



Kurzbegründung

zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a
der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn

Für den Bereich nördlich der Straße „Am Maisfeld“, östlich der Straße Kruthorst,
südlich der Kleingärten und westlich der Lübecker Straße (L 82)

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Telefon: 0431 / 596 74 60 - Mail: info@b2k-dni.de

Stand: 01.03.2022

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Parallelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | [Beschleunigtes Verfahren \(§ 13a BauGB\)](#) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB)

Stand des Verfahrens:

[§ 3 \(1\) BauGB](#) | [§ 4 \(1\) BauGB](#) | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	5
5.3	Flächennutzungsplan.....	7
5.4	Bebauungsplan Nr. 16a.....	7
6.	INHALTE DER PLANUNGEN – FESTSETZUNGEN	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	10
6.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	10
6.5	Festlegung über äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	10
6.6	Grünordnung	10
7.	ARTENSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	11
7.1	Landschaftspflege.....	12
7.2	Artenschutz	13
7.3	Resümee	14
8.	VER- UND ENTSORGUNG	14
9.	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ	15
10.	DENKMALSCHUTZ.....	15
11.	KAMPFMITTEL.....	15
12.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	16
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon bereits bis 2019. Entsprechend müssten jährlich knapp 16.000 statt der derzeit geplanten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes von März 2017).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflacht, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Die Stadt Bargteheide steht als Unterzentrum auf der Siedlungsachse als attraktiver Wohnstandort zwischen den Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe sowie im Ordnungsraum zur Hansestadt Hamburg ebenfalls vor der Herausforderung, die stetig wachsenden Nachfragen nach Wohnraum aufzufangen und ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Die Stadt Bargteheide beabsichtigt daher nun, diesem Siedlungsdruck geordnet und in angemessenen Maße entgegenzukommen, damit sich die Schiefelage auf dem lokalen Wohnungsmarkt nicht weiter verschärft.

Die Stadt Bargteheide beschäftigt sich mit der Steuerung des hier vorliegenden Planungsbereichs seit dem Jahr 2005, indem der Ursprungsplan Nr. 16a aufgestellt wurde. Damals war das Ziel in dem vorgesehen Mischgebiet eine Nahversorgungseinrichtung als Ergänzung zum bestehen Angebot der Kindertagesstätte und des Sportplatzes für die bestehenden Wohngebiete zu ermöglichen. Im Jahr 2011 wurde die 1. Änderung des Planes durchgeführt. Im Jahr 2017 nahm die Stadt Bargteheide von ihrer Ursprünglichen Planung Abstand und verfolgte das Ziel die im innerstädtischen Bereich liegende geeignete Fläche der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Im Zuge der 2. Änderung wurde somit die Grundnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und der Bestand an Reihenhäusern in der Baufläche 1 gesichert. Die bis dahin un bebauten Bauflächen 2, 3 und 4 sollten der Nachverdichtung und der damit verbunden Schaffung von insbesondere sozialgeförderten Wohnraum dienen.

In der jüngeren Vergangenheit hat sich gezeigt, dass der Bedarf nach geförderten Wohnungsbau weiterhin besteht. Zwischenzeitlich haben verschiedene Gespräche mit diversen Unternehmen zur Entwicklung der Bauflächen 2 und 3 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16a stattgefunden. Das Ergebnis der Gespräche war, dass basierend auf den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Zuschnitt der Baugrenzen, der Flächen für die Stellplatzanlagen und der jeweiligen Grundflächen, eine wirtschaftliche Darstellung von geförderten Wohnungsbau nicht möglich ist.

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt zur Entlastung des Nachfragemarktes, daher im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die (Re-) Aktivierung des hier vorhandenen Wohnbaupotenziales im Zuge einer entsprechenden erneuten baurechtlichen Flächenüberplanung.

Im Wesentlichen werden dabei folgende Ziele verfolgt:

- Größere Flexibilität in der Anordnung der Baukörper und Stellplatzanlagen durch eine großzügige Baugrenze.
- Einbeziehung der Planstraße zwischen den Baufeldern 1, 2 und 3 zur Vergrößerung des Grundstücks.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 zur besseren Ausnutzung der Baugrenzen.

- Steuerung der Gebäudehöhen und Geschossigkeit zur besseren Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur.
- Beibehaltung des Abstandes zum Redder durch den Knickschutzstreifen (Knickrandstreifen).

2. **Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr wurde am 19.08.2021 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), da zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 14.0.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. **Stand des Verfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a erfolgt für ein Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine kleinräumige Entwicklung auf einer unbebauten Fläche im Innenbereich handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13 a BauGB, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung darstellt.

Die Kriterien, die einem § 13 a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Die Fläche liegt im Innenbereich der Stadt Bargteheide.
- ✓ Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Stadt in dem hier vorliegenden Fall kein Gebrauch machen.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Stadt Bargteheide liegt im Kreis Stormarn. Bargteheide liegt ca. 27 km nordöstlich von Hamburg und ca. 32 km südwestlich von Lübeck. In der Stadt Bargteheide leben 15.984 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a liegt nördlich der Straße „Am Maisfeld“, östlich der Straße Kruthorst, südlich der Kleingärten und westlich der Lübecker Straße (L 82). Der Geltungsbereich umfasst Teile der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a. Für die verbleibenden Flächen, die nicht überplant werden, bleiben die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a bestehen.

Die Flächengröße des Plangeltungsbereichs beträgt 5.584 m² (0,55 ha).

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a zu berücksichtigen:

5.1 Regionalplan für den Planungsraum I (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst wurde. Letzterer wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP überholt.



Abbildung 1 Ausschnitt aus der Karte des Regionalplans für den Planungsraum I (2000)

Für die Stadt Bargteheide enthält der Regionalplan folgende Aussagen:

- Die Stadt ist ein Unterzentrum,
- sie liegt auf Siedlungsachse,
- sie verfügt über einen klar definierten baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet,

- die Stadt wird von einer Bundesstraße gequert und
- verfügt über eine elektrifizierte Bahnstrecke.

5.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Der seit Dezember 2021 wirksame Landesentwicklungsplan 2021 formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.



Abbildung 2 Ausschnitt aus der Planungskarte des Landesentwicklungsplanes (2021)

In der Plandarstellung des Landesentwicklungsplanes (2021) ist die Stadt Bargteheide als Unterzentrum im Ordnungsraum der Hansestadt Hamburg dargestellt. Bargteheide liegt weiterhin auf Siedlungsachse zwischen Ahrensburg und Bad Oldesloe. Die Stadt ist weiterhin an eine Bundesstraße und an eine mehrgleisige Bahnstrecke angebunden.

In Landesentwicklungsplan (2021) sind folgende Ziele und Grundsätze zur wohnbaulichen Entwicklung formuliert:

3.3. Ziel 4 (S. 76) Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechten Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. **3.3. Grundsatz (S. 76)** Die Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf den Siedlungsachsen soll geordnet erfolgen. **3.6. Grundsatz 1 (S. 81)** In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demographische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich der Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. [...] **Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppe soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. [...] Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden.** **3.6.1 Ziel 2** Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. [...] **Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichend Wohnungsbau zu ermöglichen.**

Das geplante Vorhaben der Stadt Bargteheide auf der innerörtlichen Fläche die Möglichkeit für sozial geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

5.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen weicht von der Zielplanung, die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Nr. 16a angestrebt wird, nicht ab.

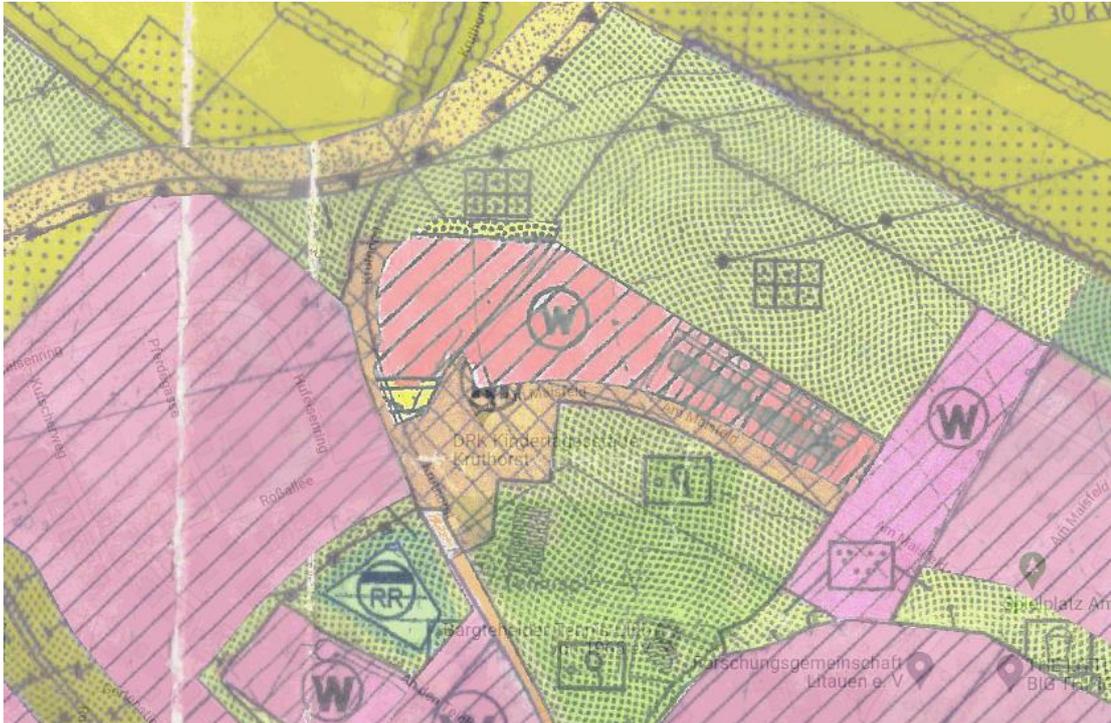


Abbildung 3 Ausschnitt aus derzeit rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplanes

5.4 Bebauungsplan Nr. 16a

Der Bebauungsplan Nr. 16a „Kruthorst, Am Maisfeld, Kampf“ in seiner Urfassung wurde im Jahr 2005 beschlossen und rechtskräftig. Die Urfassung deckte einen ein großflächigeres Plangebiet ab und berücksichtigte das Gebiet im Norden - nördlich der Tennisanlage, östlich Kruthorst, südlich der künftig vorgesehenen innerörtlichen Verbindungsstraße sowie südwestlich der Dauerkleingartenanlage; im Süden - nordöstlich Jersbeker Straße gerade Nrn. 54 bis 58, nordwestlich/nördlich Kamp ungerade Nrn. 1 bis 27, südwestlich Kruthorst ungerade Nrn. 31 bis 41 teilweise.

Für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung ist in der Urfassung ist ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt worden. Die Baufläche konnte im Rahmen einer offenen Bauweise (o) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,4 (40% der Überbaubaren Fläche) bebaut werden. Die Firsthöhe ist auf 9,5 m bei zwei Vollgeschossen (II)

begrenzt.

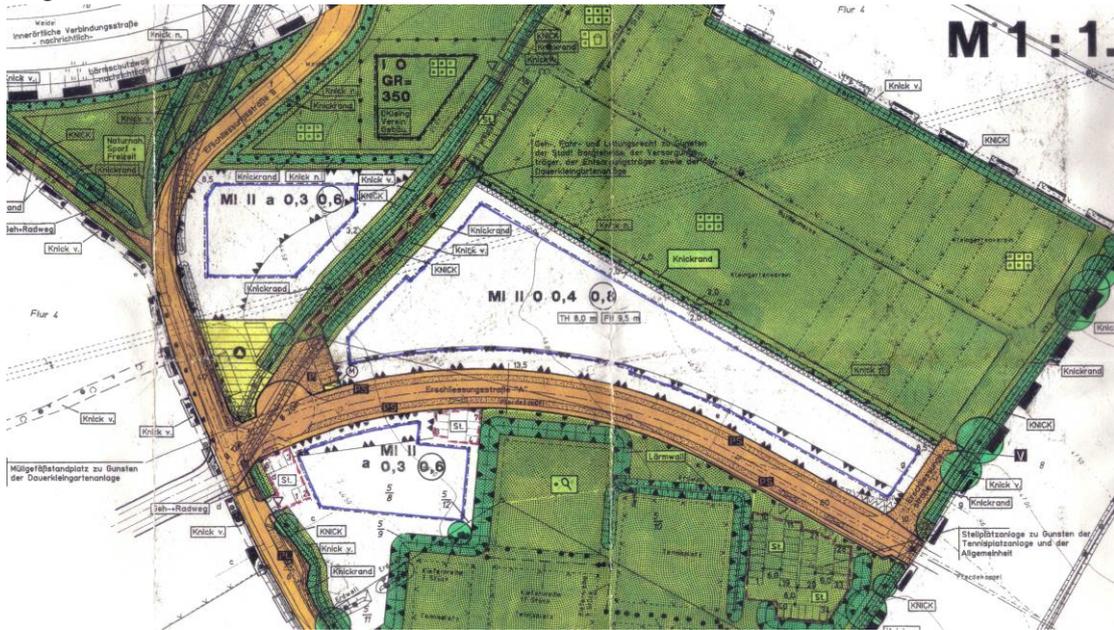


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16a (2005)

Die erste Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2011 und beinhaltete nur einen kleinen Ausschnitt des Ursprungsplanes für das Gebiet Am Maisfeld ungerade Nummern 53 bis 79 sowie rückwärtige Teile des Flurstückes 176. In der damaligen Änderung wurde der ehemalige Knick entwidmet und eine Anpflanzung mit einer Hecke im Norden des heutigen Plangebiets festgesetzt. Weiterhin erfolgte die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der Reihenhäuser. Das Leitungsrecht wurde zu Gunsten der Stadt Bargteheide, der Versorgungsträger, der Entsorgungsträger sowie der hierdurch erschlossenen Baugrundstücke Am Maisfeld Nr. 53 bis 79 bestimmt.

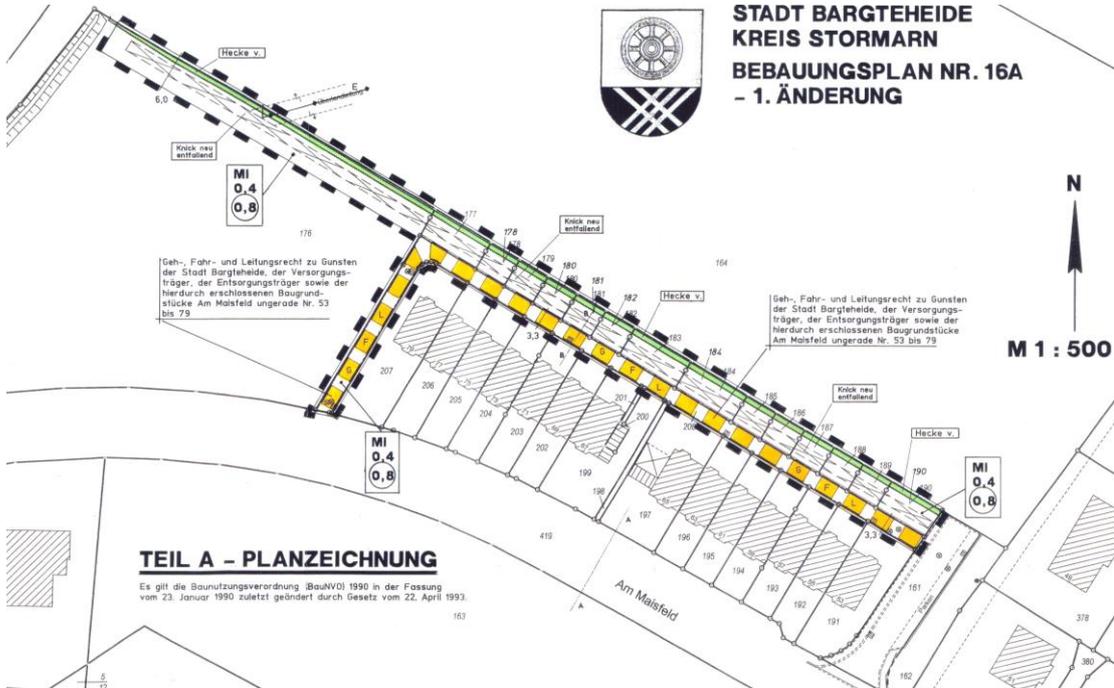


Abbildung 5 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a (2011)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes trat im Jahr 2018 in Kraft und berücksichtigt das Gebiet nördlich der Straße Am Maisfeld, von Nr. 53 bis zur Straße Kruthorst einschließlich deren künftigen Verlegung bis zur geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße. Im Zuge der Planung wurde die Art der Nutzung angepasst und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weiterhin wurden die bestehenden Baugrenzen neu zugeschnitten um eine Steuerung der Bebaubarkeit vorzunehmen und eine bessere Ausnutzung zu ermöglichen. Abweichend zu dem Ursprungsplan wurde für den Plangelungsbereich der 3. Änderung eine neue Strukturierung vorgenommen. Statt der ehemals durchgängigen Baugrenze wurden zwei Flächen für Nebenanlagen, zwei Baufelder festgesetzt und eine Planstraße vorgesehen. Die Bebaubarkeit für die hier relevanten Baufelder 2 und 3 wurde auf drei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m erhöht. Des Weiteren wurde statt der Grundflächenzahl eine absolute Grundfläche festgelegt. Das Ziel der Planung ist es eine höhere Ausnutzbarkeit bei weniger Flächennutzung zu ermöglichen.

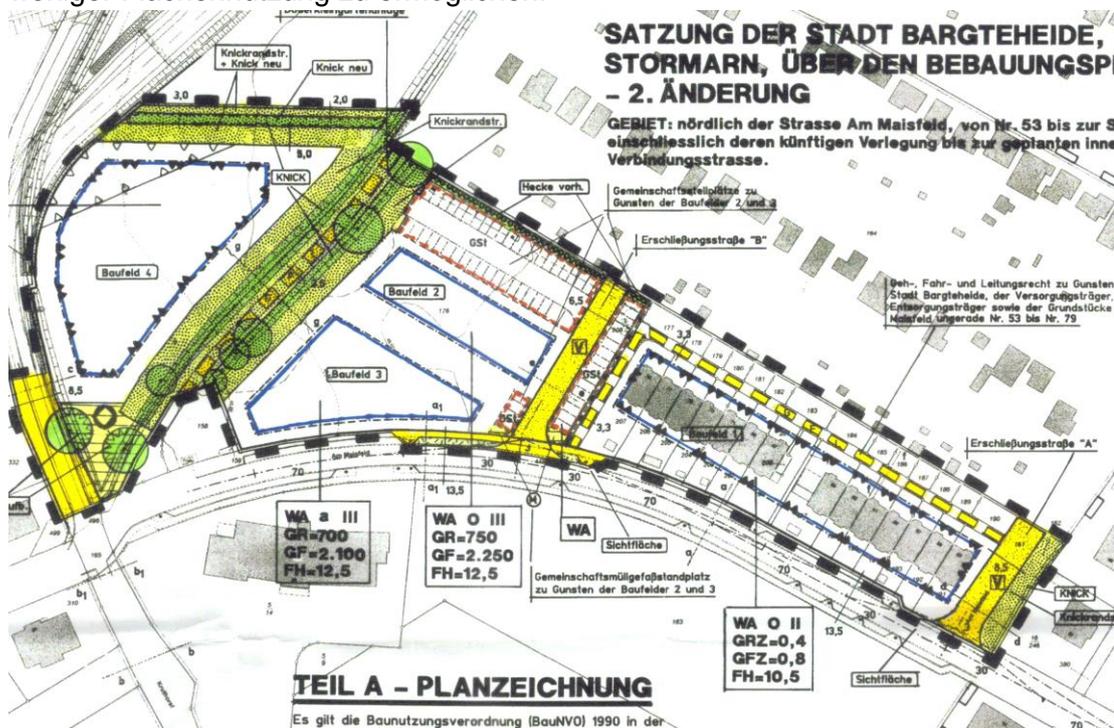


Abbildung 6 Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a (2018)

Die Urfassung und die Änderungen decken nicht die heutigen Bedarfe ab. Die Festsetzungen werden im Zuge der hier vorliegenden Bauleitplanung wie bereits unter 1. Anlass und Ziele der Planung dargestellt angepasst.

6. Inhalte der Planungen – Festsetzungen

Nachfolgender Inhalt stellt einen Katalog an Festsetzungen dar, die im weiteren Werdegang detailliert und begründet werden. Die ersten Angaben sind dem Entwurf zu entnehmen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m NauNVO)

- **Allgemeines Wohngebiet**

Es ist beabsichtigt ein „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Die Ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig. Es ist das vorrangige Ziel Wohnraum zu schaffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- **Grundflächenzahl (GRZ)**
Die zulässige Grundflächenzahl ist der errechnete %-Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Es ist vorgesehen eine GRZ von 0,4 für die Bebauung der vier Bauflächen festzusetzen.
- **Zahl der Vollgeschosse**
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bezogen auf die jeweilige Baufläche (BFL). Es wird beabsichtigt in der Baufläche 1 eine Geschossigkeit von III Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss festzusetzen. In der Baufläche 2 ist hingegen eine Geschossigkeit von III Vollgeschossen vorgesehen.
- **Höhe der baulichen Anlagen (GH)**
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) je Baufläche (BFL), mit der Angabe Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Es wird beabsichtigt für die Baufläche 1 eine GH von 12,5 m und für die Bauflächen 2 ist eine GH von 10,5 m festzusetzen.

6.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

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

- **Bauweise**
Die Bauweise bestimmt die Art der Gebäude, Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, mit oder ohne seitlichen Grenzabstand (gemäß LBO-SH) sowie weitere bestimmende Angaben. Es ist beabsichtigt eine abweichende Bauweise (a) für das Baufenster festzusetzen. Es sind Häuser mit über 50 m Gebäudelänge zulässig.
- **Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen und Baulinien)**
Baugrenzen und Baulinien setzen die räumliche Abgrenzung der Überbaubarkeit eines Grundstücks fest. Es wird in dem vorliegenden Plan eine Baugrenze festgesetzt.

6.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i. V. m. BauNVO)

Hier werden Aussagen getroffen, wie der Plangeltungsbereich erschlossen ist, wie der ruhende Verkehr untergebracht ist (Parkplatzflächen, öffentlich, Stellplatzflächen, privat). Grundsätzlich ist die aktuell wirksame Stellplatzsatzung der Stadt Bargteheide zur Ermittlung der herzustellenden Park- und Stellplatzflächen anzuwenden.

6.5 Festlegung über äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO-SH)

- Dachform, -farben und -materialien,
- Fassadenfarben und -materialien,
- Gründächer,
- Photovoltaikanlagen.

6.6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

- Maßnahmenfläche (Knickschutz),
- Eingrünung zur freien Landschaft,
- Erhalt der Bestandsbäume,

- Bauzeitenregelung,
- Beleuchtungskonzept.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straße Am Maisfeld. Die Zufahrten zu den notwendigen Stellplatzanlagen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und dargestellt. Diese stehen in der Abhängigkeit zu dem hochbaulichen Konzept, welches im Rahmen des Wettbewerbes erarbeitet wird. An diesem orientiert sich weiterhin die Lage der Stellplatzanlage(n). Für die Berechnung der notwendigen Stellplätze (PKW und Fahrräder) ist die 1. Änderung der Stellplatzrichtlinie der Stadt Bargteheide (2020) anzuwenden.

Tabelle 1 Ausschnitt aus der 1. Änderung der Stellplatzrichtlinie der Stadt Bargteheide (2020)

Nr.	Verkehrsquelle	PKW Stellplätze	Fahrrad Stellplätze
1.1	je Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	1	1
	je Wohnung bis 90 m ² Wohnfläche	1,5	1,5
	je Wohnung ab 90 m ² Wohnfläche	2	2
	je sozial geförderter Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	0,7	0,7
	je sozial geförderter Wohnung bis 90 m ² Wohnfläche	1,05	1,05
	je sozial geförderter Wohnung ab 90 m ² Wohnfläche	1,4	1,4

Ferner sind die folgenden Mindestmaße der einzelnen Stellplätze im Rahmen der Herstellung der Stellplatzanlagen zu berücksichtigen.

Tabelle 2 Ausschnitt aus der 1. Änderung der Stellplatzrichtlinie der Stadt Bargteheide (2020)

Art	Mindestmaße
PKW-Stellplatz	2,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe
PKW-Stellplatz für Menschen mit Behinderung	3,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe
Fahrrad-Stellplatz	0,7 m Mindestbreite und 1,9 m Mindesttiefe

8. Artenschutz und Landschaftspflege

Hinweis: Die Überprüfung sowie Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Belange und der Landschaftspflege wurde für die Baufelder 2, 3 und 4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a durchgeführt. Die Beauftragung erfolgte im Vorfeld der Entscheidung des Ausschusses, dass nur die Baufelder 2 und 3 im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a überplant werden. Die Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht. Die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzuarbeiten.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Er umfasst die Grundstücke Ecke „Am Maisfeld“ und „Kruthorst“, bestehend aus den Flurstücken 158, 159, 164, 176, 208, 561, 566 und 568. Die Grundstücke sind derzeit unbebaut und als Wiese genutzt. Das Plangebiet wird von einem Redder durchquert und im westlichen

Bereich von einem weiteren Redder begrenzt. Die Strukturen sollen in ihrer Art und Nutzung erhalten werden.

Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16a im Jahr 2017 fanden umfangreiche Erhebungen in Form einer faunistischen Potentialanalyse im Plangebiet statt; auf diese wird für die aktuelle Voreinschätzung zurückgegriffen. In der 2017 erarbeiteten Potentialanalyse wird vom „Worst-Case-Szenario“ ausgegangen. Dabei wurden der anlagebedingte Lebensraumverlust und baubedingte Tötungsrisiken den artenspezifischen Empfindlichkeiten gegenübergestellt.

Bei einer Ortsbegehung am 20. Dezember 2021 durch das Unternehmen Forstdienstleistungen Jakob Luckhardt wurden die aktuellen Gegebenheiten mit den im Bericht 2017 dargestellten faunistischen Ergebnissen abgeglichen und um weitere Belange der Landschaftspflege ergänzt.

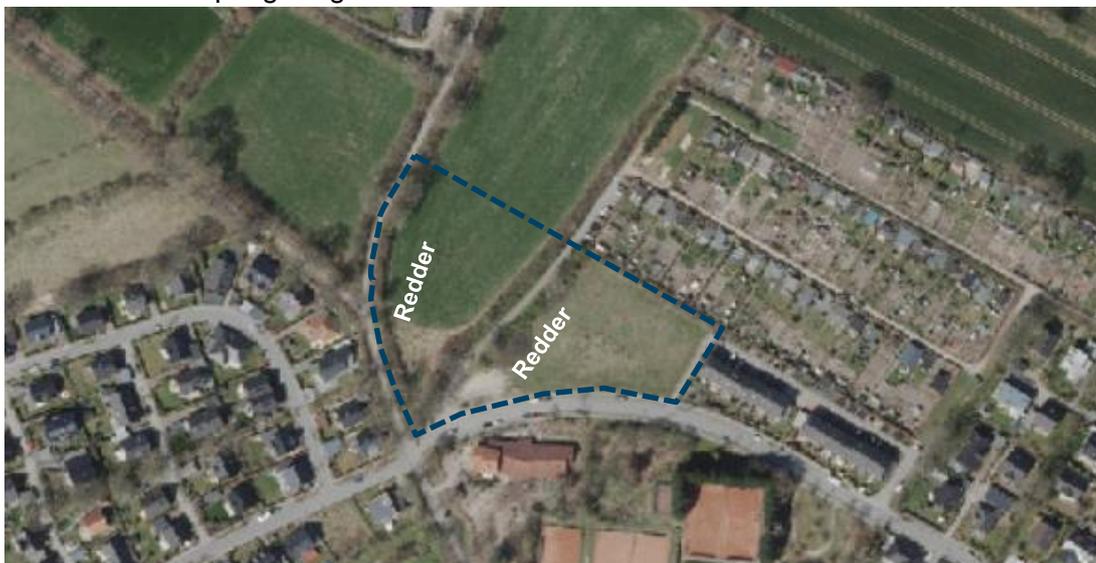


Abbildung 7 Luftbildausschnitt des Plangeltungsbereich, Digitalatlas Nord

8.1 Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Am Maisfeld“ mit angrenzender Bebauung im Osten und Westen und umfasst zwei Grünlandflächen. Südlich der Straße „Am Maisfeld“ befinden sich eine Kindertagesstätte und die Fläche des Bargteheider Tennisclubs. Im Nordosten grenzt eine Fläche für Kleingärten an das Plangebiet. Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches umfasst ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, welche sich über den Plangeltungsbereich hinaus erstreckt. Die östliche Grünfläche des Plangeltungsbereiches stellt sich als artenarmes Intensivgrünland dar.

Weiterhin wird das westliche mäßig artenreiche Wirtschaftsgrünland von Knicks eingefasst. Zwischen den beiden Flächen verläuft eine Straße, welche von einem Redder gesäumt wird. Die Knicks und Redder sind ein gemäß § 21 LNatSchG geschütztes Biotop. Daher muss ein Schutzstreifen, bzw. angemessene Ausgleichsmaßnahmen (bspw. bei Entwidmung) mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Für die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen kann aufgrund ihrer Nutzung ein Vorkommen der gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Ebenso wird die naturschutzfachliche Wertigkeit der sowie

deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit wie auch der Erholungswert als geringfügig eingestuft. Bei einer Überplanung des Gebietes sind ausreichend Grünflächen einzuplanen.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Das Plangebiet stellt Grünflächen dar, welche durch die Landwirtschaft bzw. als Wiese genutzt werden. Die Zufahrtsstraße, welche die beiden Grünflächen voneinander trennt, wird von einem Redder geprägt, welcher Habitatraum für diverse Tierarten bietet.

Grundsätzlich gilt für alle geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb der Baufenster, dass bei Eingriffen (Rückschnitt, Fällung, Rodung usw.) in Hecken, Gebüsche und andere Gehölze die Vorgaben gemäß § 21 LNatSchG zu beachten sind und diese nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres erfolgen dürfen.

➤ Europäische Vögel

Alle heimischen und europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die angrenzenden Gebäude bieten zahlreiche Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten. Die gebietseigenen und umliegenden Gehölze können als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, auch anspruchsvoller Gehölzbrüter dienen. Besonders die Redder bieten auch typischen Knick- und Heckenarten geeignete Lebensstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist auch mit Arten der Offenländer sowie Gehölzbrütern zu rechnen.

Weiterhin dient das Plangebiet als Nahrungshabitat für weitere Arten, welche teilweise weit außerhalb des Betrachtungsraumes brüten. Auch Greifvögel können gelegentlich die Grünlandbereiche als Nahrungs- und Jagdhabitat nutzen.

B) Säugetiere

Fledermäuse: Alle heimischen Fledermäuse stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Tierarten.

Aufgrund der zahlreichen, teils stattlichen Bäume und Gehölze im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld und der in der Nachbarschaft befindlichen Gebäude, liegen geeignete Fortpflanzungs- und Lebensstätten für einige heimische Fledermäuse vor. Ritzen, Löcher und Baumhöhlen dienen baumbewohnenden Arten gute Voraussetzungen. Auch Tages- und Einzelquartiere können hier vorhanden sein. Weiterhin dürfte das westlich gelegene Grünland als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat genutzt werden.

Die begrenzenden und durchziehenden Redder stellen hochwertige Verbindungselemente zwischen dem südlich gelegenen Siedlungsraum und den nördlichen Offenlandgebieten dar. Vermutlich werden diese von den potentiell vorkommenden Arten als Flugstraße genutzt.

Haselmaus:

Im Jahr 2017 wurden so genannte Nest-Tubes zum Nachweis der Haselmaus in Abschnitten des Redders ausgebracht. Es wurde das Fehlen der Spezies in diesem Bereich festgestellt. Da sich die Habitatstrukturen seither nicht signifikant geändert haben, wird davon ausgegangen, dass die Untersuchungsergebnisse von damals noch immer Bestand haben. Auch die Begehung am 20. Dezember 2021 ergab keine Hinweise auf ein Vorkommen der Spezies.

C) Amphibien

Südlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Teich, welcher für diverse Amphibien als Laichhabitat genutzt werden kann. Neben den national geschützten Arten wie Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch sind auch Bestände des europäisch geschützten Kammmolchs möglich. Die genannten Arten legen unterschiedlich lange Wanderungstrecken zurück, sodass das Plangebiet durchaus terrestrische Habitatbestandteile beinhalten kann (Sommer- und Winterlebensräume bspw. in Wurzelhöhlen im Bereich der Knickfüße).

8.3 Resümee

Die vorliegende Untersuchung und die 2017 erstellte artenschutzrechtliche Potentialanalyse zeigen auf, dass bei den Planungen keine wertvollen Habitatstrukturen betroffen sind. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich, sofern es zu keinen Eingriffen in Bäume oder Bestandsgebäude kommt.

Für den Fall, dass vorhabenbedingt doch in Bestandsgebäude oder Gehölzstrukturen eingegriffen wird, ist eine biologische Baubegleitung vorzusehen, um dann den evtl. entstehenden Ausgleichsbedarf ermitteln zu können.

Unter Einhaltung folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegenüber:

- Bauzeitenregelung: alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung (bspw. Baumfällungen, Gehölz- oder Vegetationsbeseitigungen) dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres stattfinden. Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm dürfen ebenfalls nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres stattfinden.
- Beleuchtungskonzept: Einsatz von fledermausfreundlicher (Straßen) Beleuchtung (LED, niedrig montiert, Abstrahlwinkel nur nach unten, gelbliche Lichtfarbe).

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem der Versorgungsträgers Holsteiner Wasser GmbH vom Wasserversorgungsbetrieb Bargteheide her sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet sichergestellt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird geprüft, ob die Löschwasserversorgung auch unter Rücksichtnahme möglicher Neubauten weiterhin sichergestellt werden kann. Der Löschwasserbedarf richtet sich dabei nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH. In der Stadt Bargteheide besteht ein Trennsystem, das Plangebiet für das Schmutzwasser an das Leitungsnetz angeschlossen.

Oberflächenentwässerung (Regenwasser)

Die Entwässerung des Niederschlagswassers muss im Rahmen der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a neu geprüft und nachgewiesen werden. Eine entsprechende Untersuchung bzw. ein Entwässerungskonzept und der notwendig A-RW-1 Nachweis werden zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Stadt Bargteheide ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas ist ebenfalls die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) durchgeführt.

10. Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

Hinweis:

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Nach derzeitigem Stand gibt es keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern im Plangebiet.

Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, dennoch wird auf den § 15 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

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.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Bargteheide nicht zu den Städten und Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

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

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

14. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Planung werden keine Auswirkungen vom derzeitigen Zeitpunkt gesehen. Durch die Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bestehende Fläche für eine wohnbauliche Nutzung besser ausnutzen zu können. In diesem Zuge werden die Baugrenzen großzügiger geschnitten und eine höhere Dichte ermöglicht. Dies kommt dem Leitgedanken geförderten Wohnungsbau auf der Fläche zu realisieren entgegen. Durch den neuen Zuschnitt und der Festsetzung einer GRZ ist es möglich bewährte Grundrisse in den Wohngebäuden zu nutzen. Daraus folgt eine wirtschaftliche Möglichkeit geförderten Geschosswohnungsbau realisieren zu können.

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebil-
ligt.

Bargteheide, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 01.03.2022

B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10 | 24106 Kiel
Tel: (0431) 596746 -0 | Fax: -99