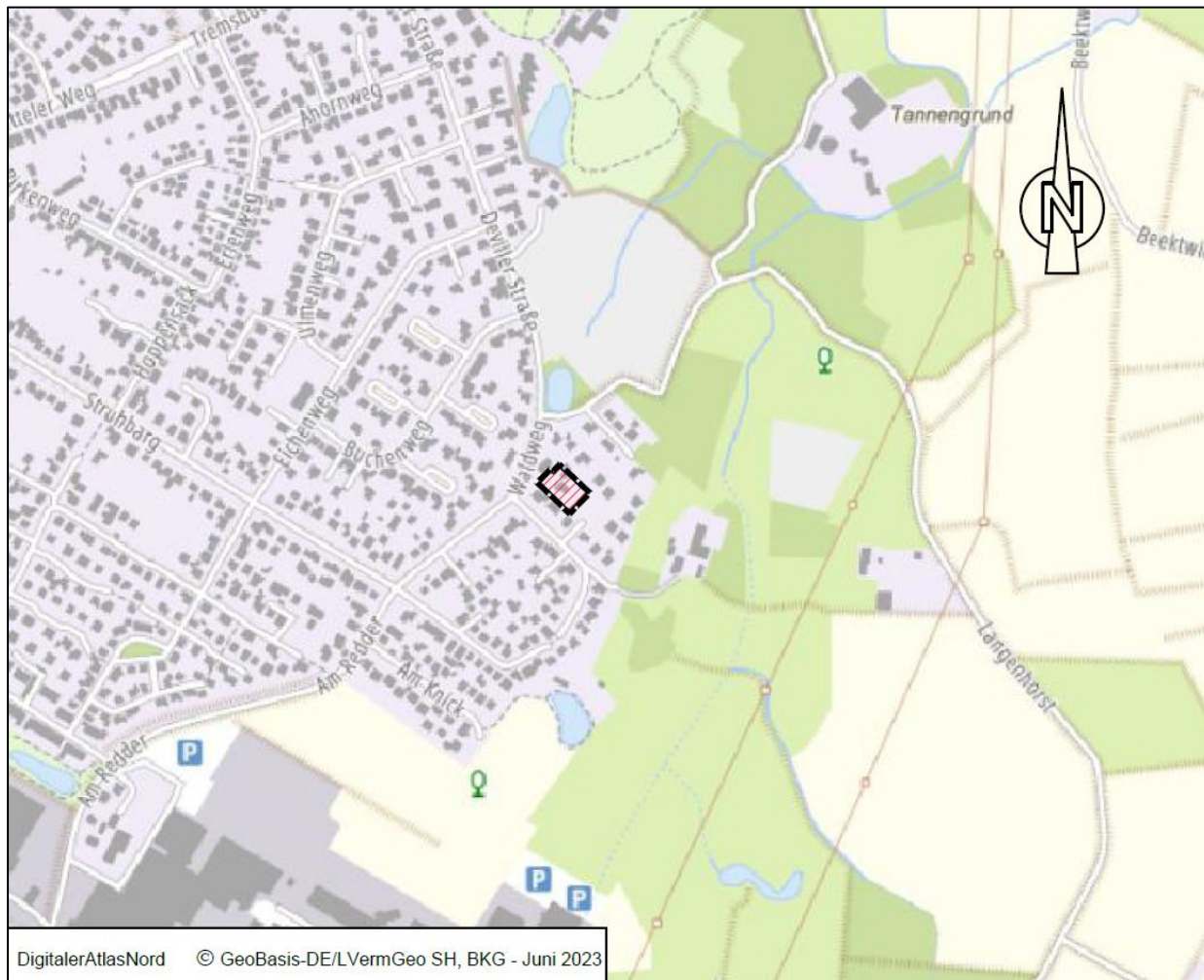


Stadt Bargteheide

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 26

Gebiet: „Waldweg 30, Flurstück 251 der Flur 8“

Kreis Stormarn



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(2) § 4(2) § 10



GSP
GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 07.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung.....	5
3 Anlass und Planungsziel	6
4 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
4.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – 2021	6
4.2 Regionalplan für den Planungsraum I	11
4.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1998)	13
4.4 Landschaftsplan	13
4.5 Bestehendes Baurecht – 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 (1984)	14
5 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	16
5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	17
5.3 Bauweise, Baugrenzen	17
5.4 Mindestgrundstücksgröße	17
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
5.6 Grünordnerische Festsetzungen	18
5.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen.....	19
6 Umweltbelange	20
6.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
6.2 Natur und Landschaft.....	21
6.2.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
6.2.2 Projektwirkungen	23
6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	24
6.2.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung	25
7 Örtliche Bauvorschriften § 86 Landesbauordnung.....	25
8 Nachrichtliche Übernahme	26
9 Verkehrserschließung	26

9.1 ÖPNV	27
10 Ver- und Entsorgung	27
11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe	30
12 Billigung	31
Abbildung 1: Ausschnitt Fortschreibung LEP SH 2021, Quelle: www.schleswig-holstein.de	7
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan I, Quelle: www.schleswig-holstein.de	12
Abbildung 3: Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide (1998); Quelle: Stadt Bargteheide	13
Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsplan; Quelle: Stadt Bargteheide	14
Abbildung 5: Ausschnitt 2. Änderung des B-Planes Nr. 26 (1984); Quelle: Stadt Bargteheide.....	14
Abbildung 6: Bestandsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Quelle: GSP.....	21
Abbildung 7: Stellplatzsatzung Stadt Bargteheide Stand 01.01.2025, Quelle: Stadt Bargteheide	26
Abbildung 8: Archäologisches Interessengebiet; Quelle: Digitaler Atlas Nord	30

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Bargteheide hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Waldweg 30, Flurstück 251 der Flur 8“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Bargteheide schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für wohnbauliche Nachverdichtung im östlichen Stadtgebiet der Stadt Bargteheide. Die zusätzlichen Wohneinheiten kommen der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bargteheide zugute.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Bargteheide im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Bargteheide handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- keine EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete in der Nähe des Plangebietes liegen, für die durch die Planung Anhaltspunkte für Auswirkungen auf deren Erhaltungsgegenstände abgeleitet werden könnten,
- im Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 2. Februar 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 91) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt im Innenbereich der Stadt Bargteheide und umfasst ein zum Teil bebautes Wohngrundstück. Aus diesem Grund kann die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Bargteheide gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne in bestehenden Siedlungsgebieten, die der Innenentwicklung zugutekommen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Anwendung des

beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Da es sich um eine bereits teilweise bebaute Fläche handelt und mit dem geplanten Vorhaben lediglich eine weitere Nachverdichtung planungsrechtlich vorbereitet wird, wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Am wurde durch den Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Bargteheide der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2023 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 24.10.2023 bis 28.11.2023 abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Bargteheide liegt unmittelbar westlich der Bundesautobahn 1 (A1), zwischen den Städten Ahrensburg sowie Bad Oldesloe und gehört somit zum Kreis Stormarn.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt im östlichen Stadtgebiet der Stadt Bargteheide.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 251 der Flur 8 und hat eine Größe von ca. 1.800 m².

Das Plangebiet liegt

- südöstlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Waldweg“
- nordöstlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Wiesenweg“
- nordwestlich einer Gehölzgruppe
- südwestlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Waldweg“

Das Vorhabengebiet ist bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 als Reines Wohngebiet (WR) überplant. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende wohnbauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Grünstrukturen geschaffen.

3 Anlass und Planungsziel

Die Stadt Bargteheide ist durch ihre Nähe zu Ahrensburg, Norderstedt und Hamburg und die in diesem Bereich gut ausgebaute überregionale Infrastruktur verkehrlich optimal angebunden. Die Stadt stellt einen attraktiven Wohnstandort sowohl für Pendler als auch für Familien mit Kindern dar.

Die Stadt Bargteheide umfasst gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums. Gemäß 3.6.1 1Z der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 *sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen Schwerpunkte für den Wohnungsbau. (...) Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.*

Die Fläche des Plangebiets bietet die Möglichkeit, der raumordnerischen Funktion des Unterzentrums durch die Entwicklung einer wohnbaulichen Nachverdichtung im östlichen Stadtgebiet nachzukommen. Die im Jahr 1984 aufgestellte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 begrenzt das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes, sodass hinsichtlich des baulichen Bestandes keine weitergehende Nachverdichtung möglich ist. Durch die Anpassung der bislang durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wirksamen Festsetzungen beabsichtigt die Stadt Bargteheide die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung zu schaffen, um dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu folgen.

4 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

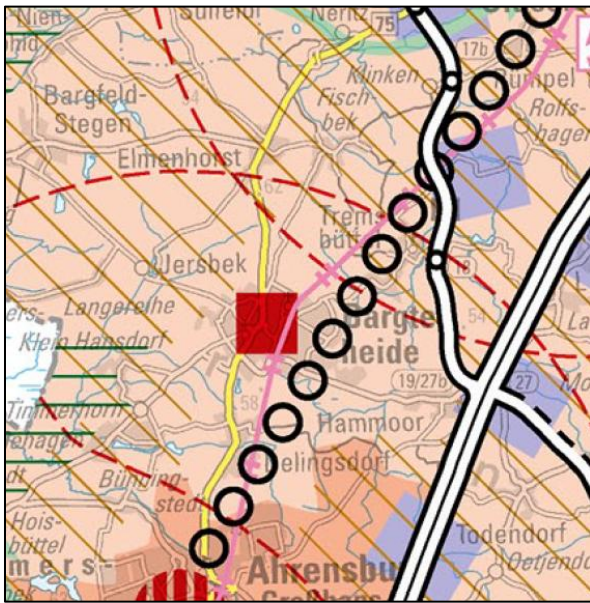
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

4.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Die Hauptkarte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 enthält für die Stadt Bargteheide die nachfolgenden Darstellungen:



- Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg
- westlich einer Landesentwicklungsachse
- innerhalb des 10km-Umkreises Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum
- unmittelbar westlich einer Siedlungsachsengrundrichtung
- wird durch eine Bundesstraße sowie eine zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke gequert

Abbildung 1: Ausschnitt Fortschreibung LEP SH 2021, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Zum Zentralörtlichen System

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind. (3.1, 3Z+G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. (3.1, 6Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Stadt Bargteheide folgt mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021, indem sie durch eine zeitgemäße Anpassung bestehender städtischer Planungen eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Quartiers ermöglicht.

Zur Wohnungsversorgung und zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen,

sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9).

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.

Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind. (3.6, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5). (...) (3.6.1, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2).

Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen. (3.6.1, 2Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Stadt Bargteheide unterliegt aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum keinem direkten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Die Ausweisung neuer wohnbaulichen Flächen hat im Rahmen des entsprechenden Bedarfes zu erfolgen und die erwartete Bevölkerungsentwicklung mit den unterschiedlichen Wohnungsansprüchen zu berücksichtigen.

Das Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 umfasst keine Neuausweisung von Wohnbauflächen. Das geplante Vorhaben schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung eines bereits bestehenden Quartiers im Stadtgebiet der Stadt Bargteheide. Die Stadt Bargteheide folgt den Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021, indem sie eine Nachverdichtung des Innenbereiches zur zusätzlichen Bereitstellung von Wohnraum vorsieht.

Zur städtebaulichen Entwicklung

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 2 und 3 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

(3.9, 4 Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen

- die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,
- Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,
- die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,

- leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und
- Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.

Ein Flächenmanagement soll die verschiedenen Maßnahmen koordinieren und die notwendige Flächeninanspruchnahme optimieren. Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden soll durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung verbessert werden. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung von städtebaulich und ökologisch relevanten Grünflächen und innerörtlichen Grünachsen mit Übergang zur freien Landschaft sowie der Erhalt und die Verbesserung von Grünverbindungen und Freiflächen in ihrer Funktion als Frischluftschneisen und als wohnungsnaher Erholungsräume. Örtliche Grünzüge und städtebauliche Grünzäsuren sollen unter Berücksichtigung der ökologischen Belange für die Naherholung gestaltet werden.

In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein. Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein. (3.9, 5 und 6 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Bei der Stadt- und Siedlungsentwicklung, bei städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Ortsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, energieeffizienten und umweltfreundlichen Energieverbrauchs berücksichtigt werden. Energieoptimierte städtebauliche Strukturen wie kompakte Bauweise, Windschutz und Ausrichtung der Gebäude zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen ebenso Beachtung finden wie ein energieeffizienter baulicher Wärmeschutz auf einem zunehmend höheren energetischen Standard für Neu- und Bestandsgebäude und Vorkehrungen für neue Verkehrstechnologien (insbesondere Elektromobilität). Zur Wärmeversorgung von Wohn- und Betriebsstätten soll verstärkt der Aufbau von Nah- und Fernwärmenetzen sowie bedarfsgerechter Wärmespeicher vorgesehen werden (Kapitel 4.5). Neu zu errichtende Gebäude sollen so energieoptimiert und -effizient realisiert werden, dass möglichst kein zusätzlicher Energiebedarf und eine möglichst geringe Kohlenstoffdioxid-Belastung entsteht. (3.9, 8 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Es sollen ausreichend Flächen für die Umsetzung der Energiewende zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen Gemeinden die Möglichkeit zur Nutzung von Erneuerbaren Energien (Kapitel 4.5) über die Pflichten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinaus durch geeignete Festsetzungen berücksichtigen. Im Aufstellungsverfahren sollen nach Möglichkeit Flächen für Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Planungsbereich festgesetzt werden. Dabei sollen insbesondere die Möglichkeiten des Solarausbaus auf und an Gebäudeflächen ausgeschöpft werden. (3.9, 9 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Stadt Bargteheide sieht im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 die erneute Überplanung einer bereits seit dem Jahr 1970 als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Baufläche vor. Durch die Anpassung der bislang wirksamen Festsetzungen wird der Grad unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geringfügig erweitert, sodass eine wohnbauliche Nachverdichtung des bestehenden Wohngrundstückes erfolgen kann.

Durch die Lage innerhalb bestehender Wohnbauflächen der Stadt Bargteheide besteht ein Zugang zu den Versorgungsstrukturen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Bargteheide. Ein zusätzlicher Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Durch die Nachverdichtung der bereits seit dem Jahr 1970 planungsrechtlich vorbereiteten Fläche, reduziert sich die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich für die Wohnraumentwicklung. Die vorgesehene verdichtete Bauform erhöht die Nutzungsintensität der Flächen und reduziert eine Neuinanspruchnahme an anderer Stelle zusätzlich.

Rad- und Fußverkehr

Der Rad- und Fußverkehr soll als wichtiger Bestandteil der umweltfreundlichen individuellen Mobilität im ganzen Land entwickelt werden. Der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen soll deutlich erhöht werden.

Die Attraktivität und Sicherheit des Fahrradfahrens im Alltag, auf dem Weg zur Schule oder Arbeitsstätte, in der Freizeit und im Urlaub sollen erhöht werden. Dafür sollen Radverkehrsanlagen ertüchtigt und bedarfsgerecht neu-, um- und ausgebaut werden.

Insbesondere soll die Verknüpfung des Rad- und Fußverkehrs mit dem Öffentlichen Personenverkehr verbessert werden (Kapitel 4.3 Absatz 2, Kapitel 4.3.5 Absatz 2). (4.3.6, 1 und 2 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt im östlichen Stadtgebiet von Bargteheide, wodurch sich die Möglichkeit ergibt, die im Nahbereich bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum I

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Bargteheide die nachfolgenden Darstellungen:

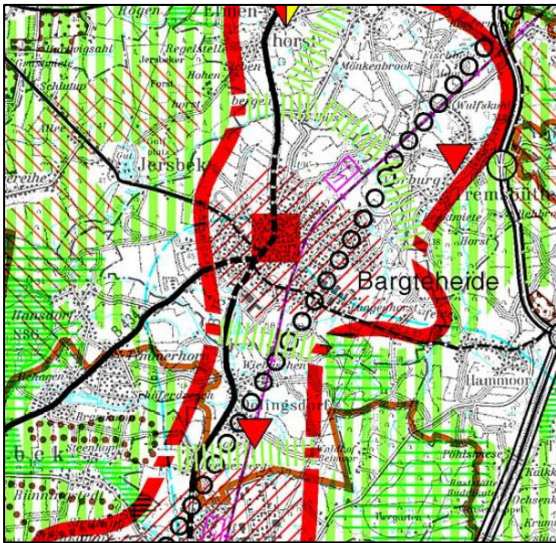


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg
- das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes
- das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräumen
- die Achsengrundrichtung der Siedlungsachsen quert die Stadt Bargteheide
- das Plangebiet liegt im Bereich einer regionalen Straßenverbindung als Problembereich
- das Stadtgebiet von Bargteheide ist von Grünzonen umgeben

Auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe sind in den Schwerpunkten im Verdichtungsraum Ahrensburg und Großhansdorf noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Gute Voraussetzungen für eine stärkere wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung bieten insbesondere die Schwerpunkte Bargteheide und Bad Oldesloe. Die axiale Entwicklung in diesem Raum ist so weit fortgeschritten, dass die Gemeinden Elmenhorst und Tremsbüttel in den Achsenraum einbezogen worden sind. (5.3, 3Z, RP I)

Die Stadt Bargteheide ist Unterzentrum und Siedlungsschwerpunkt auf der Achse Hamburg - Bad Oldesloe. Die gute Entwicklung der vergangenen Jahre soll sich auch künftig durch verstärkten Wohnungsbau und den weiteren Ausbau als Gewerbestandort fortsetzen. Der Ausbau der Stadtmitte zu einem attraktiven Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Nahbereich soll dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Stadt zu stärken. [...] (5.6, RP I)

Die Stadt Bargteheide folgt den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Wohngrundstückes schafft und somit eine Erweiterung des bestehenden Wohnraumangebotes ermöglicht.

4.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1998)



Abbildung 3: Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide (1998); Quelle: Stadt Bargteheide

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Auch im Umfeld des Plangebietes stellt der wirksame Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht notwendig. Das geplante Vorhaben entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide.

4.4 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen, dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsplan; Quelle: Stadt Bargteheide

Der Landschaftsplan der Stadt Bargteheide ist aus dem Jahr 1993. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

4.5 Bestehendes Baurecht – 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 (1984)

Die Fläche des Vorhabengebietes wurde als Teilbereich erstmalig im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 (1970) planungsrechtlich überplant. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO mit einer zulässigen GFZ von 0,1 sowie der zulässigen Errichtung von zwei Vollgeschossen [II] fest.

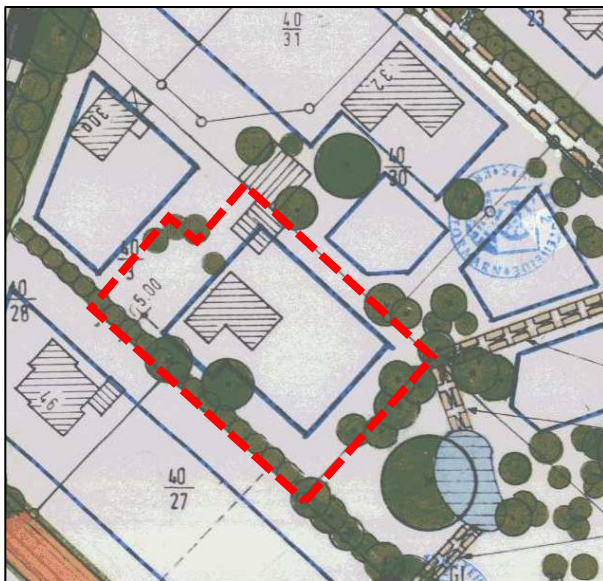


Abbildung 5: Ausschnitt 2. Änderung des B-Planes Nr. 26 (1984); Quelle: Stadt Bargteheide

Im Zuge der bislang wirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgte eine Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung.

Für die Fläche des Vorhabengebietes wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt, um eine weitergehende bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen. Zudem wurden Festsetzungen zu den innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen in die Planung aufgenommen.

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist für die Fläche des Vorhabengebietes nicht maßgeblich.

Um eine weitergehende bauliche Entwicklung in Form einer wohnbaulichen Nachverdichtung zu ermöglichen, sieht die Stadt Bargteheide die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 vor. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 waren die übergreifenden Baufenster vermutlich zum Schutz der zwischenzeitlich gewachsenen Grünstrukturen bzw. angestrebter Grünentwicklungen zurückgenommen und zersplittert worden. Das Baufenster der 4. Änderung wurde nun erneut an den zwischenzeitlich gewachsenen Baumbestand, insbesondere zweier erhaltenswerter

Rotbuchen, angepasst. Bei den in die 2. Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich aufgenommenen urbanen Gebüsch und Birken nordwestlich des Baufensters handelt es sich jedoch nicht um bedeutungsvolle Grünbestände. Entsprechend wird das Baufenster mit dem Ziel der Nachverdichtung erneut nach Nordwesten verlängert.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind darauf ausgerichtet, die bereits als Reines Wohngebiet (WR) überplante Fläche durch geringfügige Modifizierungen für eine zeitgemäße, verdichtete wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten und so eine stimmige Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Quartiers zu ermöglichen.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat in ihrer Sitzung am 27.10.2022 einen Katalog der „Leitideen nachhaltige Bauleitplanung Bargteheide“ beschlossen, um im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung eine klimafreundliche und nachhaltige Bauleitplanung vorzusehen. Da es sich bei der Fläche des Vorhabengebietes um eine kleinräumige Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Wohngrundstück handelt, werden die entsprechenden Maßgaben hinsichtlich des Grundsatzes der Gleichbehandlung nur im geringen Umfang in die Planung aufgenommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 3 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Fläche des Vorhabengebietes ist bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 als Reines Wohngebiet (WR) überplant. Die entsprechenden Festsetzungen zum Ausschluss und zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO werden für das Plangebiet aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen. Die weitergehenden Nutzungsregelungen bestimmen sich somit nach § 3 BauNVO.

Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Reinen Wohngebietes (WR), das sich harmonisch in die Bestandsumgebung einfügt, zu folgen. Da es sich bei dem Plangebiet um ein rückwärtiges bereits bebaut Grundstück handelt, könnten die vorgenommenen Ausschlüsse für die Bestandsbebauung als auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Die vorgenommenen Ausschlüsse der gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen bzw. mit direktem Besucherverkehr verbunden, deren Entwicklung sich vorzugsweise in besser erreichbaren Örtlichkeiten anbietet. Die Fläche des Plangebietes umfasst ein rückwärtiges Grundstück innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers, welches sich für die Erreichbarkeit durch Kunden- und Besucherverkehr nicht anbietet. Aus diesem Grund erfolgt

entsprechend der bislang wirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ein Ausschluss der Zulässigkeit von Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge des Vorhabens erfolgt eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, um eine wohnbauliche Nachverdichtung hinsichtlich des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ planungsrechtlich zu ermöglichen.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WA) wird eine maximale Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über der gewachsenen Geländeoberfläche (gemäß § 2 Landesbauordnung (LBO)) festgesetzt.

Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Die Firsthöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgt für die Fläche des Plangebietes die Begrenzung der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss [I]. Auch für das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 besteht die gleichlautende Maßgabe, sodass sich die künftige Bebauung stimmig in das bestehende Wohnquartier einfügt. Trotz der städtebaulichen Zielsetzung einer wohnbaulichen Nachverdichtung wird auf die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Zuge des Verfahrens verzichtet, um planungsrechtlich keine zu massive Bebauung innerhalb des Vorhabengebietes zu ermöglichen, da sich ansonsten eine negative Auswirkung auf die umliegende Bestandsbebauung ergeben könnte. Die Übernahme der Zahl von einem Vollgeschoss [I] gewährleistet in Verbindung mit dem Grad der Versiegelung eine stimmige bauliche Nachverdichtung innerhalb des Vorhabengebietes.

Da es sich bei dem Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 um eine rückwärtige Grundstücksfläche handelt, ist eine unmittelbare Nähe zu der umliegenden Bestandsbebauung gegeben. Aus diesem Grund sieht die Stadt Bargteheide im Zuge des geplanten Vorhabens neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine Begrenzung der zulässigen Firsthöhe auf 9,00 m vor. Die Höhenbegrenzung stellt in Verbindung mit der Zahl von einem [I] Vollgeschoss sicher, dass sich die künftige bauliche Entwicklung in das bestehende Umfeld einfügt, ohne dieses negativ zu beeinträchtigen. Aufgrund der Kleinräumigkeit und der damit verbundenen geringen optischen Wirkung wird ergänzend die Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 1,0 m durch Antennen, Schornsteine u.ä. untergeordnete Anlagen zugelassen.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes ist auf 0,3 begrenzt und wird somit im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 geringfügig erweitert. Die bislang wirksame 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ermöglicht unter Berücksichtigung der Plangebietsabgrenzung eine Versiegelung von ca. 360 m² (zzgl. 180 m² für Nebenanlagen). Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird der Umfang der möglichen baulichen Inanspruchnahme des Geltungsbereiches auf ca. 540 m² (zzgl. 270 m² für Nebenanlagen) erweitert. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schafft somit die Voraussetzung für eine Steigerung der Nutzungseffizienz innerhalb des Plangebietes. Die Stadt Bargteheide folgt im Zuge des geplanten Vorhabens dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Gleichzeitig bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) unterhalb des gemäß § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen in Reinen Wohngebieten. Die bauliche Nachverdichtung ist zudem städtebaulich vertretbar, da die festgesetzten Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Grundstücksgrenzen aufweisen und somit keine negativen Auswirkungen auf den baulichen Bestand im Umfeld des Plangebietes zu erwarten sind.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Für die Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird die Art der zulässigen Bebauung entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 auf Einzelhäuser [E] beschränkt. Aufgrund der rückwärtigen Lage des Plangebietes stellt eine verdichtete Bauform in Form von Doppel- oder Reihenhäusern keine stimmige bauliche Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes dar. Zudem ist die weitere Zulässigkeit der Bauweise im Umfeld des Plangebietes ebenfalls auf Einzelhäuser [E] begrenzt.

Die Abgrenzung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) wird im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erweitert, um eine zusätzliche Flexibilität in der baulichen Ausnutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 setzte für die Fläche des Plangebietes ein großzügiges Baufenster bis an die Straße Waldweg heran fest. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgt eine Gliederung des Baufensters in zwei Teilbereiche unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten baulichen Entwicklung sowie der bestehenden Grünstrukturen. Im Zuge des nun vorliegenden Vorhabens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen, um eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Die erhaltenswerten Grünstrukturen werden in diesem Zusammenhang berücksichtigt (vgl. Ziff. 5.6).

5.4 Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind Grundstücksgrößen < 700 m² nicht zulässig.

Um sicherzustellen, dass im Zuge der geplanten Nachverdichtung keine unverhältnismäßigen baulichen Entwicklungen erfolgen, welche zu negativen Auswirkungen auf den umliegenden Bestand führen, erfolgt im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 eine Übernahme der bereits für das

Plangebiet geltenden Mindestgrundstücksgröße von 700 m². Die entsprechende Mindestgröße ist auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Umfeld des Plangebietes wirksam und soll aus diesem Grund auch für das Vorhabengebiet weiterhin maßgeblich sein. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sorgt für ein aufgelockertes Wohnquartier trotz der geplanten Steigerung der Nutzungsintensität und gewährleistet somit eine stimmige bauliche Entwicklung im Zuge des Vorhabens.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind je Wohngebäude maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

Die Stadt Bargteheide schafft im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits bestehenden Wohnquartiers. Aus diesem Grund ist eine Verträglichkeit der künftigen Bebauung mit dem umliegenden Bestand ein wichtiger Bestandteil des geplanten Vorhabens. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ein rückwärtig gelegenes Baugrundstück, welches hinsichtlich seiner Größe die Möglichkeit einer weitergehenden baulichen Ausschöpfung bietet. Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist sichergestellt, dass im Zuge der geplanten baulichen Nachverdichtung keine erhöhte Zahl von Wohnungen entsteht, welche aufgrund des verursachten Ziel- und Quellverkehrs zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung führen könnte. Die Begrenzung von zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude entspricht der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung der bislang wirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Bargteheide. Durch die Übernahme der Festsetzung ist sichergestellt, dass keine zu verdichtete Bauform (Mehrfamilienhaus) innerhalb des Plangebietes entsteht, sondern eine sich einfügende Bebauung entsteht.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außerhalb von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Traufkanten innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, das Ablagern von Material sowie Auf- und Abgrabungen sind innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen unzulässig.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen. Sollte die Grundstücksversickerung nachweislich nicht möglich sein, ist die Entwässerung an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Humose Oberböden sind als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts und bilden mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme, wobei sie gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen, sodass besagte Flächen in Bezug auf ihre Biodiversität meist arten- und individuenarm sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperatúrausgleichend zu wirken. Deshalb werden entsprechende Flächen im Plangebiet nicht zugelassen.

Die Festsetzung zur Nutzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Traufkanten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche trägt zur Annäherung an natürliche Versickerungsraten bei. Die Festsetzung entspricht den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Entsprechend der bestehenden Situation ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Sollte dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, hat ein Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz zu erfolgen. Auf die weiterführenden Erläuterungen zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Ziffer 9 der Begründung wird ergänzend verwiesen.

Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen und Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m, verhindern eine Beeinträchtigung und Schädigung der Bestandsbäume. Die Vorgaben orientieren sich dabei an der DIN 18 920 und der RAS-LP 4 („Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“).

Da es sich bei der Fläche des Vorhabengebietes um eine kleinräumige Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Wohngrundstück handelt, wird hinsichtlich des Grundsatzes der Gleichbehandlung, im Verhältnis zu den für die umliegende Bebauung geltenden Vorgaben, von der Verpflichtung zur Herstellung von Gründächern auf Hauptgebäuden abgesehen.

5.6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Gehölzverluste sind durch gebietsheimische Strauchpflanzungen flächendeckend zu ersetzen.

Je neu entstehender Wohnung ist ein (1) standortgerechter, gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind als standortgerechte, gebietsheimische Laub- oder Obstbäume mit der Mindestqualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen.

Die Anpflanzung eines standortgerechten Laub- oder Obstbaumes je Wohnung dient dem Erhalt einer angemessenen Durchgrünung des Wohngebietes. Aufgrund der hohen bestehenden Durchgrünung können Bestandsbäume angerechnet werden. Diese sind bei Abgang jedoch zu ersetzen. Die Verwendung standortgerechter Gehölze wird festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Vorgaben zu entsprechenden Pflanzgrößen bei Jungbäumen stellen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

Die Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand setzen sich aus heimischen und gebietsfremden Strukturen zusammen. Zum Erhalt der Durchgrünung des Plangebietes werden die linearen Grünstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Im Falle eines Abgangs einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzarten vorzunehmen, um mittelfristig ökologisch hochwertigere Strukturen herzustellen.

Birken und Fichten sind nicht durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide geschützt. Entsprechend werden diese Bestandsbäume, abweichend zur Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, nicht zum Erhalt festgesetzt. Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 im Norden des Plangebietes nachrichtlich dargestellten größeren Sträucher werden aufgrund einer fehlenden bedeutenden Raumwirkung ebenfalls nicht zum Erhalt festgesetzt.

6 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

6.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Stadt Bargteheide schafft im Zuge der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der geplanten Nutzung wird nicht davon ausgegangen, dass im Plangebiet schalltechnische Konflikte entstehen, weshalb von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen wurde.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, für welches besondere Rechtsverordnungen für Luftqualitäten der Europäischen Union mit festgelegten Immissionsgrenzwerten gelten. Auch werden in der Stadt Bargteheide keine erheblichen Luftverschmutzungen angenommen.

6.2 Natur und Landschaft

6.2.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege



Abbildung 6: Bestandsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Quelle: GSP.

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um eine anthropogen überprägte Fläche. Die Fläche ist bereits durch ein Wohngebäude mit Nebenanlagen bebaut und die zugehörigen Gartenflächen gestaltet.

Laut der Bodenkarte des Umweltportals Schleswig-Holstein liegt im Plangebiet der Bodentyp Pseudogley vor. Die Böden bestehen aus Lehmsanden über Schluff bis Ton. Zu den Bodenfunktionen macht das Umweltportal für das Plangebiet keine Aussagen.

In den baulich überformten und versiegelten Bereichen sind die Bodenfunktionen beeinträchtigt und die Versickerung von Niederschlägen ist in diesem Bereich nahezu ausgeschlossen. Auf den unversiegelten und teilversiegelten Grundstücksbereichen erfolgt jedoch eine vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Regelungen zur Versickerung anfallender Niederschlagswasser liegen nicht vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kirsche, Rhododendron, Rose,

Am 12.07.2022 wurde das Plangebiet durch eine Landschaftsplanerin begangen und begutachtet. Im Zuge der Begehung wurde eine Biotoptypenkartierung angelehnt an die „Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins“ des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Abbildung am Anfang dieses Kapitels dargestellt.

Das Wohngebäude befindet sich zentral auf der Fläche. Am nordöstlichen Rand ist ein Nebengebäude gelegen, welches durch eine teilweise asphaltierte, teilweise gepflasterte Auffahrt erschlossen wird (SVs). Um das Hauptgebäude herum führt ein gepflasterter Weg, welcher sich südlich des Wohnhauses zu einer Terrasse aufweitert (SVt).

Das zugehörige Grundstück ist überwiegend als strukturreicher Garten (SGb) anzusprechen. Im Westen des Planbereiches befindet sich eine ursprüngliche Heckenpflanzung aus heimischen - (Hasel, Flieder, Birke, Kirsche, Wald-Geißbart) und gebietsfremden (Spierstrauch, Kirschlorbeer) Laubgehölzen und Sträuchern (SGg & SGf). Im nördlichen Bereich befindet sich zudem vorgelagert eine Reihe aus Johannisbeersträuchern und Farn. Ein weiteres urbanes Gebüsch befindet sich im nordwestlichen Bereich (SGg & SGf). Die weiteren Gartenflächen werden von mäßig artenreichen Rasenflächen (SGe) sowie urbanen Ziergehölz und –staudenbeeten (z. B. Rhododendron) eingenommen.

Im Südwesten des Grundstücks befindet sich eine gut gewachsene Rotbuche. Darüber hinaus ragt vom westlichen Nachbargrundstück eine deutlich ältere Rotbuche in das Plangebiet herein.

Im Plangebiet sind die typischen Vogelarten der Siedlungen zu erwarten. Es handelt sich vorwiegend um relativ anspruchslose und störungstolerante Arten. Geeignete Bruthabitate finden sich vor allem für Gehölzbrüter. Je nach Gegebenheit der umgebenden Gebäude können vereinzelt auch Gebäudebrüter vorkommen. Bodenbrüter sind kaum zu erwarten, da mit einer stetigen Störung durch Mahd auf den Rasenflächen zu rechnen ist und sich mehrere vertikale Strukturen in Form von Bäumen auf der Fläche befinden. Generell sind Bodenbrüter aufgrund der Lage im zentralen Stadtgebiet unwahrscheinlich. Die Rasenfläche eignet sich jedoch als Nahrungshabitat.

Auch Fledermäuse der Siedlungen und Bäume können im Untersuchungsgebiet vorkommen. Sie finden hier mögliche Tagesquartiere durch Spalten und Hohlräume an Bestandsgebäuden und Bäumen. Für Wochenstuben oder Winterquartiere sind die örtlichen Gegebenheiten jedoch nicht prädestiniert.

Auf dem Plangebiet befindet sich kein Gewässer und damit auch kein Laichgewässer für Amphibien. Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 befindet sich südöstlich des Plangebietes ein kleineres Wasserbecken. In diesem können national geschützte Amphibienarten, wie z.B. Teichfrösche, eine Laichmöglichkeit finden. Aus diesem Grund kann das Plangebiet ein terrestrisches Habitat für Amphibien darstellen. Die Wahrscheinlichkeit ist jedoch eher gering, da eine isolierte Lage im Stadtgebiet sowohl für das potenzielle Laichgewässer als auch für das terrestrische Habitat vorliegt. Es besteht kein Verbund zu außerhalb liegenden Populationen.

Es wird davon ausgegangen, dass es keine Haselmäuse im Plangebiet gibt. Zwar gibt es ein passendes Habitat im Bereich der Gebüsch, jedoch besteht kein Verbund zu Populationen außerhalb der Stadt, weshalb eine Ansiedlung der Haselmaus unwahrscheinlich ist.

Schutzgut Mensch, Landschaft, Luft, Klima sowie kulturelles Erbe

Naturräumlich liegt die Stadt Bargteheide im Naturraum Schleswig-Holsteinische Geest und hier in der Untereinheit „Hamburger Ring“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich unter anderem um eine bereits baulich überformte Fläche sowie eine Grünfläche im zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Bargteheide. Es ist dementsprechend von einem sogenannten Stadtklima geprägt. Durch die Rasenflächen, Gehölzstrukturen und Einzelbäume kommt dem Plangebiet eine gewisse lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion zu. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes handelt es sich jedoch um keine besondere Funktion. Bedeutende luftklimatische Vorbelastungen sind nicht erkennbar.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern vor. Auch liegt das Plangebiet in keinem besonderen archäologischen Interessengebiet.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine lärmintensiven Gewerbe oder Infrastruktureinrichtungen, sodass davon ausgegangen wird, dass im Plangebiet schalltechnische Konflikte vorliegen. Entsprechend wird von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 110 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie in ca. 150 m zu einer Hofstelle mit Misthaufen. Aufgrund der Lage des Plangebietes ininigem Abstand und westlich der Hofstelle (Hauptwindrichtung aus Westen) wird nicht von grenzüberschreitenden Emissionen aus der Nutzung ausgegangen. Von den landwirtschaftlichen Flächen können jedoch aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Immissionen wie Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

6.2.2 Projektwirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Die durch die Festsetzung maximal zulässige Versiegelung beläuft sich bei dem 1.800 m² großen Plangebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer möglichen Überschreitung bis zu 0,45 auf ~810m² (= 1800 m² x GRZ von 0,45). Derzeit umfasst die vollversiegelte Fläche knapp 140 m² für Hauptgebäude sowie ca. 150 m² für Nebenanlagen und Wege. Weitere ca. 50 m² sind für Wege und Terrassen teilversiegelt ausgeführt.

Zukünftig wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 eine zusätzliche Versiegelung von 300 m² ermöglicht. Der für eine weitere Bebauung vorgesehene nördliche Bereich ist bisher nicht von Versiegelung betroffen. Die Flächen befinden sich jedoch bereits langjährig in anthropogener Nutzung, weshalb von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugehen ist.

Durch die Planung ist gegenüber dem Bestand nur untergeordnet mit zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen. Durch den zusätzlichen Oberflächenabfluss kommt es zu einer weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch weiterhin vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Planung gehen im Bereich des Plangebietes Birken, Fichten und urbane Gebüsch- und Staudenbestände, welche nicht zum Erhalt festgesetzt wurden, potentiell verloren. Diese bieten vor allem

heimischen Vögeln der Siedlungsgebiete und Gehölze geeignete Teillebensräume und Brutmöglichkeiten. Da jedoch die bedeutenden Grünstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden, es sich bei den entfallenden Strukturen nicht um gesetzlich geschützte Biotope oder über die Baumschutzsatzung geschützten Bäume handelt und Vögel ausreichende Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung finden, wird nicht davon ausgegangen, dass es zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang kommen wird. Zudem wird durch die Regelungen zum Pflanzen von Bäumen je neu entstehender Wohnung ein gewisser Durchgrünungsgrad gesichert.

Ansonsten ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind dadurch insgesamt nicht zu erwarten.

Mit der Planung sind keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden. Stadtklimatische Effekte kommen aufgrund der geringen Flächengröße nicht zum Tragen. Den entfallenden Grünstrukturen kommt keine bedeutende Rolle für das städtische Klima zu.

Da es sich bei der Fläche des Vorhabengebietes um eine kleinräumige Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Wohngrundstück handelt, werden auf Maßgaben zur Nutzung von Solarenergie hinsichtlich des Grundsatzes der Gleichbehandlung nicht in die Planung aufgenommen.

Für nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäude fordert das seit Anfang des Jahres 2023 geltende Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG) gem. § 11 (1) eine Überstellung von Dachflächen mit Photovoltaikanlagen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Mensch sind erst einmal positiv zu bewerten, da durch die Erweiterung des Baufensters eine bauliche Nachverdichtung im derzeit locker bebauten städtischen Raum ermöglicht wird.

Negative Veränderungen des Ortsbildes werden aufgrund der umliegenden Strukturen im zentralen Stadtbereich und den getroffenen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls nicht erwartet.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Die entsprechenden Vorgaben sind einzuhalten.

Im gesamten Plangebiet sind zur Oberflächenbefestigung ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser wird auf dieser weiterhin zur Versickerung gebracht.

Der Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume richtet sich nach den Vorgaben der DIN 18 920 und der RAS-LP 4 („Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen). Der tatsächliche Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstands von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und hereinragenden Baumkronen ist von Beeinträchtigungen freizuhalten.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Gehölzen gemäß geltender Gesetzeslage nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig ist.

In älteren Gebäuden sind Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern anzunehmen. Für den Fall von Gebäudeabrissen oder -umbauten sind die Gebäude zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vor Abriss/Umbau daher fachkundig auf Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen.

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind: Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe (< 8m) anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

6.2.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen an Natur und Landschaft unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen, der Schutzgebiets- und Biotopschutz und Landschaftselemente von besonderer Bedeutung zu berücksichtigen.

Landschaftselemente von besonderer Bedeutung, Schutzgebiete oder geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

Unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen zur Baufeldräumung werden keine Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG erwartet.

7 Örtliche Bauvorschriften § 86 Landesbauordnung

Die bislang für das Plangebiet wirksame 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 umfasst keine örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der baulichen Anlagen. Hinsichtlich des Grundsatzes der

Gleichbehandlung wird aus diesem Grund im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes auf entsprechende Vorgaben verzichtet. Da es sich bei der Fläche des Plangebietes um ein rückwärtig gelegenes Baugrundstück handelt, ergeben sich durch das geplante Vorhaben keine unmittelbaren Auswirkungen auf das bestehende Stadtbild, weshalb der Verzicht auf gestalterische Vorgaben städtebaulich vertretbar ist.

Die Sicherstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr erfolgt auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung (vgl. Ziff. 8)

8 Nachrichtliche Übernahme

Für die Stadt Bargteheide gilt seit dem 01.01.2025 die städtische Stellplatzsatzung, welche im Zuge des geplanten Vorhabens anzuwenden ist.

Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfes

Nr.	Verkehrsquelle	PKW - Stellplätze	Fahrrad – Abstellplätze
1.1	Wohngebäude		
	* je Wohnung	1,0 ¹	1,5 ¹
	* je Reihen- oder Doppelhaushälfte ²	1,5 ¹	2,0 ¹
	* je Einzelhausbebauung	2,0 ¹	2,0 ¹
	* je sozial geförderter Wohnung	0,5 ¹	1,5 ¹

Abbildung 7: Stellplatzsatzung Stadt Bargteheide Stand 01.01.2025, Quelle: Stadt Bargteheide

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen, in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten, wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offenbleibt.

9 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Verkehrsfläche der Straße „Waldweg“.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 umfasst ein rückwärtig gelegenes Grundstück, welches über ein privates Wegerecht an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Waldweg“ angebunden ist. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben ausschließlich um eine geringfügige Nachverdichtung des bereits bebauten Grundstückes handelt, ist die Form der bestehenden Anbindung als ausreichend anzusehen.

Ein Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur ist mit dem Vorhaben nicht verbunden und aufgrund des geringen Umfanges der baulichen Entwicklung nicht erforderlich.

9.1 ÖPNV

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler, sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bediensituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

Die Stadt Bargteheide hat im Juli 2022 die Einführung von drei Ringbuslinien innerhalb des Stadtgebietes beschlossen. Im Sinne einer klimafreundlichen Verkehrsinfrastruktur ist der ausnahmslose Einsatz von elektrogetriebenen Kleinbussen vorgesehen.

Seit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2022 ist das Plangebiet durch die Haltestelle „Struhbarg“ in ca. 250 m Entfernung an die Ringbuslinie 8109 angebunden. Die dort verkehrende Stadtbuslinie 8109 bietet in den Hauptverkehrszeiten einen 30 Min.-Takt, in der übrigen Zeit einen 60 Min.-Takt.

Das Plangebiet ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

10 Ver- und Entsorgung

Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst ein bereits bebautes Wohngrundstück, sodass die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Teil vorhanden bzw. durch einen entsprechenden Ausbau an sie angeschlossen werden können.

Bestandsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des künftigen Baufenster Leitungen der SH Netz. Diese sind im Zuge baulicher Entwicklungen zu berücksichtigen. Eine mögliche Verlegung ist im Bedarfsfall abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Holsteiner Wasser GmbH.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundsatz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h für 2 Stunden Löschezit) gemäß Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 – IV 334-166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gemäß § 3 Abs. 3 LBO zu beachten.

Für Grundstücke, die mit Gebäuden oder Gebäudeteilen bebaut werden, die mehr als 50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind, müssen die Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ für Zufahrten und Bewegungsflächen berücksichtigt werden.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der *Schleswig-Holstein Netz AG*.

Geothermie

Für die geothermische Nutzung des Untergrundes ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag zu stellen.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der *Telekom* hergestellt.

Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Stadt Bargteheide geleitet.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem bereits zum Teil bebauten Wohngrundstück erfolgt gegenwärtig in Form einer Versickerung. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Bargteheide wird das Maß der baulichen Nutzung und der damit verbundene Grad der Versiegelung nur in sehr geringem Umfang erweitert. Das anfallende Niederschlagswasser ist auch künftig innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Bargteheide sind erfahrungsgemäß ungünstig. Unabhängig davon sind durch die Heterogenität der Geologie vereinzelte Bereiche für die Niederschlagswasserversickerung geeignet. Hierzu sind entsprechende Boden- bzw. Versickerungsgutachten für das Grundstück zu erstellen.

Grundsätzlich ist die Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück anzustreben. Sollte dies nicht möglich sein, sind bei dem Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation:

- Maßnahmen zur grundstücksbezogenen Rückhaltung zu treffen (ein Volumen von 8 l pro m² befestigter Fläche ist zurückzuhalten)
- Weitere erforderliche Rückhaltemaßnahmen, die sich aus einer ggf. ausgesprochenen Einleitungsbegrenzung ergeben, vorzusehen.

Die o.g. Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag für das Vorhabengebiet festgehalten.

Die genannten Maßnahmen leiten sich aus dem Gesamtkonzept zur Umsetzung der A-RW 1 Anforderungen für die Stadt Bargteheide ab.

Die Veränderung der Entwässerungssituation ist im Rahmen des entsprechenden Entwässerungsantrages dazustellen. Die Einleitungsmenge ist mit der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH vor Antragsstellung abzustimmen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und einer möglichen zusätzlichen Versiegelung von weniger als 300 m² und einer zulässigen Gesamtversiegelung von ca. 810 m² erfolgt im Zuge des Vorhabens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 keine separate Anwendung des A-RW 1 Erlasses für das Vorhabengebiet, da zudem für die Stadt Bargteheide eine entsprechende Gesamtkonzeption vorliegt. (Bagatellgrenze (Lückenschluss / Nachverdichtung / Umwandlung der Nutzung))

Erfolgt ein Lückenschluss in der Bebauung oder eine Umwandlung der Nutzung auf einer Fläche (z.B. aus der Gewerbefläche entsteht eine Wohnfläche, Abriss und Neubau), so ist die Größe des befestigten Anteils dieser Lücke bzw. dieser Fläche auf der Basis der zukünftigen Gestaltung zu ermitteln. Beträgt der befestigte Anteil kleiner/gleich 1.000 m² (Bagatellgrenze, siehe Kap. 3, Hinweise zum Umgang mit dem A-RW 1 – Ergebnisse der Arbeitsgruppe „AG A-RW 1“, Stand: 9.2.2023), kann von der Wasserhaushaltsbilanzierung abgesehen werden.

Wertstoffentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße „Waldweg“ als Straßenrandentsorgung. Eine Befahrung des Plangebietes erfolgt nicht. Am Abfuhrtag sind die entsprechenden Müllbehälter im Bereich der Straße „Waldweg“ bereitzustellen. Da es sich bei der Fläche des Plangebietes um ein bereits bebautes Grundstück handelt, entspricht eine Bereitstellung der Müllbehälter weiterhin der bislang erfolgten Entsorgungsform.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe

Archäologie

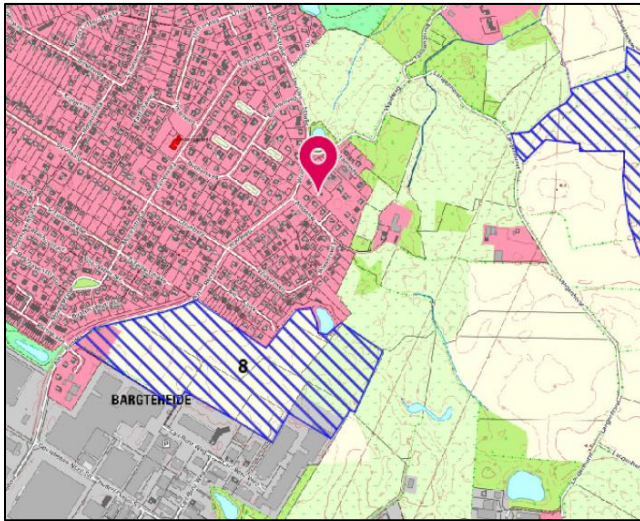


Abbildung 8: Archäologisches Interessengebiet; Quelle: Digitaler Atlas Nord

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es wird ergänzend auf § 15 DSchG verwiesen:

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

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

Altlasten

Altablagerungen und Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht erfasst. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Kampfmittel

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Stadt Bargteheide liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Störfallbetriebe

Besonders störfallrelevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

12 Billigung

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Begründung in der Sitzung

am 27.03.2025 gebilligt.

Bargteheide, den 12.6.2025



Hettwer
Bürgermeisterin



Aufgestellt durch:

GSP
GOSCH & PRIEWE

23843 Bad Oldesloe