



**STADT  
BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 16 A - 1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 16a – 1. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Am Maisfeld ungerade Nummern 53 bis 79 sowie rückwärtige Teile des  
Flurstückes 176

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	8 - 9
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	10 - 11
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	12
b) Ver- und Entsorgung .....	13
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	13
6. Artenschutzrechtliche Belange und grünordnerische Maßnahmen	
a) Artenschutzrechtliche Belange .....	14 - 15
b) Grünordnerische Maßnahmen .....	16 - 17
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	17
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	17
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	17
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	17
10. Hinweise .....	18
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	18
b) Bisherige Planung .....	19
c) Neue Planung .....	19 - 20
12. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung .....	21
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	22

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 16a der Stadt Bargteheide ist rechtswirksam ab dem 29. November 2005.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 19. August 2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16a – 1. Änderung, Gebiet: Am Maisfeld ungerade Nummern 53 bis 79 sowie rückwärtige Teile des Flurstückes 176, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 27. September 2010.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2 der Begründung aufgearbeitet.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 19. August 2010 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 16a – 1. Änderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 19. August 2010 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 21. September 2010 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. November 2010.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 05. Oktober 2010 bis zum 05. November 2010 einschließlich. Dies ist entsprechend am 27. September 2010 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 18. November 2010 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Empfehlung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Stadtvertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 18. November 2010 erneut als Entwurf beschlossen, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 14. Dezember 2010 bis zum 28. Dezember 2010 einschließlich. Dies ist entsprechend am 06. Dezember 2010 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

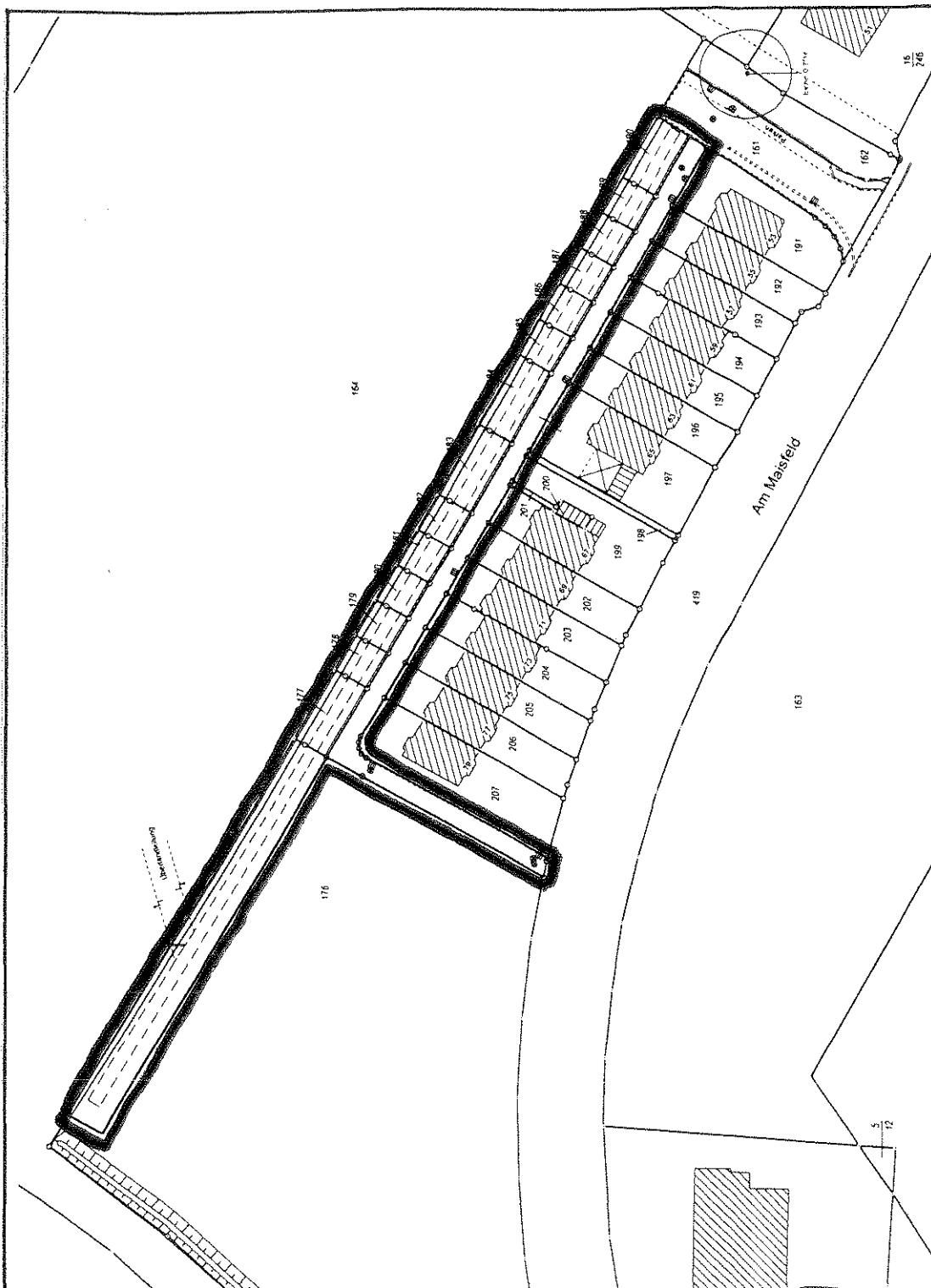
Mit Schreiben vom 30. November 2010 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28. Dezember 2010.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor. Eine weitere Beschlussfassung ist somit nicht durchgeführt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 18. November 2010 ist der Bebauungsplan Nr. 16a – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangebietes wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich



## 1. Allgemeines

## b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 16a – 1. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – und insbesondere seiner 5. Änderung. Das Plangebiet ist hier als Gemischte Baufläche dargestellt. Somit kann das Entwicklungsgebot gesichert werden und es ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500 mit topographischen Ergänzungen durch örtliches Aufmaß.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a sollen die nördlich der Reihenhauszeile Am Maisfeld ungerade Nummern 53 bis 79 liegenden Grundstücksteile sowie Teile des nordwestlich angrenzenden Flurstückes geändert werden, als dass hier eine dem vorhandenen Baubestand dienende Nutzung entwickelt werden soll, unter Erhalt der vorhandenen Laubholzhecke entlang dem Kleingartengelände.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a – 1. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 4 die Flurstücke 177 bis 190 sowie 208 ganz und das Flurstück 176 teilweise. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1.533 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Mischgebiet (MI) II o 0,4 / 0,8  
ohne selbstständige Bebaubarkeit  
mit einer Fläche von ca.

1.533 qm

1.533 qm

Überlagernde Festsetzung:

Auf dem Flurstück 208 ganz und den Flurstücken 177 bis 190 teilweise ist in 3,3 m Breite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagernd festgesetzt.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

## Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a soll die bereits bestehende private Erschließungsstraße als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der hieran angeschlossenen Baugrundstücke entwickelt werden. Die hieran nördlich angrenzenden Grundstücksteile sollen dahingehend geändert werden, als dass hier eine dem vorhandenen Baubestand dienende Nutzung entwickelt wird. Hierin einbezogen sind auch rückwärtige Grundstücksteile des Flurstückes 176. Hierbei werden überwiegend Grünflächen in Mischgebiet umgewandelt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf den Entwurf des Einführungserlasses zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, -IV 649 510.2.2.1-, Ziffer 2.1.2.1 hingewiesen

Der Ursprungsbebauungsplan ist rechtswirksam und bereits überwiegend umgesetzt.

Unter der Annahme, dass die Anforderungen des Erlasses eingehalten werden, wird hierzu die erforderliche Abprüfung nachfolgend dargelegt. Es ist festzustellen, dass der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden.

- Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 177 bis 190 und 208 sowie 176 teilweise mit einer Gesamtgröße von ca. 1.533 qm zusammen.
- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a sollen die nordöstlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegenden Grundstücksteile eine dem vorhandenen Baubestand dienende Nutzung zugeführt und als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Gesamtgröße des Plangebietes von 1.533 qm liegt bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche. Auf den Bebauungsplan Nr. 16a – 1. Änderung treffen somit die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 BauGB zu.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorgesehen. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen erforderlich, das betrifft auch den privaten Erschließungsaufwand.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes ist gegeben, von daher bedarf es keiner Berichtigung des Flächennutzungsplanes.
- Zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben sowie zur Bereitstellung von Flächen für Nebenanlagen und Ähnlichem im Zusammenhang mit der Hauptnutzung der Baugrundstücke wird der Bebauungsplan aufgestellt.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Planung sind in den Tabellen unter Ziffer 11b + c dieser Begründung entsprechend aufgearbeitet. Hierzu ist festzustellen, dass insgesamt 505,4 qm mehr zulässige Vollversiegelung entsteht.
- Des Weiteren ergibt sich das Erfordernis für die Entfernung von 178,5 lfdm Knick, der im Zuge der Bebauungsplanentwicklung erst neu angelegt worden ist.

Die vorstehend beschriebenen Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorgesehene Planung begründet sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Dies betrifft jedoch nicht das Entfernen des neu angelegten Knicks. Hierfür soll ein sachgerechter Ausgleich an anderer Stelle der Stadt erfolgen. Die Verrechnung geschieht mit dem Ökokonto der Stadt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung im Wesentlichen um rückwärtige Grundstücksteile von Baugrundstücken handelt, auf denen keine Hauptnutzung im Sinne eines Mischgebietes vorgesehen ist, sondern hier sollen lediglich Nutzungen ermöglicht werden im Zusammenhang mit der Hauptnutzung der südwestlich hiervon gelegenen Grundstücke mit entsprechenden überbaubaren Flächen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a für das Gebiet: Am Maisfeld ungerade Nummern 53 bis 79 sowie rückwärtige Teile des Flurstückes 176, werden Teile des Ursprungsbebauungsplanes bezüglich der Grünabgrenzungen gegenüber dem vorhandenen Kleingartengelände neu geordnet.

Hierbei soll die bisherige Grünflächenfestsetzung auf den Baugrundstücken entlang der Straße Am Maisfeld im rückwärtigen Bereich entfallen. Sie werden als Baufläche –Mischgebiet- neu festgesetzt.

Wenngleich in der zwischenzeitig bereits bebauten kleineren Teilfläche des Mischgebietes eine Wohnnutzung vorhanden ist, wird die Stadt sicherstellen, dass in dem Bereich der nordwestlich angrenzenden noch unbebauten Baufläche eine wohnbaulich/gewerbliche Nutzung entwickelt wird. Hier ist ggf. auch die Einrichtung eines kleineren Standortes für die Nahversorgung angedacht. Die Stadt ist Eigentümerin der noch unbebauten nordwestlichen Teilfläche und wird hierüber sicherstellen, dass der städtebaulich gewollte Mischgebietscharakter des Plangebietes gewahrt bleibt.

Dies betrifft auch die Aufhebung der bisher hier festgesetzten Knickneuanpflanzung einschließlich der zugeordneten von der Bebauung freizuhaltenen Flächen als Schutzflächen gegenüber der Neuanlage des Knicks. Dies geschieht insbesondere im Hinblick darauf, als dass zum einen der neu angelegte Knick die bereits vorhandene Heckenabgrenzung gegenüber dem Kleingartengelände in ihrer Entwicklung beeinträchtigt und zum anderen dem gegebenen Siedlungsdruck der zwischenzeitig entstandenen baulichen Anlagen nicht Stand hält. Nach umfangreicher Prüfung, wie eine Lösung städtebaulich vertretbar aussehen kann, ist entschieden, hier vollständig auf die Knickneuanlage zu verzichten und die vorhandenen Grundstücksteile als Bauflächen –Mischgebiet- mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 neu festzusetzen, jedoch ohne eigene Bebaubarkeit für eine Hauptnutzung.

Des Weiteren ist hier zwischenzeitig eine private Erschließungsstraße im rückwärtigen Grundstücksbereich entstanden, für die mit der vorliegenden Planung eine planungsrechtliche Sicherung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen soll.

Die überwiegend rückwärtigen Grundstücksteile des Plangebietes werden daher als Mischgebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 neu festgesetzt, wobei eine Zuordnung der vorhandenen kleinteiligen Flurstücke mit den jeweils südwestlich liegenden Grundstücken der Bauflächen erfolgen soll. Dies betrifft auch das gemeinsame Flurstück der privaten Erschließung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, das gleichfalls anteilig den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet ist.

Die vorhandene Privaterschließung wird entsprechend ihrem tatsächlichen Ausbau in einer Breite von 3,3 m als GFL-Recht zugunsten der betroffenen Baugrundstücke festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den planungsrechtlichen Nachvollzug der bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen.

Innerhalb der nunmehr neu festgesetzten Mischgebietsbauflächen soll keine bauliche Hauptnutzung entstehen, sondern es handelt sich hierbei nur um Flächen für Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Hauptnutzung als Mischgebiet. Hierzu sind weitergehende textliche Festsetzungen mit der erneuten Entwurfsfassung aufgenommen, die die Zulässigkeit und Lage dieser Nebenanlagen regeln.

Die hier vorhandene Laubholzhecke als nordöstlicher Grundstücksabschluss gegenüber dem Grünflächenbereich der Kleingartenanlage ist als vorhandene Bepflanzung auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Der mit der vorliegenden Planung entfallende Knick ist mit dem Ökokonto der Stadt Bargteheide auszugleichen und zu verrechnen.

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2008. Der das Plangebiet betreffende Ausschnitt aus der Übersicht zur Satzung ist auf der Planzeichnung und unter Ziffer 12 der Begründung wiedergegeben.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a – 1. Änderung wird durch die Straße Am Maisfeld direkt erschlossen unter Einbeziehung der kleinen Stichstraße an der südöstlichen Plangebietsgrenze bis hin zum vorhandenen Kleingartengelände. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind für den Bereich des Plangebietes nicht erforderlich.

Als Privaterschließung ist nordöstlich, rückwärtig des teilweise hier vorhandenen Baubestandes eine private Umfahrung als Einbahnstraße entwickelt, die im Südosten von der kleinen Stichstraße rückwärtig der Baugrundstücke geführt wird und an die Straße Am Maisfeld angebunden ist. Diese Privaterschließung ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und in einer Breite von 3,3 m ausgebaut. Hierüber können die vorhandenen Stellplätze der Baugrundstücke angebunden werden, so dass auch im privaten Bereich hierfür keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Zum besseren Nachvollzug werden nachfolgend die Regelquerschnitte der Straße Am Maisfeld, außerhalb des Plangebietes, und der Privaterschließung des GFL-Rechtes wiedergeben. In der Planzeichnung ist die Lage der Querschnitte markiert.

##### **Regelquerschnitte:**

- a – a**      **Am Maisfeld, außerhalb des Plangebiets**  
2,0 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen, 2,0 m  
Fußweg = gesamt 13,5 m
- b – b**      **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
gesamt 3,3 m

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung sind die wesentlichsten Belange durch die Planumsetzung und Fertigstellung der Erschließungseinrichtungen abgeschlossen. Aus diesem Grunde wird auf weitere Ausführungen zu Trink- und Brauchwasser, elektrische Energie, Erdgas, Telekommunikation, Television, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung verzichtet.

##### **Brandschutz / Löschwasserversorgung und Rettungswege**

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

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden.

Das Feuerlöschwasser ist aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV-334-166-701.400- für eine Löschzeit von 2 Stunden in dem überplanten Baugebiet des Mischgebietes als Grundschutz sicherzustellen.

Die Zufahrten bzw. Flächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Sie sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr –Fassung Februar 2007- zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, in Stand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr nutzbar freizuhalten.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke, für die eine Bebauung bis in einer Entfernung von mehr als 50 m von der für die Erschließung relevanten Verkehrsfläche möglich ist. Die Befahrbarkeit der Grundstückszuwegungen, wie auch GFL-Rechte, ist wie die von Feuerwehrezufahrten gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr –Fassung Februar 2007- herzustellen.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken aus Straßenverkehrslärm, Sportlärm, Schießlärm Luftschadstoffe sowie Geruchsmissionen aus Intensivtierhaltung bzw. der Kläranlage der Stadt sind verschiedene Begutachtungen erstellt, die teilweise Anlage und Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16a sind. Sie sind hierüber öffentlich zugänglich und bei der Stadt Bargteheide einsehbar.

Eine Betroffenheit für notwendige Maßnahmen des Immissionsschutzes ist für den Plangeltungsbereich nicht herzuleiten, da es sich zum einen um Flächen für eine private, verkehrliche Erschließung handelt und zum anderen um Flächen, die bezüglich ihrer Nutzung und Bebauung im Grundsatz nur für Nebenanlagen vorgesehen sind. Dies schließt auch mögliche Außenwohnbereiche als Gartenhaus oder separaten Terrassenplatz mit ein.

## 6. Artenschutzrechtliche Belange und grünordnerische Maßnahmen

### a) Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a umfasst rückwärtige Baugrundstücksstrukturen vorhandener Bebauung und nach Nordwesten hin entsprechende Teilflächen von Baugrundstücken, die noch nicht bebaut sind. Innerhalb dieser Fläche war die Anlage eines 2 m breiten ebenerdigen Knicks als lineare Grünabgrenzung vorgesehen unter Erhalt einer vorhandenen Laubholzhecke entlang dem benachbarten Kleingartengelände.

Mit der vorliegenden Planung soll die zwischenzeitig erstellte private Erschließungsstraße planungsrechtlich gesichert und die übrigen Flächen bis hin zur rückwärtigen Grundstücksgrenze als Mischgebietsbaufläche ohne eigene Bebaubarkeit für Hauptnutzungen entwickelt werden. Dies führt dazu, dass die Privaterschließung als vollversiegeltes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3,3 m Breite als Bestand zu berücksichtigen ist und innerhalb der Baufläche der vorhandene, neu angelegte Knick auf einer Länge von insgesamt 178,5 m entfernt werden soll.

Diese Veränderungen erfolgen auf ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die zwischenzeitig als Mischgebietsbauflächen entwickelt worden sind. Es verbleibt somit bei dem Erhalt der privaten Verkehrsfläche und dem Erhalt der vorhandenen Laubholzhecke entlang der Grenze zum Kleingartengelände als verbleibendes lineares Grünelement.

Für die dazwischen liegenden Restflächen sollen im Wesentlichen Nutzungen für Nebenanlagen usw. im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Baubestand entwickelt werden können. Neu angelegte Grünstrukturen werden durch die vorliegende Planung künftig entfernt und an geeigneten Stellen neu angelegt. Hierbei erfolgt eine Verrechnung mit dem entsprechenden Ökokonto der Stadt.

Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauungsplanänderung nicht durchgeführt, weil dies auf Grund der klaren Struktur und des sehr kleinen Plangebietes als nicht erforderlich angesehen wird. Mit Ausnahme der Knickentfernung werden die ursprünglichen Strukturen des Bebauungsplanes beibehalten.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange werden jedoch vorliegende artenschutzrechtliche Prüfungen zu ähnlich strukturierten Bebauungsplangebietes, die bereits besiedelt sind, herangezogen. Hierin sind die potenziellen Konflikte zu Vogelarten und Fledermäusen dargestellt und die hieraus abzuleitenden Genehmigungsvoraussetzungen aufgezeigt, wie sie auch für das Plangebiet zu beachten sind. Ein Erfordernis bzw. eine Befreiung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist als Fazit des Vergleichs der vorliegenden Untersuchungen nicht gegeben.

Aufgrund örtlicher Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort befindlichen Tierlebensräume sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorbelastungen aus den vorhandenen Nutzungen der angrenzenden Bauflächen sowie der benachbarten umfangreichen Freiflächen der Kleingartenanlage ist abgeschätzt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht neben den potenziellen Vorkommen von Vogelarten auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen gegeben sein können. Eine Betroffenheit anderer geschützter Arten ist nicht gegeben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Nistplätze und Nahrungsräume von weit verbreiteten anspruchlosen Vögeln durch die vorliegende Planung entfallen können. Für anspruchsvollere

Arten sind keine erforderlichen Strukturen gegeben bzw. liegen deren Lebensräume eher im Bereich der Kleingartenanlage. Es sind somit im unmittelbaren Umgebungsbereich hinreichend ähnlich strukturierte Lebensräume vorhanden, so dass ein Ausweichen der verbreiteten, anspruchslosen Vögel ohne Weiteres möglich ist.

Bei Fledermäusen ist davon auszugehen, dass sie höchstens in bebauten Bereichen des näheren Stadtbereiches vorhanden sein können. Durch die Entfernung des neu angelegten ebenerdigen Knicks sowie der möglichen Entwicklung von kleineren baulichen Anlagen als Nebenanlagen kommt es jedoch nicht zu einem zu bewertenden Verlust von Nahrungsflächen, weil die Gesamtstruktur dieses neuen Ortsrandes und dem Übergang zur Kleingartenanlage weiterhin erhalten bleibt. Beeinträchtigungen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

**Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sowie Knicks, als sonstige Vegetationsflächen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.**

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des Gehölzverlustes durch Entfernung des neu angelegten Knicks nicht erforderlich, zumal davon auszugehen ist, dass die verbleibenden Freiflächenbereiche der Grundstücke weiterhin als Frei- und Gartenfläche genutzt und angelegt werden. Insgesamt ist jedoch ein Knickausgleich an anderer Stelle des Stadtgebietes vorgesehen.

## 6. Artenschutzrechtliche Belange und grünordnerische Maßnahmen

### b) Grünordnerische Maßnahmen

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich unterschiedlich zu begründende Veränderungen als Eingriffe in das Schutzgut Boden bzw. in den Baum- und Strauchbestand, Knicks und sonstige Vegetationsflächen. Sie resultieren aus der Entwicklung der Bauflächen als Mischgebiet, der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Privatstraße und dem Fortfall der neu angelegten Knickstruktur. Aus der planungsrechtlichen Sicherung der privaten Verkehrsfläche ergeben sich zusätzliche Versiegelungen für die Vergrößerung der Bauflächen. In den rückwärtigen Grundstücksteilen ergeben sich zusätzliche Versiegelungen, die künftig als Bauflächen für Nebenanlagen genutzt werden. Dies ist umfangreich in den Tabellen zu Ziffer 11b und 11c dieser Begründung aufgearbeitet. Insgesamt führt es zu einer Erhöhung der Gesamtversiegelung innerhalb des Plangebietes. Zum einen aufgrund der bereits versiegelten Privatstraße und zum anderen aufgrund der Neufestsetzung als Baufläche gegenüber der hier bisher festgesetzten Grünfläche.

Mit der Neuplanung ergibt sich eine Erhöhung der künftig zulässigen Oberflächenversiegelung durch die Erweiterung der Bauflächen und der Berücksichtigung der vorhandenen Privatstraße von ca. 505,4 qm. Dies erschließt sich aus der Gegenüberstellung der Tabellen unter Ziffer 11b und 11c mit einer bisher zulässigen Gesamtversiegelung von ca. 567,7 qm und einer künftig zulässigen Gesamtversiegelung von ca. 1.073,1 qm.

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden, die zu einer Erhöhung der künftigen Vollversiegelung führen. Diese Eingriffe erfolgten vor der planerischen Entscheidung oder waren vorher zulässig. Für den mit der Planung vorgesehen Verlust von neu angelegten Knickstrukturen erfolgt ein 1,5facher Ausgleich durch Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Bargtheide sofern die zuständige untere Naturschutzbehörde der Auffassung der Stadt folgt. Der erforderliche endgültige Ausgleich ist im Zuge der Antragstellung auf Knickentfernung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn endgültig abzustimmen.

Die Stadt begründet einen nur 1,5fachen Ausgleich insbesondere mit der Tatsache, dass es sich bei diesem künftig entfallenden Knick um einen neu angelegten, ebenerdigen und nur 2,0 m breiten Knick handelt, der darüber hinaus noch auf einem privaten Baugrundstück liegt. Es handelt sich nicht um einen üblichen Knick im Bereich der freien Landschaft für den ein Ausgleich von 1 : 2 durchaus zutreffend ist.

Mit der Antragstellung auf Durchführung der Knickentfernung wird von Seiten der Stadt die notwendige Zuordnung des künftigen Ausgleichs als gleichartige lineare Gehölzstruktur in der Antragstellung beachtet und darüber hinaus nachgewiesen, ob der Ausgleich real erbracht werden kann, eine Ersatzzahlung zu leisten ist oder der Ausgleich über die Ausgleichsagentur S-H abgelöst wird. Im Antrag der Stadt auf Knickentfernung werden auch die besonderen Gründe dargelegt. Dies ist im Wesentlichen, dass die als Abgrenzung entlang des Kleingartengeländes verlaufende Laubholzhecke auf der Südwestseite fast abstandslos durch den neu angelegten Knick begleitet wird. Hierbei hat sich gezeigt, dass aufgrund der hier vorhandenen Bebauung ein unverhältnismäßig hoher Siedlungsdruck auf diese neu angelegte Grünstruktur der ebenerdigen Knicks gegeben ist. Um hier eine für alle Belange vertretbare Lösung zu finden, soll auf die Anlage dieses Knicks verzichtet werden und dieser als Ersatzpflanzung an geeigneten neuen Standorten von Ausgleichsflächen der Stadt entstehen.

Zum Schutz und zum Erhalt der verbleibenden Laubholzhecke wird ihr ein mindestens 1,0 m breiter Schutzstreifen als von der Bebauung freizuhaltende Fläche zugeordnet innerhalb dessen

bauliche Anlagen und Befestigungen jeglicher Art unzulässig sind; er ist als Rasenfläche auf Dauer zu erhalten. Die Sicherung erfolgt über textliche Festsetzungen.

## 7. Bodenschutz

### a) Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die erneute verbindliche Überplanung von bestehenden Bauflächen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und den damit verbundenen bereits durchgeführten Erschließungen ist das Plangebiet dem Siedlungsgefüge der Stadt Bargteheide zuzuordnen. Die im Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H genannten Kriterien werden somit nicht bewertet.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt.

Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind aufgrund der strukturellen und weiter einzuhaltenden Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes nicht gegeben.

## 7. Bodenschutz

### b) Nachsorgender Bodenschutz

#### **Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Der Stadt Bargteheide liegen keine Informationen zu Altlasten, Altablagerungen bzw. Altlastverdachtsflächen für den Bereich des Plangebietes vor.

## 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umliegung gemäß §§ 45ff BauGB, Vereinfachte Umliegung gemäß §§ 80ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85ff BauGB) eingeleitet.

## 9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a – 1. Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Erschließungskosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen. Diese sind mit der Planumsetzung des Ursprungsbebauungsplanes abgeschlossen.

10. Hinweise**Archäologische Denkmäler**

Zu dem seinerzeitigen Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 16a teilte das Archäologische Landesamt S-H in seiner Stellungnahme vom 22.04.2003 mit, dass in dem Plangebiet zurzeit keine archäologischen Denkmäler bekannt und Auswirkungen auf Kulturgut nicht zu erkennen sind.

**Wasserschutzgebiet**

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, in Bargteheide trat gemäß § 15 der Landesverordnung am 27. Januar 2010 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a – 1. Änderung liegt weit abgesetzt nördlich der Abgrenzung der Zone III. Daher wird auf eine Übersicht verzichtet.

11. Tabellarische Zusammenstellungena) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	MI II o 0,4 / 0,8	Gesamt
176	5.471 qm	414 qm	414 qm	414 qm
177	76 qm	76 qm	76 qm	76 qm
178	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
179	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
180	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
181	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
182	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
183	76 qm	76 qm	76 qm	76 qm
184	76 qm	76 qm	76 qm	76 qm
185	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
186	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
187	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
188	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
189	38 qm	38 qm	38 qm	38 qm
190	65 qm	65 qm	65 qm	65 qm
208	446 qm	446 qm	446 qm	446 qm
<b>Gesamt</b>			<b>1.533 qm</b>	<b>1.533 qm</b>

## 11. Tabellarische Zusammenstellung

## b) Bisherige Planung, Bebauungsplan Nr. 16a

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung MI II o 0,4 / 0,8	Art und Nutzung - private Grünfläche Knickrand -	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
176	414 qm	138 qm	276 qm	55,2 qm	41,4 qm	96,6 qm
177	76 qm	25 qm	51 qm	10,0 qm	7,5 qm	17,5 qm
178	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
179	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
180	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
181	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
182	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
183	76 qm	25 qm	51 qm	10,0 qm	7,5 qm	17,5 qm
184	76 qm	25 qm	51 qm	10,0 qm	7,5 qm	17,5 qm
185	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
186	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
187	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
188	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
189	38 qm	13 qm	25 qm	5,2 qm	3,9 qm	9,1 qm
190	65 qm	22 qm	43 qm	8,8 qm	6,6 qm	15,4 qm
208	446 qm	446 qm	--	178,4 qm	133,8 qm	312,2 qm
gesamt						<b>567,7 qm</b>

## 11. Tabellarische Zusammenstellung

## c) Neue Planung, Bebauungsplan Nr. 16a – 1. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung MI II o 0,4 / 0,8	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
176	414 qm	414 qm	165,6 qm	124,2 qm	289,8 qm
177	76 qm	76 qm	30,4 qm	22,8 qm	53,2 qm
178	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
179	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
180	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
181	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
182	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
183	76 qm	76 qm	30,4 qm	22,8 qm	53,2 qm
184	76 qm	76 qm	30,4 qm	22,8 qm	53,2 qm
185	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
186	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
187	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
188	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
189	38 qm	38 qm	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
190	65 qm	65 qm	26,0 qm	19,5 qm	45,5 qm
208	446 qm	446 qm	178,4 qm	133,8 qm	312,2 qm
gesamt					<b>1.073,1 qm</b>

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 16a zur vorliegenden neuen Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	1.073,1 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>567,7 qm</u>
neu entstehende Vollversiegelung:	<u>505,4 qm</u>

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung:  
505,4 qm x 0,5 = ~ 253 qm

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich für das Schutzgut Boden.

rechnerischer Ausgleichsbedarf für Knickentfernung  
178,5 lfdm x 1,5 = 268 lfdm

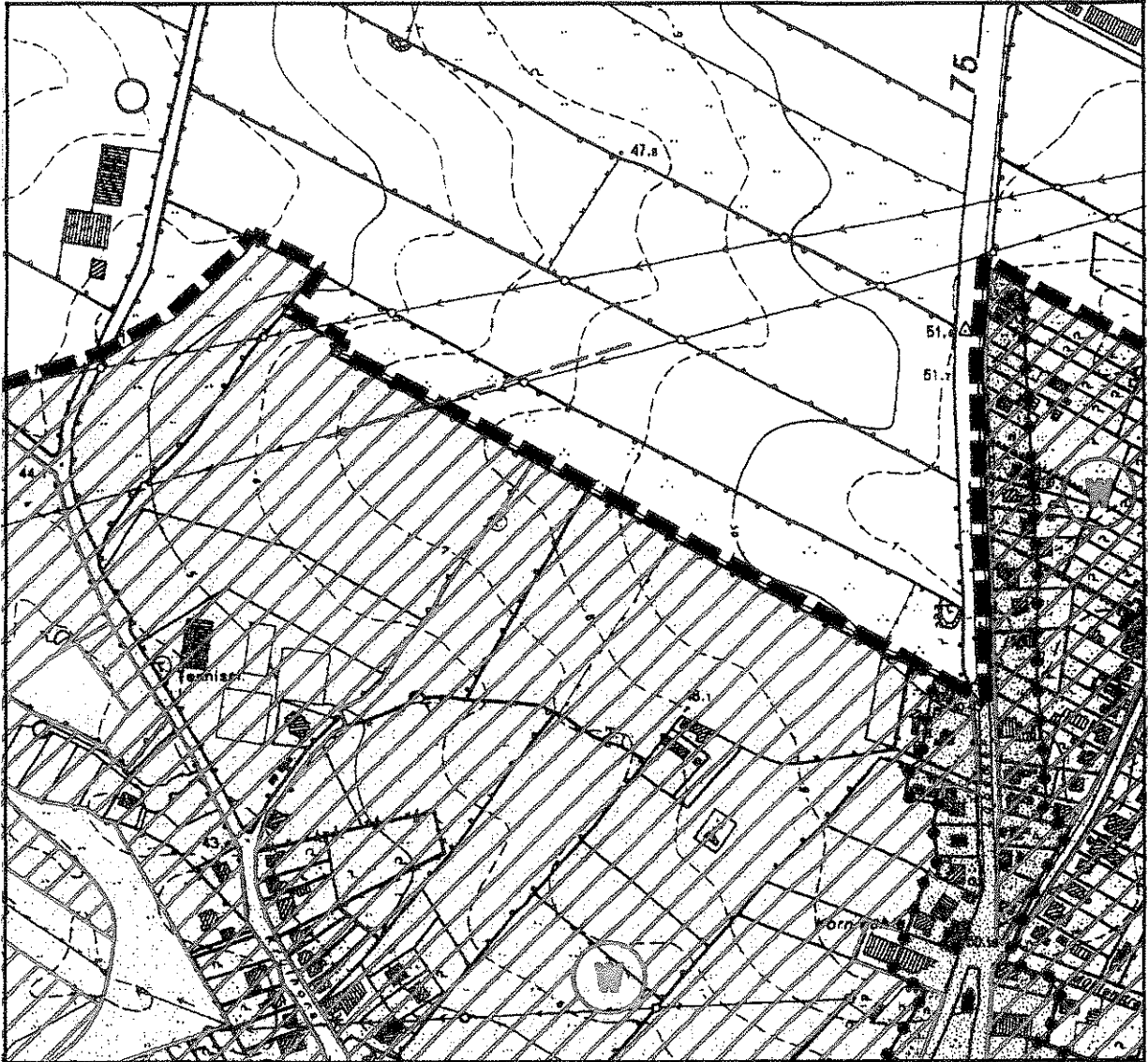
Für die erforderliche Knickentfernung erfolgt eine Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Bargtheide. Das Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,5 begründet sich insbesondere auf Grund der geringen Qualität dieses Knicks, der nur ebenerdig und ohne Wall in einer Breite von 2,0 m angelegt ist.

Ausgleichskosten	
Grunderwerb der Ausgleichsflächen für die Knickneuanlage	7.500,00 €
Herrichten Knickwall und Bepflanzung	22.000,00 €
Wildschutzzaun für die Anwachsphase der Knickneuanpflanzung	<u>5.000,00 €</u>
	<u>34.500,00 €</u>

Diese Ausgleichskosten sind im Verhältnis der betroffenen Grundstücksanteile zu verteilen.

12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 der Stadt Bargteheide. Ein Ausschnitt dieser Ortsgestaltungssatzung für den betreffenden Bereich ist nachfolgend abgebildet und befindet sich auch auf der Planzeichnung.



---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16a – 1. Änderung, Gebiet: Am Maisfeld ungerade Nummern 53 bis 79 sowie rückwärtige Teile des Flurstückes 176, wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 18. November 2010.



Bargteheide, den 17. Jan. 2011

---

(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Sept. 2010; Nov. 2010; Jan. 2011