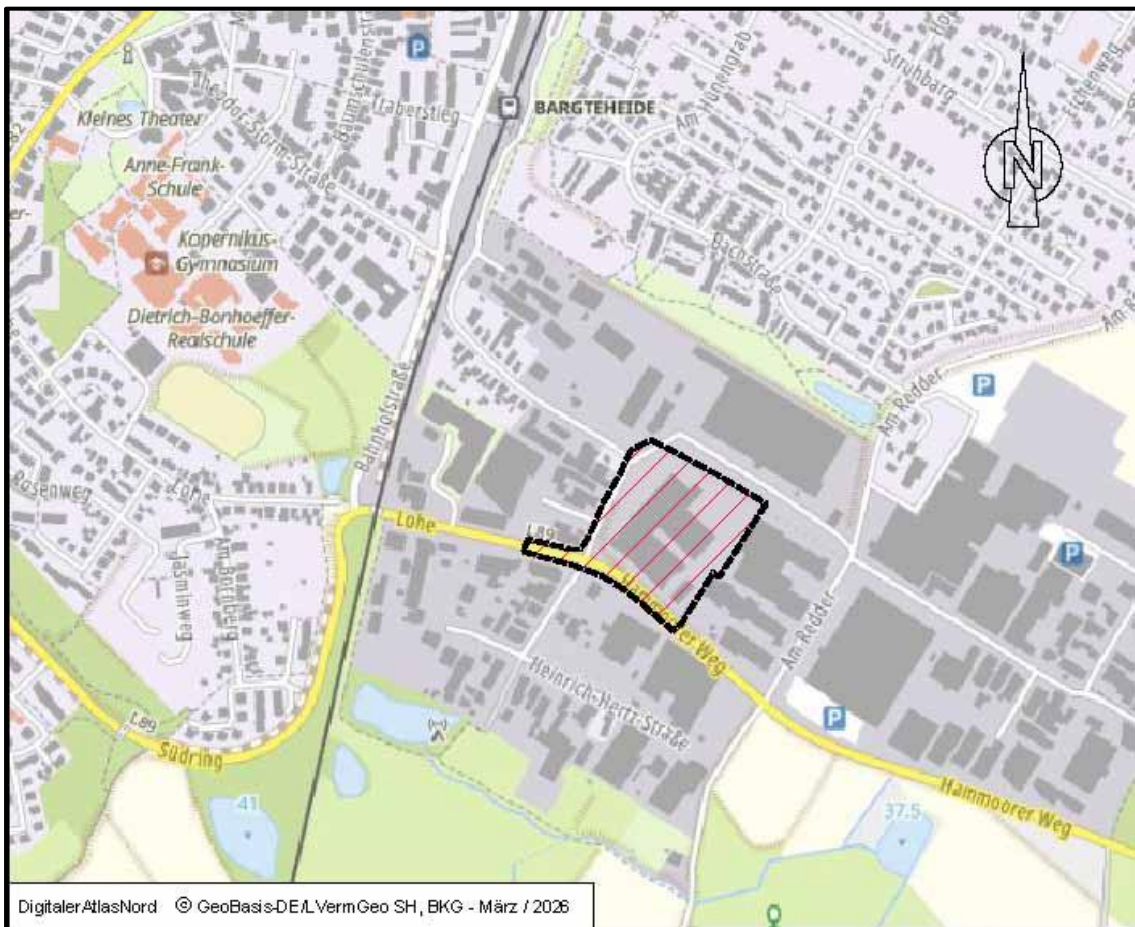


Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„Östlich Hammoorer Weg, südlich und westlich der Bebauung Am Redder, nördlich Lohe (L 89)“

Kreis Stormarn



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

Auslegungsexemplar

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 28.07.2026 bis 04.09.2026

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP

GOSCH & PRIEWÉ

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: 26.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
2	Anlass der Planung	4
3	Allgemeines Planungsziel	5
4	Geltungsbereich	5
5	Festsetzungen der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 4	5
5.1	Bauweise	5
6	Umweltbelange	5
6.1	Umweltprüfung	5
6.2	Natur und Landschaft.....	6
7	Billigung	7

Begründung

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Bargteheide hat in seiner Sitzung am 29.04.2026 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich Hammoorer Weg, südlich und westlich der Bebauung Am Redder, nördlich Lohe (L 89)“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nachdem die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 am 20.06.2023 rechtskräftig geworden ist, wurde durch den Kreis Stormarn nach Prüfung der Planinhalte eine Diskrepanz in Bezug auf die abweichende Bauweise zwischen den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Planzeichnung (Teil A) festgestellt. Um einen verfahrenssicheren Plan zu gewährleisten, ist eine Änderung des Bauleitplanes erforderlich. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst ausschließlich eine Definition der abweichenden Bauweise. Alle weitergehenden Festsetzungen bleiben entsprechend der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 unverändert wirksam.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Bargteheide im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Bargteheide befindet und durch das Vorhaben lediglich die Anpassung der textlichen Festsetzung zur abweichenden Bauweise an die Festsetzungen der Planzeichnung als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- mit dem Plan weniger als 70.000 m² versiegelte Fläche ermöglicht werden und auf Grund einer überschlägigen Prüfung [...] die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
 - Die mögliche versiegelte Fläche hat eine Größe von ca. 29.957 m². Die entsprechende planungsrechtliche Zulässigkeit ist bereits auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 sowie den entsprechend rechtskräftigen Änderungen geschaffen worden. Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt keine Veränderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, sondern lediglich eine Definition der festgesetzten abweichenden Bauweise [a].
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
 - Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nicht vorbereitet.
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.
 - Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nicht vorbereitet.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide stellt das Plangebiet vollständig als Gewerbefläche dar. Das geplante Vorhaben entwickelt sich daher aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, 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 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Durch das geplante Vorhaben wird lediglich die zeichnerisch festgesetzte abweichende Bauweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, sodass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann.

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann im Rahmen des beschleunigten Verfahrens von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der sehr geringen Planinhalte der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sieht die Stadt Bargteheide von einer frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Am ... wurde durch den Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Bargteheide der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich Hammoorer Weg, südlich und westlich der Bebauung Am Redder, nördlich Lohe (L 89)“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum ... abzugeben.

Am ... wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide der Satzungsbeschluss der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

2 Anlass der Planung

Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erforderlich, um die abweichende Bauweise [a] nicht nur zeichnerisch im Teil A sondern auch in definierter Form im Text – Teil B festzusetzen. Eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Zielsetzung ist mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

3 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist die Konkretisierung der abweichenden Bauweise.

Die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Bargteheide werden für den Geltungsbereich durch die Aufnahme der Definition zur abweichenden Bauweise [a] entsprechend konkretisiert.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Östlich Hammoorer Weg, südlich und westlich der Bebauung Am Redder, nördlich Lohe (L 89).

Das Plangebiet ist identisch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

5 Festsetzungen der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 4

Die planerischen Festsetzungen der 4. Änderung Bebauungsplanes Nr. 4 umfassen eine abweichende Bauweise. Diese wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 weitergehend definiert. Weitere Änderungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten die weiteren Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Rechtskraft 20.06.2023) unverändert.

5.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Die festgesetzten Flächen des Gewerbegebietes (GE) innerhalb des Geltungsbereiches sehen gemäß § 8 BauNVO die Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betrieben sowie Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude vor. Die entsprechenden Gebäude sowie zugehörige Lagerhäuser bedürfen eines umfangreichen Flächenumfangs. Die künftigen Gebäude der zulässigen Nutzungen werden die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Länge und Breite für eine offene Bauweise [o] überschreiten. Aus diesem Grund wird für das geplante Gewerbegebiet (GE) eine abweichende Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, da sich das Plangebiet innerhalb des baulichen Zusammenhangs der Stadt Bargteheide befindet und bereits baulich in Anspruch genommen wird. Der Grad der zulässigen Versiegelung umfasst $< 70.000 \text{ m}^2$, welcher bereits durch den Ursprungsbebauungsplan sowie dessen rechtskräftige Änderungen planungsrechtlich vorbereitet wurde. Da mit dem geplanten Vorhaben keine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung verbunden ist, sondern lediglich eine Definition der abweichenden Bauweise [a], kann davon ausgegangen werden, dass durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Auf eine weitergehende überschlägige Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird aufgrund der Sachlage verzichtet.

Europäische Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, und es sind auch keine Betriebe vorhanden oder zugelassen, die der Störfallverordnung unterliegen.

Da die vorliegende Änderung lediglich eine textliche Ergänzung und nicht mit einer Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung verbunden ist, wird zudem auf eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie dem Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet.

Durch die textliche Änderung ergeben sich keinerlei weiterführende Umweltauswirkungen gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Alle wesentlichen Belange wurden in dem vorangegangenen Verfahren bereits abgehandelt.

6.2 Natur und Landschaft

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung. Dieses Baurecht wurde auch umgesetzt, sodass das Plangebiet bereits stark anthropogen in Anspruch genommen ist. Es bestehen gewerbliche Betriebe mit zugehörigen Lagerflächen und Stellplätzen. Lebensraumstrukturen heimischer Tierarten von Bedeutung finden sich hier nicht. Die Gebäude befinden sich in einem guten Zustand, sodass Quartiere von Fledermäusen o.ä. nicht anzunehmen sind.

Mit der Definition der abweichenden Bauweise [a] bleiben die bestehenden Strukturen im Plangebiet unverändert und es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft, den Menschen und das Landschaftsbild. Die bestehenden Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bleiben unverändert bestehen und gelten auch weiterhin. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht nicht.

7 Billigung

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in der Sitzung

am gebilligt.

Bargteheide, den

.....

Hettwer

Die Bürgermeisterin

Aufgestellt durch:

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail oldesloe@gsp-ig.de

Siegel