingegen bisher nicht ermittelt worden und können aufgrund der Habitatstruktur für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Vorkommen können nur westlich / südlich des Plangebiets bestehen.
- Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung als Baumschule sowie der umliegenden Gartenflächen sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße des Grasbewuchses der brachliegenden Fläche werden Vorkommen von typischen Offenland- und Wiesenvögeln ausgeschlossen.
- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, eventuell auch Großer Abendsegler, Mückenfledermaus oder Rauhhautfledermaus in Altgebäuden vorkommen. In

Altgebäuden kann ein Winterquartier nicht gänzlich ausgeschlossen werden, auch wenn hierüber keine Informationen vorliegen.

- Das Plangebiet weist aufgrund der innerstädtischen Lage eine geringe generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.
- In den betroffenen Gehölzstrukturen wurden bei den Geländebegehungen keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren von **Haselmäusen** gefunden, so dass hier keine Vorkommen anzunehmen sind bzw. es ist keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen.
- Ein naturnahes Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Von nah gelegenen Gewässern auch der Gärten können ggf. **Amphibien** der Arten Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch während der Landlebensphase ggf. auch in die Plangebiete gelangen.
 - Die Arten sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Hinweise auf besondere artenschutzrechtlich relevante Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen auch in Kenntnis der Datenauskunft des LLUR als Auszug aus dem dortigen "Artenkataster" vom 07.09.2016 (im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans 72B) nicht vor.
- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert.
- Reptilien (z. B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitate sind nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Datenauskunft aus dem Artenkataster des LLUR wurden mit Datum vom 07.09.2016 von dort keine planungsrelevanten Tiervorkommen mitgeteilt. Für die westlich / südwestlich vom Plangebiet abgesetzt gelegenen Wälder wird jedoch auf Vorkommen des Mittelspechts hingewiesen. In Altbäumen nahe des Rantzauer Sees wurde der Eremit (Osmoderma eremita) nachgewiesen.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind bisher nicht bekannt. Die Stadt Barmstedt verzichtet aufgrund der o. g. grundsätzlich eher allgemeinen Bedeutung der Plangebietsflächen auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz. Es wird eine Potenzialabschätzung mit Bewertung entsprechend der obigen Angaben in die Planung eingestellt und so den artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung entsprochen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem oder an einem Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG. Das LSG04 wird durch die Planung nicht verändert bzw. nicht betroffen sein.

Das südlich des Plangebietes befindliche FFH-Gebiet *DE 2224-306 Obere Krückau* liegt ca. 360 m vom Plangebiet entfernt. Das Gebiet wird aufgrund der deutlichen räumlichen Trennung nicht relevant betroffen sein. Die festgelegten Erhaltungsziele zur Erhaltung der Lebensraumtypen "Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachions" sowie der "Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe" werden durch das Planvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt, denn das Gewässer des FFH-Gebiets wird nicht verändert und es gehen vom Wohngebiet keine Wirkungen aus, die das Gebiet beeinträchtigen könnten. Die zu erhaltenden Arten Meerneunauge, Bachneunauge und Flussneunauge und deren Habitate werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Ein EU-Vogelschutzgebiet ist innerhalb eines 3 km messenden Umkreises nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Prüfung der Planung:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage "Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung" (LBV-SH 2016) ergibt sich vorbehaltlich anders lautender Ergebnisse während des weiteren Planaufstellungsverfahrens nachfolgende Zusammenstellung:

Tabelle 1 - Artenschutzrechtliche Prüfung der Planung

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise/ Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Gewässer und Hauptwanderrouten sind nicht vorhanden. Es kann nur sein, dass einzelne Individuen der Erdkröte, des Teichmolchs und des Grasfrosches sich ggf. während der Landlebensphasen hier aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.
		Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Reptilien	Nein	In dem Plangebiet sind keine Kernhabitate der Arten vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Arten (Blindschleiche, Waldeidechse, Ringelnatter) sich auf den Grundstückteilen aufhalten, die zur Bebauung und zur Herstellung von Oberflächenwasserretentionsflächen anstehen. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird
Vögel	Ja / Nein	daher nicht vorliegen. Einzelgehölze und bestehende Gebäude sind als faunistische
		Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.
Säugetiere - Fleder- mäuse	Ja / Nein	Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG.

		Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.
		Bezgl. potenzieller Quartiere kann diese Artengruppe nicht erheblich betroffen sein, wenn die nachfolgend genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird dann nicht vorliegen.
Säugetiere - sonstige	Nein	Es sind nach Überprüfung in der Örtlichkeit (bezüglich der Haselmaus) keine Vorkommen festgestellt worden, keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezüglich Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.
		Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Libellen	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Weichtiere	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Käfer	Nein	In dem Plangebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor bzw. es wird die Erhaltung der Großbäume angestrebt.
		Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören."
- 4. [...] (Zugriffsverbote)

Gemäß der obigen Aufstellung sind für Vogelvorkommen Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom **01. März bis zum 30. September** gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf

den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten sind die nachfolgend genannten Maßnahmen umzusetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfrist keine erheblichen Beeinträchtigungen zu schützender Vogelarten zu erwarten sind, sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Bei Umbauarbeiten am und / oder Abrissarbeiten von Altgebäude(-teilen), die im Winter als frostfrei gelten können, sind die betroffenen Gebäude(-teile) hinsichtlich ggf. Winterquartiere vor einer Baudurchführung zu überprüfen.

Erfolgen Umbau- und Abrissarbeiten an einem Gebäude(-teil), das als potenzielles Fledermausquartier inkl. eines Tagesverstecks gelten kann (mit nach außen gewandten Öffnungen und Spalten etc. ab ca. Daumenbreite), während des Zeitraums vom 01.03 bis zum 30.11. eines Jahres, so ist vor der Durchführung der Arbeiten durch qualifiziertes Personal eine Prüfung durchzuführen. Aufgrund der wechselnden Aufenthaltsorte von Fledermäusen hat die Prüfung eine Gültigkeit für maximal 5 Kalendertage. Eine Baudurchführung darf nur bei festgestellter Unbedenklichkeit erfolgen.

Damit insgesamt keine Quartierverluste für Fledermausarten resultieren, sind eine zusammenhängende Gruppe von 5 Fledermauskästen und eines Meisenkastens innerhalb des Plangeltungsbereichs am verbleibenden Bestandsgebäude zusammenhängend in einer Gruppe fachgerecht an einer geeigneten Stelle anzubringen.

Geeignet sind als Fledermausganzjahresquartiere z. B. 5 Stück der selbstreinigenden Kästen des Typs "1WI" oder des Typs "2WI" der Fa. Schwegler oder vergleichbar und als Meisenkasten 1 Stück "Niststein Typ 24" der Fa. Schwegler oder vergleichbar.

Die Anbringung muss vor dem Beginn von Bautätigkeiten oder Abrissarbeiten an entfallenden Gebäuden / Gebäudeteilen erfolgen.

Außenbeleuchtungen sind auch zum Schutz von Fledermausarten insektenfreundlich auszuführen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

8.3.3. Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Die Bodenkarte weist für das Plangebiet das Vorkommen von Pseudogley aus.



Abbildung 10 - Ausschnitt aus der Bodenkarte

(grau = Pseudogley, braun = Pseudogley-Braunerde), das Plangebiet ist eingezeichnet (Quelle: LLUR/LVermGeo 2019, ergänzt)

Das Plangebiet wurde bisher durch eine Baumschule mit unterschiedlichen Gebäudearten genutzt. Bis auf das Gebäude *Große Gärtnerstraße 57* werden alle Bestandsgebäude entfernt.

Im Zuge von Bodensondierungen (vgl. GSB 2019) wurden überwiegend unter einer 0,3 m bis max. 0,8 m starken Mutterbodenauflage Sande, Torfe und Geschiebeböden in Wechsellagerung ermittelt.

Im Zuge der Planung wird der Bereich der ehemaligen Baumschule bebaut. Im Vergleich zum derzeitigen Bebauungszustand werden Flächen entsiegelt.

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind naturraumtypisch und weit verbreitet. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden wie Torfe oder Mudden kommen nicht vor.

Im Rahmen einer Untersuchung zum Altlastenverdacht (vgl. Ziegenmeyer Umweltgeotechnik 2019) konnte dieser anhand der Befunde der Oberbodenuntersuchungen nicht bestätigt werden. Auch für darunterliegende Mutterboden-, Lehm- und Sandschichten wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ermittelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die bisherigen Nutzflächen stehen in der Stadt Barmstedt für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Einer diesbezüglichen Kompensation bedarf es nicht.

Entsprechend der Planung in einem Verfahren nach §13a BauGB bedarf es keiner Kompensation infolge der zu erwartenden Flächenversiegelungen inkl. der im Zuge der

Planumsetzung entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen, da entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Davon unabhängig ist grundsätzlich die Versiegelung auf das unvermeidbare Minimum zu begrenzen.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden.

Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend zu benachrichtigen.

8.3.4. **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Entwässerungsmulde.



Abbildung 11 - Entwässerungsmulde am westlichen Rand

(Foto: Pollok 2019)

Das Grundwasser steht gemäß der Bodenkarte 2 m unter Flur an. Im Zuge der Bodensondierungsbohrungen (vgl. GSB 2019) wurden Wasserstände von 0,5 m im westlichen Geländeteil bis 4,0 m unter Geländeoberfläche im östlichen Geländeteil angetroffen. Hierbei handelt es sich um von Schichten-, Stau- und Sickerwasser überlagertes Grundwasser. Grundsätzlich ist im Plangebiet mit Grundwasserniveauschwankungen von rund 1 m sowie einem lokalen Aufstau bis zur Geländeoberfläche zu rechnen.

Das Oberflächenwasser wird über geplante Regewasserhauptleitungen in den Regenwasserkanal in der *Großen Gärtnerstraße* abgeleitet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Durch die Herstellung von Oberflächenversiegelungen ist eine vollständige Versickerung nicht möglich. Auf privaten Grünflächen kann das Niederschlagswasser versickern. Die Ableitung des Oberflächenwassers, das auf die Verkehrsflächen und Grundstücksflächen niederfällt, erfolgt über Regenwasserhauptleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal in der

Großen Gärtnerstraße. Im Vergleich zum derzeitigen Bebauungszustand werden jedoch Flächen entsiegelt, so dass sich die Einleitungsmenge insgesamt voraussichtlich verringern wird.

8.3.5. Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für die Teilflächen des Plangeltungsbereichs liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die umgebende Bebauung und die bestehenden Gehölze nach Westen, Osten und Süden gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist.

Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammelbecken o. ä. sind - abgesehen von der o. g. Windeinwirkung - nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen der Stadt Barmstedt aus den kommunalen Planungen keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Stadt geht davon aus, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden. Es werden keine Nutzungen entstehen, die zu darstellbaren und somit bewertungserheblichen Treibhausgasemissionen führen. Das Gebiet weist aufgrund seiner Lage keine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf (Änderungen der Niederschläge, Winde etc.).

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, wird bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf bestehen.

8.3.6. **Schutzgut Landschaft**

Entsprechend der Angaben in Kap. 8.1 und in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen (Kap. 8.3.1) handelt es sich um den Bereich einer ehemaligen Baumschule mit geringem Gehölzbestand. An den westlichen, südlichen und teilweise östlichen Rändern des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände zur Abgrenzung gegenüber der Bestandsbebauung bzw. angrenzenden Flurstücken. Die nördliche Seite des Plangebietes wird zur *Großen Gärtnerstraße* mit einer Gehölzbepflanzung abgegrenzt. Der Großteil der östlichen Seite des Plangebietes wird überwiegend durch einen Zaun und vereinzelte Gehölze von den benachbarten Flurstücken abgegrenzt. Am nordöstlichen Rand besteht eine kleinere Gehölzgruppe.

Eine gebietsbezogene konkrete Freizeitnutzung / Freizeitinfrastruktureinrichtung besteht hier nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Es besteht kein Kompensationserfordernis.

Zur Begrünung des Baugebietes sind die in Kapitel 7 der Begründung und in den textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen umzusetzen.

Ergänzend wird empfohlen, Hecken und Grünstrukturen an den Rändern des Plangebietes zu erhalten und in die Freiflächengestaltung auch zur innerstädtischen Gliederung der Wohnquartiere zu integrieren.

8.3.7. Wechselwirkungen, fehlende Kenntnisse

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die ehemalige Nutzung als Baumschule sowie die umgebende Wohnbebauung und die Straßenanbindung *Große Gärtnerstraße* geprägt ist.

In den Kapiteln 8.3.1 bis 8.3.6 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einer Fläche für Wohnbaugrundstücke die Wirkungen vor allem auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Landschaft zwar verändern können bzw. werden und dass vor dem Hintergrund der Planung auf Grundlage des §13a BauGB die zu erwartenden Veränderungen jedoch deutlich minimiert werden können.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen nach Kenntnis der Stadt Barmstedt zu erwarten bzw. bekannt.

Es liegen keine Detailinformationen über das Plangebiet zu folgenden Themen vor: Klimadaten, aktuelle faunistische Bestandsaufnahmen, Verkehrsuntersuchungen, Immissionsschutz.

Im Nahbereich bestehende Störfallbetriebe gemäß § 50 BlmSchG sind der Stadt Barmstedt nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in Nähe zu weiteren städtisch geprägten Bebauungen ist entsprechend der Angaben zu den einzelnen Schutzgütern insgesamt von einer für die Planung hinreichenden Kenntnis- und Datenlage auszugehen, so dass von der Stadt Barmstedt in dem Fehlen der genannten vertiefenden Informationen kein planungserhebliches Defizit gesehen wird.

8.3.8. Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter

Es sind keine Planungen oder Bauvorhaben bekannt, die kumulierend zu Beeinträchtigungen auf die Umweltschutzgüter wirken könnten.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Planung besteht nicht.

8.3.9. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Planung soll entsprechend den ortsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Barmstedt zu einer planungsrechtlichen Absicherung einer Wohnbebauung zur Deckung des örtlichen Bedarfs führen.

Geplante Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebiets tragen zu einer inneren Durchgrünung bei.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 könnte die Fläche weiterhin als Baumschulfläche genutzt werden.

Würde eine Bebauung gem. §34 BauGB erfolgen, so dass sich die neuen Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssten, wäre eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Festschreibung z.B. der Erschließungsstraße, Mindestgrundstücksgrößen und weiteren städtebaulich wichtigen Festsetzungen nicht möglich.

8.4. Zusammenfassung, Kompensationsmaßnahmen

Die Planung wurde hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft schutzgutbezogen geprüft. Es wurde festgestellt, dass

- das Schutzgut **Pflanzen** einschließlich der biologischen Vielfalt nicht in erheblichem Umfang betroffen sind.
- das Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt betroffen sein kann, so dass bei Arbeiten an Gehölzen die Einhaltung der Schonfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 30. September erforderlich ist, um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
- kompensationspflichtige Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten sind.
- Veränderungen der Oberflächenwasserabflüsse auftreten werden. Aufgrund der Entsiegelung von Flächen wird sich die Menge des in den vorhandenen Regenwasserkanals einzuleitenden Oberflächenwassers voraussichtlich verringern.
- kompensationspflichtige Eingriffe in das Schutzgut **Luft**, Schutzgut **Klima** und das Schutzgut **Landschaft** nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus gehende Kompensationserfordernisse bestehen nicht.

Kosten für Kompensationserfordernisse entstehen nicht.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1. Innere und äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über eine 6,0 - 6,5 m breite Stichstraße mit Wendehammer geplant, die auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Die Erschließung der Quartiere Qu. 2 und 3 erfolgt über die neue Planstraße. Das Quartier Qu. 1 kann direkt über die Große Gärtnerstraße erschlossen werden. Diese mündet im weiteren Verlauf in die L 75 ein und leitet den Verkehr Richtung Elmshorn und Tornesch zur BAB A23 ab.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume an der Großen Gärtnerstraße sind die möglichen Grundstückszufahrtsbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Sechs Grundstücke werden über drei private Stichstraßen an die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Diese Anwohner müssen ihre Abfallbehälter an den Abfahrttagen an den Teil der Planstraße bereitstellen, der vom Müllfahrzeug befahren werden kann.

Es ist im Rahmen der Ausbauplanung und Grundstücksaufteilung darauf zu achten, dass für diese Grundstücke ein entsprechender Platz für Abfallbehälter hergestellt wird. Ggf. kann auch ein PKW-Stellplatz diese Aufgabe an den Abfuhrtagen temporär übernehmen.

Der ruhende Verkehr soll auf den Grundstücken selbst untergebracht werden. Je Wohneinheit sollte Platz für mind. 2 PKW-Stellplätze vorgehalten werden.

Hierfür wurden Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Besucherstellplätze sind im Eingangsbereich und ggf. verteilt innerhalb der Planstraße vorgesehen und werden im Rahmen der Ausbauplanung verortet. In der Planzeichnung werden diese nicht explizit festgesetzt, damit auf die späteren Grundstücksaufteilung und die Einfahrten flexibel reagiert werden kann.

9.2. Öffentlicher Nahverkehr

Die AKN-Haltestelle Brunnenstraße befindet sich nur 400 m vom Plangebiet entfernt. Von dort wird Barmstedt mit Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen und Elmshorn über die AKN-Linie A3 verbunden. Weitere Bushaltestellen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Strom-, Trinkwasser- und Gasversorgung, Breitband

Die Strom-, Gas- und Wasser- und Breitbandversorgung sowie die Versorgung der geplanten Neubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden in den Plangebieten durch den Versorgungsträger hergestellt.

Für die Stromversorgung wird voraussichtlich eine Trafostation erforderlich. Diese kann im späteren Verlauf z.B. im Eingangsbereich des B-Planes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden.

Die Stadtwerke Barmstedt werden für jedes Grundstück die Möglichkeit zur Errichtung einer optionalen Elektroladestation vorsehen.

10.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Dänekamp und partner. Schreiben vom 03.05.2019 - Kapitel zur geplanten Entwässerung. Pinneberg.

Der Abwasserzweckverband Südholstein (azv) betreibt die unschädliche Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser).

Das Baumschulgelände entwässert z. Zt. in die Große Gärtnerstraße. Der NW-Kanal in der Großen Gärtnerstraße ist hydraulisch ausgelastet. Die Stadt geht jedoch davon aus, dass der Geltungsbereich weiter entsiegelt wird und sich die Entwässerungssituation im Vergleich zum fast komplett versiegelten Bestand entspannt.

10.2.1. Straßenentwässerung

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über das vorab berechnete Längs- und Quergefälle. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird Oberflächennah über eine dreireihige Entwässerungsrinne in Straßenabläufe (50/30 cm) abgeleitet. Diese schließen an die neu zu verlegenden Regenwasserhauptleitungen an. Die Anschlussleitungen der Straßenabläufe werden aus PP-Kunststoffrohren DN 150 hergestellt.

10.2.2. Entwässerung

10.2.2.1. Allgemeines

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht vorgesehen. Lediglich auf den privaten Grünflächen wird der auftreffende Niederschlag überwiegend versickern.

Grundsätzlich erfolgt durch die geplante Wohnbebauung eine Entsiegelung der Oberflächengegenüber dem aktuellen Bebauungszustand mit Gewerbegebäuden und Asphaltflächen.

Daher wird vorbehaltlich einer noch auszuführenden hydraulischen Berechnung vorläufig davon ausgegangen, dass sich die Einleitmengen des Oberflächenwassers gegenüber dem jetzigen Zustand verringern wird. Dies führt vorbehaltlich des hydraulischen Nachweises zu einer Entlastung der weiterführenden öffentlichen Regenwasserkanalisation.

Die Schächte der Schmutz— und Regenwasserhaupthaltungen werden in DN 1000 mit einer quadratischen Abdeckung der Klasse D hergestellt.

10.2.2.2. Schmutzwasserableitung

Es ist geplant das anfallende häusliche Schmutzwasser über Hausanschlussleitungen aus PP-Kunststoffrohren DN 150 in die weiterführenden Schmutzwasserhauptleitungen aus PP-Kunststoff DN 200 einzuleiten. Diese binden im Bereich der Zufahrt zu geplantem Erschließungsgebiet an die vorhandenen Schmutzwasserhauptleitungen DN 200 aus Steinzeug in der Straße "Große Gärtnerstraße" an. Das Mindestgefälle der geplanten Schmutzwasserhauptleitung beträgt 1: DN.

Um die geplante Hauptleitung mit dem vorhandenen Schmutzwassernetz zu verbinden, wird ein neuer Schacht sohlgleich auf die vorhandene Leitung DN 200 aus Steinzeug in der Straße "Große Gärtnerstraße" aufgesetzt. Parallel muss ein weiterer Strang mit Vereinbarung einer Grunddienstbarkeit in nördlicher Richtung über Privatgrund verlaufen. Hier erfolgt die Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserschacht in der Straße "Große Gärtnerstraße".

Die Hausanschlussleitungen werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme bis ca. 1,00 m auf die Grundstücke vorgestreckt. Sie bestehen aus PP-Kunststoffrohren DN 150. An den Rohrleitungsenden wird im Zuge der Erschließung optional jeweils ein Kontrollschacht aus PP—Kunststoff mit einem lichten Durchmesser von 0,80 m mit einer Abdeckung Klasse D gesetzt. Im Bereich, wo die geplanten Haltungen über Privatgrund verlaufen, dienen die Kontrollschächte als Hausanschlussschächte.

Vorbehaltlich einer detaillierten hydraulischen Berechnung ergibt sich eine geschätzte, abzuführende Spitzenabflussmenge von rd. 0,91 l/s. Das gewählte PP-Kunststoffrohr DN 200 im Bereich der Haupthaltungen ist mit einem Gefälle von 1:200 in der Lage, bei einem kb-Wert von 1,50 maximal 23,5 l/s abzuführen. Es ergibt sich ggf. eine zu geringe Fließgeschwindigkeit. Daher ist nicht auszuschließen, dass es zu Ablagerungen kommt. Es sollten regelmäßige Spülungen vorgesehen werden.

10.2.2.3. Regenwasserableitung

Für die Ableitung des auf den Verkehrsflächen und auf den Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagwassers werden PP-Kunststoffrohre DN 400, DN 300 und DN 200 mit einem Mindestgefälle von 1: DN verlegt. Das Oberflächenwasser wird über geplante

Regenwasserhauptleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 400 aus Beton in der Straße "Große Gärtnerstraße" abgeleitet.

Die Verlegung der geplanten Regenwasserhauptleitung einschließlich Anschluss an den vorhandenen Regenwasserschacht 2700R055 in der "Große Gärtnerstraße" erfolgt teilweise über Privatgrund mit Vereinbarung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit.

Der Anschluss der geplanten Hauptleitung aus dem Erschließungsgebiet an das vorhandene Regenwassernetz erfolgt durch sohlgleiches Aufsetzen eines neuen Schachtes auf den vorhandenen Regenwasserkanal DN 500 aus Beton in der Großen Gärtnerstraße.

Analog zur Schmutzwasserableitung werden Hausanschlussleitungen aus PP-Kunststoff DN 150 bis ca. 1,00 m auf die Grundstücke vorgestreckt. Optional werden ebenfalls im Zuge der Erschließung Kontrollschächte aus PP Kunststoff mit einer lichten Weite von 0,80 m mit einer Abdeckung Klasse D, an den Rohrleitungsenden vorgesehen. Im Bereich der geplanten Haltungen über Privatgrund dienen die Kontrollschächte ebenfalls als Hausanschlussschächte.

10.3. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. § 16 der UVV Müllbeseitigung sowie die Vorgaben der RASt 06 und der EAE 85-95 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen frei zu halten.

Zusätzlich sind Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches zu vermeiden. Das Heckenwachstum muss bedacht bzw. die Friesenwälle müssen einen ausreichend großen Abstand zur Verkehrsfläche einhalten.

Die Abfallentsorgung umfasst sowohl die Rest- als auch die Bioabfallentsorgung, die Einsammlung der Gelben Säcke und die Papierabfuhr. Hinzu kommen Sperrmüll- und E-Schrottabfuhr. Für alle Bereiche sind die Abfälle an die Sammelplätze zu verbringen.

Die Grundstücke, an den privaten Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an die mit Müllfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße bringen. Entsprechende Abstellflächen sollten im Rahmen der Ausbauplanung bedacht werden. Ggf. kann auch ein PKW-Stellplatz temporär an diesen Tagen umgenutzt werden.

Die Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

10.4. Telekommunikation

Die Telekom weist darauf hin, dass generell für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz gilt: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Zudem wird darum aus wirtschaftlichen Gründe gebeten, dass im Falle eines Netzausbaus durch die Telekom Folgendes sichergestellt wird:

 für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

11. Boden, Altlasten, Altablagerungen

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Gutachten zum Bodenaufbau und der Bodenbelastung bzw. der Gebäudebelastung erstellt, die dieser Begründung angehängt sind. Die Ergebnisse werden grob in den folgenden Kapiteln beschrieben. Für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

11.1. Baugrund/Versickerungsfähigkeit

Grundbaulngenieure Schnoor + Brauer. (2019). Baugrunduntersuchungen B-Plan Nr. 76. Bredenbek.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im dem geplanten Gebiet 53 Rammkernsondierbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6,0 m unter Geländeoberfläche niedergebracht. Der überwiegende Teil der Bohrungen wurde für Kontaminationsuntersuchungen lediglich bis 2,0 m niedergebracht.

Die Baugrundverhältnisse sind im Gebiet überwiegend gekennzeichnet durch Mutterböden anschließend folgen Sande, Torfe und Geschiebeböden in Wechsellagerung. Die genauen Botenprofile und Schichtenverzeichnisse sind der Anlage zu entnehmen.

Während der Bohrarbeiten wurden Wasserstände zw. 0,50 m und 4,00 m unter Geländeoberfläche eingemessen. Hierbei handelt es sich um von Schichten-, Stau-, und Sickerwasser überlagertes Grundwasser.

Generell sind Flachgründungen ggf. verbunden mit einem partiellen Kiessandersatz (Austausch aufgeweichter Geschiebeböden in ca. 30-50 cm Mächtigkeit) möglich.

Bei den erbohrten Boden- und Grundwasserverhältnissen muss für unterkellerte Gebäudeteile überwiegend davon ausgegangen werden, dass diese über als wasserundurchlässige Wannenkonstruktionen trockenzuhalten sind. Im Bereich reiner Geschiebeböden kann ggf. auch eine Dränage ausreichend sein, wenn eine entsprechende Vorflut vorhanden ist.

Generell ist aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenschichten und den hohen Grundwasserständen eine Versickerung gem. DWA A-138 nicht möglich.

Grundsätzlich gilt jedoch: Die vorgenannte Beurteilung entbindet nicht von der Notwendigkeit der Überprüfung der Baugrundverhältnisse im Einzelfall und der danach notwenigen Beurteilung der Wechselbeziehung Baugrund Bauwerk.

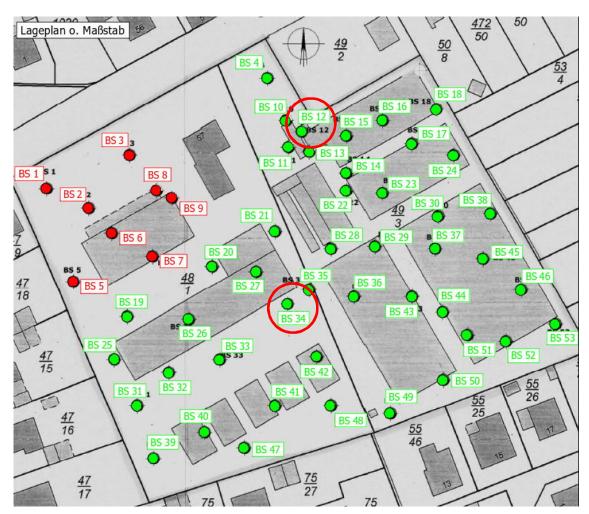


Abbildung 12 - Lageplan der Bohrungen

11.2. Altlasten im Boden

Dipl. - Geol. Harro Ziegenmeyer. (2019). Darstellung der Ergebnisse der orientierenden Untersuchung zur Überprüfung des Altalstverdachts - Phase II technische Erkundung. Elmshorn.

Nach den vorliegenden Informationen wurde das Grundstück "Große Gärtnerstraße 57" in Barmstedt durch einen altlastenrelevanten Gewerbebetrieb genutzt. Die Fläche wird beim Kreis Pinneberg unter dem Aktenzeichen AS-BAR-GrGär-57 in der Prüfdatei P2 des Altlastenkatasters geführt.

Es sind zwei Kontaminationsverdachtsflächen mit dem oberirdischen 30 m³ Heizöllagertank mit angrenzender Heizungsanlage und Schornstein sowie die ehemalige Betriebstankstelle mit einem nicht mehr vorhandenen oberirdischen Lagertank festgestellt worden. Aufgrund der Nutzung, dem Nutzungszeitraum und der Nutzungsdauer sind als nutzungsspezifische Schadstoffe organische und anorganische Pflanzenschutzmittel sowie Betriebsstoffe (Heizöl/Treibstoff) geprüft worden. Aufgrund des Nutzungszeitraums sind beim Abbruch der Bebauung mit Schadstoffen belastete Baumaterialien wie z. B. künstliche Mineralfasern (KMF), Asbest sowie teer-/pechhaltige Straßenbeläge oder Dichtmaterialien nicht auszuschließen. Die Untersuchung der Bausubstanz (Schadstoffkataster) wird im nächsten Kapitel behandelt.

Das in diesem Kapitel zitierte Gutachten (bezüglich Altlasten im Boden) benennt für die Fläche folgende Sachverhalte:

- Ein Altlastenverdacht hat sich durch die Befunde der Oberbodenuntersuchungen nicht bestätigt. Auch unter Berücksichtigung des aktuellen Erlasses V42-61547/2016 des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) sind Gefährdungen beim Direktkontakt mit dem Bodenmaterial bei der geplanten Nutzung "Wohngebiete" nicht anzunehmen.
- Für die darunterliegenden Mutterboden-, Lehm- und Sandschichten wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt.
- Für den Pfad Boden Grundwasser sind Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen nicht anzunehmen.
- Der Pfad Boden Pflanze ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht relevant.
- Es wurden entsorgungsrelevante Belastungen, die bei Baumaßnahmen mit Erdbaumaßnahmen zu erhöhten Entsorgungskosten führen können, festgestellt.

Daraus ergeben sich für die geplante Baumaßnahme folgende Empfehlungen:

- Im Bereich der Kleinrammbohrungen BS 34 und BS 12 (Siehe rot eingekreist) mit den dort angetroffen Eternitresten sollte der Ausbau durch sachkundiges Personal im Zuge des Gebäuderückbaus erfolgen.
- Weitere Maßnahmen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den Befunden der Bodenuntersuchungen nicht.
- Bodenaushub ist den unterschiedlichen Bodenarten entsprechend zu separieren. Für die Entsorgung von Bodenaushub ist im Zuge der Baumaßnahmen eine Deklarationsanalytik vorzusehen. Aufgrund der Befunde mit maximal LAGA Zuordnungswert Z2 sind bei der Entsorgung von Bodenaushub erhöhte Kosten gegenüber der Entsorgung von unbelastetem Material (LAGA Zuordnungswert Z0) anzunehmen.
- Der auf dem Gelände vorhandene Tiefbrunnen ist fachgerecht zurückzubauen.

11.3. Altlasten der Bestandsgebäude

Dipl. - Geol. Harro Ziegenmeyer. (2019). Schadstoffkataster und Asbestrevision. Elmshorn.

Wie im Kapitel zuvor beschrieben, wurden Unterlagen zu der Altlastverdachtsfläche und den Gebäuden gesichtet und ausgewertet. Den Unterlagen waren Hinweise auf umweltrelevante Einbauten in Form von Heizöllagertanks und einer Eigenverbrauchstankstelle zu entnehmen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen wurden in den beiden Kapiteln zuvor beschrieben.

In diesem Bericht sind die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen für den Rückbau der Gebäude auf dem Grundstück Große Gärtnerstraße 57, Barmstedt, zusammengestellt und im Hinblick auf einen Rückbau bewertet. Das detaillierte Schadstoffkataster ist der Anlage zu entnehmen.

Ein aktueller Handlungsbedarf besteht nicht.

Bei dem Rückbau der Objekte sind alle belasteten Materialien bzw. schadstoffhaltigen Bauteile (asbesthaltige sowie KMF- und MKW-haltige Bauteile etc.) unter Einhaltung der technischen Regeln für Gefahrstoffe (wie z. B. TRGS 519 [3], TRGS 521 [4], TRGS 524 [5], TRGS 906 [8], Gefahrstoffverordnung [10] etc.) vorab zu separieren und gemäß den angegebenen Abfallschlüsseln fachgerecht zu entsorgen.

Hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise wird Folgendes empfohlen:

- Miteinbeziehung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse bei der Ausschreibung der Rückbauarbeiten.
- Vor dem Rückbau Reinigung / Ausbau aller belasteten Bauteile durch zugelassene Fachfirmen, anschließende Überprüfung des Sanierungserfolgs.
- Dokumentation der Sanierungsmaßnahmen.
- Im Rahmen der Ausschreibung und zusätzlich vor Ausführung der Arbeiten sind alle für die Sanierungsarbeiten relevanten Unterlagen (wie z. B. Zulassungen der Firmen, Gefährdungsbeurteilungen, Arbeits- und Sicherheitspläne, Betriebsanweisungen, Nachweise der arbeitsmedizinischen Untersuchungen etc.) dem Auftraggeber zur Prüfung zu übergeben.
- Separierung der verschiedenen anfallenden Bauschuttfraktionen (Stichworte: Glas, Beton, Ziegel, Klinker, Holz, Eisen, Stahl etc.) und ordnungsgemäße Verwertung.

Für die ordnungsgemäße Untersuchung, die den Abfall charakterisierende Einstufung, die Getrennthaltung, die Nachweis- und Registerführung und die Entsorgung der Bauabfälle ist der Abfallerzeuger oder Besitzer (Bauherr / Sanierungspflichtiger / Bau- und Abbruchunternehmer) des Bauabfalles verantwortlich (§ 7 Abs. 2 Satz 1, § 9 Abs. 1 und § 15 Abs. 1, 3 KrWG, [13]). Dies gilt auch, wenn die Entsorgungsverantwortlichkeit auf das ausführende Bauunternehmen übertragen wird. Ebenso tragen der Transporteur und das Entsorgungsunternehmen als weitere Abfallbesitzer Verantwortung.

Sollten im Zuge der Rückbaumaßnahmen unbekannte, abweichende oder auffällige Bauelemente / Baustoffe angetroffen werden, ist umgehend der beauftragte Fachgutachter zu informieren. Diese Bauelemente / Baustoffe sind zu beproben und entsprechend den Auffälligkeiten zu analysieren.

12. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

12.1. Schutz von Bäumen (an der Großen Gärtnerstraße)

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) "Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

12.2. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

12.3. Brunnen

Die Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser wies daraufhin, dass sich am südlichen Plangebietsrand, in der Südostecke des Flurstücks 48/1 ein ca. 30 m tiefer Beregnungsbrunnen befindet. Für die damit verbundene Grundwasserentnahme wurde unter dem Az.: 423-363-19/I-01/07 eine wasserrechtliche Erlaubnisse erteilt. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Erlaubnis ist zu widerrufen und der Brunnen fachgerecht in Abstimmung mit der UWB zurückzubauen.

13. Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der Fläche handelt es sich daher 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.

Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzau-Straße 70 24837 Schleswig Telefon: 04621 3870

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Darüber hinaus 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.

14. Kosten

Der Stadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 76 keine Kosten. Diese werden vom Vorhabenträger übernommen.

15. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzten Flächen wieder:

Tabelle 2 - Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m²
Wohngebiet	1,285
davon: Teilgebiet Qu. 1	0,217
davon: Teilgebiet Qu. 2	0,756
davon: Teilgebiet Qu. 3	0,312
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,160
Räumlicher Geltungsbereich	1,445

Stand: 14.08.2019

16. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	5
Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan	
Abbildung 3 - Landschaftsplan	
Abbildung 4 - unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	
Abbildung 5 - Übersichtsplan der aktuellen B-Pläne (Wohnbauflächen)	9
Abbildung 6 - Bebauungskonzept	13
Abbildung 7 - Fotos zum Schutzgut Pflanzen	21
Abbildung 8 - Kennzeichnung der Fläche des LSG04 Mittlere Krückau	27
Abbildung 9 - Verlassenes Mehlschwalbennest am zu erhaltenden Gebäude	28
Abbildung 10 - Ausschnitt aus der Bodenkarte	33
Abbildung 11 - Entwässerungsmulde am westlichen Rand	34
Abbildung 12 - Lageplan der Bohrungen	42
Tabelle 1 - Artenschutzrechtliche Prüfung der Planung	30
Tabelle 2 - Flächenbilanz	46

17. Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). (1960).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786). (1962).
- dänekamp und partner. (05 2019). Schreiben vom 03.05.2019 Kapitel zur geplanten Entwässerung. Pinneberg.
- DGUV Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung. (1999). Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (UVV). Berlin.
- Dipl. Geol. Harro Ziegenmeyer. (2019). Darstellung der Ergebnisse der orientierenden Untersuchung zur Überprüfung des Altalstverdachts Phase II technische Erkundung. Elmshorn.
- Dipl. Geol. Harro Ziegenmeyer. (2019). Schadstoffkataster und Asbestrevision. Elmshorn.
- Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt. (2006).
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (1995). Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Köln.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (2006). Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06. Köln.
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- Google earth. (2019).
- Grundbaulngenieure Schnoor + Brauer. (01 2019). Baugrunduntersuchungen B-Plan Nr. 76. Bredenbek.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBI. S. 770) (2009).
- Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein. (13. 07 2010). Amtsbl. Schl.-H.
- Landschaftsplan der Stadt Barmstedt. (2004).
- Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. (07 2006). Erhaltungsziele für das als Vogelschutzgebiet DE-2126-401 "Kisdorfer Wohld".
- Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. (07 2016). Erhaltungsziele für das gesetzlich geschützte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE-2224-306 "Obere Krückau".
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzesvom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist. (1990).
- RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein Datum).
- Regionalplan für den Planungsraum I. (1998). Schleswig-Holstein.
- Vermessungsbüro Felshart. (09 2016). Lage- und Höhenplan mit örtlicher Vermessung. Uetersen/Pinneberg.

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Barmstedt hat in Ihrer Sitzung amgebilligt.
Barmstedt, den
Bürgermeisterin