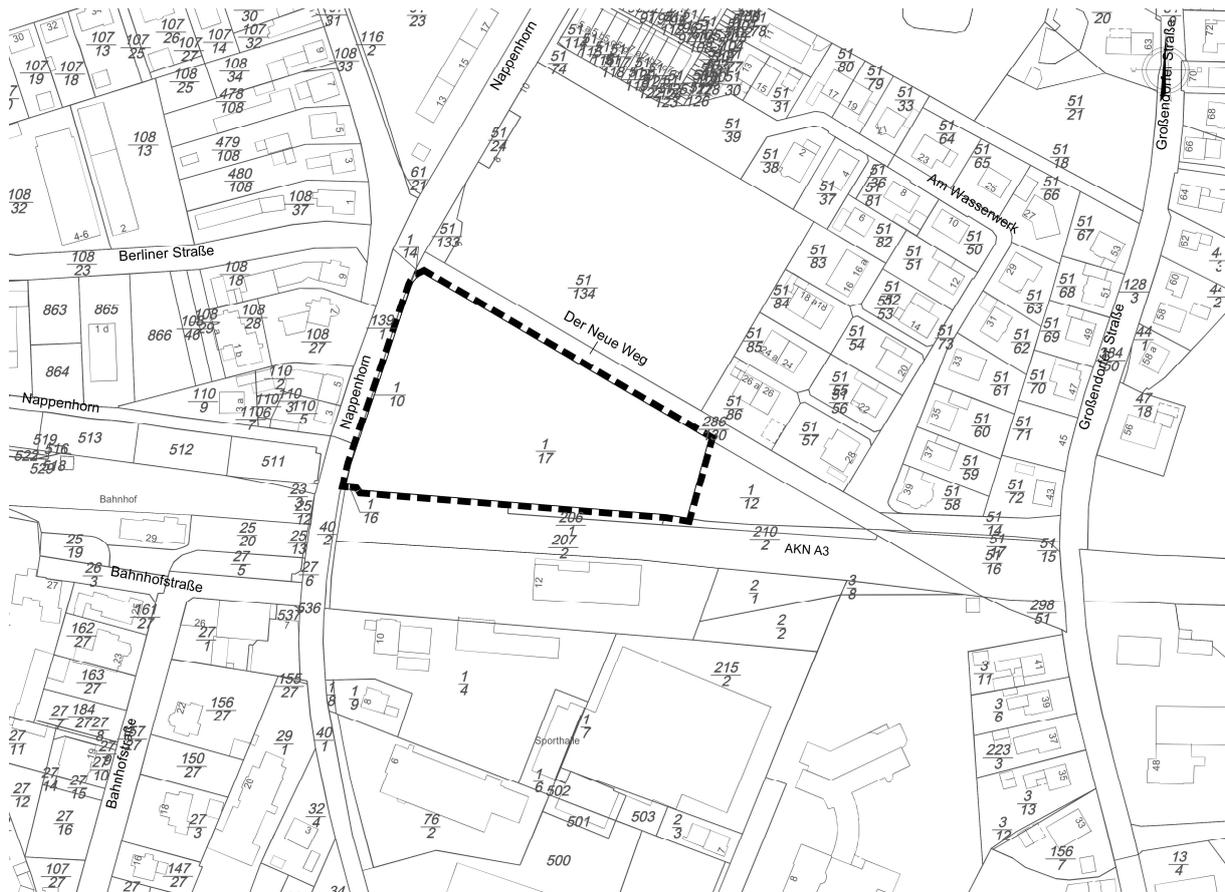




# Stadt Barmstedt (Kreis Pinneberg)



## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 - östl. Nappenhorn / südlich von Der Neue Weg -

Stand: Entwurf 27.07.2020

**Stadt Barmstedt**

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55**

**- östl. Nappenhorn / südlich Neuer Weg -**

für das Gebiet nördlich der AKN - Trasse, östlich der Straßen Nappenhorn und August-Christen-Straße in einer Tiefe von ca. 130 m sowie südlich der Straße „Der Neue Weg“

**Auftraggeber:**

alpha projektentwicklung GmbH  
 Pariner Straße 7  
 23611 Bad Schwartau

**Auftragnehmer:**



danne & nachtmann  
 Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
 Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73  
 buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de

**Bearbeiter:**

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

4 (2) BauGB	3 (2) BauGB		
TÖB-Beteiligung	Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Vorhaben / Genehmigte Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Rechtlicher Planungsrahmen .....</b>	<b>8</b>
4.1. Raumordnung.....	8
4.2. Flächennutzungsplan .....	9
4.3. Bebauungsplan .....	10
4.4. Beschleunigtes Verfahren .....	11
4.5. Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	12
4.6. Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	12
4.7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes .....	13
<b>5. Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	15
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3. Bauweise.....	16
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	16
5.5. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	17
<b>6. Äußere Gestaltung gem. LBO (SH) .....</b>	<b>17</b>
6.1. Dächer, Sonnenkollektoren .....	17
6.2. Aufschüttungen und Abgrabungen .....	17
<b>7. Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange ....</b>	<b>17</b>
7.1. Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange.....	19
7.2. Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild).....	26
7.3. Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan .....	28
<b>8. Immissionsschutz .....</b>	<b>30</b>
<b>9. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>30</b>
<b>10. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>31</b>
10.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation .....	31
10.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	31

10.3. Müllabfuhr .....	32
<b>11. Boden, Altlasten und Altablagerungen.....</b>	<b>33</b>
11.1. Bodenaushub .....	33
11.2. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Altablagerungen .....	33
<b>12. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>34</b>
12.1. AKN - Trasse.....	34
<b>13. Denkmalschutz.....</b>	<b>35</b>
13.1. Die Genomühle .....	35
13.2. Archäologische Denkmale .....	36
<b>14. Flächenbilanz .....</b>	<b>37</b>
<b>15. Kosten.....</b>	<b>37</b>
<b>16. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>37</b>
<b>17. Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>39</b>

## **Anlage**

### 9. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans

Bioplan, Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zum Umbau der Alten Mühle im Nappenhorn 2, 25355 Barmstedt, Großharrie, 2020.

# 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 0,80 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55, 3. Änderung liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Barmstedt. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch den „Neuen Weg“,
- im Osten durch eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken, überplant mit dem B-Plan 55, 1. Änderung,
- im Süden durch die AKN-Trasse und
- im Westen durch die Straßen Nappenhorn und August-Christen-Straße mit nördlich anschließendem Kreisverkehr.

Das Areal befindet sich im bebauten Innenbereich und wird nördlich, östlich und westlich durch heterogene Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern geprägt. Südlich der AKN-Trasse befinden sich die Gottfried-Semper Grund- und Gemeinschaftsschule sowie das Sportzentrum Schulstraße.

Das Plangebiet selbst ist derzeit mit dem Gebäude (Kulturdenkmal) der ehemaligen Genossenschaftsmühle (Genomühle) bebaut. Die restlichen Gebäude auf dem unteren Luftbild mit den dunklen Dächern sind bereits abgebrochen worden.

Das Plangebiet fällt in der Tendenz von Nordost (ca. 13,14 m üNN) nach Südwest (ca. 14,34 m üNN) um etwa 1,20 Meter ab.



**Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich**

Quelle: (Google earth, 2020)

An der Nordseite befindet sich ein Grünstreifen mit Baumbestand, der weitestgehend erhalten werden soll. An der westlichen Plangebietsgrenze soll der schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ebenfalls weitestgehend erhalten bleiben.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

---

Das Plangebiet ist derzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung, als Mischgebiet überplant. Auf Grundlage dessen wurde der Wohnpark an der Genomühle bereits baurechtlich vom Kreises Pinneberg am 01.08.2018 genehmigt.

Auf Grundlage dieser Baugenehmigung wurden 4 Mehrfamilienhäuser für altengerechtes Wohnen mit insgesamt 72 Wohneinheiten hergestellt. Der Altbestand der Genomühle ist als einziger Bereich noch nicht genehmigt.

In den Neubauten sollen ausschließlich Wohnungen untergebracht werden. Der im Mischgebiet geforderte gewerbliche Anteil sollte zunächst im Erdgeschoss der Genomühle verortet und im zweiten Schritt genehmigt werden. Da für das Plangebiet keine gewerblichen Nutzer gefunden werden konnten, strebt der Bauherr eine Nutzungsänderung als allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) an.

Die Festsetzungen aus dem Originalplan werden weitestgehend erhalten, sollen aber bezüglich der neuen Gegebenheiten und der genehmigten Planung geprüft und ggf. angepasst werden. Der Grünstreifen mit dem Bäumen an der nördlichen Plangebietsgrenze verbleibt dabei bis zur Grenze des Neuen Weges im Eigentum des Bauherrn.

Planungsziele sind demnach:

- Die Umwidmung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet,
- Prüfung und ggf. Anpassung der Festsetzungen aus dem Originalplan an die baurechtlich genehmigte Planung,
- Sicherung der Bestandsbäume im Plangebiet.

Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen nun nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Stadt Barmstedt damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger.

## 3. Vorhaben / Genehmigte Planung

---

Die 6. Schwartauer Projektgesellschaft hat das Grundstück im Plangebiet erworben und gemeinsam mit der alpha projektentwicklung den „Wohnpark an der Genomühle“ entwickelt.

Auf dem Grundstück sind 4 Neubauten mit 72 Wohneinheiten für „Wohnen mit Service“ entstanden. Die Betreuung der Bewohner der Wohnanlage wird durch den Malteser Hilfsdienst übernommen. Die Malteser sind mit Personal und eigenen Räumlichkeiten innerhalb der Wohnanlage vertreten und unterstützen die Vermietung.

Neben der Wohnanlage befindet sich auf dem straßenseitigen Abschnitt des Grundstücks ein historisches Mühlengebäude, das komplett saniert und so zum besonderen Blickfang des Projekts wird. In der etwa 100 Jahre alten Mühle entstehen in etwa 16 Wohnungen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Nappenhorn / August-Christen-Straße. Der ruhende Verkehr wird auf einer Stellplatz- und Carportanlage im Süden des Plangebietes untergebracht.



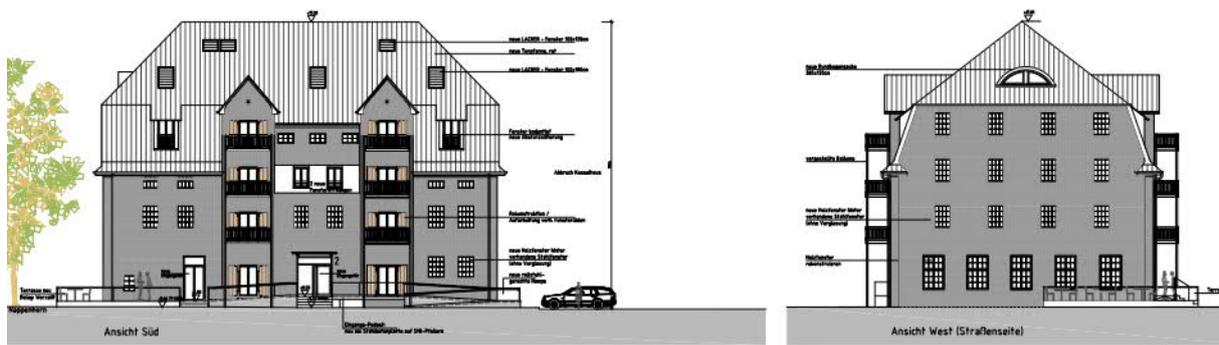
Abbildung 2 - Lageplan Wohnpark an der Genomühle

Quelle: (Architekturbüro Ladwig, 2018)



Abbildung 3 - Visualisierung der Südseite

Quelle: (alpha projektentwicklung GmbH)



**Abbildung 4 - Süd- und Westansicht der restaurierten Genomühle**

Quelle: (Architekturbüro Ladwig, 2018)

## 4. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Stadt eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

### 4.1. Raumordnung

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) liegt das Plangebiet im Siedlungsgebiet des Unterzentrums Barmstedt. „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)

Das Planvorhaben ersetzt zwar ein Mischgebiet mit Arbeitsplatzpotential gegen ein Wohngebiet, jedoch liegt das Mischgebiet aufgrund seiner Lage und dem denkmalgeschützten Altbestand seit Jahren brach. Die Gemeinde sieht hier eine Möglichkeit, auf den Wohnungsdruck zu reagieren und den denkmalgeschützten Bestand sinnvoll umzunutzen und einzubinden.

Das Planvorhaben steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

## 4.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans 55 als gemischte Baufläche dargestellt. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

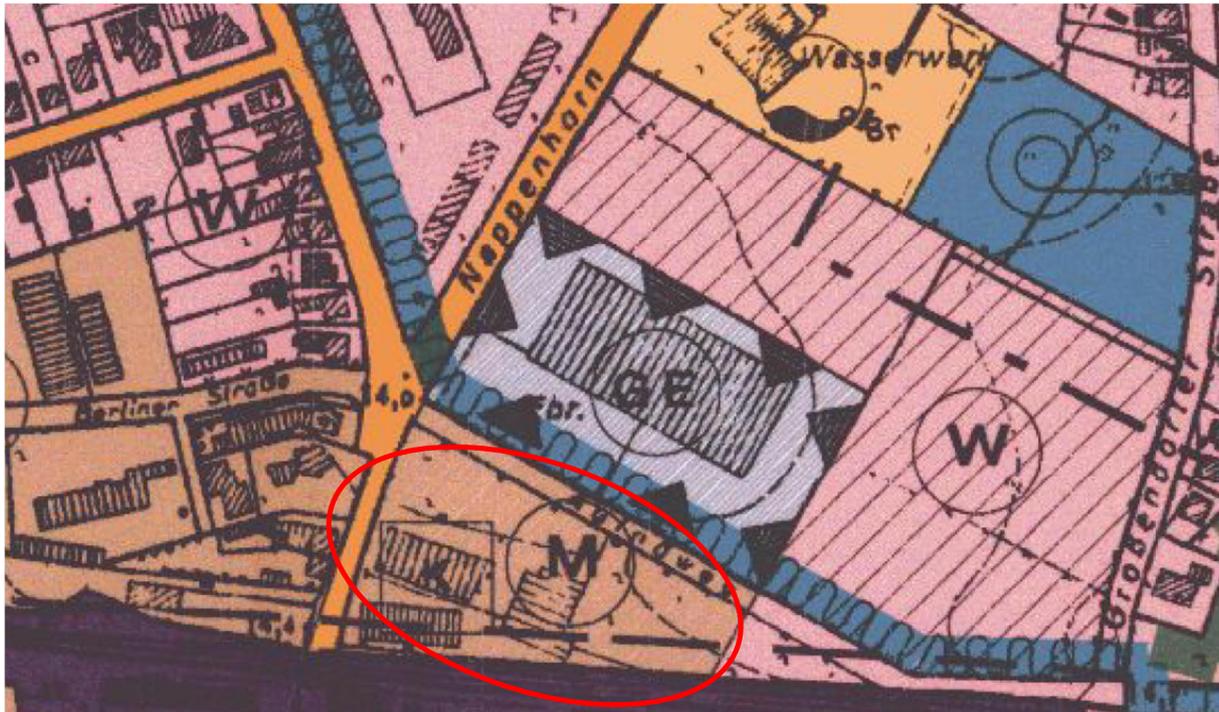


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

*Anmerkung: Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet wurde entsprechend der 2. Änderung des B-Plans Nr. 55 in Form einer Berichtigung als Wohnbaufläche dargestellt.*

Der F-Plan wird gem. *Kapitel 4.7* berichtigt.

### 4.3. Bebauungsplan

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 55,1. Änderung, lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Festgesetzt waren für den Geltungsbereich u.a.:

- ein Mischgebiet mit vereinzelt zur Erhaltung festgesetzten Bäumen in den Randbereichen,
- eine GRZ von 0,6
- 4 mögliche Vollgeschosse,
- eine Geschossflächenzahl von 0,8,
- eine Traufhöhe von 12,0 m und
- eine Firsthöhe von 15,0 m.
- Die Baugrenze wurde von den festgesetzten Bäumen abgerückt.
- Der Boden ist als belastet gekennzeichnet.



Abbildung 6 - Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55

Anmerkung: Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet wurde im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 55 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 4.4. 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 EU-Vogelschutzgebieten) bestehen dürfen,
- 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. Zudem gibt es bereits rechtskräftiges Planrecht auf der Fläche. 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 dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 Folgendes:

- Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 8.035 m<sup>2</sup> 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. Der Abstand zwischen der Plangebiet und Krückau beträgt ca. 570 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 FFH-Gebietes durch das Zulassen von Wohngebäuden innerhalb der Ortslage, umgeben von bereits bebauten Bereichen, mit bestehendem Planungsrecht für gemischte Bebauung 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 die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 sind nicht ersichtlich.

- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Ausweisung eines Wohngebietes - ohne Gewerbe- und Industriegebiete in der Nachbarschaft - nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 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 muss im Einzelfall geprüft werden bzw. kann entfallen, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten wird.

#### **4.5. 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.

Die Planung des Wohngebiets in der hier zur Rede stehende Größenordnung gehört zwar nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhabengemäß Anlage 1 UVPG, jedoch sind Bauleitplanungen im Grundsatz gemäß Anlage 5 Ziffer 1.8 den „SUP-pflichtigen Plänen und Programmen“ zugehörend. 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. Für diesen B-Plan erfolgt daher keine Umweltprüfung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sicherzustellen ist, dass keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (zu § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verletzt werden. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Planungsfall erfüllt (s. o. *Kap. 4.4*).

Im Übrigen werden in *Kapitel 7* die Themenpunkte dargelegt, die auch in einem Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB zu berücksichtigen sind.

#### **4.6. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Gesamtfläche erfolgt deshalb nicht.

Ausgangspunkt für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wäre ohnehin die derzeitige (planungsrechtliche) Situation. Auszugleichen wären demnach nur Eingriffe, die über die bisher bereits zulässigen Eingriffe hinausgingen. Der mögliche Bebauungs- und Versiegelungsgrad verringert sich aber im Vergleich zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 55.

Dennoch wird ein Ausgleich für die im Vorfeld beseitigten Kastanien festgesetzt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung wurden Bäume festgesetzt, die aufgrund des Befalls von

Kastanienminiermotten und mit dem Bakterium „Pseudomonas syringae pv. Aesculi“ nicht erhalten werden konnten (Spelter Gebäude- u. Gartenservice).

Zum Ausgleich sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 mindestens 8 Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen.

Artenvorschlag:

Winterlinde	- Tilia cordata
Amberbaum	- Liquidambar styraciflua
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre ‚Elsrijk‘

#### **4.7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf Seite 9). Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 muss daher der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenstandslos werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Das Mischgebiet "Nappenhorn" liegt im östlichen Stadtgebiet vornehmlich umgeben von Wohnnutzung. Hier kann ein möglicher Konflikt von Wohnnutzung und künftiger mischgebietstypischer Gewerbenutzung vermutet werden. Zum einen sind gewerbliche Bauflächen in der Lage kaum zu vermarkten, zum anderen würde der ggf. erzeugte Schwerlastverkehr mitten durch das Stadtgebiet geleitet, was schalltechnische Probleme und eine mögliche Beeinträchtigung der Straßen mit sich brächten. Deshalb und aufgrund des denkmalgeschützten Altbestands liegt das Grundstück seit Jahren brach. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, das von Wohnbebauung umgebene Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen und die städtische Gewerbeentwicklung an die Ränder des Stadtgebietes zu verlegen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes wird durch die Ausweisung als Wohnbaufläche somit nicht beeinträchtigt, sie wird sogar verbessert. Konflikte durch Gewerbelärm oder starken LKW-Verkehr werden vermieden bzw. aufgehoben. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Anhang dieser Begründung.

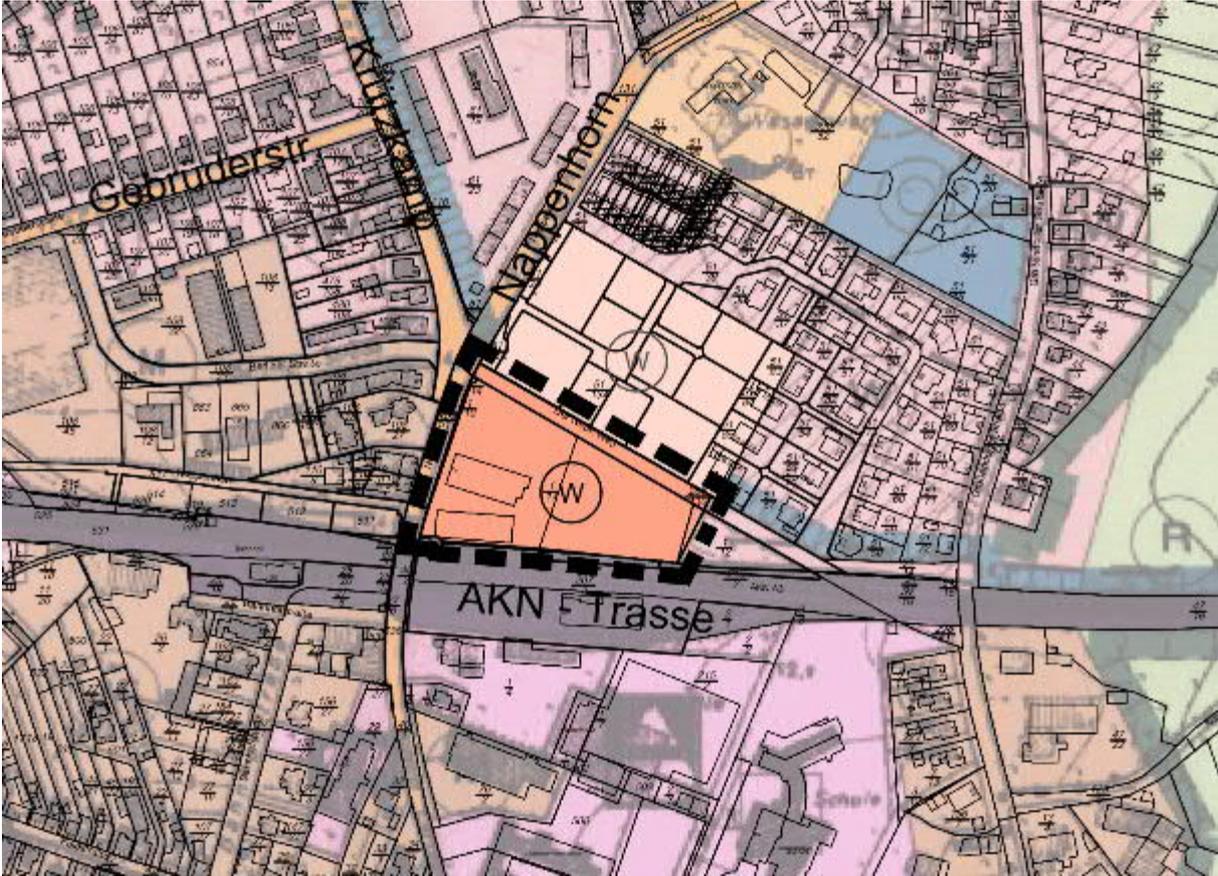


Abbildung 7 - 9. Änderung (Berichtung) des Flächennutzungsplanes

## **5. Städtebauliche Festsetzungen**

---

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Areal wird gemäß dem Planungsziel als 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten werden jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen mit dem Ziel, die Wohnbereiche von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Diese Nutzungen sind gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelastigungen - auch zur Nachtzeit - verbunden.

Das Plangebiet war im Original-B-Plan bzw. in der 1. Änderung als Teilgebiet „H“ benannt. Passend dazu wird auch das neue Wohngebiet mit dem Buchstaben „H“ bezeichnet. Die Teilgebiete A - G befinden sich nördlich bzw. nordöstlich des Änderungsbereiches und sind somit nicht Teil des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung.

### **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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde das Plangebiet mit einer GRZ von 0,6 überplant und somit die Maximalausnutzung für ein Mischgebiet festgesetzt. Auf Grundlage dessen wurde auch der Wohnpark an der Genomühle genehmigt. Mit der Nutzungsänderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist gemäß BauNVO nur noch eine maximale GRZ von 0,4 zulässig. Die Planung hält die maximale Überbauung von 40 % des Baugrundstücks durch Hauptgebäude inkl. der 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. jedoch ein, so dass die GRZ dahingehend geändert wird.

#### **5.2.2. Vollgeschosse**

In der 1. Änderung waren bereits 4 Vollgeschosse für den Änderungsbereich festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die 3. Änderung beibehalten.

### 5.2.3. Höhe bauliche Anlagen

#### Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,60 m betragen gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Grundstücks- und Straßenmitte.

Die Sockelhöhe ist aus der 1. Änderung des B-Plans 55 übernommen und passt sich somit in die Nachbarschaft ein.

#### Firsthöhe und Traufhöhe

Die Traufhöhe mit 12,0 m und die Firsthöhen mit 15,0 m werden ebenfalls aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 55 übernommen.

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäudemitte.

### 5.3. Bauweise

Passend zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung (Einpassen in das Ortsbild) wird im Änderungsbereich die offene Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

### 5.4. 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.

In der 1. Änderung des B-Plans 55 wurde ein großes Baufenster mit Abstand zu den erhaltenswürdigen Bäumen festgesetzt. In Anlehnung daran wird auch in der 3. Änderung ein großes Baufenster mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Von den Baumkronen kann besonders im nördlichen Bereich kein Abstand eingehalten werden. Wie bereits beschrieben wurde, sind die Neubauten trotz der Bestandsbäume genehmigt. Die Baugrenze wurde hier an die mittlerweile errichteten Gebäude angepasst.

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sollen jedoch 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-Baumpfleger (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) eingehalten und umgesetzt werden.

Im südlichen Bereich konnte die Baugrenze von den Wurzelschutzbereichen der festgesetzten Bäume (Baumkrone + 1,50 m) abgerückt werden.

Als Abstand zur Bahntrasse wurde die Baugrenze im südlichen Bereich 5,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

## **5.5. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Aufgrund des Ziels, den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück unterzubringen, dürfen Stellplätze, Garagen und Carports gem. BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind jedoch auch hier die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 RAS-LP4 und der ZTV-Baumpflege (2006) einzuhalten und umzusetzen.

Bezüglich der Dachbegrünung von Carports/Garagen wird auf Kapitel 7.3.2, Seite 28 verwiesen.

## **6. Äußere Gestaltung gem. LBO (SH)**

---

### **6.1. Dächer, Sonnenkollektoren**

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

### **6.2. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im Falle der Höhenangleichung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem allgemeinen Wohngebiet sind die Geländeübergänge in Form einer Abböschung herzustellen.

Durch diese neue Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ein optisch gleichmäßiges Erscheinungsbild zu den von der Straße einsehbaren Flächen des Änderungsbereiches, geschaffen wird.

## **7. Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange**

---

*(erstellt von Günther und Pollok Landschaftsplanung aus Itzehoe, Stand Mai 2020)*

Der ca. 0,8 ha große Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Barmstedt umfasst das Flurstück 1/17. Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch den Fußweg „Neuer Weg“, im Osten durch eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken, im Süden durch die AKN-Trasse und im Westen durch die Straßen Nappenhorn und August-Christen-Straße mit nördlich anschließendem Kreisverkehr begrenzt.

Das Plangebiet ist bereits baulich geprägt (siehe Abbildung 8 bis Abbildung 11): auf Grundlage einer Baugenehmigung des Kreises Pinneberg vom 01.08.2018 wurden 4 Mehrfamilienhäuser für altengerechtes Wohnen mit insgesamt 72 Wohneinheiten hergestellt. Zugleich wurde der

beantragten Überschreitung der GFZ (GFZ 0,828 anstelle der zuvor festgesetzten GFZ 0,8) zugestimmt.

Es ist geplant, weitere Wohneinheiten in dem leerstehenden ehemaligen Hauptgebäude der so genannten „Genomühle“ ( $\Rightarrow$  *Genossenschaftsmühle*) herzustellen. Da durch dieses Vorhaben insgesamt der Gebietscharakter nicht mehr als Mischgebiet sondern als Wohngebiet bestehen wird, wird diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 durchgeführt.



**Abbildung 8 - Blick von „Nappenhorn“ aus südwestlicher Richtung auf das alte Hauptgebäude der früheren Genomühle**



**Abbildung 9 - Blick aus nordöstlicher Richtung von „Der Neue Weg“ auf die Neubauten im Plangebiet**



**Abbildung 10 - Blick aus südlicher Richtung über die Bahngleise hinweg auf die 3 östlichen der 4 Neubauten**



**Abbildung 11 - Blick von Südwesten aus dem Bereich des Bahnübergangs auf die „Genomühle“ und die nördlich / nordöstlich dahinter bestehenden Neubauten**

Es wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt.

Planungsziele sind dementsprechend das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung (BauNVO), 1962) für eine Bebauung mit maximal 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit der maximalen Firsthöhe von 15 m bei einer Traufhöhe von max. 12 m. Ausreichende Stellplätze sollen im südwestlichen und mittleren Bereich in räumlicher Nähe zur Bahn sowie zur Zufahrt von „Nappenhorn“ realisiert werden. Für das Wohngebiet wird (anstatt der zuvor zulässigen GRZ 0,6) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen zzgl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zum Erreichen einer

Gesamtversiegelung von maximal 60 % der Fläche, so dass insgesamt eine Verringerung der Flächenversiegelung entstehen wird.

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, so dass der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern ist, was im Zuge einer Berichtigung erfolgt.

Dementsprechend ergeben sich aus der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB im Grundsatz keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen für die planungsrechtliche Vorbereitung von Bebauungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, 2009), die in der Planung zu berücksichtigen sind. Auch sind bestehende Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde gemäß der Baugenehmigung vom 03.08.2018 umzusetzen.

Zudem wird klargestellt, dass abgesehen von Erfordernissen zur Erhaltung von Großbäumen kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG (Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVBl. S. 773), 2010) oder nach einer sonstigen Verordnung / Satzung geschützte Struktur / Fläche durch die Planung betroffen ist oder sein könnte.

Darüber hinaus sind Aspekte des Ortsbildes bzw. der Eingrünung der Bauflächen von besonderer Bedeutung für die Planung.

Die sonstigen Umweltbelange wie Immissionsschutz (⇒ Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit vor allem mit Blick auf den Immissionsschutz), Wasser (⇒ Flächenentwässerung), Boden (⇒ ggf. belastete Böden etc.), Fläche (⇒ Flächeninanspruchnahme, ggf. bodenordnende Maßnahmen), kulturelles Erbe (⇒ Genomühle als Kulturdenkmal), sonstige Sachgüter (bestehende Nutzungen und Nutzungsrechte) werden in Zusammenhang mit anderen Kapiteln der Begründung behandelt. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung in einem darzulegenden Maße bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft zu bewertungs- und planungserheblichen Auswirkungen führen wird, da durch die Neubebauung keine Emissionen erwartet werden, die über das allgemeine Maß einer innerstädtischen bisherigen Mischgebiets- und künftigen Wohngebietsfläche hinausgehen.

Die Planung weist keine besondere Empfindlichkeit gegen den Auswirkungen des Klimawandels auf.

Besondere Arten oder Mengen der Abfallerzeugung sind nicht zu erwarten.

## **7.1. Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange**

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes gemäß BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, 2009) werden wie folgt in die Planung eingestellt:

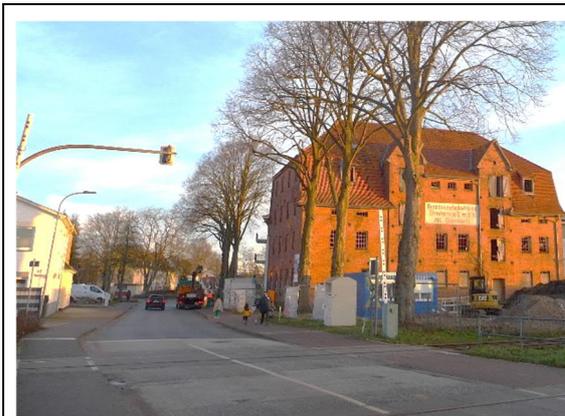
### 7.1.1. Biotoptypen / Pflanzen:

Im und am Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- **Straße „Nappenhorn“:**

Parallel zur westlichen Seite außerhalb des Plangeltungsbereichs verläuft die Straße „Nappenhorn“ einschließlich zugehörigen Geh- und Radwegflächen. Der Bereich ist insgesamt vollständig versiegelt.

- **„Der Neue Weg“** verläuft als innerörtliche Geh- und Radwegverbindung entlang der nordöstlichen Seite des Plangebiets.



Nappenhorn



Der Neue Weg

- **Bahnanlagen** mit mehreren Gleisen verlaufen im Süden außerhalb des Plangeltungsbereichs. Entlang der Randbereiche bzw. entlang des zum Plangebiet gewandten Zauns bestehen schmale ruderales Gras- und Krautfluren der mittleren Standorte.
- Ein **Regenwasserrückhaltebecken** wurde östlich des Plangebiets innerhalb der Flächen der Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. 55 hergestellt. Als Abgrenzung zwischen der neu entstandenen Bebauung und dem Rückhaltebecken wurde ein Erdwall aufgesetzt, der mit einer Gras- und Krautflur der nährstoffreichen Standorte bewachsen ist.



Bahnanlagen südlich des Plangebiets



Regenrückhaltebecken

- **Bebaute Grundstücksflächen: Neubauten**

Wesentliche Teile des Plangeltungsbereichs sind bereits mit Neubauten bebaut (s. Fotos oben) und die Außenanlagen befinden sich in der Herstellung. Die Flächen sind insgesamt durch die Bautätigkeiten stark geprägt. Naturnahe Teilflächen sind hier nicht vorhanden – mit Ausnahme der u. g. randlich wachsenden Großbäume und linearen Gehölzbeständen entlang „Der Neue Weg“.

- **Bebaute Grundstücksflächen: Genomühle**

Die „Genomühle“ besteht als einziges Altgebäude im Plangeltungsbereich. Entlang der Gebäudeseiten sind schmale ruderales Gras- und Krautfluren der mittleren Standorte entwickelt.

Ungestörte naturnahe Biotoptypen sind nicht vorhanden.

- **Bäume:**

Es sind an den Rändern des Plangebiets folgende Großbaumbestände vorhanden (die Lage ist vermessungstechnisch aufgenommen, die Größe beruht auf Schätzungen in der Örtlichkeit, wobei die erste Zahl den Stamm- und die zweite den Kronendurchmesser angibt):

- Von Süden nach Norden entlang Nappenhorn, südlich der Straßenanbindung:
  - Linde 0,7/15
  - Linde 0,6/14
  - Linde 0,6/14
- Von Süden nach Norden entlang Nappenhorn, nördlich der Straßenanbindung:
  - Linde 0,7/15
  - Linde 0,7/15
  - Linde 0,7/15
- Von Westen nach Osten innerhalb einer linearen Grünfläche:
  - Hainbuche 0,55/12
  - Eiche 0,5/12
  - Eiche 0,65/15
  - Eiche 0,7/15
  - Eiche 0,6/12
  - Eiche 0,6/15
- Im Osten an der Grenze zum Rückhaltebecken:
  - Kirsche 0,45/8

Die oben aufgelisteten Bäume sind mit Ausnahme der letztgenannten Kirsche alle Großbäume mit ortsbildprägendem Charakter und somit von herauszustellender Bedeutung für das Ortsbild.

Alle genannten Bäume sind gemäß der „Kreisverordnung zum Schutze der Bäume in der Stadt Barmstedt vom 10. März 1981“ geschützt.

Daher wird für diese Bäume ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 1960) festgesetzt.

In der Baugenehmigung vom 03.08.2018 ist festgehalten, dass zwei Kastanien entfallen sind und dass für diese Bäume Ersatzpflanzungen durchzuführen sind. Als Angabe für die vorherige Größe / den vorherigen Stammdurchmesser liegt nur der Anhaltswert von D= 70 cm in Erdbodennähe vor. Daraus ergibt sich unter Anwendung der Berechnungsweise aus den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017, Ziffer 5.2.3, ein

Stammdurchmesser von 63 cm bzw. rechnerisch ein Stammumfang von 198 cm, gerundet 2 m.

Die Barmstedter Baumschutzsatzung beinhaltet keine Angabe für die Berechnung des Kompensationsbedarfs. Daher wird hier die Berechnung nach Ziffer 5.2.3 des Knickerlasses angewendet, gemäß der 4 Ersatzbäume zu pflanzen sind.

Im Fall des Verlustes eines mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Baums ist bis 1 Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ein Ersatzbaum und darüber hinaus für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum nach Maßgabe des u. g. Abschnitts zur Grüngestaltung innerhalb des Plangeltungsbereichs zu pflanzen.

Davon unabhängig soll entsprechend des grundsätzlichen Erfordernisses zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eine Erhaltung von Bäumen angestrebt werden, sofern dies im Rahmen der Planrealisierung bzw. der Bauausführung unter Beachtung der fachlichen Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der RAS-LP4 (RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen") und der ZTV-Baumpflege (ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) ) umsetzbar ist. Die Bäume können so raumwirksam auf die Ortsgestaltung Einfluss nehmen.

Eine zusätzliche Kompensationsverpflichtung infolge dieser Bauleitplanung besteht nicht, da durch die Planaufstellung keine weiteren Großbäume verloren gehen.

### 7.1.2. Schutzgebiete

Im oder am Plangebiet besteht kein Schutzgebiet nach §§ 23 bis 29 BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, 2009), kein FFH-Gebiet und kein EU-Vogelschutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 des Kreises Pinneberg liegt bei Trennung durch bereits bebaute Flächen, Straßen und landwirtschaftliche Flächen mehr als ca. 450 m östlich des Plangebiets. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2224-306 „Obere Krückau“ (Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2016) liegt südlich mit ca. 0,5 km in der Luftlinie bei Trennung durch bebaute Bereiche der Stadt Barmstedt deutlich vom Plangebiet entfernt (s. auch Kap. 4.4).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die Planung eines Wohngebiets anstelle eines Mischgebiets auf bereits baulich genutzten Flächen innerhalb des Stadtgebietes und somit an allen Seiten von Bebauungen und Verkehrswegen umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich. Konkrete Emissionsänderungen, die infolge der B-Plan-Realisierung möglicherweise auf eines der entfernt liegenden FFH-Gebiete beeinträchtigend wirken könnten, sind nicht erkennbar.

Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung (Umkreis von mind. 3 km) nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten infolge der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung sind nicht ersichtlich.

### 7.1.3. Artenschutz - Pflanzen

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen (⇒ im Wesentlichen bauliche genutzte Flächen) und in Realisierung befindliche Bebauung sowie insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage und der daraus resultierenden baulichen Vorprägung und der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, die gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt sind oder die in Anhang IV der FFH-Richtlinie benannt sind. Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

### 7.1.4. Fauna und Artenschutz - Tiere

2018 wurden die Gebäude auf Fledermausvorkommen untersucht (Bioplan, 2018), die auf Grundlage der Abrissgenehmigung vom 03.08.2018 zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Für das nunmehr verbliebene Mühlengebäude wurde eine „Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zum Umbau der Alten Mühle im Nappenhorn 2, 25355 Barmstedt“ (Bioplan, 2020) erstellt, die folgende Ergebnisse beinhaltet:

- Insgesamt zeigt das Gebäude eine eher ungünstige Eignung für eine sommerliche Großquartiernutzung (Wochenstuben) durch Fledermäuse. Dies liegt in dem schlechten baulichen Zustand mit eindringendem Regenwasser und Zugluft begründet.
- Obwohl bei der Gebäudebesichtigung keine überwinterten Fledermäuse festgestellt und auch bei einer zweimaligen Horchboxenexposition im Kellerabgang im September 2018 (10. Und 19.09.2018) keine Fledermausrufe aufgezeichnet werden konnten, besitzt der Keller eine gute potenzielle Winterquartiereignung für unterirdisch überwinterte Fledermausarten wie das Braune Langohr, Wasser- und Fransenfledermaus, Zwergfledermaus (in den Übergangsbereichen) u.a.

Das Plangebiet weist aufgrund der innerstädtischen Lage eine geringe generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.

- In den Schornsteinen / im Dachbereich besteht eine Besiedlung mit mindestens 2 Dohlenpaaren

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

- Im Bereich der Bestandsgebäude (Altbau und Neubauten) sowie in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der Gärten und der Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Elster (*Pica pica*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*). Für Gebäude typisch sind auch z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), und Haussperling (*Passer domesticus*).

Großbäume mit potenziell von Vögeln wie Kohlmeise (*Parus major*) oder Blaumeise (*Parus caeruleus*) genutzten Höhlungen (i. d. R. ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) sind an „Nappenhorn“ und an „Der Neue Weg“ vorhanden.

Hinweise auf Vorkommen von Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) (⇒ Spuren ehemaliger Nester) liegen nicht vor.

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern (abgesehen von den o. g. Dohlen) sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung der Flächen einschließlich des laufenden Baustellenbetriebs sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

- Im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung und des laufenden Baustellenbetriebs ein Vorkommen der Haselmaus auszuschließen. Es bestehen keine geeigneten Habitatstrukturen bzw. es ist keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen.
- Ein naturnahes Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und des laufenden Baustellenbetriebs sind keine Amphibienvorkommen anzunehmen. Das östlich angrenzende Rückhaltebecken wird nicht verändert.

In Gänze (fast) nie auszuschließendes einzelnes Auftreten von Teichmolch, Grasfrosch und Erdkröte ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen nicht vor. Ausgeprägte Wanderstrecken werden vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage ausgeschlossen.

- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet nicht vorhanden und es wird kein Gewässer durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verändert.
- Bewertungsrelevante Reptilienvorkommen werden für das Plangebiet aufgrund des Fehlens von Biotoptypen mit einer Eignung als unverzichtbare Kernhabitate ausgeschlossen. Die Schotterflächen der Bahnanlagen werden nicht verändert.
- Habitate für andere artenschutzrechtlich relevante Arten der Mollusken, Libellen, Fische und Käfer bestehen nicht.

Im Rahmen einer Datenauskunft aus dem Artenkataster des LLUR wurden mit Datum vom 07.09.2016 im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barmstedt von dort keine planungsrelevanten Tiervorkommen mitgeteilt.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt. Die Stadt Barmstedt verzichtet in Kenntnis der obigen Situation und der Überprüfung des verbliebenen Mühlengebäudes auf Fledermausvorkommen und aufgrund der ansonsten infolge der Neubebauungen grundsätzlich eher allgemeinen Bedeutung der Plangebietsflächen auf die Durchführung weiterer vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines weitergehenden gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz.

Hinsichtlich der vorzunehmenden **artenschutzrechtlichen Prüfung** ist auf Basis vorhandener Bestandsdaten und der ergänzenden 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.

- Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze und in Gebäude(-teile), die als Brut- und Aufzuchtstätte von Vögeln dienen, 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 (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, 2009) und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und an Gebäuden auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sowie bei Beachtung der tradierten Nutzung durch Dohlen 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. Für Dohlen sind voraussichtlich geeignete Ersatzquartiere / Nistkästen anzubringen und für die bezgl. des Quartiers flexiblere Arten sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

- Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten und der Dohlen gilt gemäß Bioplan PartG (2020):
  - *Durch eine weitere ca. 3-tägige Horchboxenexposition im Kriechkeller sollte versucht werden, einen möglichen Winterquartierbesatz auszuschließen. Sofern dies gewährleistet ist, sollte das Gebäude so rasch wie möglich eingerüstet werden.*
  - *Vor Beginn der Einhausung muss das gesamte Gebäude erneut auf Brutvogel- und Fledermausbesatz überprüft werden (Sichtkontrolle, abendliche Ausflugszählung), damit keine Tiere im inneren eingeschlossen werden. Die Einhausung vermeidet im weiteren Verlauf insbesondere den Besatz des Gebäudes durch Brutvögel. Das Dach soll ebenso rasch wie möglich verschlossen werden.*
  - *Das Bauvorhaben soll kontinuierlich durch Fachgutachter begleitet werden (Ökologische Baubegleitung).*
  - *Sofern im weiteren Verlauf der Ökologischen Baubegleitung keine Fledermausquartiere im Gebäude festgestellt werden, ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für Fledermäuse nicht erforderlich.*
  - *Für die beiden betroffenen Dohlenbrutpaare sollten möglichst kurzfristig in der Nähe des Bauvorhabens 4 Dohlen-Nisthilfen angebracht werden.*
- Abweichungen von den genannten Zeiträumen und Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Als Grundlage der Bewertung und der Ableitung erforderlicher Maßnahmen 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.
2. 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)

Ansonsten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfrist, der Umsetzung der Maßnahmen zur Überprüfung und zum Schutz von Fledermäusen sowie der Anbindung von Dohlen-Ersatzquartieren vor Beginn der Bauarbeiten am Bestandsgebäude keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts 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.

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

## **7.2. Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild)**

Das Plangebiet liegt entsprechend der obigen Angaben innerhalb des städtisch geprägten Siedlungsraums von Barmstedt. Entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung sind 4 neue Gebäude errichtet worden. Die historische Genomühle wird zu Wohnungen umgebaut. Randlich erhaltene Großbäume sind im Westen und im Norden des Plangebiets ortsbildprägend.

Im Zuge der Planrealisierung wird es voraussichtlich zu einer Fortsetzung der bereits in wesentlichen Teilen erfolgten Neugestaltung kommen, wobei nur das alte Mühlenhauptgebäude und die genannten Großbäume erhalten werden.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich am Bestand der alten Mühle und wird auf max. 15 m über Höhenbezugspunkt begrenzt. Durch die Erhaltung der randlichen Großbäume wird die Wirkung der hohen Gebäude zu wesentlichen Teilen aufgefangen (Firsthöhe max. 15 m).

Zur Kompensation der o. g. Verluste von 2 Kastanienbäumen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs jeweils mindestens 4 Bäume neu zu pflanzen, zusammen 8 Stück. Diese Bäume sollen in ausreichend großen Pflanzflächen / Grünflächen vor allem entlang der östlichen und südlichen Seiten des Plangeltungsbereichs platziert werden.

Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge für die Ersatzpflanzungen sind:

Winterlinde	- Tilia cordata
Amberbaum	- Liquidambar styraciflua
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre ‚Elsrijk‘

Es wird empfohlen, zusätzlich mindestens 8 weitere Bäume im Bereich der neuen Stellplatzanlagen zu pflanzen.

Zur Vermeidung der Störungen vor allem in Erdgeschosswohnungen sowie als Sichtschutz zu den geplanten Stellplätzen wird empfohlen, die Stellplatzflächen mit Strauchgruppen und / oder Schnitthecken wirksam einzufassen.

Ferner wird empfohlen, die linearen Grünstreifen im Süden (= parallel zum Bahngelände) und im Osten mit Hecken von mind. 1,20 m - 1,50 m Höhe 2reihig zu bepflanzen.

Artenvorschläge für die Heckenpflanzungen:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Stieleiche	- Quercus robur
Weißdorn	- Crataegus monogyna

*Anmerkung: Da sich im Plangebiet bereits große Bäume in den Randbereichen befinden und bereits 8 Bäume als Ausgleich zu pflanzen sind, werden für diese Empfehlungen keine verbindlichen Festsetzungen aufgenommen. Als Ersatz wird eine Dachbegrünung auf der Carportanlage festgesetzt.*

*Auf Rückfrage beschrieb der Vorhabenträger seine Planung, weitere Begrünungen z.B. die nördliche Grünfläche zu ertüchtigen/bepflanzen (durch einen Fachmann) oder sofern es dem Gestaltungskonzept entspricht weitere Baum- und Strauchpflanzungen zu tätigen. Die Stadt möchte dem Vorhabenträger dabei freie Hand lassen, damit er flexibel im Rahmen seines Vorhabens handeln kann.*

Zur Aufwertung des Ortsbildes wird empfohlen, freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen an Pergolen/Mauern/Zäunen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen.

Artenvorschläge für die vorgenannten Bepflanzungen sind als Heckensträucher

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Stieleiche	- Quercus robur

... und als Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu	- Hedera helix
Wilder Wein	- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris

Alle vorgenannten Pflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Erforderliche Sichtdreiecke sind freizuhalten und ggf. ist die Höhe von Hecken-/Strauchpflanzungen zu begrenzen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Wohngebietsflächen ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.).

Es entstehen infolge der Planung keine weiteren Erfordernisse zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Eingriffe.

## **7.3. Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan**

### **7.3.1. Erhaltung von Bäumen**

Um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und den Vögeln Brut- und Nahrungsmöglichkeiten zu erhalten bzw. zu bieten, sind die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen.

Nicht alle Bäume können von der Baugrenze ausgespart werden, weil die Neubauten bereits genehmigt und zum Teil gebaut sind. Hier gelten bei Bautätigkeiten 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.).

### **7.3.2. Begrünung Carports und Garagen**

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 eine Bepflanzung von herausragender Bedeutung.

Mindestens 50 vom Hundert (50%) der Dächer von Carports- und Garagen mit Flach- oder flachgeneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von maximal 20 Grad sind extensiv zu begrünen.

### **7.3.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Es wird auf Kapitel 7.2 verwiesen.

### **7.3.4. Einfriedungen**

Als Einfriedung auf den Baugrundstücken zu der öffentlichen Verkehrsfläche „August-Christen-Straße“ / „Nappenhorn“ sind als Einfriedungen min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze standortgerechte Laubgehölzhecken in einer Höhe von 0,70 m bis 1,50 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zulässig. Grundstücksseitig sind Zäune hinter den Hecken zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Alternativ ist eine dichte Berankung von Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen möglich.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrhahnmittle).

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Mit dieser Maßnahme wird das gewünschte Straßenbild gestaltet und ein Beitrag zur Ein- und Durchgrünung des Verkehrsraumes geschaffen.

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.

#### **Artenvorschläge:**

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)

#### **Artenvorschläge für Schling- und/oder Kletterpflanzen:**

Efeu - *Hedera helix*  
Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii'  
Gemeine Waldrebe - *Clematis vitalba*  
Kletterhortensie - *Hydrangea petiolaris*

### **7.3.5. Flächige Begrünung /Schottergärten**

„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 „Schottergärten“ gem. § 84 Landesbauordnung (SH) als Gestaltungsfestsetzung ausgeschlossen. Stattdessen sind die 40% des Wohngebietes, die gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelt werden dürfen, vollflächig mit Vegetation zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten ist. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig.

### **7.3.6. Eingrünung von 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.

Auch mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zum Naturhaushalt und zum begrünten Straßenbild geleistet.

Für Artenvorschläge wird auf das Kapitel 7.2 verwiesen.

## 8. Immissionsschutz

In den Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung wurden Schallschutzfestsetzungen zum Verkehrslärm der Straße „Nappenhorn“ mit aufgenommen. Diese Festsetzungen haben weiterhin Bestand und werden auch für das neue Plangebiet übernommen.

Demnach muss im Plangebiet ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

Der festgesetzte Lärmpegelbereich entspricht folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La  dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w,res</sub>	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
III	61 - 65	35	30

<sup>1)</sup> Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die in der Tabelle genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

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

Zum Thema Schienenlärm wird das Schallgutachten „Wohnen an der Bahn (ibs - Ingenieurbüro für Schallschutz, 2012) herangezogen.

Für den Untersuchungsbereich direkt an der Bahntrasse, gegenüber der Straße Nappenhorn heißt es, dass „die derzeitigen Schienenverkehrslärmimmissionen im Hinblick auf die gebietsunabhängigen Anforderungen der DIN 4109 an den Außenlärmschutz der geplanten Gebäude bereits durch Standardbauweisen aufgefangen [werden]. Unwägbarkeiten bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Zugverkehrs lassen sich vorsorglich abpuffern, indem ein erhöhter passiver Schallschutz an den Gebäuden vorgesehen wird.

Mit der Festsetzung des Lärmpegelbereiches III im Plangebiet ist den Anforderungen laut Gutachten genüge getan.

Die hier aufgeführten DIN-Normen können bei der Stadt Barmstedt eingesehen werden.

## 9. Verkehrliche Erschließung

Das neue Plangebiet wird über die Straße Nappenhorn an das Straßennetz angeschlossen.

Der ruhende Verkehr wird auf einer Stellplatz- und Carportanlage im Süden des Plangebietes untergebracht. Im Rahmen der Vorplanung wurde ein Stellplatznachweis geführt und bereits genehmigt.

Insgesamt werden gemäß dem alten Stellplatzerlass 44 PKW-Stellplätze bei den folgenden Stellplatzschlüsseln gefordert.

- Altengerechtes Wohnen: 0,2 Stpl./je Wohneinheit,
- Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stpl. je 40 - 50 m<sup>2</sup> und
- Wohnungen in der alten Mühle: 0,7 - 1 Stpl. je Wohneinheit.

Hergestellt werden 60 Stpl./Carportplätze im Plangebiet und damit mehr als gefordert.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes an „Der neue Weg“ sind die möglichen Durchbrüche durch den nördlichen Grünstreifen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Bahnhof befindet sich nur 150 m vom Plangebiet entfernt. Von dort wird Barmstedt über die Buslinie 294 mit Quickborn verbunden. Zudem sind Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen und Elmshorn über die Linie A 3 der AKN erreichbar.

## **10. Ver- und Entsorgung**

---

### **10.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation**

Aufgrund der bereits erteilten Baugenehmigung und dem bald fertigen Ausbau sind die Ver- und Entsorgung gesichert.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation der geplanten Neubebauung werden durch eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden in den Plangebieten durch den Versorgungsträger hergestellt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

### **10.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Im Rahmen der Baugenehmigung für die 4 Neubauten wurde auch die Entwässerung des Plangebietes berechnet, mit dem azv Südholstein abgestimmt und genehmigt.

Für die Einleitung des Regenwassers wurde von Seiten der Städtentwässerung eine Einleitbeschränkung auf die bestehende Ableitungsmenge von 35,5 l/s aufgegeben. Die Entwässerung erfolgt im Freigefälle.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Leitung DN 600 in der Straße „Der neue Weg“. Angeschlossen werden:

- 2.385 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 2.921 m<sup>2</sup> befestigter Hofflächen.

Es ist ein Volumen von 37,25 m<sup>3</sup> zurückzuhalten. Geplant ist dafür eine Kunststoffblockrigole mit Folienummantelung.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Leitung DN 200 in der Straße „Nappenhorn“.

Grundsätzlich wird angemerkt werden, dass sich der künftige Versiegelungsgrad im Vergleich zum derzeitigen Baurecht verringert. Im ehemaligen Mischgebiet war eine Versiegelung von maximal 80 % zulässig (GRZ 0,6 + Überschreitung durch Nebenanlagen). Mit der jetzigen Festsetzung als Wohngebiet (GRZ 0,4) samt der Festsetzung einer privaten Grünfläche am nördlichen Rand verbessert sich diese Situation erheblich.

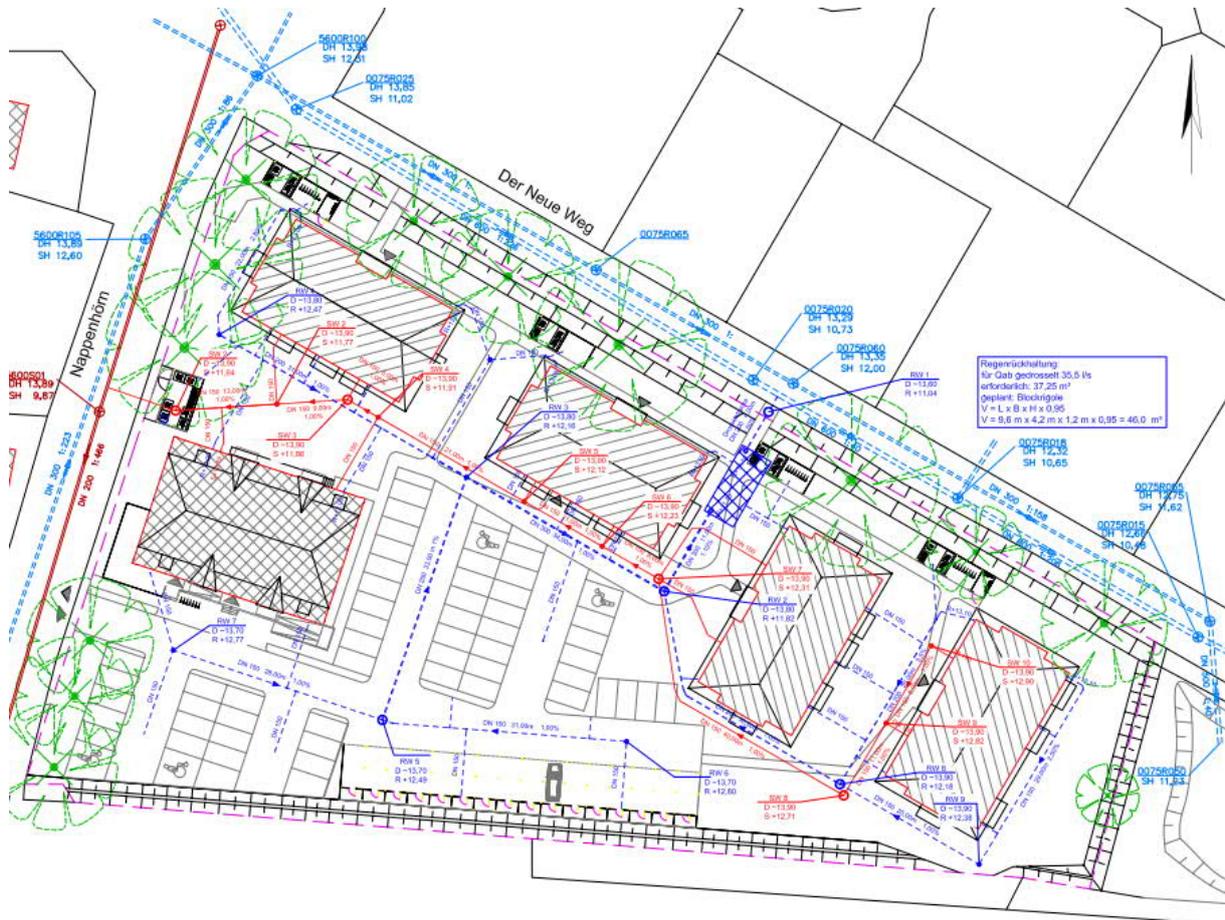


Abbildung 12 - Lageplan Kanalbau

Quelle: (IB Hauck - Ingenieur-Beratung, 2018, S. 13, Anlage 6)

### 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 UW Müllbeseitigung sowie die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen frei zu halten.

## 11. Boden, Altlasten und Altablagerungen

---

### 11.1. Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub hat soweit möglich im Plangebiet zu verbleiben und ist in geeigneter Weise wiederzuverwenden. Sofern er nicht im Plangebiet oder anderweitig wiederverwertet werden kann, ist er nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

### 11.2. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Altablagerungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 war das Plangebiet als belastet gekennzeichnet. Im Änderungsbereich wurden Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) gefunden. Der Gehalt an Metallen war gegenüber den Nachbargrundstücken erhöht.

Für die Baugenehmigung der Mehrfamilienhäuser wurde eine Baugrund- und Gründungsbeurteilung des Büros Eickhoff und Partner in Auftrag gegeben und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Der Kreis Pinneberg bescheinigt in der Baugenehmigung, dass die Unterlagen „eine sachkundige Beschreibung von Maßnahmen und eine Absichtserklärung des Architekten für die Umsetzung“ enthalten. „Der erweiterte Entwurf eines Bodenmanagementkonzeptes vom 06.07.2018 berücksichtigt [...]die Belange des Bodenschutzes und des Abfallrechtes ausreichend [...]“ (Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, 2018, S. 6).

Gemäß dem Bodenmanagementkonzept (Dipl.-Ing. Gerhard Beyer, 2018)

- Ist das Material aus den 3 Müllhalden als gefährlicher Abfall (mit Asbest untrennbar vermischt) ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich ist vom Antragssteller die staatliche Arbeitsschutzbehörde bei der Unfallkasse Nord einzuschalten.
- Vor Entsorgung muss dieser Abfall nach dem Probennahmeverfahren LAGA PN98 / LAGA Bauschutt beprobt und untersucht werden. Die Probenahme ist im Vorwege mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde abzustimmen.
- Die Analytik ist unverzüglich vor einer Entsorgung der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.
- Als Nachweis für die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle sind entsprechende Belege wie z.B. Annahmestätigungen, Lieferscheine, Wiegenoten, Übernahmescheine, Begleitscheine vorzulegen. Aus diesen Nachweisen muss erkennbar sein, welche Abfälle in welcher Menge zu welcher Anlage gelangten.
- Ebenso ist rechtzeitig vor einer Entsorgung der Entsorgungsweg der anderen anfallenden Abfälle dem Kreis Pinneberg, Fachdienst Recht, Team Abfall zu benennen.

Die Beseitigung wurde gutachterlich und unter engem Einbezug der unteren Naturschutzbehörde begleitet. Bei Beendigung wird ein Abschlussbericht erstellt und der unteren Bodenschutzbehörde übergeben.

Weiterhin wurde im Rahmen der Baugenehmigung (Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, 2018, S. 8) darauf hingewiesen, dass „vor Beginn von verfahrensfreien Abbrucharbeiten (bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 3) das Gebäude durch eine(n) Sachverständige(n) auf asbesthaltige Materialien überprüft werden [muss]. Der Prüfbericht muss dem Fachdienst Planen und Bauen des Kreises Pinneberg vor Beginn der Arbeiten vorgelegt werden.“

Sofern schwachgebundene Asbestprodukte vorgefunden wurden, muss gemäß der Asbest-Richtlinie vorgegangen werden. Der Umgang mit asbesthaltigen Gefahrstoffen muss der staatlichen Arbeitsschutzbehörde bei der Unfallkasse Nord, Oelixer Str. 2, 25524 Itzehoe unverzüglich, spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten angezeigt werden.

Sollten bei der Bauausführung weitergehen organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes zu informieren.

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

## **12. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

---

### **12.1. AKN - Trasse**

#### **12.1.1. Auflagen und Hinweise des LBV Landeseisenbahnverwaltung**

Gemäß Aussage des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr - Landeseisenbahnverwaltung im Rahmen der Baugenehmigung hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahninfrastruktur der AKN Eisenbahn AG durch die Bauarbeiten nicht gestört, gefährdet oder behindert wird.

Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

Beim Einsatz von Kränen und Hebegeäten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.

Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.

Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstückflächen in Abstimmung mit der AKN Eisenbahn AG zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.

#### **12.1.2. Auflagen und Hinweise der AKN Eisenbahn GmbH**

Die AKN Eisenbahn GmbH wies im Baugenehmigungsverfahren auf die folgenden Punkte hin:

- Der Eisenbahnbetrieb der AKN Eisenbahn AG - AKN - darf durch die Bauarbeiten nicht gestört, gefährdet oder behindert werden.
- Das Bahngrundstück der AKN darf zu keiner Zeit für Baustelleneinrichtung, Materiallagerungen oder in einer anderen Art und Weise genutzt, befahren oder betreten werden, Es ist vom Bauherrn durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Baukräne oder deren Lasten das Bahngrundstück überschwenken können. Bei Einsatz Von Baukränen, die über die Gleisanlagen schwenken können, ist vor Baubeginn eine Kranvereinbarung mit der AKN abzuschließen.
- Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahn Betriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden. ‘
- Der AKN dürfen keinerlei Kosten aus der Baumaßnahme entstehen.
- Der Bauherr ist verpflichtet, sein Grundstück auf seine Kosten durch eine ordnungsgemäße Einfriedigung gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen. Die Einfriedigung ist vom Bauherrn zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Die Einfriedigung darf keine Tore, Türen oder Sonstige Öffnungen zum Bahngrundstück erhalten.
- Es dürfen keinerlei Gebäude, Hof- oder sonstige Entwässerungen auf das Bahngrundstück bzw. in den Bahnseitengraben geleitet werden.
- im Zusammenhang mit der Baumaßnahme und zur Herstellung der Einfriedigung sind die genauen Grundstücksgrenzen gegenüber dem Bahngrundstück vom Bauherrn auf seine Kosten zu ermitteln und durch Grenzzeichen zu sichern.
- Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen sind so auszubilden, dass sie durch Form, Größe und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
- Alle Bauarbeiten im Einflussbereich der AKN Eisenbahn AG sind im Vorwege örtlich mit der zuständigen Abteilung I, Kaltenkirchen, Tel.: 04191/933-570 oder 571, abzustimmen.
- Grundstücksbelegungen (Zufahrten) in der Nähe eines öffentlichen Bahnüberganges für Kraftfahrzeuge sind zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsabwicklung grundsätzlich in einem Mindestabstand von 27 m vor dem Bahnübergang zu errichten. Gemessen wird von dem Andreaskreuz bis zum Beginn der Auffahrt. Die bestehende Grundstückszufahrt erfüllt annähernd diese Vergabe, bei einer Änderung oder Verlegung ist der Abstand entsprechend einzuhalten.

## **13. Denkmalschutz**

---

### **13.1. Die Genomühle**

Die Genossenschaftsmühle wird unter der Nummer 25496 in der Denkmalliste Schleswig-Holstein für den Kreis Pinneberg des Landesamts für Denkmalpflege geführt.

„Beschreibung: Genossenschaftsmühle; 1922-23 erbaut; dreigeschossiger Backsteinbau mit zwei einachsigen mit Zwerchhäusern bekrönten Risaliten mit Ladeluken an den langen Traufseiten, Sprossenfenster am gesamten Bau, Mansardkrüppelwalmdach

Begründung: geschichtlich, städtebaulich, Kulturlandschaft prägend Schutzumfang: gesamtes Objekt Denkmaltyp: Bauliche Anlage“ (Landesamt für Denkmalschutz, 2020, S. 10).

Die genehmigten Baumaßnahmen (der Wohnpark an der Genomühle) werden gemäß Baugenehmigung (Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, 2018, S. 8) aus denkmalpflegerischer Sicht akzeptiert.

Da nun jedoch das Denkmal selbst (ehemalige Genossenschaftsmühle) überplant wird, ist die Detaillierung gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) im Rahmen der Baugenehmigung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## **13.2. Archäologische Denkmale**

Die Bebauungsplanänderung hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014.

Das Archäologische Landesamt verweist jedoch auf den § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über, die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben: Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

## 14. Flächenbilanz

---

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 55, 3. Änderung festgesetzten Flächen wieder:

Tabelle 1 - Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	0,768
Private Grünfläche	0,035
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>0,803</b>

Stand: 18.02.2020

## 15. Kosten

---

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55, 3. Änderung können zurzeit noch keine Kosten genannt werden. Die Stadt geht davon aus, dass alle Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

## 16. Quellenverzeichnis

---

alpha projektentwicklung GmbH. (kein Datum). Visualisierung. Bad Schwartau.

Architekturbüro Ladwig. (September 2018). Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern + Umbau Alte Mühle; Lageplan. Bordsesholm.

Architekturbüro Ladwig. (November 2018). Umbau und Nutzungsänderung Genomühle+Neubau Carportsanlage; Ansichten. Bordsesholm.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). (1960).

Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)).

Beyer, beratende Ingenieure und Geologen. (Juli 2018). Erweitertes Bodenmanagementkonzept. Rellingen.

Bioplan. (20. September 2018). Email zur Mitteilung der Ergebnisse Besitzüberprüfung in den Nebengebäuden der Alten Mühle (auf Fledermausvorkommen).

Bioplan. (März 2020). Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zum Umbau der Alten Mühle im Nappenhorn 2, 25355 Barmstedt. Großharrie.

DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (kein Datum).

- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise. (Oktober 1999). DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen.
- Dipl.-Ing. Gerhard Beyer. (Juli 2018). Bodenmanagementkonzept 10-16-14537a. Rellingen.
- Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt. (2000).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist (1990).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist. (2009).
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).
- Google earth. (2020).
- IB Hauck - Ingenieur-Beratung. (Jnui 2018). Neubau Mehrfamilienhäuser Nappenhorn 2, Anlage zum Entwässerungsantrag. Hamburg.
- ibs - Ingenieurbüro für Schallschutz. (Oktober 2012). Schienenverkehrslärmuntersuchung zum Bauvorhaben "Wohnen an der Bahn" in der Stadt Barmstedt. Mölln.
- Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH. (August 2018). 431218efo01 Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern, altengerechtes Wohnen in Barmstedt, Ergänzende Hinweise zum Schallschutznachweis vom 06.08.2018. Kronshagen.
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen. (August 2018). Neubau von 4' Mehrfamilienhäuserm-altengerechtes wohnen" mit insgesamt 72 Wohnein; Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren. Elmshorn.
- Landesamt für Denkmalschutz. (Januar 2020). Denkmalliste Schleswig-Holstein. Kiel.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770) (2009).
- Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. (2016). Erhaltungsziele für das gesetzlich geschützte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE-2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“. Amtsblatt für Schleswig Holstein. -Ausgabe Nr. 47, Seite 1033.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzesvom 4. Mai 2017 (BGBl. 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).
- Spelter Gebäude– u. Gartenservice. (kein Datum). Beurteilung der Kastanienbäume; Nappenhorn 2 in Barmstedt, GENO-Mühlengelände, linksseitig des Gebäudes. Barmstedt.
- Stadt Barmstedt. (März 2003). Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung.
- Vermessungsbüro Felshart. (Januar 2018). Lage- und Höhenplan mit örtlicher Vermessung. Uetersen/Pinneberg.

ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) . (kein Datum).

## 17. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich .....	5
Abbildung 2 - Lageplan Wohnpark an der Genomühle .....	7
Abbildung 3 - Visualisierung der Südseite .....	7
Abbildung 4 - Süd- und Westansicht der restaurierten Genomühle .....	8
Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	9
Abbildung 6 - Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 .....	10
Abbildung 7 - 9. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes .....	14
Abbildung 8 - Blick von „Nappenhorn“ aus südwestlicher Richtung auf das alte Hauptgebäude der früheren Genomühle .....	18
Abbildung 9 - Blick aus nordöstlicher Richtung von „Der Neue Weg“ auf die Neubauten im Plangebiet .....	18
Abbildung 10 - Blick aus südlicher Richtung über die Bahngleise hinweg auf die 3 östlichen der 4 Neubauten.....	18
Abbildung 11 - Blick von Südwesten aus dem Bereich des Bahnübergangs auf die „Genomühle“ und die nördlich / nordöstlich dahinter bestehenden Neubauten .....	18
Abbildung 12 - Lageplan Kanalbau.....	32
Tabelle 1 - Flächenbilanz .....	37

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Barmstedt, den .....

.....

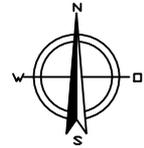
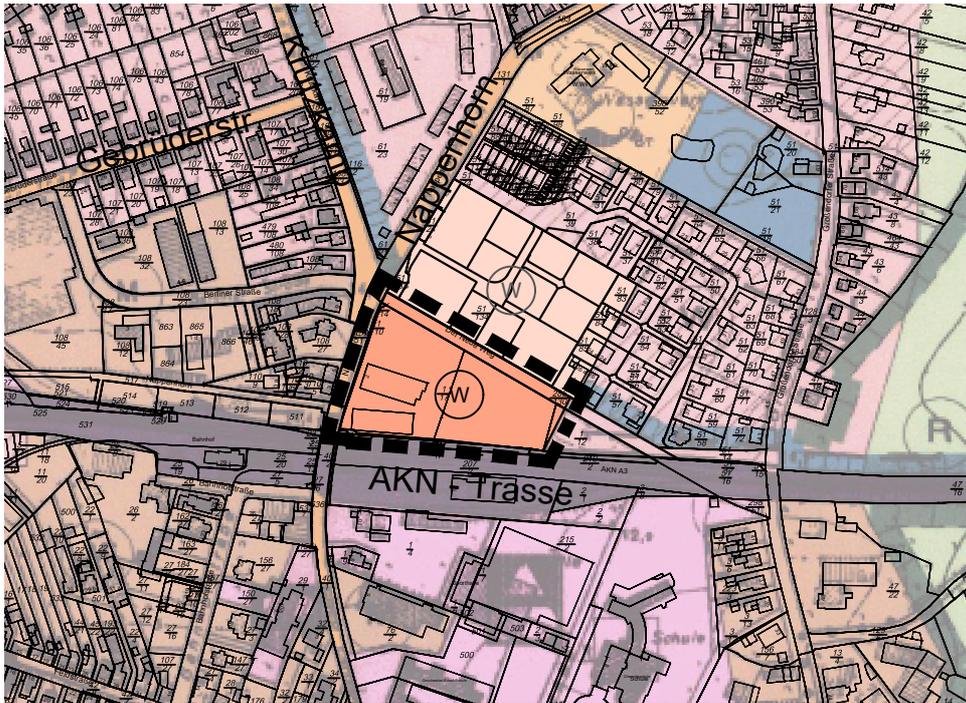
Bürgermeisterin

# Stadt Barmstedt

## 9. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

### Planzeichnung

Maßstab 1:5000



### Zeichenerklärung

#### Darstellungen gem. § 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
Flächennutzungsplanberichtigung

**Stadt Barmstedt**  
9. Änderung (Berichtigung)  
des Flächennutzungsplanes  
- östl. Nappenhorn / südl. Neuer  
Weg -

**Entwurf** der Planzeichnung  
Maßstab 1:5000  
BAR20001 . gez: An . Stand: 18.02.2020

**dn stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04101 852 15 72

# Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zum Umbau der Alten Mühle im Nappenhorn 2, 25355 Barmstedt

Stand 01.03.2020



## Auftraggeber:

ALPHA PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
Pariner Straße 7  
23611 Bad Schwartau

Großharrie, d. 01.03.2020

## Auftragnehmer und Bearbeitung:

Hammerich, Hinsch & Partner | Biologen & Geographen PartG

**BIOPLAN** Hammerich, Hinsch & Partner,  
Biologen & Geographen PartG

Dipl.-Biol. Detlef Hammerich

Dorfstr. 27a

24625 Großharrie

Tel. (Durchwahl): 04394 – 9999 090

Mobil: 0151 – 6111 3936

E-Mail: [detlef.hammerich@bioplan-partner.de](mailto:detlef.hammerich@bioplan-partner.de)

[www.bioplan-partner.de](http://www.bioplan-partner.de)

# **Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zum Umbau der Alten Mühle im Nappenhorn 2, 25355 Barmstedt**

**Stand 01.03.2020**

## **Veranlassung:**

Nachdem vor Kurzem der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern im Nappenhorn 2 in 25355 Barmstedt realisiert worden ist, ist nunmehr der Umbau der unter Denkmalschutz stehenden Alten Mühle geplant (s. Deckblatt). Die Umbauarbeiten sollen kurzfristig mit der Einrüstung des Gebäudes beginnen.

Um den Vorgaben des europäischen Artenschutzes Genüge zu tun, wurde im Vorfeld der Arbeiten der Gutachter mit einer erneuten Überprüfung des Gebäudes im Hinblick auf einen möglichen Winterquartierbesatz von Fledermäusen beauftragt. Ferner soll für das weitere Vorgehen ein Konzept entworfen werden, dass den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG vermeiden hilft.

Die Gebäudebesichtigung wurde am 24.02.2010 durchgeführt und das Gebäude optisch auf einen aktuellen Fledermausbesatz kontrolliert. Hierbei wurde auf Spuren (wie z.B. Kot, Urin und/oder Fraßreste) oder überwinternde Tiere geachtet.

## **Ergebnisse:**

Da man bei den in Schleswig-Holstein vorkommenden Gebäudefledermäusen eine Quartiernutzung im Winter in oberirdischen Gebäudeteilen praktisch nicht nachweisen kann, da die Tiere sich den Winter über versteckt in Zwischenböden, Dachspalten etc. aufhalten und sich damit einer optischen Überprüfung entziehen, ist eine mögliche Winterquartiernutzung vornehmlich nur über Synergieschlüsse durch den Nachweis von Sommerquartieren in Erfahrung zu bringen. Dies würde aber eine notwendige Begutachtung im kommenden Frühjahr/Frühsummer bedeuten und somit den Baufortschritt erheblich verzögern. Daher wurde entschieden, zunächst eine Gebäudebegehung durchzuführen und die potenzielle Eignung des Gebäudes als Ganzjahresquartier für Siedlungsfledermäuse anhand der strukturellen Eignung des Gebäudes und der vorhandenen möglichen Quartierressourcen abzuschätzen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich das Gebäude in einem schlechten Zustand befindet. Jedes Geschoss ist den Witterungseinflüssen ausgesetzt, da zahlreiche Fenster und Luken zerstört oder zumindest beschädigt sind (Abb. 2 bis 6). Im Dach fehlen an mehreren Stellen Dachpfannen (Abb. 6), so dass durch die Löcher Regenwasser ins Gebäudeinnere eindringen konnte. An mehreren Stellen sind

die Zwischenböden (-decken) daher morsch und z.T. eingebrochen (Abb. 3 bis 6). Das gesamte Gebäude ist daher Zugluft ausgesetzt, was für Fledermäuse ungünstig ist. Das Dach ist mit einer einschichtigen Dachpfannenlage bestückt (Abb. 5 und 6). Es fehlen Isolationen oder Verplankungen, hinter denen Fledermäuse geeignete Verstecke finden könnten. Spuren auf früheren Fledermausbesatz konnten nicht gefunden werden.

**Insgesamt zeigt das Gebäude eine eher ungünstige Eignung für eine sommerliche Großquartiernutzung (Wochenstuben) durch Fledermäuse.**

Das gesamte Gebäude ist jedoch unterkellert. In dem nur rd. 1,40 m hohen Keller steht zu Teilen das Wasser (Abb. 1), was für ein günstiges Kleinklima für überwinternde Fledermäuse sorgt. Darüber hinaus sind dort zahlreiche Versteckmöglichkeiten vorhanden und der Keller ist für mögliche Winterquartiernutzer frei zugänglich (Abb. 2). Obwohl bei der Gebäudebesichtigung keine überwinternden Fledermäuse festgestellt und auch bei einer zweimaligen Horchboxenexposition im Kellerabgang im September 2018 (10. Und 19.09.2018) keine Fledermausrufe aufgezeichnet werden konnten, **besitzt der Keller eine gute potenzielle Winterquartiereignung für unterirdisch überwinternde Fledermausarten** wie das Braune Langohr, Wasser- und Fransenfledermaus, Zwergfledermaus (in den Übergangsbereichen) u.a.

**Das Gebäude ist offensichtlich regelmäßiger Brutplatz von bis zu 2 Dohlenpaaren.**



*Abbildung 1: Ca. 1,40 m hoher Kriechkeller unterhalb des Gebäudes.*



Abbildung 2: Blick ins Erdgeschoss. In der Bildmitte erkennt man den Niedergang in den Kriechkeller



Abbildung 3: Selbst im 1. Stockwerk zeigen sich schon Deckendurchbrüche.



Abbildung 4: Oberstes Geschoss. Das Dach ist nur einfach eingedeckt, die Böden einfach beplankt.



Abbildung 5: Der Dachboden ist durch eindringendes Regenwasser an mehreren Stellen einsturzgefährdet.



Abbildung 6: Das einfach befannte Dach ist für überwinternde Fledermäuse nicht geeignet.

## **Hinweise und Vorschläge für das weitere Vorgehen**

Kurzfristig sollte durch eine weitere ca. 3-tägige Horchboxenexposition im Kriechkeller versucht werden, einen möglichen Winterquartierbesatz auszuschließen. Sofern dies gewährleistet ist, sollte das Gebäude so rasch wie möglich eingerüstet werden. Nach der Einrüstung soll das Gebäude aus Immissionsschutzgründen mit Folie/Plane eingehaust werden, um insbesondere die Auswirkungen von Stäuben auf die benachbarten Wohngebiete zu vermindern.

Vor Beginn der Einhausung muss das gesamte Gebäude erneut auf Brutvogel- und Fledermausbesatz überprüft werden (Sichtkontrolle, abendliche Ausflugszählung), damit keine Tiere im inneren eingeschlossen werden. Die Einhausung vermeidet im weiteren Verlauf insbesondere den Besatz des Gebäudes durch Brutvögel. Das Dach soll ebenso rasch wie möglich verschlossen werden, um weitere Wasserschäden zu vermeiden.

Das Bauvorhaben soll kontinuierlich durch die Fachgutachter begleitet werden (Ökologische Baubegleitung). Der Baufortschritt sowie notwendige Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotseintritts nach § 44 (1) BNatSchG werden fortlaufend dokumentiert.

Sofern im weiteren Verlauf der ÖBB keine Fledermausquartiere im Gebäude festgestellt werden, ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für Fledermäuse nicht erforderlich. Für die beiden betroffenen Dohlenbrutpaare sollten möglichst kurzfristig in der Nähe des Bauvorhabens 4 Dohlen-Nisthilfen angebracht werden.