Satzung der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn über den Bebauungsplan Nr. 9b

Für das Gebiet Bahnhofstraße vom Seniorendorf bis zur Regenwasserkläranlage einschließlich westlich liegende rückwärtige Bereiche südlich des Seniorendorfes bis zu den Sportanlagen des Schulzentrums.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08.12.2023 folgende Satzung der Stadt Bargteheide über den Bebauungsplan Nr. 9b, für das Gebiet Bahnhofstraße vom Seniorendorf bis zur Regenwasserkläranlage einschließlich westlich liegende rückwärtige Bereiche südlich des Seniorendorfes bis zu den Sportanlagen des Schulzentrums, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil A: Planzeichnung M.: 1:500

Teil A: Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9b	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	
GRmax 780 m²	Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 780 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	Höhe Baulicher Anlagen als Höchstmaß	
GHmax 57,00 m ü. NHN	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull, z.B. 57,00 m ü. NHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Diesntleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Zweckbestimmung	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
F	Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
BFL 1	Flächenbezeichnung	
	Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung	
ÖPNV	ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F/R	Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F/R/FD	Fuß- und Radweg sowie Feuerwehrdurchfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	
	Grünfläche **ÖG** (Öffentliche Grünfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung	
V	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
EB	Entwicklung von Blühsäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
OB	Obstwiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
NG	Naturnaher Graben/ Retention	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung der Wasserabflusses	
	Wasserfläche/ Retentionsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Grundnutzungs siehe Zweckbestimmung der Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB
	Baum, zu erhalten / Baum, zu Pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b/a BauGB
	Knick zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b/a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Blendschutzwand	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
M	Müllsammelplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Anbauverbotszone: 15m zu Kreisstraßen	§ 29 StrWG
	Sichtdreieck	
	3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Böschung, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
284	Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
⊗ 42,25	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN)	
	Baum, künftig fortfallend	
	Sprunginsel, geplant	

Teil B: Textliche Festsetzungen:

1. Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine 'Fläche für den Gemeinbedarf' festgesetzt. In der 'Fläche für den Gemeinbedarf' sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- eine Feuerwehr und andere Rettungseinrichtungen.

1.2 In der 'Fläche für den Gemeinbedarf' sind die Nutzungen sozialen bzw. öffentlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig, sofern diese:

- der Feuerwehr und anderen Rettungseinrichtungen zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- diese gegenüber der Hauptnutzung der Bauflächen für die Feuerwehr und andere Rettungseinrichtungen nutzungsverträglich sind und ihr nicht entgegenstehen.

2. Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Es werden die maximalen Gebäudehöhen (**GHmax**) durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

2.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt.

2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe kann in den Bauflächen 1 und 2 für besondere betriebsbedingte technische sowie bauliche Anlagen entsprechend den technischen Anforderungen ausnahmsweise bis zu 3,0 m überschritten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

2.4 Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen ist in der Baufläche 1 ein Übungsturm. Dieser darf ausnahmsweise mit einer Höhe von maximal 64,00 m ü. NHN errichtet werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der Baufläche 1 sind Gebäude in der abweichenden Bauweise [a] mit einer Länge und Breite über 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

4.2 Es ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 2.800 m² durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten zulässig.

4.3 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV" im Bereich der Buswendeschleife sind ausnahmsweise auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen sowie außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Buswartehäuschen" zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche – Anbaufreie Strecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – anbaufreie Strecke - der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße) ist in einem Abstand von bis zu 15 m vom westlichen befestigten Fahrbahnrand die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Es dürfen maximal zwei direkte Zu- und Ausfahrten zu der freien Strecke der Kreisstraße 12 angelegt werden.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche - Sichtdreieck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen und technischen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig. Bäume dürfen nicht innerhalb des Sichtdreieckes gepflanzt werden.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Gewerbelärm

7.1 Zum Schutz der Büronutzungen ist bei Neubau, Um- und Ausbau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

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

Lichtimmissionen

7.3 Für die Ausleuchtung von Betriebsflächen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Funktionsflächen, die aus betrieblichen Gründen künstlich beleuchtet werden müssen. Das heißt die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer Horizontalen durch Abschirmung verhindert wird und das benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks nicht beleuchtet werden. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden, (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. Nur warmweiße Lampen verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung steuern, durch Bewegungsmelder oder (Teil- bzw.) Nachtabschaltung.

Auf der Südseite der 'Fläche für den Gemeinbedarf' mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" und auf der Nordseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV" im Bereich der Buswendeanlage ist eine Blendschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten.

8. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b BauGB)

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

Für die im südwestlichen Teil liegende Maßnahmenfläche erfolgt die Festsetzung entsprechend der folgenden Zweckbestimmungen. Es sind ausschließlich die vorgesehenen Nutzungen zulässig.

Nr. 1: Herstellung und dauerhafte Erhaltung einer Obstwiese, Pflanzung von mind. 15 Obstbäumen, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, Pflanzliste siehe Umweltbericht. Die Pflege der Wiese erfolgt durch extensive, zweischürige Mahd im Juli und im September/Oktober. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln sowie Bodenbearbeitungen und Bodenveränderungen jeglicher Art sind unzulässig. Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchmahd ist unzulässig. Der dauerhaft waldfreie Flächenzustand ist durch kontinuierliche Pflege und Unterhalt sicherzustellen.

Nr. 2: Erhalt und Entwicklung des zentralen Gehölzstreifens. Der Gehölzstreifen ist so zu unterhalten, dass dauerhaft ein geschlossener Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern bestehen bleibt. Ein „knicken" der Großgehölze und Bäume ist nicht zulässig. Bestehende Lücken und ausgefallene Gehölze sind umgehend durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzliste im Umweltbericht zu ersetzen.

Nr. 3: Anlage einer Retentionsfläche zur Regenwasserrückhaltung. Die Gestaltung erfolgt als flache, naturnah ausgebildete Senke. Aufweitungen entlang des zufließenden Grabens sind ebenfalls im Sinne der Retentionswirkung zulässig. Die vorhandenen Gehölze auf der gesamten Fläche sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Darüber hinaus sind auf der Fläche weitere Gehölzgruppen aus heimischen Arten, gemäß Pflanzliste Umweltbericht, auf einer Fläche von mindestens 300 m² zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege von Retentionsbecken und Nebenflächen erfolgt extensiv durch eine jährliche Mahd ab August. Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchmahd ist unzulässig. Der dauerhaft waldfreie Flächenzustand ist durch kontinuierliche Pflege und Unterhalt sicherzustellen.

Darüber hinaus gelten für die Retentionsfläche folgende Vorgaben: Herstellung flacher Böschungen mit Neigungen zwischen 1:5 und 1:10. Beschränkung von Versiegelungen auf die Ein- und Auslaufbereiche. Graben und Retentionsfläche sind Teil der wasserwirtschaftlichen Anlagen, deren Funktionsfähigkeit ständig zu gewährleisten ist. Unterhaltungswege oder Zufahrten sind zulässig, dürfen jedoch nur als Schotterrasen angelegt werden.

Die Flächen 1 und 2 sind durch Zäune (mind. 1,20 m hoch) bzw. die vorgesehenen Sichtschutzwände vollständig von den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen. Für die Fläche 3 kann auf eine Abzäunung verzichtet werden. Die Lage der Abzäunung ist im Umweltbericht dargestellt.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Die innerhalb der Maßnahmenflächen Nr. 1 bis Nr. 3 festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote sind verbindlich umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten. Für alle Bäume mit Erhaltungsgebot innerhalb des Baufeldes ist im Rahmen der Bauphase Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 umzusetzen.

Die randlichen Grünflächen sind als extensive, gepflegte Biotopvernetzungsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind die Flächen mit einer Blühwiesenmischung anzusäen, die Mahd darf erst ab August erfolgen. Kleinflächige Versiegelungen innerhalb der Grünflächen sind zulässig. Die Anlage von Wegen erfolgt in wassergebundener Bauweise. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Laubgehölzen, bevorzugt heimischer Arten.

Innerhalb der Grünflächen / Maßnahmenflächen sind mind. 12 Bäume als Hochstamm in der Qualität SU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann kleinräumig (max. 5 m) abgewichen werden. Ausgefallene Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Auf den Grünflächen sind Laubbäume, bevorzugt heimischer Arten, auf den Maßnahmenflächen ausschließlich heimische Arten entsprechend der Pflanzliste im Umweltbericht zu verwenden.

8.3 Zuordnungsfestsetzung

Als planexterne Ausgleichsmaßnahme wird für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für den Artenschutz das „Ökokonto Elmenhorst" der Stadt Bargteheide in Anspruch genommen (Gemeinde Elmenhorst, Gemarkung Elmenhorst, Flur 1, Flurstücke 16, 17, 19, 57, 132/55, 79/53. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird folgende Flächengröße 11.860 m² bilanziert.

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO-SH)

9.1 Lichtimmissionen

Alle Lichtquellen auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bahnhofstraße (K 12) nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechselungen mit Verkehrszeichen und –Einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Die Abschirmung hat auf den jeweiligen Flächen außerhalb des Bereiches der Bahnhofstraße zu erfolgen.

9.2 Dacheindeckung/ Photovoltaik

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr" sind die Dächer der Hauptgebäude als Gründach mit lebenden Pflanzen vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile.

Auf eine Dachbegrünung kann in den Teilbereichen der nutzbaren Dachflächen, die durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) in Anspruch genommen werden, verzichtet werden. Eine gleichzeitige Nutzung von entsprechenden Dächern für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) ist zulässig.

Hinweise

A. Hinweis zum Artenschutz

A.1 V1 Vermeidungsmaßnahme 1 (Fledermäuse der Gehölze):
Die Fällung der Gehölze ist außerhalb des Zeitraums der möglichen Quartiersnutzung, d.h. nicht von März bis November aber im Zeitraum zwischen 01. Dezember und 29. Februar vorzunehmen.

A.2 V2 Vermeidungsmaßnahme 2 (lichtempfindliche Fledermausarten)
Einsatz von LED-Lampen als Außenbeleuchtung, Farbspektrum mit möglichst geringer Beeinträchtigung von Fledermäusen und Insekten (< 3.000 Kelvin), Ausrichtung der Beleuchtungen auf Standortflächen, Vermeidung seitlicher Abstrahlungen (Anlage einer Blendschutzwand) insbesondere in Gehölze.

A.3 V3 Vermeidungsmaßnahme 3 (strukturgebunden fliegende Fledermäuse)
Erhalt der Knicks/Baumreihen als Leitstrukturen.

A.4 V4 Vermeidungsmaßnahmen 4 (Kammmolch):
Der Eingriff in den pot. Landlebensraum des Kammmolches, d.h. in den Gehölzbestand Knick-Einzelbaum, Obstwiese auf der Fläche darf erst nach Abwanderung von Tieren erfolgen. Dies erfolgt zur Laichzeit, wenn Tiere in das Laichgewässer abwandern (Adulte, März, April). Das Fällen von Gehölzen ist im Winter zulässig, jedoch ist kein Befahren mit schwerem Gerät zulässig. Die gehölzfreie Fläche wird von Tieren je nach Wetterlage im Frühjahr verlassen.

Zur Vermeidung von Tötungen in der Bau- und Betriebsphase ist ein dauerhafter Amphibienzaun erforderlich (zur Lage siehe Umweltbericht), der aus der Vorhabenfläche heraus überwindbar ist aber das Einwandern in die Fläche verhindert. Er ist vor Baufeldfreimachung herzustellen. Während der Bauphase ist der Gehölzbestand an Baumaßnahmen durch einen Bauzaun sicher abzugrenzen.

Vor Baubeginn ist die Eingriffsfläche durch biologische Baubegleitung auf Tiere zu prüfen, diese sind ggf. abzusammeln und in ein Ersatzlaichgewässer zu verbringen.

A.5 V5 Vermeidungsmaßnahme 5 (Gehölzbrüter):
Entfernung der Gehölze und Baubeginn außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende August (Vorgaben Fledermäuse: nicht vor 1.12.).

A.6 A1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Fledermäuse 1 (Zwerg- und Mückenfledermaus, nicht gefährdet, Mückenfledermaus RL V):

Aufwertung einer Nahrungsfläche für Fledermäuse im Umfeld von altem Baumbestand, 0,5fache Fläche des Grünlands/der zu beseitigenden Obstwiese. Retentionsfläche und neue Obstwiese können für die Arten vor Ort ebenfalls angerechnet werden.
Durch Versiegelung geht im Geltungsbereich eine Fläche von ca. 11.200 m² verloren, welche mit einem Faktor von 1:0,5 in vergleichbarer Qualität ausgeglichen werden muss, da auch im Geltungsbereich Aufwertungsmaßnahmen erfolgen. Der verbleibende Ausgleich muss planextern erfolgen, hierfür ist die Ökokontofläche Elmenhorst geeignet.
SUMME 11.200 x 0,5 = 5.600 m²

A.7 A2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Gehölzbrüter):

Für den verloren gehenden Baumbestand ist ein sowohl qualitativ als aus quantitativ geeigneter/ausreichender Ausgleich zu schaffen.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um v.a. Obstgehölze und weitere Gehölzbestände älteren bis mittleren Alters (insgesamt ca. 1.200 m²), die flächig 1:2 ausgeglichen werden müssen (2.400 m² Neuanpflanzung Gehölz). Der Gehölzausgleich muss entsprechend Anpflanzungen von heimischen Wildobst- und Laubgehölzen beinhalten, mit einem Anteil an angrenzenden Freiflächen.
Ein Teil des Ausgleichsbedarfs kann planintern erfolgen:
• Gehölzpflanzung an der Retentionsfläche 300 m²
• Anpflanzung von 15 Obstbäumen und 12 weiteren Bäumen (Flächenansatz 25 m² pro Baum) 675 m²
SUMME 975 m²
Der übrige Ausgleichsbedarf von 2.400 m² - 975 m² = 1.425 m² kann auf der vorgesehenen planexternen Ausgleichsfläche (Ökokonto Elmenhorst, siehe Kap. 7) erbracht werden. Hier sind ausreichend Gehölzpflanzungen aus heimischen Laub- und Wildobstgehölzen angelegt worden.

A.8 A3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 (Waldohreule):

Für den verloren gehenden ungestörten Lebensraum der Waldohreule wird im Bereich der ungestörten Flächen der Poolfläche Elmenhorst das vorhandene Grünland mit Gehölzrandstrukturen und Säumen (Verbesserung des Kleinsäugerangebotes als Nahrungsgrundlage) aufgewertet und ein Eulen-Nistkorb angebracht. Zudem wirkt die im Geltungsbereich geplante Obstwiese positiv für die Nahrungsgrundlage der Eulen. Die Eule profitiert von dem Gehölzausgleich, der hier im Ökopool umgesetzt wird, d.h. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 in Verbindung mit der Herstellung von mesophilem Grünland.

A.9 CEF 1 Ausgleichsmaßnahme Fledermäuse:

Aufwertung einer Nahrungsfläche für Fledermäuse erfolgt mit der Retentionsfläche und neuen Obstwiese vor Ort.

A.10 AE1 Artenschutzrechtliche Empfehlung 1 Nahrungsgäste:

Es wird eine Fläche mit Grünland im Nahbereich von alten Knicks (Poolfläche Elmenhorst) artenschutzrechtlich als Ausgleich für die Arten aufgewertet. Da es sich um Fledermaus- und Vogelarten mit größeren Revieren und Vorkommen auch in der freien Landschaft handelt, ist der Ersatz in Elmenhorst vertretbar. Die Maßnahme ist jedoch vorgezogen herzustellen. Da Grünland aufgewertet wird, ist gegenüber dem Grünland am Feuerwehrstandort eine Kompensation mit Faktor 1:05 ausreichend, d.h. ca. 0,5 ha Grünland. Dies wird über die Maßnahme CEF 1 erreicht. Zudem wirkt die in Bargteheide geplante Obstwiese positiv für die Nahrungsgrundlage der Eulen.

A.11 Für folgende Punkte ist ein Monitoring sowie eine biologische Baubegleitung zur Überwachung der festgelegten Schutz- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen:
• Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen, und Monitoring für alle Flächen mit Erhaltungsgebot, insbesondere Kontrolle des Erhalts des Knicks und der Knickschutzstreifen/Säume,
• Überprüfung des Erhalts des Kammmolches im Plangebiet,
• dauerhafte Betreuung und Funktionskontrolle der Amphibienschutzzäune und Durchlässe,
• Monitoring der Kammmolchbestände im Laichgewässer am Seniorenheim und im Ausweichgewässer im Ausgleichspool Elmenhorst über einen Zeitraum von 5 Jahren und
• Dauerhafte Betreuung und Funktionskontrolle des Eulen-Nistkorbes.

B. Hinweis zum Denkmalschutz
Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderlichen Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

C. Hinweis zu den Kampfmitteln
Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 21.07.2016 und ergänzend vom 22.08.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 16.12.2019.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durchgeführt als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 07.01.2020 bis zum 07.02.2020 einschließlich.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am 13.12.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.12.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr hat die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 20.08.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 20.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9b und die Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9b, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 06.10.2020 bis zum 06.11.2020 einschließlich während folgender Zeiten: Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr und Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.09.2020 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter dem Link www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung eingestellt.

7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am 24.09.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.11.2020 aufgefordert.

Bargteheide den, 20.06.2024 — Siegel — Hettwer Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9b wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf zur (1.) erneuten Auslegung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 02.03.2023 erneut zur Auslegung bestimmt.

9. Der (1. geänderte) Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9b, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 04.04.2023 bis zum 12.05.2023 einschließlich während folgender Zeiten: Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr und Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr öffentlich ausgelegen. Die (1.) erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.03.2023 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter dem Link www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung/Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt.

10. Die (1.) erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am 03.04.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut am 03.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.05.2023 aufgefordert.

Bargteheide den, 20.06.2024 — Siegel — Hettwer Bürgermeisterin

11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Der (1. geänderte) Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9b wurde nach der (1.) erneuten öffentlichen Auslegung nochmals geändert. Der Entwurf zur (2.) erneuten Auslegung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 28.09.2023 erneut zur Auslegung bestimmt.

13. Der (2. geänderte) Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9b, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.10.2023 bis zum 01.11.2023 einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den besonders gekennzeichneten geänderten und ergänzten Teilen während folgender Zeiten: Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr und Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr öffentlich ausgelegen. Die (2.) erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.10.2023 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter dem Link www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung/Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt.

14. Die (2.) erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am 18.10.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut am 18.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.11.2023 aufgefordert.

Bargteheide den, 20.06.2024 — Siegel — Hettwer Bürgermeisterin

15. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 25.04.2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 13.06.2024 — Siegel — Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

16. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

17. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargteheide den, 20.06.2024 — Siegel — Hettwer Bürgermeisterin

18. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bargteheide den, 04.07.2024 — Siegel — Hettwer Bürgermeisterin

19. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9b durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.07. 2024 durch Bereitstellung im Internet und durch Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 08.07. 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 09.07. 2024 in Kraft getreten.

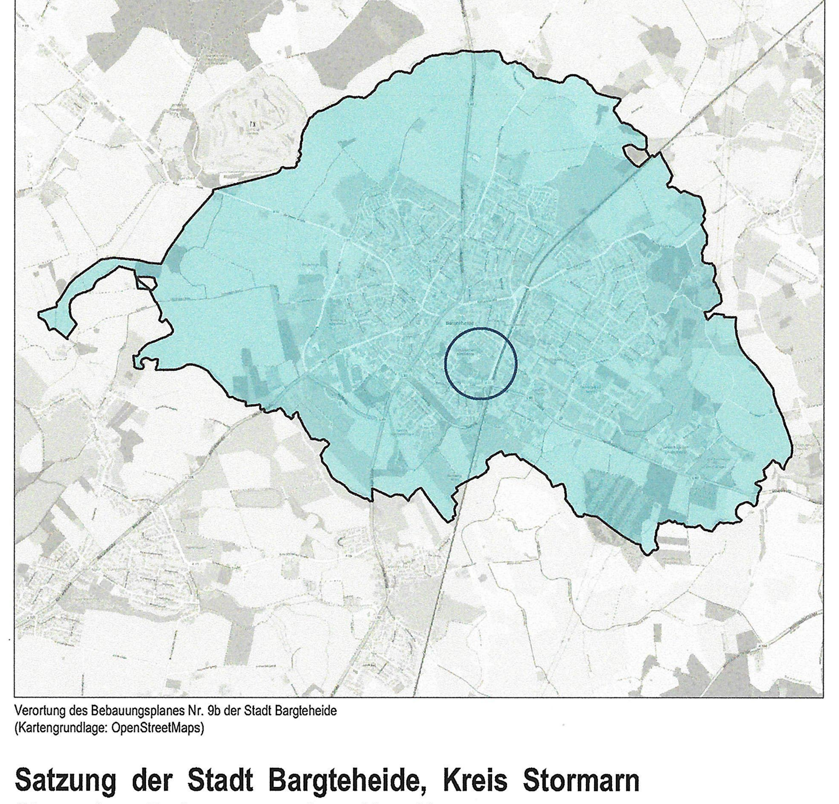
Bargteheide den, 10.07.2024 — Siegel — Hettwer Bürgermeisterin

Authentizitätsnachweis Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit dem Bebauungsplan Nr. 9b der Stadt Bargteheide übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Fachbereich 2 - Bauen -, Fachdienst 2.1 Planung - Klima - Umwelt der Stadt Bargteheide kann eine Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Übersichtsplan ohne Maßstab



Verortung des Bebauungsplanes Nr. 9b der Stadt Bargteheide
(Kartengrundlage: OpenStreetMaps)

Satzung der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn über den Bebauungsplan Nr. 9b

Für das Gebiet Bahnhofstraße vom Seniorendorf bis zur Regenwasserkläranlage einschließlich westlich liegende rückwärtige Bereiche südlich des Seniorendorfes bis zu den Sportanlagen des Schulzentrums.

Bearbeitung: 06.02.2023, 28.08.2023, 21.11.2023

B2K Architekten | Stadtplaner
B2K Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k.de www.b2k.de

1. Ausfertigung

Art des Verfahrens: ■ Regelverfahren ☐ Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) ☐ Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) ☐ Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) ☐ Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens: ■ § 3 (1) BauGB ■ § 4 (1) BauGB ■ § 3 (2) BauGB ■ § 4 (2) BauGB ■ § 4a (2) BauGB ■ § 4a (3) BauGB ■ § 1 (7) BauGB ■ § 10 BauGB