



## 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 Neuaufstellung „Generationenquartier Am Bornberg Ink<sub>lusion</sub>“

Für das Gebiet

westlich	der Bebauung Am Bornberg Nr. 10 bis 22 (fortl. gerade Nr.),
südöstlich	der Bebauung Nelkenweg Nr. 1 bis 19 (fortl. ungerade Nr.) einschließlich der Wegeparzelle mit Anbindung an den „Nelkenweg“ des Bebauungsplanes Nr. 12 Neufassung,
nördlich	des Geh- und Radweges „Am Bornberg“ und der Bebauung Am Bornberg Nr. 24 bis 34 (fortl. gerade Nr.) des Bebauungsplanes Nr. 15A,
nordöstlich	der Waldflächen am Südring (L89),
südlich	der Bebauung Lohe Nr. 36 und Nr. 36 a-d
einschließlich	zweier Straßenabschnitte „Nelkenweg“ und „Lohe“ zwischen Louise-Zietz- Weg und Rosenweg sowie des ehem. Löschteichs an der „Lohe“

## Teil I und Teil II Satzung

im Rahmen  
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss,  
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Stadt Bargteheide

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu.  
„Generationenquartier Am Bornberg Inklusion“

Teil I - Begründung



- Satzung -

in Zusammenarbeit mit  
dem Träger des Vorhabens:

**SEMMEHAACK**

WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Unternehmensgruppe Semmelhaack  
Kaltenweide 85 - 25335 Elmshorn

mit Unterstützung und Beratung von:



Gruppe  
Norddeutsche  
Gesellschaft  
für Diakonie



Stormarner  
Werkstätten  
Ahrensburg



stormarner wege



BN Umwelt GmbH  
Beratende Ingenieure  
Drosselweg 13  
25569 Kremperheide

anna-lena bruchmann architekthin

kuckucksruf 6 23562 Lübeck  
0451-38919-51 fax-52 0177-7778850  
l.bruchmann@bruchmann-architekten.de



Bielfeldt + Berg - Landschaftsplanung  
Virchowstraße 16 - 22767 Hamburg



Beratendes Ingenieurbüro für Akustik,  
Luftreinhaltung und Immissionsschutz  
Haferkamp 6 - 22941 Bargteheide



**Petersen & Partner**  
Beratende Ingenieure GmbH  
Köpenicker Straße 63, 24111 Kiel, Tel. 0431-69647-0 Fax. 69647-99  
E-mail: info@petersen-partner.de Internet: www.petersen-partner.de



Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH  
Ingenieurwissen für das Bauwesen  
Havelstraße 33 24539 Neumünster



**SPRICK & WACHSMUTH**  
VERMESSUNG

Öffentlich bestellter Verm.-Ingenieur  
Große Straße 27-29  
22926 Ahrensburg



Eickhoff und Partner  
Beratende Ingenieure für Geotechnik  
Hauptstraße 137 - 25462 Rellingen



Hambrock Bauplanung GmbH  
Architektur- und Ingenieurbüro

Geprüfter Sachverständiger  
für vorsorgender Brandschutz  
Ahlkenweg 89  
26131 Oldenburg



KFR  
Kirnhoff Franke Riethmüller Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB  
Am Kaiserkai 69  
20457 Hamburg



KRÜGER /// ANIMATION  
Donnerschweer Straße 42  
26123 Oldenburg

Stadt Bargteheide

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu.  
„Generationenquartier Am Bornberg Inklusion“



- Satzung -

Teil I - Begründung

Auftraggeber:

Stadt Bargteheide

- Die Bürgermeisterin -

Rathausstraße 24 - 26

22941 Bargteheide

# Teil I

## Begründung

## Satzung

Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

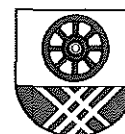
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 30.01.2019 (Plan 2.0)

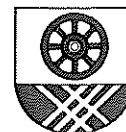


## Inhaltsverzeichnis

### Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1	Planungserfordernis	-----	9
1.2	Vorhabenbeschreibung	-----	17
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	25
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	25
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	26
4.	Planungsvorgaben	-----	30
4.1	Entwicklungsgebot	-----	32
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	34
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	34
4.4	Fachplanungen	-----	35
4.5	Fachgesetze	-----	36
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	38
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	45
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	54
7.1	Ausgangssituation	-----	54
7.2	Waldsaum	-----	55
7.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	-----	57
7.4	Artenschutz	-----	58
8.	Immissionsschutz	-----	60
9.	Verkehr	-----	66
10.	Ver- und Entsorgung	-----	80
11.	Brandschutz	-----	86
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu.	-----	89
13.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	90
13.1	Waldschutzstreifen	-----	90
13.2	Wasserschutzzone	-----	90
14.	Bodenschutz	-----	91





15. Archäologische Denkmale	-----	92
16. Belange der Bundeswehr	-----	93
17. Rechtsfolgen	-----	93

**Zusammenfassende Erklärung**

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

**Anlagen:**

- „Schalltechnische Untersuchung - Stand Juli 2018 -“, zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (LA/IRM Consult, Beratendes Ing.-Büro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz, Bearbeitungsstand 24.07.2018)
- „Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme - Lichtimmissionen“ zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (LA/IRM Consult, Beratendes Ing.-Büro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz, Bearbeitungsstand 16.02.2018)
- „Städtebauliches Konzept“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (Bruchmann Architektin, Lübeck, Bearbeitungsstände nachstehend) mit:
  - Lageplan (vom 04.06.2018)
  - Wohnungsmix + Stellplatznachweis Stand (20.04.2018)
  - Versiegelte Flächen - Zuordnung Stellplätze (vom 08.04.2018)
  - Ansichten, Schnitte und Mustergrundrisse (im März 2018)
- „Tiefbautechnische Begleitung“ zur 3. Änderung Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (BN Umwelt GmbH, Ing.- Büro, Kremperheide, 24.04.2018) mit:
  - Schnitte (o.M.)
  - Straßenbau (M 1:500)
  - Entwässerung (M 1:500)
  - Details zu: „Umgestaltung Nelkenweg“, „Parkplatz Lohe“, „Einmündung Am Bornberg“
- „Entwässerung Am Bornberg“ (Blatt 1 und 2) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (Petersen & Partner, Beratende Ingenieure GmbH, Kiel, 15.01.2018)
- „Stellungnahme zum Brandschutz“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (Hambrock Bauplanung GmbH, geprüfter Sachverständiger für vorsorgender Brandschutz, Bearbeitungsstand 05.04.2018)
- „Bodenanalyse Löschteich“ begleitend zum Planaufstellungsverfahren der 3. Änderung Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (BEYER Beratende Ingenieure und Geologen, Rellingen, Bearbeitungsstand vom 14.11.2017)
- „Verkehrliche Stellungnahme / Betrachtung weiterer Erschließungsvarianten“ zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwesen für das Bauwesen, 27.02.2017)



- „Verkehrsgutachten zur Wohnbauentwicklung „Am Bornberg / Nelkenweg“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwesen für das Bauwesen, 24.07.2015)
- „Ergänzende Baugrundbeurteilung“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (Eickhoff und Partner, Beratende Ingenieure für Geotechnik, 2. Bericht vom 07.06.2018)
- „Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (Eickhoff und Partner, Beratende Ingenieure für Geotechnik, 1. Bericht vom 15.02.2016)

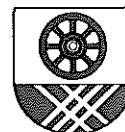
---

#### Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände sowie private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen bestehen:
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 09.11.2018
  - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck mit Schreiben vom 08.11.2018
  - BUND Bargteheide für den Landesverband SH e. V. per Mail vom 09.11.2018
  - Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) per Mail vom 08.11.2018
  - Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH per Mail vom 07.11.2018
  - Private Personen (1) mit Schreiben vom 05.11.2018
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Untere Forstbehörde - (LLUR) mit Schreiben vom 05.11.2018
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Technischer Umweltschutz- (LLUR) mit Schreiben vom 02.11.2018
  - Private Person (2) zur Niederschrift am 01.11.2018
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 26.10.2018
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 24.10.2018
  - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 16.10.2018
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 11.10.2018
  - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 11.10.2018
  - Private Person (3) mit Schreiben vom 03.10.2018
  - Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 02.10.2018
  - Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH mit Schreiben vom 01.10.2018
  - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 02.10.2018



- Der Ministerpräsident - Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde hat im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG *keine Stellungnahme abgegeben*.
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ (Scoping-Unterlage) im Rahmen der Umweltprüfungen zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. der Stadt Bargteheide (Planungsstand vom 19.04.2016)
  - Private Personen (1) als Sammelunterschrift (mit mehr als 170 Unterschriften) mit Schreiben vom 27.06.2016
  - BUND Bargteheide für den Landesverband SH e. V. per Mail vom 27.06.2016
  - Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Anhörungsbehörde und Planfeststellungsbehörde Verkehr mit Schreiben vom 17.06.2016
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 20.06.2016 und im Rahmen der Planungsanzeige mit gesondertem Schreiben vom 21.06.2016
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 16.06.2016
  - Kabel Deutschland per Mail vom 16.06.2016
  - Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) per Mail vom 09.06.2016
  - Gewässerpflegetherverband Grootbek mit Schreiben vom 08.06.2016
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 07.06.2016
  - NABU Kreisgruppe Stormarn für den Landesverband e.V. mit Schreiben vom 31.05.2016
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Untere Forstbehörde (LLUR) mit Schreiben vom 27.05.2016
  - Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH mit Schreiben vom 26.05.2016
  - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 26.05.2016
  - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 25.05.2016
  - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3 per Mail vom 24.05.2016
  - Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 23.05.2016
  - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 19.05.2016



- Präsentation „Inklusives Wohnen am Bornberg“ zur Sitzung des Haupt- und Sozialausschuss am 27.04.2015 und zugleich als Informationsveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit / der Anlieger
- „Verkehrsanbindung an die Landesstraße 89“, Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, LBV-SH, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 24.01.2013
- Bebauungsplan Nr. 12 Neuaufstellung / Plangebiet Orchideenweg - Nelkenweg der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 05.07.1988
- 2. Änderung Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 12 - Neuaufstellung der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 05.03.2007
- Bebauungsplan Nr. 15A „Am Bornberg“ der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 20.09.2005
- Festgestellter Landschaftsplan und rechtswirksamer Flächennutzungsplan einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderung der Stadt Bargteheide
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage und zugleich als Planunterlage für die aufzustellende Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Vermessungen zusammengestellt zuletzt am 22.12.2017

Fotos: Peter Scharlibbe vom 25.04.2013, 15.04.2014, 06.02.2015, 26.07.2016  
H.- Rainer Bielfeldt vom 25.04.2013, 28.06.2016  
Burkhard Gaser vom 06.02.2015

### Verfahrensübersicht

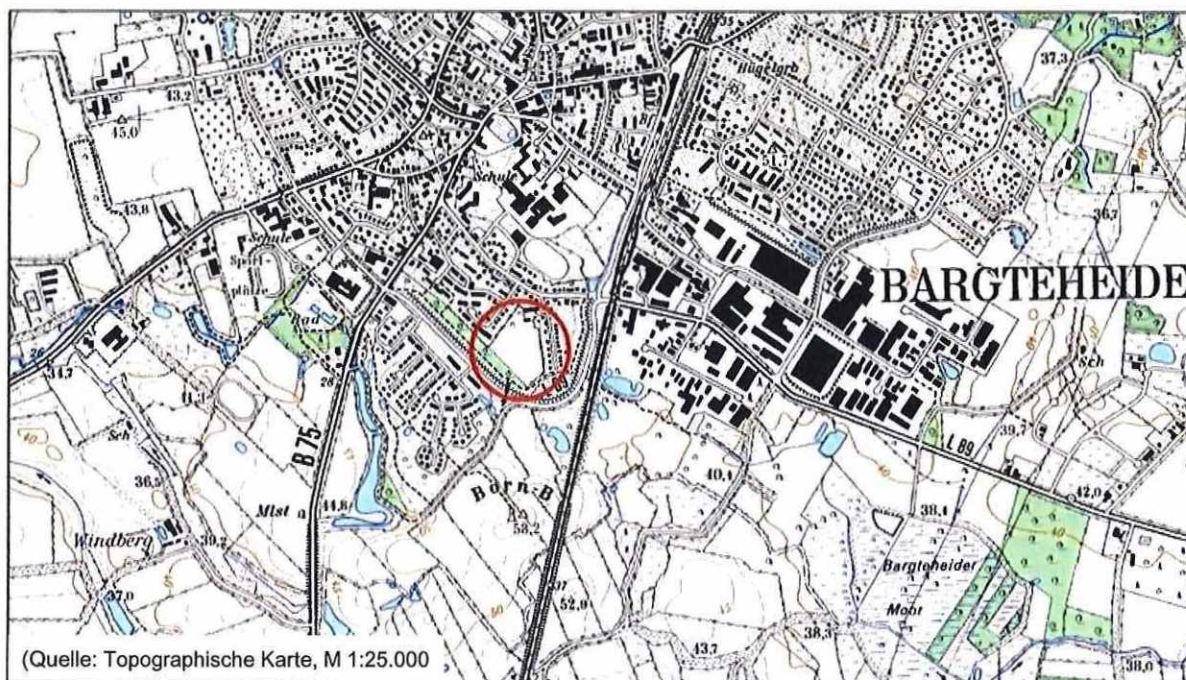
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB





### 1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Bargteheide verfolgt das Ziel, durch die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 Neuaufstellung im innenliegenden Bereich zwischen „Nelkenweg / Am Bornberg / Lohe“ (vgl. auch nachstehende **Abb. 1**) die Ausweisung von Flächen für ein neues Wohngebiet an. Ziel dieser Bauleitplanung ist es, auf Grundlage und in Übereinstimmung mit der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein inklusives Wohnprojekt mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit einem 40%-igen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum zu schaffen.



**Abb. 1**  
 räumliche Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes  
 am südlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Bargteheide  
 nördlich „Südring“ und südlich „Lohe“

Zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und zur Erlangung von Baurechten für die Realisierung eines „Generationenquartiers“ einschließlich der hierzu erforderlich werdenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung insgesamt auf Flächen, die dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, sind für den Plangeltungsbereich zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB der o.g. Bauleitplanung aufzustellen.

Die angestrebte Planung entspricht grundsätzlich den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Bargteheide (vgl. **Abb. 23b**). Das Plangebiet ist dort als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Das in Aussicht genommene Plangebiet (vgl. auch nachfolgende **Abb. 21b** und **Abb. 21c**) und somit das „Generationenquartier“ wird im Nordwesten eine Verkehrsanbindung zum „Nelkenweg“ und im Südosten zur Straße „Am Bornberg“ erhalten. Eine Anbindung des Plangebietes im Süden an den „Südring“ (K 89) wurde im Zuge des Planaufstellungsverfahrens intensiv erörtert und gutachterlich untersucht, letztendlich aber mit Beschluss der städtischen Fachausschüssen nicht mehr weiter planerisch verfolgt.





Begrenzt wird das geplante „Generationenquartier im Nordwesten durch die vorhandene Wohnbebauung am „Nelkenweg“, im Norden durch die Wohnbebauung an der „Lohe“, im Südosten durch die Wohnbebauung an der Straße „Am Bornberg“ und im Süden durch heute als Waldflächen zu bewerteten Ausgleichsflächen am „Südring“.

Das Plangebiet und somit das geplante inklusive „Generationenquartier“ liegt in räumlicher Nähe zur Ortsmitte und ist auf kurzem Wege fußläufig und mit dem Rad zu erreichen. Sollte es für den Quartiersbewohner nicht mehr möglich sein, zu Fuß die Ortsmitte und die dort ansässigen Geschäfte und Dienstleistungen zu erreichen, wird das versierte Team der „Stor-marer Wege“ als Quartiersmanager und „Kümmerer“ durch einen bedarfsorientierten Fahr-service diese „Bewegungslücke“ sicherlich schließen können.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplane Nr. 12 - Neu. wurden für das Plangebiet unter Bezugnahme auf die mit dem Aufstellungsbeschluss benannten Planungsziele folgende Planinhalte (Festsetzungen) angestrebt, die jedoch zu Beginn der Planung zunächst nur stichwortartig benannt und im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens konkretisiert und zur „Entwurfsplanung“ aufgrund der konkretisierten Hochbau- und Erschließungsplanung modifiziert worden sind:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, das den dringenden Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen decken und dem Wohnbedarf der Bevölkerung dienen soll
- Erhalt des „Bauernhauses“ (vgl. nebenstehende **Abb. 2**) und Sicherung der dort sehr an-lange schon ansässigen Betriebsstätte des GaLaBau-Betriebes
- Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern (Geschoßwohnungsbau) und Einzelhäusern mit 2 WE
- Erschließung des Plangebietes über die beiden Anliegerstraßen „Am Bornberg“ und „Nelkenweg“ zur gleichmäßigen Verteilung der Verkeh-re
- Anbindung an das bestehende Fußwegenetz zusätzlich zur Erschließung im Süden an vorhandene Fußwege (Verlängerung „Am Bornberg“)
- Schaffung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen unter Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfs
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung und Rückhaltung für das Plangebiet und einer leistungsfähigen Ableitung bis zum Vorfluter mit Querung der L 89 und der DB-Trasse
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm für die das Plangebiet umgebenden schützenswerten Nutzungen und innerhalb des Plangebie-tes gegenüber der L 89 („Südring“) sowie Nachweis der Nutzungsverträglichkeit des im Plangebiet weiterhin ansässigen
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Schutz von angrenzenden Waldflächen / Knicks und den damit verbundenen Maßnahmen, insbesondere Wald- und Knickschutz-streifen als private Grünflächen





- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen für naturschutzrechtliche Eingriffe entsprechend der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und für geringe Eingriffe in Knicks bzw. Beeinträchtigung von Knickstrecken
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des BNatSchG

Auf vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Leitungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist und wird bereits mit dem städtebaulichen Konzept / im Zuge der Erschließungsplanung Rücksicht genommen.

Zur planerischen Steuerung und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes beabsichtigt die Stadt Bargteheide entsprechend dem Vorangestellten die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 Neuaufstellung „Generationenquartier Am Bornberg Inklusion“.

#### Bisheriges Verfahren:

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat am 03.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neuaufstellung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträgern sowie der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte entsprechend dem vorangestellten Aufstellungsbeschluss auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB. Zugleich wurde das Planvorhaben vorgestellt sowie die vorgesehenen Auswirkungen und die Maßnahmen der Vermeidung, Minimierung und der möglichen Kompensation beschrieben.

Zugleich wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und deren möglichen Auswirkungen mittels eines öffentlichen Aushangs nach § 3 Abs. 1 BauGB informiert und die Nachbargemeinden von der städtischen Planung nach § 2 Abs. 2 BauGB benachrichtigt sowie der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

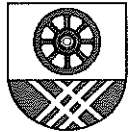
Die Stadt Bargteheide hat die im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise eingehend geprüft und in die Ausarbeitung der Entwurfsplanung und in die Umweltprüfung (Umweltbericht) eingestellt.

Nach Erstellung, Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf wurden die Beteiligungsverfahren zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die eingegangenen Stellungen aus der Öffentlichkeit und den Institutionen in den städtische Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss und somit in die Bebauungsplanung eingestellt.

#### Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Plangelungsbereiches wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

Dies bedarf der schutzgutbezogenen Darstellung und Prüfung im Bauleitplanverfahren (vgl. Ausführungen im Teil II), denn die Umsetzung der Planung kann die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, wenn bauliche Anlagen (Verkehrerschließung, Bauflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher nicht baulich genutzten bzw. nutzbaren Grundflächen hergestellt werden bzw.



wenn die Nutzung eine relevante Minderung der o. g. Funktionsfähigkeiten zur Folge hat.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Vorbelastungen durch den baulichen Bestand bzw. entsprechend der Festsetzungen des in einem kleineren Teilbereich bisher geltenden Bebauungsplans werden dabei im Sinne von Vorbelastungen berücksichtigt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 i.V.m. dem Erlass „Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange“ des MLUR vom 30.03.2011 angewendet.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“

§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, [...]“

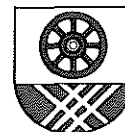
§ 1 (4) Nr. 2 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere [...] zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“

§ 1 (5) BNatSchG:

„[...] Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass eine Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. [...]“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG durch eine „Potentialabschätzung“ in Verbindung mit den maßgeblichen Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung (vgl. hierzu die Ausführungen im Teil II) beachtet.



Um den gemeindlichen Planungsanforderungen an eine fachplanungsübergreifend inhaltlich abgestimmte Gesamtplanung für das geplante Wohngebiet „Generationenquartier Am Bornberg Inklusion“ gerecht werden zu können, wurde zusammen mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließlich einer Umweltprüfung als gesonderter Bestandteil (Teil II) der Begründung (Teil I) insgesamt und die Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie Sondergutachten zum Immissionsschutz, zum Verkehr, zum Baugrund und die Vermessung in Auftrag gegeben und deren Ergebnisse in die Umweltprüfung eingestellt.

Ziel der Stadt Bargteheide ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den Ergebnissen eines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ einschließlich der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Planvorhabens nach § 2 Abs. 2 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit der Aufstellung der o.g. Bebauungsplanung alsdann planungsrechtlich abzusichern.

Die vom Ausschuss für Planung und Verkehr am 28.03.2019 beratene und von der Stadtvertretung am 16.05.2019 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 12 - Neu. beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe **Anlagen** zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Teil II) einschließlich der mit der Entwurfsplanung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr bewerteten Ergebnisse des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ sowie die Stellungnahmen aus den nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren von den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden einschließlich der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (vgl. Quellenverzeichnis) entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht und die Planzeichnung / Zeichenerklärung konnten entsprechend der städtischen Abwägung red. ergänzt und somit klarstellend angepasst werden.



Bestands- und Erschließungssituation „Am Bornberg / Nelkenweg“



**Abb. 3** Das so genannte „Bauernhaus“ am Standort Am Bornberg Nr. 2



**Abb. 4** heutige Betriebsflächen des GaLaBau Betriebes im Umfeld des Bauernhauses



**Abb. 5** Wohnbebauung „Am Bornberg“ östlich angrenzend an das Plangebiet



**Abb. 6** Auszustand der Straße „Am Bornberg“ mit beidseitiger Wohnbebauung



**Abb. 7** Ausbauzustand der Straße „Nelkenweg“ mit Blick nach Norden zur „Lohe“



**Abb. 8** „Nelkenweg“ im Kreuzungsbereich mit dem „Rosenweg“ mit Blick zum „Südring“



Bestandssituation „Am Bornberg“ und Plangebiet



**Abb. 9** Die neue, prägende Wohnbebauung am Ende der Straße „Am Bornberg“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15a



**Abb. 10** Geh- und Radweg „Am Bornberg“ am südlichen Rand des Plangebiets mit Blickrichtung zum „Südring“



**Abb. 11** Blick von Norden über das Plangebiet hinweg mit dem Waldrand als begrenzende Landschaftselement am Horizont im Südwesten



**Abb. 12** Blick vom Plangebiet aus auf die rückwärtigen Grundstücksflächen am „Nelkenweg“ und den plangebietsbegrenzenden Knick mit Überhälttereichen



Bestandssituation „Am Bornberg“ und im Plangebiet sowie an seinen Rändern



**Abb. 13** Zufahrtbereich „Am Bornberg“ mit Blick auf das Mietshaus Nr. 4



**Abb. 14** Ausfahrtbereich „Am Bornberg“ mit dem gegenüberliegenden Wohnhaus



**Abb. 15** das „Bauernhaus“ als Zentrum, Begegnungs- und Arbeitsstätte und Wohnort für Menschen mit Behinderung



**Abb. 16** gestaltete Freiraumanlagen unterschiedlicher Art des GaLaBau Betriebes im Rahmen der beruflichen Ausbildung



**Abb. 17** Gehölzpflanzungen „in Reih und Glied“ als Ausgleichsmaßnahmen am „Südring“, nunmehr als Wald zu bewerten



**Abb. 18** Geh- und Radwegverbindung, insbesondere auch für den Schülerverkehr in Verlängerung „Nelkenweg“ zum „Südring“





## 1.2 Vorhabenbeschreibung

Die Siedlung am Bornberg ist als inklusives Wohnprojekt geplant und trägt daher auch den Namen „*Generationenquartier Am Bornberg Inklusion*“.

Was bedeutet dies für das Wohnprojekt und was steckt hinter dem Begriff Inklusion?

**Inklusion ist,**

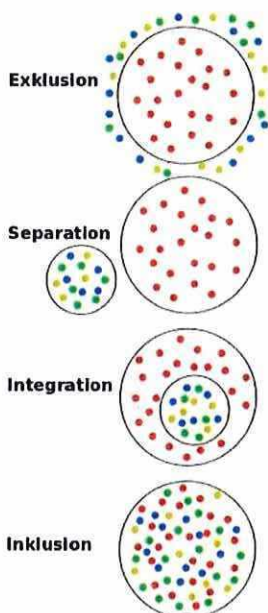
wenn man selbstbestimmt  
wohnen kann.

Egal wie, wo und mit wem.

Seit dem Inkrafttreten der UN-Behindertenrechtskonvention und der Vorstellung des Nationalen Handlungsplans der Bundesregierung ist in der öffentlichen Diskussion immer häufiger der Begriff „Inklusion“ zu hören. Nicht selten in Kombination oder als Ergänzung zum Begriff der „Integration“.

**Integration** und **Inklusion** bezeichnen zwei **sich grundlegend unterscheidende sozialpolitische Konzepte** und stehen für unterschiedliche Sichtweisen auf die Gesellschaft.

### Der Begriff Inklusion



Während die **Integration** davon ausgeht, dass eine Gesellschaft aus einer relativ homogenen Mehrheitsgruppe und einer kleineren Außengruppe besteht, die in das bestehende System integriert werden muss, stellt die **Inklusion** eine Abkehr von dieser Zwei-Gruppen-Theorie dar und betrachtet alle Menschen als gleichberechtigte Individuen, die von vornherein und unabhängig von persönlichen Merkmalen oder Voraussetzungen Teil des Ganzen sind.

Das Konzept der **Integration** nimmt also bewusst Unterschiede wahr und verlangt vom Einzelnen, dass er sich an das Mehrheitssystem anpasst, um ein vollwertiges Mitglied der Gesellschaft zu sein.

Die **Inklusion** dagegen ordnet unterschiedliche individuelle Eigenschaften und Voraussetzungen nicht auf einer Werteskala, sondern betrachtet die **Vielfalt und Heterogenität der Gesellschaft** als grundlegend und selbstverständlich.

Hier muss sich nicht der Einzelne dem System anpassen, sondern die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen müssen so flexibel gestaltet sein, dass sie jedem Einzelnen Teilhabe ermöglichen.

Dies zeigt sich auch in der gebauten Umwelt, innerhalb und außerhalb der Gebäude / Räume und somit in der zu Stein gewordenen Gesellschaft.

Dieses Projekt setzt sich das ehrgeizige Ziel, die Inklusion zu leben

- mit einem entsprechenden offenen Wohn- und Quartierskonzept,
- mit Wohnungsgrundrissen und gebauten Räumen, die innerhalb des gesamten Quartiers alle die Anforderungen an ein barrierefreies Wohnen erfüllen
- mit einem Quartiermanagement, das sich kümmert um alle, unabhängig von ihrem jeweiligen Unterstützungsbedarf
- *hier darf ich sein, hier bin ich Mensch*







(Quelle:  
(Bruchmann Architektin, Lübeck,  
04.06.2018)

**Abb. 19a**  
Ausschnitt aus dem „**Städtebaulichen Konzept**“  
als Planungsgrundlage für die Satzung zur o.g. Bebauungsplanung





Der Standort des „Generationenquartier Am Bornberg Inklusion“ im Bereich „Am Bornberg / Nelkenweg“ zeichnet sich aus, sowohl durch seine ruhige Lage, eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld als auch durch die Nähe zur Innenstadt und zu den zentralen Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sowie durch eine gute fußläufige Verkehrsanbindung zum Bahnhof.

Das vorhandene „Bauernhaus“ (vgl. auch **Abb. 19c**) wird erhalten, mit zentralen Funktionen versehen zum Herzstück des Wohnquartiers und wird dem Quartier einen besonderen Charme geben. Nachstehend erste Entwurfsideen zur Umgestaltung des Bauernhaus, die im Zuge der weiteren Projektentwicklung und Realisierung des „Generationenquartier“ weiter entwickelt und entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Umbau und Umgestaltung konkretisiert werden müssen (**Abb. 19b**, entnommen aus der Präsentation zum Haupt- und Sozialausschuss vom 27.04.2015 / Informationsveranstaltung).

(Quelle: (Bruchmann Architektin, Lübeck, 27.04.2015) Stimmungsbild

Quartierstreff  
Quartiersmanagement

- Umbau Tenne: Gemeinschaftsraum / Quartierstreff
- Büro / Quartiersmanagement
- Bauernhaus als Herzstück des Quartiers



**Abb. 19c** Blick auf das „Bauernhaus“ als städtebauliche Dominante des Plangebiets und zukünftiger Anlaufpunkt im Quartier



**Abb. 19d** Blick von Südwesten entlang des Knicks im Bereich der Grundstücksflächen Nelkenweg über das Plangebiet hinweg



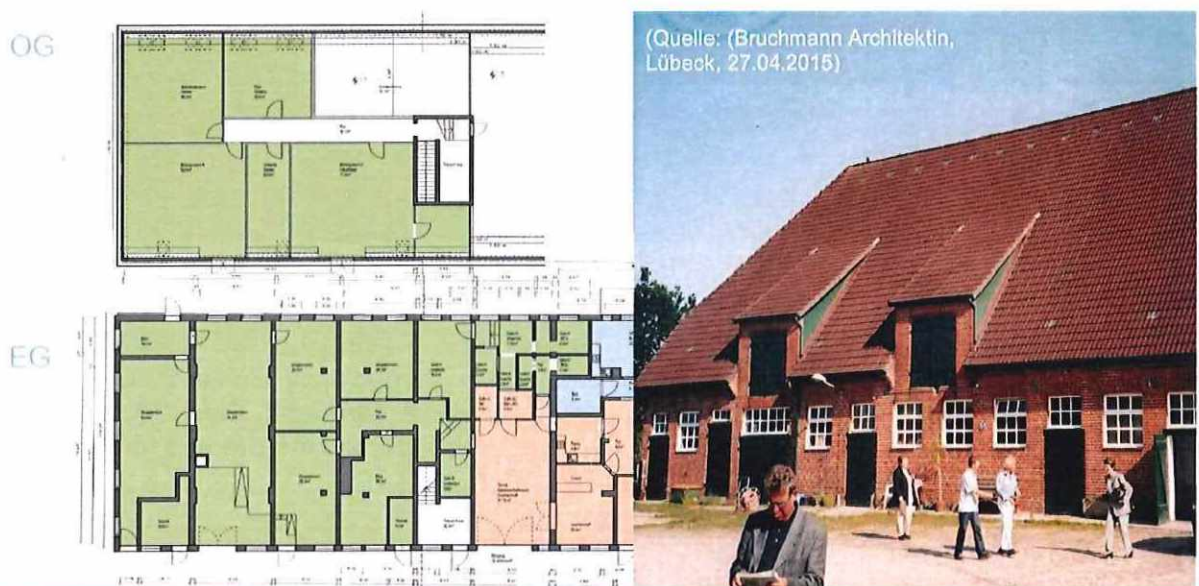


Durch die jahrzehntelange Nutzung des Bauernhauses durch die Stormarner Wege und Stormarner Werkstätten als „**Arbeits- und Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen**“ (vgl. auch nachstehende **Abb. 19e**) ist der Standort ideal für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit dem Anspruch inklusiven Wohnens/ Wohnen für Alle.

Mit den bevorstehenden Veränderung für das Areal Am Bornberg bietet sich die Möglichkeit für die angestammten Bewohner, in eine neue ambulante Wohnform zu wechseln und individuelles Wohnen zu gestalten.

Für ein buntes Miteinander werden weitere Menschen mit Behinderungen, alte und junge Menschen, Alleinerziehende und Familien, Singles und Paare innerhalb des „*Generationenquartier Am Bornberg Inklusion*“ geeigneten Wohnraum vorfinden.

Im „**Bauernhaus**“ bleiben die seit 1980 angestammten Pächter Stormarner Werkstätten weiterhin vertreten. Als anerkannte Werkstatt für Menschen mit Behinderung für den Kreis Stormarn bieten sie hier im Bereich Garten- und Landschaftsbau Beschäftigten mit Behinderung die Möglichkeit zur beruflichen Bildung und Teilhabe am Arbeitsleben.



### Arbeiten im Bauernhaus Stormarner Werkstätten

- Fortführung der 5 Gruppen +Gruppe Gärtnerwerker
- Ausbau Dachgeschoss für Gärtnerwerker geplant
- neue Materialschuppen als Scheunenersatz
- Schaugarten hinter dem Bauernhaus

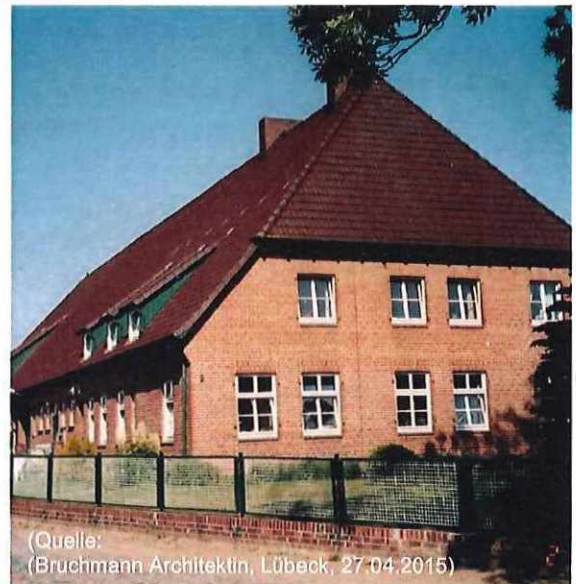
Die „**Stormarner Wege**“ betreiben im Bauernhaus seit 1984 ein Heim für Eingliederungspflege mit 11 Plätzen. Nach dem Umbau (vgl. auch nachfolgende **Abb. 19f**), wird den angestammten Bewohnern die Möglichkeit gegeben, in eine neue Wohnform zu wechseln und in ambulanter Form individuelles Wohnen zu gestalten. Es gibt dafür im Bauernhaus durch Vergrößerung der Individualfläche und Einbau je eines eigenen Bades und Pantry bis zu 7 Wohneinheiten (WE).

Die Stormarner Wege versorgt diese Mieter und ist in der Lage mit einem Zimmer für Nachtbereitschaft / Nachtwache im Bedarfsfall eine 24h-Betreuung zu leisten. Die Stormarner Wege wird im Bauernhaus oder auch an einer anderen Stelle im Quartier einen Stützpunkt des ambulanten Pflegedienstes erhalten und ein Büro betreiben können, von dem aus das Quartiersmanagement im Sinne eines „Kümmerers“ betrieben wird.





Darüber hinaus wird ein Quartierstreff angeboten als Gemeinschaftsraum für zahlreiche Angebote des Quartiersmanagements und der Freiwilligenarbeit.



(Quelle:  
 (Bruchmann Architektin, Lübeck, 27.04.2015))

## Wohnen im Bauernhaus

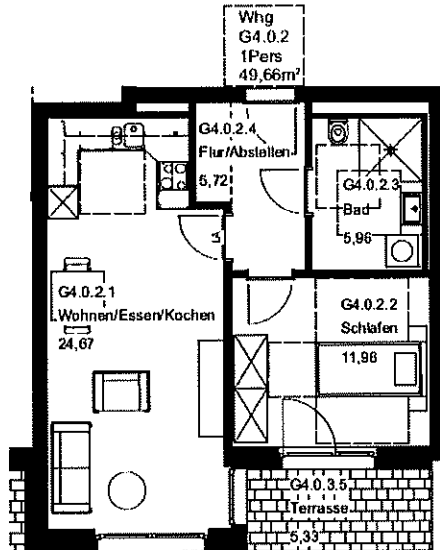
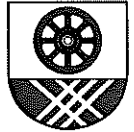
- Umbau 11er Wohngruppe zu ~6 WE
- je Bad+ Pantry zzgl. Gemeinschaftsflächen
- Erhöhung/ Anpassung des Wohnstandards
- WE im EG barrierefrei

Die Stormarner Wege wird den Bewohnern des Wohnquartiers und der umliegenden Straßenzüge Versorgungssicherheit bieten durch ein Angebot an Assistenzdienstleistungen im häuslichen Bereich und einen ambulanten Pflegedienst, Behandlungspflege, Grundpflege, Eingliederungshilfe, Pflegeberatung, persönliche Assistenz. Die Stormarner Wege gibt über das Quartiersmanagement den Impuls zur Nachbarschaftshilfe und fördert die Verständigung und das Miteinander im Wohnquartier.

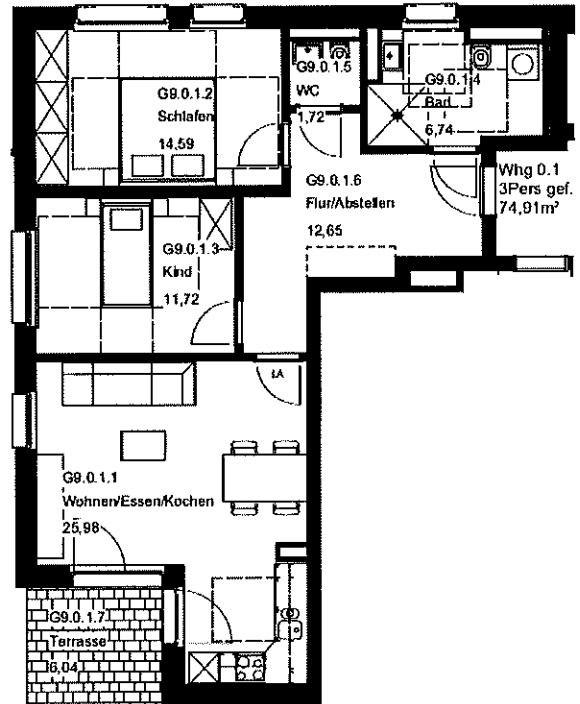
Das vorgestellte „**Quartierskonzept**“ wird in den zu schließenden Städtebaulichen Vertrag zu übernehmen sein, damit neben den baulichen Aspekten auch die sozialen Komponenten des inklusiven Wohnens gesichert werden können.

Für die neu zu errichtenden Wohngebäude im „**Geschosswohnungsbau**“ mit mehr als 2 Wohneinheiten (ausgenommen „Bauernhaus“) werden die Anforderungen der LBO zum barrierefreien Bauen und ergänzend die Mindestanforderungen der DIN 18040 „Barrierefreies Bauen Teil 2 Planungsgrundlagen Wohnungen“ in ihren in die Liste der technischen Baubestimmungen eingeführten Teilen umgesetzt.

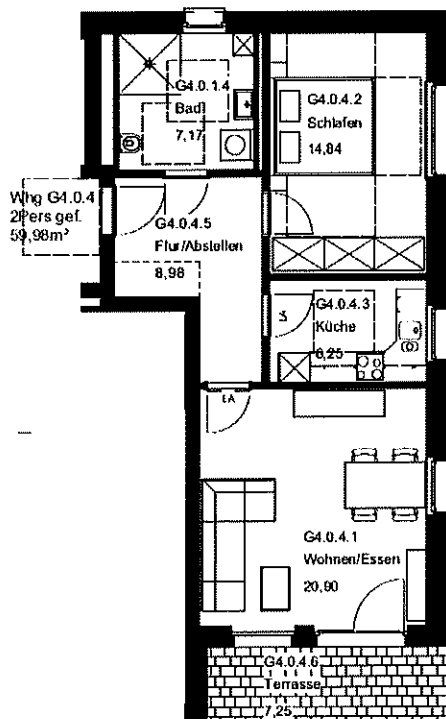
Denn das „**barrierefreie Bauen**“ kommt allen Menschen zugute, die mit Kindern, Kinderwagen oder einfach mal mit Gepäck unterwegs sind genauso wie älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen. Barrierefreies Bauen bedeutet Qualitätsgewinn für alle (vgl. auch nachstehende **Abb. 19g** bis **Abb. 19j** mit exemplarischer Grundrissdarstellung unterschiedlicher Wohnungsgrößen). Die neu zu errichtenden Wohngebäude werden mit einem außergewöhnlich hohen Anteil barrierefreier Wohnungen geplant und realisiert. In diesem Zusammenhang sollen alle Gebäude einen Aufzug gem. LBO § 40(5) erhalten, der kinderwagen- und rollstuhlgerecht ist (ausgenommen „Bauernhaus“ und WE in den Einzelhäusern).



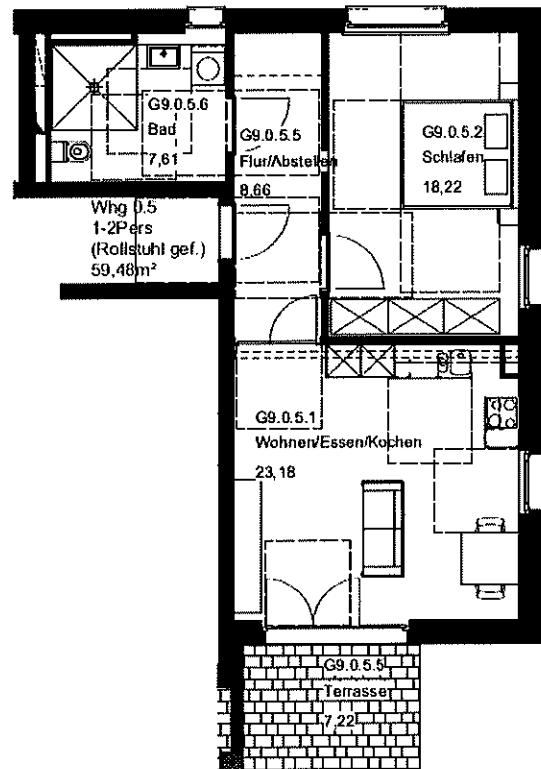
Mustergrundriss (EG) 1 Person  
mit < 50 qm



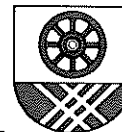
Mustergrundriss (EG) 3 Personen  
mit < 75 qm



Mustergrundriss (EG) 2 Personen  
mit < 60 qm



Mustergrundriss (EG) 1-2 Personen  
mit < 60 qm - rollstuhlgerecht



Darüber hinaus werden für die o.g. Gebäude die Anforderungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. gemäß Mitteilungsblatt Nr. 248 Heft 1/2014 Barrierefreiheit im Wohnungsbau in Schleswig-Holstein eingehalten.

Für eine sinnvolle, in die Zukunft gerichtete Gebäudeplanung im inklusiven Wohnquartier wird die Barrierefreiheit nicht nur gem. LBO auf ein Geschoss des Gebäudes bzw. nicht nur gem. Mitteilungsblatt 248 der Arge e.V. auf die geförderten Wohnungen angewendet, sondern alle Wohnungen innerhalb der o.g. Gebäude in diesem Sinne barrierefrei hergestellt (ausgenommen „Bauernhaus“ und WE in den Einzelhäusern).

Grundsätzlich ist festzustellen:

die o.g. Barrierefreiheit umfasst die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Wohnungen für Menschen mit motorischen Einschränkungen auch unter Nutzung von Mobilitätshilfen und Rollstühlen, bedeutet aber keine „uneingeschränkte Benutzbarkeit mit dem Rollstuhl“ im Sinne der DIN 18040-2. Die Anlage 7.3/2 der Liste der Technischen Baubestimmungen weist darauf hin, dass alle Anforderungen der DIN 18040-2 mit der Kennzeichnung „R“ für uneingeschränkte Rollstuhlgerichtigkeit ausgenommen sind von der Einführung. Um auch dieser Zielgruppe gerecht zu werden, wird angestrebt 4 WE nach den Anforderungen an uneingeschränkte Benutzbarkeit mit dem Rollstuhl auszubilden, davon 2 WE im Kernhaus und 2 WE im restlichen Quartier (ohne „Bauernhaus“).

Das so genannte „**Kernhaus**“, südlich des Bauernhauses gelegen, ist als eine Hausgemeinschaft mit 13 kleinen Wohneinheiten nach dem Konzept „Plus Wohnen“ gem. Mitteilungsblatt Nr. 252 der ARGE e.V. geplant, davon 2x ~60qm für uneingeschränkte Rollstuhlbenutzbarkeit und 11 WE barrierefrei ~50qm.

Der Gemeinschaftsraum befindet sich in unmittelbarer Nähe im Bauernhaus gegenüber, ebenso der Stützpunkt des ambulanten Pflegedienstes sowie das Quartiersmanagement bzw. an einer vergleichbarer Stelle innerhalb des „Generationenquartiers“. Das Kernhaus dient dem Wohnen im Alter und dem Wohnen mit Betreuungsbedarf. Mindestens ein Bewohner eines Haushaltes muss das 60. Lebensjahr vollendet haben oder eine Schwerbehinderung nach § 2 SGB IX von mindestens GdB 50% oder eine dauerhafte Pflegebedürftigkeit nach § 14 Abs. 1 SGB XI bzw. § 61 SGB XII von mindestens Pflegestufe 1 nachweisen.

Alle Wohnungen und sämtliche Außenbereiche des Quartiers werden barrierefrei und nach den Vorgaben KfW 55 ENEC 2009 / 2014 mit hohen **Energiestandards** errichtet. Sofern eine Beheizung über ein bestehendes Fernwärmenetz nicht erfolgen kann, z. B. wenn die Primärenergiefaktoren der KfW- Vorgaben nicht eingehalten werden können, wird seitens des Trägers des Vorhabens eine Pelletheizung zur Wärmeversorgung des Quartiers eingeplant.

Hierzu stehen mit der „Entwurfsplanung“ zwei mögliche Standorte zur Unterbringung eines BHKW's zur Verfügung; einerseits innerhalb eines Geschosswohnungsbaus in zentraler Mitte des Quartiers im Kellerraum und andererseits in einem eigenständigen Gebäude am Rande des Geschosswohnungsbaus am Regenrückhaltebecken im Süden des Quartiers.

Es werden in den Freiflächen ausreichend „**Spielplätze**“ für Kleinkinder gem. LBO § 8 angelegt.

Zwischen den beiden Stichstraßen werden zwei öffentliche verbindende „**Fuß- und Radwege**“ ausgebildet, einer unterhalb des Gartenbaubetriebes, so dass das „Kern- und das Bauernhaus“ auch aus der Richtung „Nelkenweg“ erreichbar ist und einer zwischen den beiden Wendeplatzanlagen.



Als weitere Verbindung des Wohnquartiers mit der umgebenden Wohnbebauung ist im Südosten ein öffentlicher Fuß- und Radweg zur Anbindung an den Fuß- und Radweg geplant, der von der Straße „Am Bornberg“ zur Fußgängerbrücke führt.

Entsprechend den bereits bestehenden vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bargteheide ist:

- „Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss mindestens 40% des im Zuge dieses Projektes zu schaffenden Wohnraums betragen. Die Wohnungsgrößen sind mit der Stadt abzustimmen“.
- „Bezogen auf den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus räumt die Investorin der Stadt ein Benennungsrecht nach § 11 Abs. 1 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig - Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG) für die Dauer von 35 Jahren ein. Die Frist beginnt mit dem Erstbezug der Wohnungen zu laufen.“

**Alle** Wohneinheiten sind als **Mietwohnungen** vorgesehen und verbleiben im Bestand des Trägers des Vorhabens, der Theodor Semmelhaack Stiftung. Die Wohnungsgrößen, die gefördert werden sollen, werden in enger Abstimmung mit der Stadt Bargteheide und der AR-GE SH/ IB SH bedarfsgerecht abgestimmt.

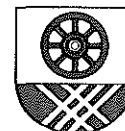


Abb. 20

(Quelle: Krüger Animation, Stand vom 18.04.2012)

Blick vom südwestlichen Wendeplatz aus  
die Planstraße hinauf zum „Bauernhaus“ am Horizont  
mit der Einzelhausbebauung an der östlichen Seite und dem 2 geschossigen  
(mit Staffelgeschoss) Geschößwohnungsbau auf der gegenüberliegenden Straßenseite





## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Waldgesetzes (LWaldG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Da das förmliche Planaufstellungsverfahren der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. bereits seit Mai 2016 (Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB) läuft, umfasst die Prüfung die Inhalte, die nach den Anforderungen des BauGB in der bis Mai 2017 geltenden Fassung einzubeziehen waren.

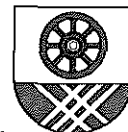
### 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Bereits seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung



- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer wohnbaulichen Arrondierung und einer teilweisen Umnutzung einer innerstädtischen Fläche zwischen „Nelkenweg / Am Bornberg / Lohe“, war nach Auffassung der Stadt Bargteheide eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auf der Planungsebene der Bebauungsplanung über das Maß der o.g. Beteiligungsschritte nach dem BauGB nicht angezeigt.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Plan-Vorhaben bzw. in die Projektrealisierung einzubinden, wird dies durch die Stadtverwaltung entsprechend veranlasst.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Planbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. (vgl. auch nachstehende **Abb. 21a**) wird entsprechend des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr der Stadt Bargteheide vom 03.09.2015 wie folgt begrenzt im:

Nordosten durch die Bebauung Lohe Nr. 36a-d und Nr. 38,

Osten durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Am Bornberg Nr. 4 bis 22 (fortl. gerade Nummern),

Süden durch den Geh- und Radweg „Am Bornberg“ und durch die südlich hiervon liegenden Grundstücksflächen Am Bornberg Nr. 24 bis 34 (fortl. gerade Nummern) des Bebauungsplanes Nr. 15A,

Südwesten durch Waldflächen östlich Südring (L 89) einschließlich einer Teilfläche hiervon,

Nordwesten durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Nelkenweg Nr. 1 bis 19 (fortl. ungerade Nummern) einschließlich einer Wegeparzelle mit Anbindung an den „Nelkenweg“ des Bebauungsplanes Nr. 12 Neuaufstellung und eines Straßenabschnitts des Nelkenweges zwischen Lohe und Rosenweg

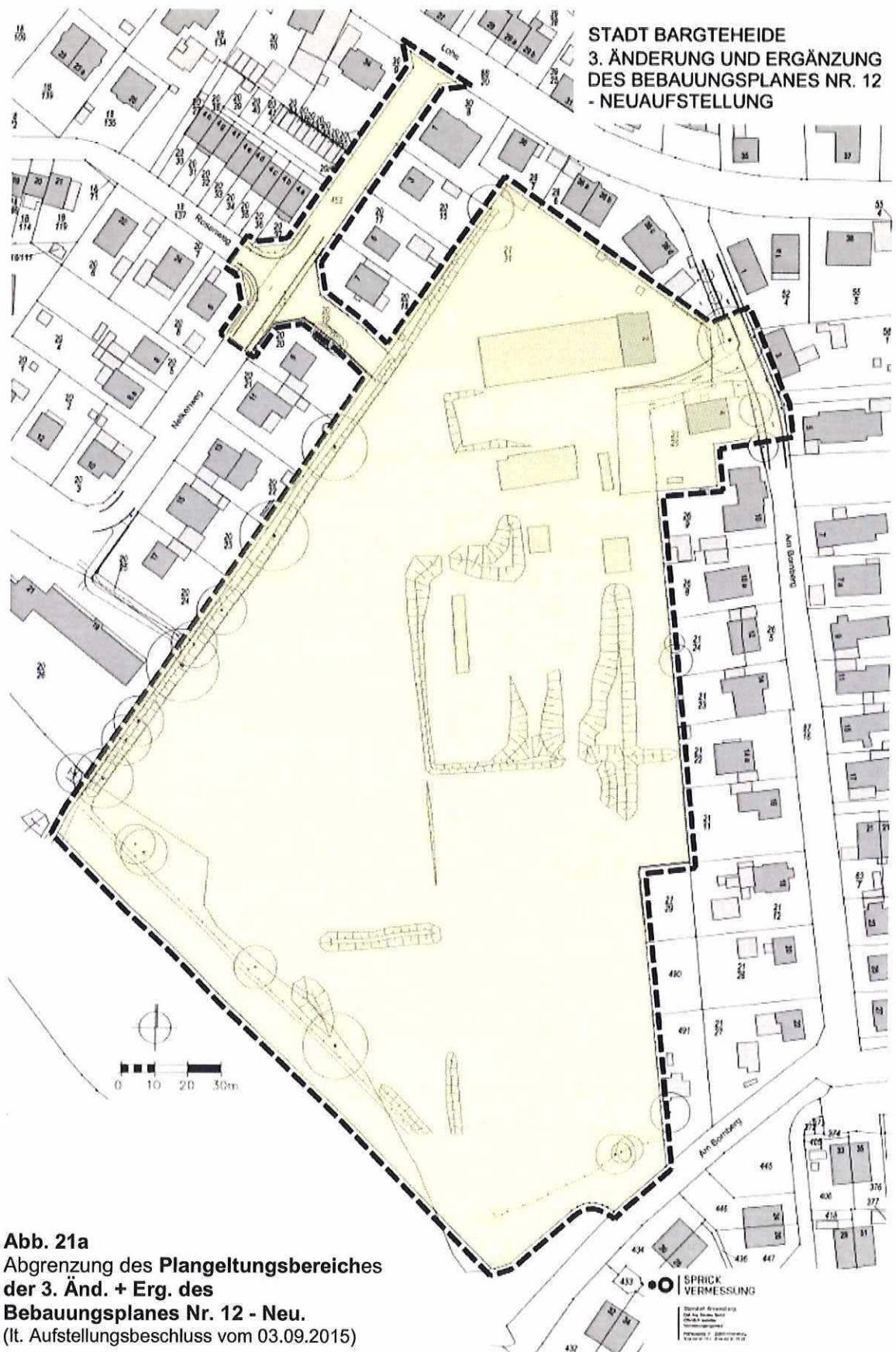
Mit Auswertung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und mit Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ unter Einbeziehung der Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanung sowie des zu schließenden Städtebaulichen Vertrages und den Beratungen in den städtischen Gremien wird der Plangeltungsbereich

- um den Bereich des ehemaligen Feuerlöschteiches (=> zur Anlage eines öffentlichen Parkplatzes) erweitert und
- um einen 10 m breiten Streifen (=> Waldsaum) reduziert (vgl. auch **Abb. 21b**).

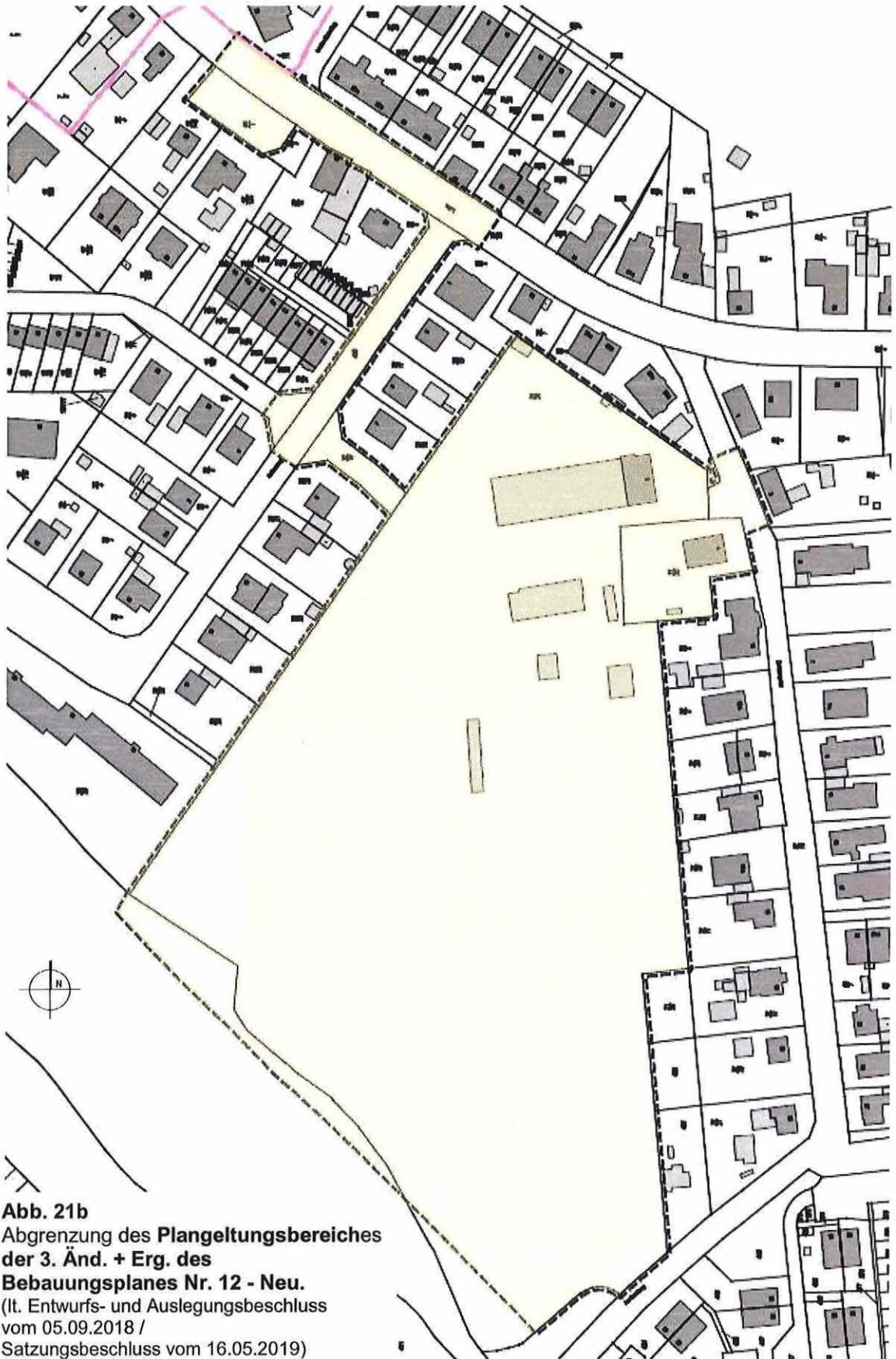
Die Reduzierung des Plangeltungsbereiches stellt sich wie folgt dar. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde ein 10 m Streifen der vorhandenen Waldflächen mit in den Plangeltungsbereich einbezogen wurde mit dem Ziel, hier den Waldumbau planungsrechtlich abzusichern.

Mit der Entwurfsplanung kommt die Stadt Bargteheide zu einer modifizierten Betrachtung des Sachverhalts.

Da keine Änderung der Flächennutzung oder etwas anderes mit städtebaulicher Relevanz passiert und der Waldumbau nur über eine direkte Genehmigung durch die Forstbehörde erfolgen kann, ist eine vertragliche Regelung in dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieser Maßnahme (Waldumbau) ausreichend.







**Abb. 21b**

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches**  
der **3. Änd. + Erg. des**  
**Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu.**

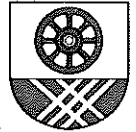
(lt. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
vom 05.09.2018 /  
Satzungsbeschluss vom 16.05.2019)





**Abb. 21c**

**Räumliche Lage** des Plangebietes (weiß markiert) innerhalb der bebauten und zentralen Stadtlage nördlich „Südring“ (L 89), westlich „Am Bornberg“, östlich „Nelkenweg“, südlich „Lohe“ aus der Luft betrachtet



Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 30.01.2019 - Plan Nr. 2.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird bzw. werden könnte, eine Fläche von insgesamt ca. 3,86 ha, davon

ca. 25.055 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiet (WA)
ca. 3.110 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen, außen (Gemeindestraßen)
ca. 4.370 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, innen („Generationenquartier“)
ca. 1.955 m <sup>2</sup>	Versorgungsflächen (RRB)
ca. 3.920 m <sup>2</sup>	Grünflächen, privat
ca. 200 m <sup>2</sup>	Grünflächen, öffentlich

#### 4. Planungsvorgaben

Für den in Aussicht genommenen Planbereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung (vgl. auch vorangestellte **Abb. 21b** und nachfolgende **Abb. 22a**). Die Bebauung ist aufgrund der Plangebietsgröße und insbesondere aufgrund der erschließungs-, entwässerungstechnisch und immissionsschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sowie aufgrund der übrigen zu beachtenden Fachbelangen nicht nach dem Planungsersatz des § 34 BauGB möglich. Das Plangebiet ist somit in seiner Gänze als „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten. Vorhandene Nutzungen und bauliche Anlagen werden als Vorbelastungen in die Planung eingestellt.

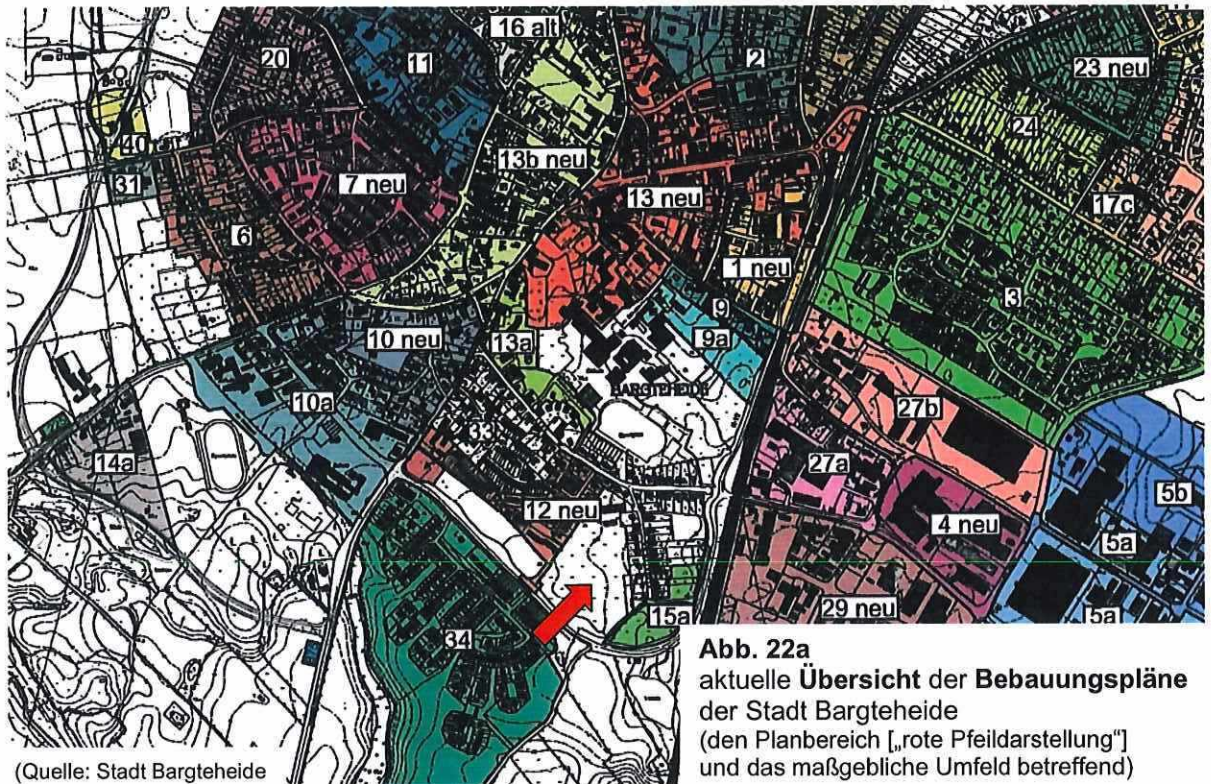
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde auch eine verkehrliche Anbindung des jetzt in Überplanung anstehenden Planbereichs an den „Nelkenweg“ planungsrechtlich in Form einer Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 22b**). Dies hat auch seinen Niederschlag in der Parzellierung (vgl. **Abb. 21b**) und der Situation vor Ort (vgl. nachstehende **Abb. 22c**) gefunden.

Diese verkehrliche Anbindung entspricht u. a. einem der städtebaulichen Ziele der hier vorgelegten Planungsvorstellungen, wobei eine zweite Zufahrt zum Planbereich im Bereich der heutigen Zufahrt zum Bauernhof „Am Bornberg“ erfolgen soll, so dass die verkehrliche Erschließung in zwei Verkehrszonen unterteilt und die Belastungen der „Anlieger“ an den beiden Zufahrtbereichen annähernd gleichmäßig aufgeteilt werden kann.

Mit der Anbindung des Plangebietes unter anderem über die o. g. Verkehrsparzelle und der verkehrlichen Umgestaltung eines Straßenabschnittes bis zur „Lohe“ sowie einer Umgestaltung des ehem. Feuerlöschteiches in einen öffentlichen Parkplatz ist auch eine entsprechende planungsrechtliche „Anbindung“ des Plangebietes an den Bebauungsplan Nr. 12 - Neu. sinnvoll.

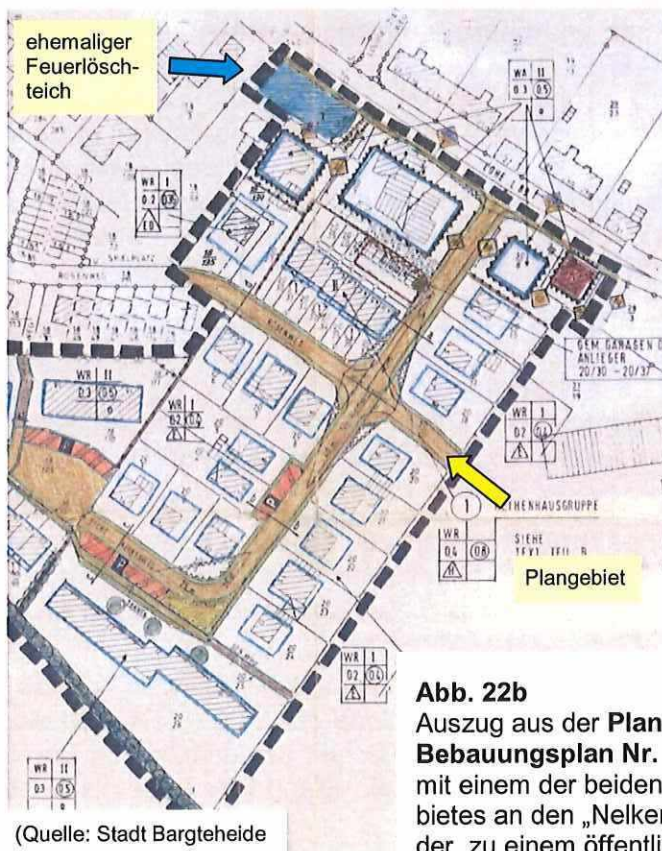
Weitere bisher nicht überplante Flächen („weiße“ Flächendarstellungen, s. **Abb. 22a**) in diesem Bereich sind Grün- und Ausgleichsflächen entlang der L 89 (s. Darstellung des Flächennutzungsplanes in der **Abb. 23b**) bzw. bebaute Flächen beiderseits „Am Bornberg“, für die nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand kein Planungserfordernis besteht bzw. erkennbar ist.





(Quelle: Stadt Bargteheide)

**Abb. 22a**  
 aktuelle Übersicht der Bebauungspläne  
 der Stadt Bargteheide  
 (den Planbereich [„rote Pfeildarstellung“]  
 und das maßgebliche Umfeld betreffend)



(Quelle: Stadt Bargteheide)

**Abb. 22b**  
 Auszug aus der Planzeichnung zum  
**Bebauungsplan Nr. 12 - Neuaufstellung**  
 mit einem der beiden verkehrlich Anbindungspunkte des Plangebietes an den „Nelkenweg“ und dem ehem. Feuerlöschteich, der zu einem öffentlichen Parkplatz umgebaut werden soll



(Foto: P. Scharlibbe, 25.04.2013)

**Abb. 22c**  
 Blick vom Plangebiet aus auf die Parzelle zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Wohngebietes (vgl. auch Abb. 22b)



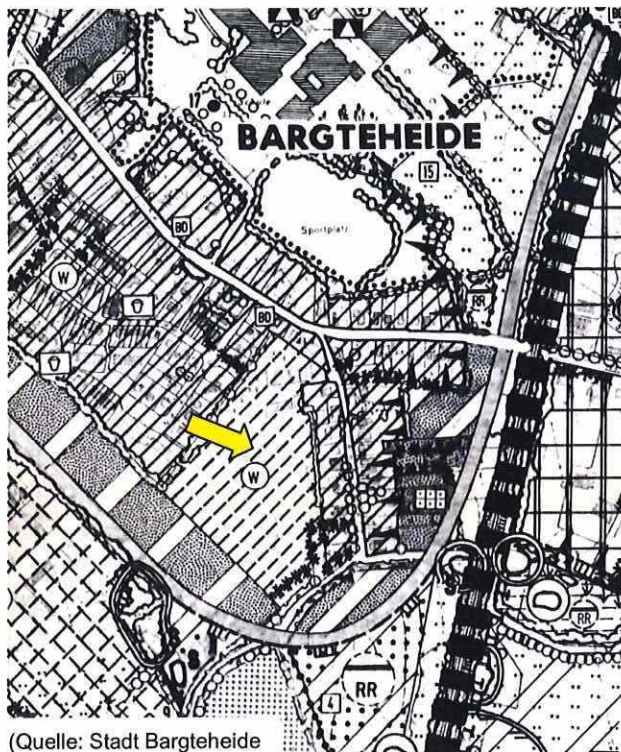
Die Stadt Bargteheide baut mit der Aufstellung der 3. Änd. und Erg. des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. auf den Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung Art und Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

#### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für die Flächen des Plangebietes grundsätzlich eingehalten werden.

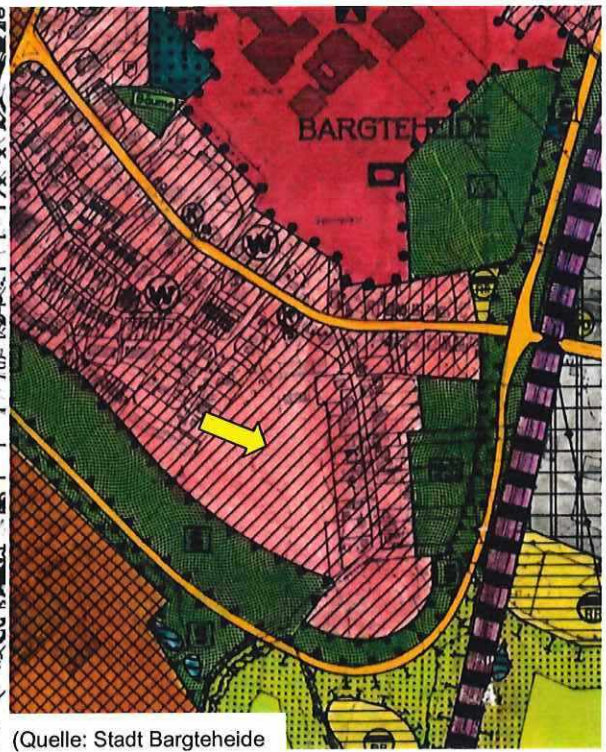
Die rechtswirksame Flächennutzungsplanung (vgl. nachstehende **Abb. 23b**) der Stadt Bargteheide stellt die Flächen des Plangebietes großflächig als „Wohnbauflächen“ (W) dar.

Daneben sind im unmittelbaren Umfeld die Sammelstraße „Lohe“ als örtliche Hauptverkehrsstraße und die Ausgleichsflächen (= Wald) am Südring (L 89) sind als Grünflächen mit Ausgleichsfunktionen (§) einschließlich von Maßnahmen gegen schädliche Umweltauswirkungen (= Schallschutzmaßnahmen) dargestellt. Der ehemalige Feuerlöschteich ist als technische Einrichtung aufgrund der geringen Flächengröße nicht in der Flächennutzungsplanung dargestellt worden.



(Quelle: Stadt Bargteheide)

**Abb. 23a** Auszug aus dem festgestellten **Landschaftsplan**, das Plangebiet (Pfeildarstellung) in zentraler Lage innerhalb des Stadtgefüges

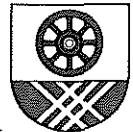


(Quelle: Stadt Bargteheide)

**Abb. 23b** Auszug aus dem geltenden **Flächennutzungsplan**, das Plangebiet (Pfeildarstellung) in zentraler Lage innerhalb des Stadtgefüges

Mit der Darstellung des Plangebiets in der Landschafts- und Flächennutzungsplanung (vgl. vorangestellte **Abb. 23a** und **Abb. 23b**) der Stadt Bargteheide wurde die grundsätzliche Eignung aus Sicht der Stadt- und Landschaftsplanung geprüft und für die weitere Realisierung planerisch vorbereitet.





Der Begriff des „Entwickeln“ bedeutet (entsprechend der einschlägigen Kommentierungen zum BauGB) nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d. h. seiner „Grundzüge“ in diesem Sinne halten muss.

Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption.

Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter gestaltet und damit zugleich verdeutlicht. In diesem Rahmen sind Abweichungen von den Darstellungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, aber auch von den im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Grenzen zulässig.

Die Abweichungen des hier vorgelegten Planentwurfs zur o.g. Bebauungsplanung bestehen in der Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes an der örtlichen Hauptverkehrsstraße „Lohe“ auf der Fläche des ehemaligen Löschteiches und in der Festsetzung von Grünflächen im Nordwesten zum nachhaltigen Schutz des dortigen Knicks (= Knickschutzstreifen) und zum Schutz des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Waldes (= Waldschutzstreifen).

Die hierdurch hervorgerufenen Abweichungen vom geltenden Flächennutzungsplan sind nach Auffassung der Stadt Bargteheide vertretbar und kompensierbar, da

- o die städtebauliche und landschaftsplanerische Grundkonzeption unabhängig von diesen Abweichungen in ihrer grundsätzlichen Zielsetzung der wohnbaulichen Nutzung erhalten bleibt,
- o der Träger des Vorhabens als zukünftiger Eigentümer und Entwickler des „Generationenquartiers“ ist und sich somit selbst den Nutzungsbeschränkungen in Form von privaten Grünflächen zum Schutz der randlichen Landschaftselementen, die wesentlicher Teil der Freiflächen des geplanten Wohngebietes sind, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unterwirft,
- o die Belange des Wald-, Natur- und Artenschutzes durch Anlage der vorgenannten Schutzstreifen optimal berücksichtigt werden können und die örtliche Situation berücksichtigt und
- o aufgrund der Funktionslosigkeit des ehemaligen Feuerlöschteiches in unmittelbarer räumlicher Nähe und Funktion zur Hauptsammelstraße Lohe eine Umnutzung der städtischen Fläche für verkehrliche Zwecke eine sinnvolle Nachnutzung ist

Die flächenscharfe Flächenabgrenzungen erfolgen entsprechend den örtlich vorgefundenen Gegebenheiten für den Planbereich nunmehr auf der Planungsebene des Bebauungsplanes.

Für die **wohnbauliche Entwicklung** als „Generationenquartier“ ist nach eingehender Beratung und Erörterung durch die Gremien der Stadt Bargteheide das Plangebiet mit dem vorgestellten Bauungs- und Quartierskonzept sehr gut geeignet ist für eine angemessene gemeindliche Entwicklung, geleitet von dem Wunsch, ein inklusives Wohnquartier hier realisieren und leben zu können.



#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) I (Reg.-Plan I).

Die Stadt Bargteheide übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen eines Untereizentrums auf der Siedlungsachse Hamburg - Bad Oldesloe zwischen den beiden Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe. Die Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I enthält für das Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur.

Die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll für den örtlichen Bedarf in der Stadt Bargteheide entsprechend den Vorgaben aus den örtlichen und den strukturellen Gegebenheiten des Plangebiets entwickelt werden, vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.2 „Vorhabenbeschreibung“.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung des geplanten Wohngebiets entsprechend den Grundsätzen des Landesentwicklungsplan (LEP 2010) wird durch Beachtung der übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen sowie den örtlichen Gegebenheiten, die bereits in die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs Eingang gefunden haben, hinreichend Rechnung getragen.

Der Kreis hat im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die vorgelegte Planung mit der Bebauung einer innerörtlich und zentral gelegenen Fläche in Verbindung mit der Bereitstellung von gefördertem Wohnraum außerordentlich begrüßt wird. *„Mit diesem Projekt werden die vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen aus dem Kreisgutachten „Anpassungsstrategien für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn entsprechend umgesetzt“.*

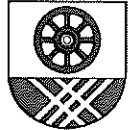
#### 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Das europäische Netz Natura 2000 setzt sich aus FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten zusammen. Veränderungen und Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes führen können, sind gemäß § 33 BNatSchG unzulässig.

Die nächstgelegenen Gebiete des europäischen Netzes Natura 2000 befinden sich in einem Abstand von rund 3,0 km vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen auf die Gebiete können aufgrund der Entfernung und des geplanten Vorhabencharakters und der damit zukünftig im Zusammenhang stehenden Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.





#### 4.4 Fachplanungen

##### **Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig - Holstein (2010)**

Gemäß LEP stellt die Stadt Bargteheide ein Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburgs dar und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Lübeck.

- Die geplante Wohnbebauung entspricht somit einer Stärkung der örtlichen Wohnfunktion und zur Deckung des örtlichen Bedarfs, auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im Ordnungsraum von Hamburg

##### **Regionalplan - Planungsraum I (Fortschreibung 2012)**

Der Regionalplan weist das Bebauungsplangebiet der Siedlungsachse Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe zu. Durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik sollen die Gebiete innerhalb der Siedlungsachse der langfristigen Entwicklung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und Gewerbeeinrichtungen durch Bereitstellung der entsprechenden Flächen gerecht werden.

- Der Kreis begrüßt das Bauvorhaben als Umsetzung der vorgeschlagenen Handlungsempfehlung aus dem Kreisgutachten „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn“
- Demzufolge entspricht die Planung einer Stärkung der örtlichen Wohnfunktion und der Deckung des örtlichen Bedarfs und stellt aufgrund der Eingebundenheit in das Siedlungsgebiet und in die Entwicklungsachsen eine positive städtebauliche Entwicklung dar.

##### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche für das eigentliche Plangebiet dar.

- Der Feuerlöschteich ist auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Aufgrund der Funktionslosigkeit des ehemaligen Feuerlöschteiches wird an dieser Stelle ein öffentlicher Parkplatz hergestellt in Zuordnung zur Hauptsammelstraße „Lohe“. Die geringfügigen Abweichungen sind durch das Entwicklungsgebot abgedeckt.

##### **Landschaftsprogramm (1999)**

Laut Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet in einem geplanten (mittlerweile ausgewiesenen) Wasserschutzgebiet (s.u.)

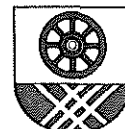
##### **Landschaftsrahmenplan (1998)**

Laut Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in einem geplanten (mittlerweile ausgewiesenen) Wasserschutzgebiet (s.u.).

##### **Landschaftsplan Bargteheide**

Der Landschaftsplan kennzeichnet für den Geltungsbereich des B-Plans geplante Wohnbauflächen.

- Somit wurde die grundsätzliche Eignung aus Sicht der Landschaftsplanung geprüft und für die weitere Realisierung planerisch vorbereitet.



**Wasserschutzgebietsverordnung Bargteheide**

Das Plangebiet ist Teil des gemäß „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, in Bargteheide“ (vom 27. Januar 2010) gesicherten Wasserschutzgebietes Bargteheide.

- Es liegt in der Schutzzone III, in der es u. a. verboten ist, Abwasser in den Untergrund zu versickern (sofern es sich nicht um Niederschlagswasser handelt). Dies ist entsprechend in der Entwässerungsplanung im Detail zu berücksichtigen.

**4.5 Fachgesetze**

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. für die zu treffenden Festsetzungen und für die Erstellung eines Städtebaulichen Vertrages zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> <li>○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum III</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauNVO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für örtliche Bauvorschriften auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> <li>○ §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung</li> <li>○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht</li> <li>○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> <li>○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen</li> <li>○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten</li> </ul>





Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung</li> <li>○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange (Erlass vom 30.03.2011)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes auf Ebene des Bebauungsplanes insbesondere mit Blick auf die Erschließung und an andere Versiegelungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR vom 20.01.2017)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Bilanzierung und Kompensation von Knicks</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Biotopverordnung vom 22.01.2009 einschließlich der Landesverordnung zur Änderung der Biotopverordnung vom 27.05.2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - ÖkokontoVO) vom 28. März 2017</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bereitstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation von Eingriffen aufgrund von Vorhaben außerhalb dieses Bebauungsplans</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BBodSchG und BBodSchV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)</li> <li>Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Vorsorgewerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll</li> <li>○ Berücksichtigung der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes Bargteheide</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Denkmalschutzgesetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale</li> </ul>



Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LWaldG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Frage, ob Wald vorhanden bzw. betroffen sein wird und in wieweit Unterschreitungen des Waldschutzstreifens zulässig sein können</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i.V.m. der TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV (2014)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrs- und Schienenlärm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen</li> </ul>

**5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Ausgehend von der vorangestellten gemeindlichen Grundsatzentscheidung und den vorangestellten Zielsetzungen der Vorhabenplanung (vgl. Ausführungen in Kapitel 1.2) wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden hochbaulichen, ortstrukturellen, erschließungstechnischen und grünordnerischen Maßnahmen das „Städtebauliche Konzept“ (vgl. nachfolgende **Abb. 24a** bis **Abb. 24e**) fachplanungsübergreifend und in mehreren Detaillierungs- und Abstimmungsphasen erarbeitet, das nunmehr der o.g. Bebauungsplanung als Planungsgrundlage dient und sich mit den Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lässt:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende (örtliche) Verkehrssystem und Nutzung / Anschluss an die dort vorhandene technische Infrastruktur
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des geplanten Wohnquartiers und seiner Bewohner mit direkter Anbindung an die vorhandene Stadtstruktur und die Ortsmitte
- „Einfügen und Anpassen“ der geplanten Wohngebäude in die vorhandene Stadt- und Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung des Stadt- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung der Belange des Stadtbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur
  - Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der Nebenanlagen nach § 19 BauNVO teilweise mit Überschreitungen u.a. auch aufgrund der erhöhten Anzahl von Stellplätzen (ober- und unterirdisch)
  - absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Wand- und First bzw. Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der umgebenen Siedlungsstruktur
  - zum Höhenbezugspunkt für alle überbaubaren Flächen mit Bezug auf die zukünftige Oberfläche der gebäudenahen Straßenflächen





- Erhalt des „Bauernhauses“ und des GaLaBau Betriebs innerhalb des Plangebietes, jedoch auf einer gegenüber der heutigen Nutzung reduzierten Flächengröße
- Nachweis der erforderlichen Stell- und Parkplätze entsprechend den Vorgaben seitens der Stadt Bargteheide in Form von ebenerdigen und unterirdischen Einstellplätzen
- Erhalt, Schutz und Entwicklung vorhandener Landschaftselemente
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich außerhalb des Plangebietes in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) durch Ablösung aus einem anerkannten Öko-Konto der Stadt Bargteheide
- Bereicherung und Aufwertung des geplanten „Generationenquartiers“ durch neue Vegetationsstrukturen unter grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Berücksichtigung erforderlicher Schutzabstände zum unmittelbar angrenzenden Wald im Süden des Plangebietes und zu dem Knick im Westen in Form von privaten Grünflächen
- Freihaltung eines auf 20 m reduzierten Waldabstandes und Umsetzung von Maßnahmen zum Brandschutz
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung in Form eines ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens und einer gedrosselten Ableitung des Regenwassers sowie Durchführung von Maßnahmen an der L 89 und dem DB-Bahnkörper zur Ableitung dieses Oberflächenwassers zur Vorflut.
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm vom „Südring“ (L 89) und der DB Bahnstrecke innerhalb des Plangebietes und Nachweis der Nutzungsverträglichkeit des GaLaBau Betriebs gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel)
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Festsetzungen zum Erhalt des angrenzenden Knicks mit Überhältereichen, der Waldflächen, den orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäumen und zur absoluten Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit zur vorhandenen Geländesituation und durch Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen sowie auch zur Gestaltung privater Freiflächen

Mit dem „Städtebaulichen Konzept“ (vgl. auch nachstehenden **Abb. 24a**) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadt- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem BNatSchG).

Der Satzungsentwurf verbindet nach Auffassung der Stadt Bargteheide zu diesem Planungsstand grundsätzlich die gebietsstrukturellen Anforderungen mit den grünordnerischen und landschaftsplanerischen Erfordernissen sowie den entwässerungs- und erschließungstechnischen Anforderungen in Abhängigkeit zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.



(Quelle: (Bruchmann Architektin,  
Lübeck, 04.06.2018)

**Abb. 24a**  
„Städtebauliches Konzept“  
mit Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend den Beratungen im Ausschuss für Planung und Verkehr vom 17.09.2017 als

**Planungsgrundlage für die o.g. Bebauungsplanung**







## Stadt Bargteheide

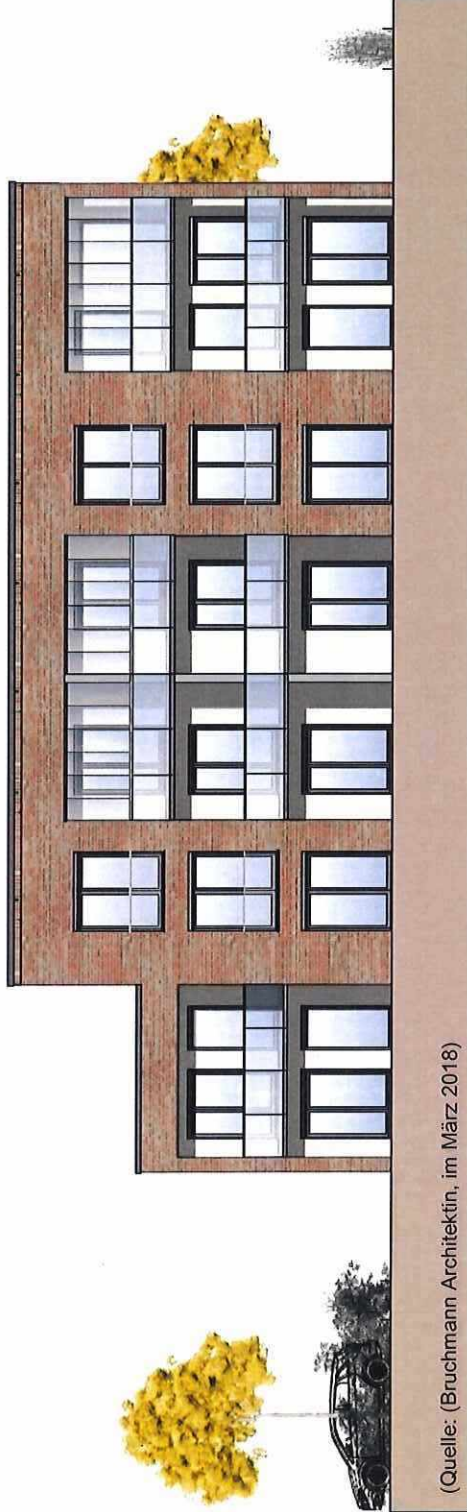
### 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. „Generationenquartier Am Bornberg Inklusion“

Teil I - Begründung



- Satzung -

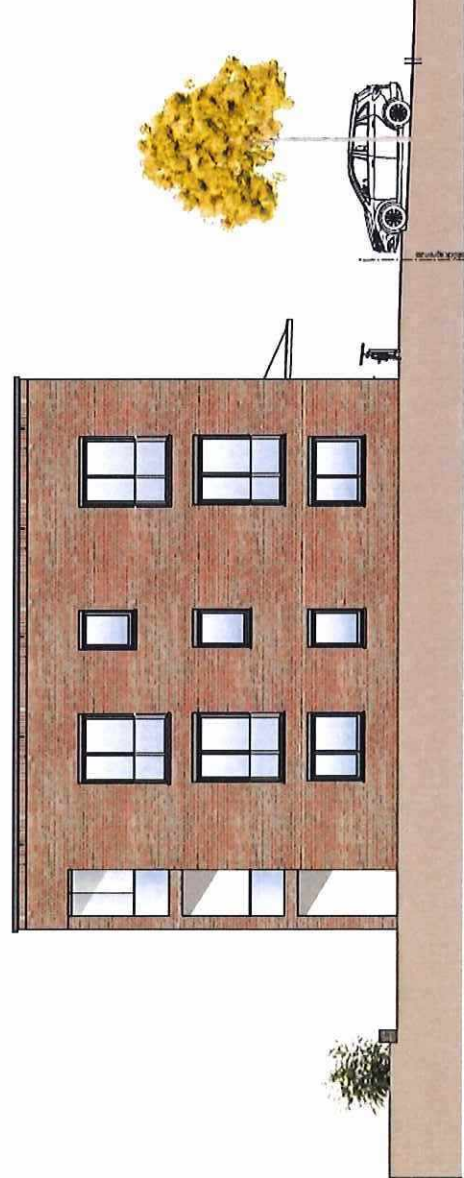
G8 ANSICHT WEST



(Quelle: (Bruchmann Architektur, im März 2018)

**Abb. 24c**  
„exemplarische  
Ansichten / Schnitt“  
des Geschosswohnungsbaus an  
der östlichen Plangebietsstraße  
innerhalb des Teilgebietes WA 4  
(Baufeld G8)

G8 ANSICHT SÜD



„öffentliche Auslegung“ und  
„Behörden- und Trägerbeteiligung“

# Stadt Bargeheide

## 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. „Generationenquartier Am Bornberg Inklusion“



- Satzung -

Teil I - Begründung

G10 ANSICHT SÜD 1:100



(Quelle: (Bruchmann Architektin, im März 2018)

G10 ANSICHT OST 1:100

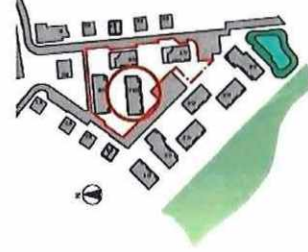
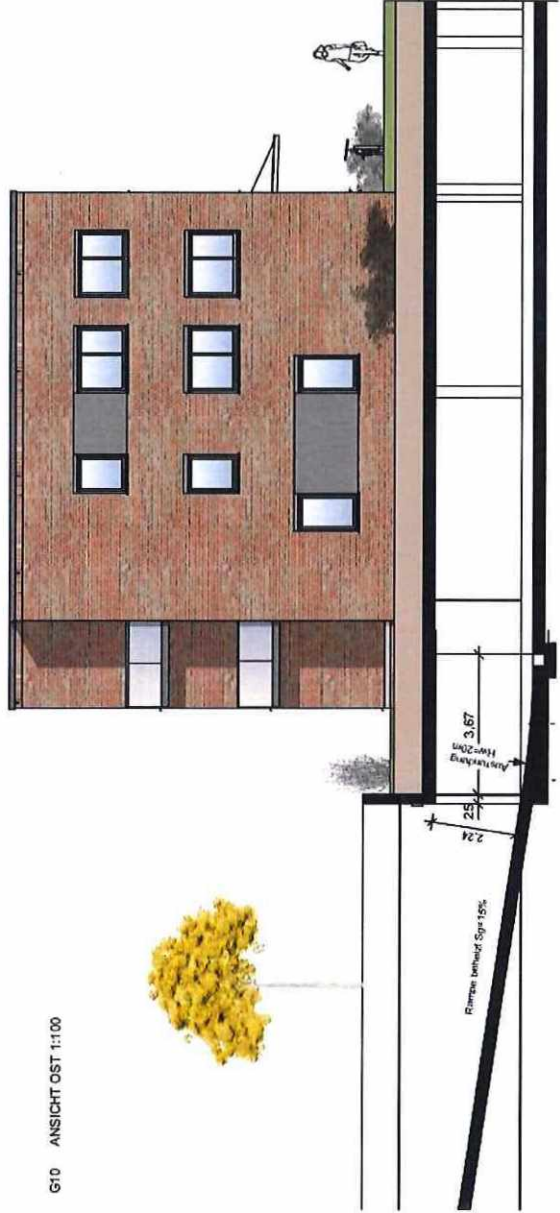


Abb. 24d  
„exemplarische Ansichten“  
mit Schnittdarstellung durch  
die TGA des Geschosswoh-  
nungsbaus an der westlichen  
Plangebietsstraße innerhalb  
des Teilgebietes WA 4  
(Baufeld G10)



Stadt Bargteheide

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu.  
 „Generationsquartier Am Bornberg Inklusion“

Teil I - Begründung



-Satzung -

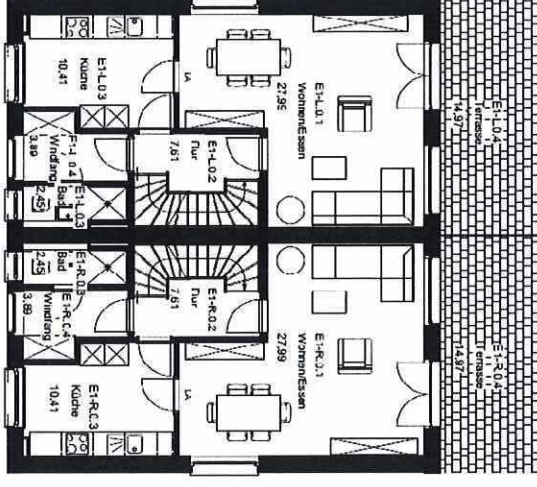


E1 GIEBELANSICHT 1:100

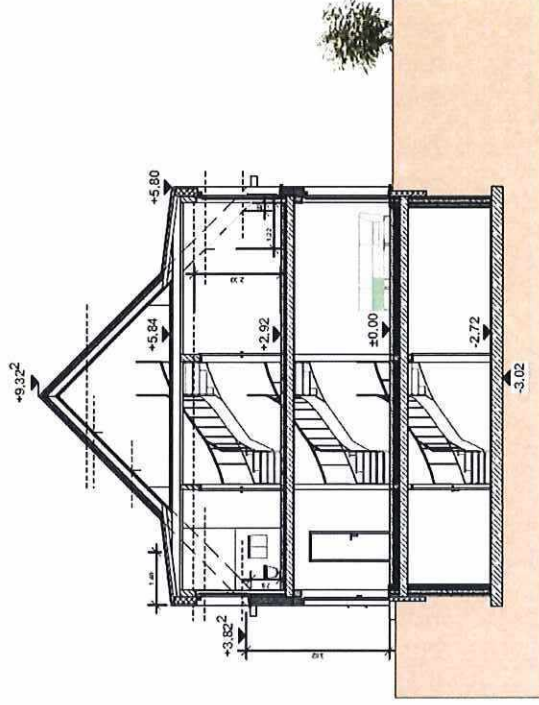


E1 GARTENANSICHT 1:100

(Quelle: (Bruchmann Architektin, im März 2018)

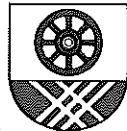


E1 STRASSENANSICHT 1:100



**Abb. 24e**  
 „exemplarische Ansichten“  
 mit **Schnittdarstellung** und  
**Grundriss** der Einzelhäuser mit  
 2 WE an der westlichen Plange-  
 bietsstraße innerhalb des Teil-  
 gebietes WA 1  
**(Baufeld E1 - E4)**;  
 die Einzelhäuser an der östli-  
 chen Plangebietsstraße inner-  
 halb des Teilgebietes WA 2  
**(Baufeld E5 - E8)** sind baugleich





**6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bzw. die im Bestand vorhandenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet, das „Generationenquartier“ soll auch für die Zukunft „offen“ sein für Änderungen und Entwicklungen in der Nutzungsstruktur, die heute nicht von vornherein vorhergesehen werden können, so dass die Stadt Bargteheide mit der Bebauungsplanung nur einige, wenige Nutzungsausschlüsse vorgenommen hat.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets in dem vorangestellten Sinne insgesamt sowie zum Erhalt des Stadt- und Landschaftsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet einzelne Einschränkungen der allgemein und der ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

Mit den verbleibenden allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen der o.g. Bebauungsplanung zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben. Es werden seitens der Stadt Bargteheide nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht gebiets- bzw. quartiersverträglich sind, wie z. B. eine Tankstelle (nicht mehr konkurrenzfähig an diesem wohnbaulichen Standort) oder Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (die an anderer zentraler Stelle in Bargteheide im Bestand vorhanden sind und an diesem Ort auch aufgrund der Flächeninanspruchnahme und den zu erwartenden Betriebsgeräuschen (gewerblichen Lärm) in der vorhandenen kleingliedrigen wohnbaulichen Nutzungsstruktur eher zu Konflikten führen und nicht gebietsverträglich wären).

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

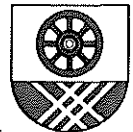
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von teilgebietsbezogenen, höchstzulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der festzusetzenden Mindestgrundstücksgröße sowie durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen, innerhalb und außerhalb des „Quartiers“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert zu bestimmen sein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige Maß beschränkt, mit denen eine Einbindung der Bauflächen in die örtlichen Gegebenheiten und in das Stadt- und Landschaftsbild gesichert werden kann, wobei das innere Erschließungssystem und die äußeren plangebietsbegrenzenden Landschaftselemente / Verkehrswege bereits rahmengebend für die Planung sind.



Abb. 25a  
„Satzungsentwurf“  
Auszug aus der Plan-  
zeichnung der Satzung  
zur o.g. Bebauungspla-  
nung mit Planungsstand  
vom 30.01.2019





In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise wird eine unangemessen verdichtete Bauweise durch entsprechende Festsetzungen der höchstzulässigen Grundflächenzahl einschließlich der notwendigen Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vermieden. Hierzu zählen insbesondere auch die privaten Grünflächen, die nicht nur Schutz den Landschaftselementen bieten, sondern auch Freiraum sicherstellen. Zugleich sind aber auch für die Realisierung des Geschosswohnungsbaus die Bebauungsmöglichkeiten noch ein bisschen flexibel zu halten, wobei durch Einhaltung und Nachweis erforderlicher Schutzabstände und Stell- und Parkplätze im wesentlichen die rahmengebenden Entwurfselemente mit vorgegeben sind.

Mit der Satzung zur o. g. Bebauungsplanung wird für alle geplanten Grundstücke bzw. Teilgebiete Ausnahmen dahingehend aufgenommen, wonach

- o die jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bis 0,4 durch Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von höchstens 0,55 bis max. 0,8 überschritten werden darf.

Da die Festsetzung einer GRZ sich auf das bebaubare Grundstück bezieht und nicht auf das Grundstück an sich und die Beachtung von für das Plangebiet und das Quartier wesentlichen Fachbelangen (Wald und Knick) es demzufolge für erforderlich erachtet wurde, Grundstücksteilflächen als private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen, die nicht bei der GRZ-Berechnung anzurechnen sind, ist die GRZ höher, aber noch baugebietstypisch ausgefallen, als die räumliche Dichte es darstellt.

Die 50% - Regelung für die baulichen Nebenanlagen kann jedoch aufgrund der verringerten anrechenbaren Grundstücksfläche und auch aufgrund zusätzlicher unterirdischer Stellplätze und eines erhöhten Stellplatznachweises nicht eingehalten werden, die so genannte „Kappungsgrenze“ wird jedoch auch im zentralen Bereich (mit der TGa) nicht überschritten.

#### Überbaubare Flächen:

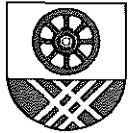
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in Abhängigkeit zur Lage der Grundstücksteilflächen zur Plangebietserschließung teilgebietsbezogen, entsprechend der Anzahl an Vollgeschossen und entsprechend der Art der Wohnbebauung (Einzelhaus- und Geschosswohnungsbau bzw. Bestandsgebäude) als „Baukörper-Festsetzung“ bzw. als kleinere gebietsbezogene „Bauteppiche“.

Hierdurch kann auch das städtebauliche Konzept umgesetzt werden, das neben dem Erhalt des „Bauernhauses“ mit dem GaLaBau Betrieb eine offene Bebauung des Geschosswohnungsbaus im zentralen Bereich des Plangebietes und eine randliche Bebauung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorsieht.

In der Satzung zur o.g. Bebauungsplanung werden fünf Festsetzungen dahingehend aufgenommen, wonach

- o die zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den inneren Gebäudeerschließungsflächen liegenden Baugrenzen ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Watterschutz, Überdachung, Vordach, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 1,0 m und einer Breite von bis zu maximal 5,0 m überschritten werden dürfen,
- o die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht mehr als 1/3 der zulässigen Grundfläche, zulässig ist,



- im Teilgebiet WA 4 die Errichtung von Absturzsicherungen, Umfassungswänden und eine teilweise Überdachung bzw. eine Überspannung der Tiefgaragenzufahrt durch Rankgerüste außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen („TGa“), grundsätzlich zulässig ist bis zu einer Höhe von 2,0 m, bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche,
- im Teilgebiet WA 4 die Errichtung eines Treppenabgangs im Baufeld „G9“ außerhalb der überbaubaren Fläche in einer Breite von bis zu 1,50 m zulässig ist und
- im Teilgebiet WA 7 ist der Erhalt des bestehenden, 1 m hohen Eingangspodestes außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Dies sichert dem Vorhabenträger eine hinreichende Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude oder bei späteren bzw. nachträglichen Anbauten kleineren Umfanges sowie den heutigen Bestand.

Stellplätze und gebietstypische Nebenanlagen werden entsprechend den Regelungen der LBO auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Die Errichtung von Carports oder Garagen außerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen ist nicht zulässig. Von einem generellen Ausschluss dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen hat die Stadt Bargteheide Abstand genommen, da gerade im straßenzugewandten Bereich, aber auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, die o. g. baulichen Anlagen aus der wohnbaulichen Nutzung heraus sinnvoll und zu erwarten sind, wobei forstwirtschaftliche, naturschutzrechtliche oder verkehrstechnische Belange dem nicht entgegenstehen dürfen.

Städtebauliche bzw. ortsstrukturelle Gründe, dies nicht zuzulassen und dementsprechend auszuschließen, sind für die Stadt Bargteheide nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar, um eine solch weitreichende Nutzungseinschränkende Festsetzung zu treffen.

#### Mindestgrundstücksgröße:

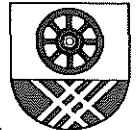
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes / Entwurfsplanung und der seitens des Vorhabenträgers beabsichtigten Grundstücksteilungen, entsprechend den festgesetzten Teilgebieten, wurden teilgebietsbezogene Mindestgrundstücksgrößen derart gewählt und festgesetzt, dass nicht mehr Wohngebäude als in der Gestaltungskonzeption dargestellt, dann entstehen können (= Regelungen zur Bebauungsdichte).

Dies steht zudem im Kontext mit dem vertraglich gesicherten Planungsziel des Vorhabenträgers, die neu zu errichtenden Wohngebäude (mit Ausnahme des „Kernhauses“ und der Bestandsgebäude) im Eigentum der Theodor Semmelhaack Stiftung zu behalten und dementsprechend alle Wohnungen innerhalb des Plangebietes / des Wohngebietes (gefördert und frei finanziert) dauerhaft als Mietwohnungen im Bestand zu behalten.

Für die Teilgebiete WA 1 bis WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes werden mit der Bebauungsplansatzung Mindestgrundstücksgrößen (**F mind.**) derart festgesetzt, dass eine reale Grundstücksteilung innerhalb dieser Teilgebiete ausgeschlossen ist und so das „Generationenquartier“ in seiner Struktur grundsätzlich erhalten bleibt, wie es mit der o.g. Bebauungsplanung geplant ist. Dies folgt dem städtischen Planungsziel und den Absichten des Vorhabenträgers.





Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen  
sowie deren zulässigen Grundflächen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Es wird mit der Satzung zur o.g. Bebauungsplanung neben den gesetzlichen Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO entsprechend der Erschließungskonzeption bzw. aufgrund der Anforderungen aus der wohnbaulichen Nutzung der Baugrundstücke heraus Festsetzungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach

- die für die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung für alle Wohnbaugrundstücke gleichermaßen die festzusetzende höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 derart überschritten werden darf, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von etwa 0,55 bis maximal 0,8 zulässig ist.

Außerdem werden für die Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit der Entwurfsplanung folgende Regelungen in die Bebauungsplanung aufgenommen, wonach:

- die Errichtung und der Nachweis erforderlicher Stellplätze für die Teilgebiete WA 3 (mit WA 3a + b) und WA 4 [Geschosswohnungsbau] auf den hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Flächen („TGA“, „GSt1“ und „GSt2“) erfolgt,
- die Errichtung und der Nachweis erforderlicher Stellplätze für die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 7 [Einzelhausbebauung + Kernhaus] auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt, wobei diese auch außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich allgemein zulässig sind,
- die Errichtung und der Nachweis erforderlicher Flächen für Fahrradstellplatzanlagen und Abfallbehälteranlagen für die Teilgebiete WA 3 (mit WA 3a + b) bis WA 6 auf den hierfür jeweils nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Flächen erfolgt.

Die Zuordnung der Flächen zu den geplanten Gebäuden erfolgt in der Zeichenerklärung. Darüber hinaus sind diese Nebenanlagen auch innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Tiefgarage allgemein zulässig.

- die Errichtung und der Nachweis erforderlicher Flächen für Fahrradstellplatzanlagen und Abfallbehälteranlagen für die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 7 [Einzelhausbebauung] auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt, wobei diese auch außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich allgemein zulässig sind.

Mit dieser sehr differenzierten, aber auch zugleich einfach gehalten Zuordnung und Festsetzung von Stellplätzen usw. bzw. der Nichtregelung bei der Einzelhausbebauung sind die Voraussetzungen für die entsprechenden Nachweise im bauaufsichtlichen Verfahren gegeben.

Der Plan „Versiegelte Flächen - Zuordnung Stellplätze“ (vgl. **Abb. 24b**) bildet die Grundlage für diese Festsetzungen und ist im bauaufsichtlichen Verfahren ebenfalls als Anlage zu den unterschiedlichen Nachweisen beizufügen zum besseren Verständnis der Planung und um den Überblick behalten zu können.

Anzahl der Wohnungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die geplante Wohnbebauung wird aufgrund der vorangestellten planungsrechtlichen Festsetzungen sich in ihrer Gebäudestruktur und Gebäudehöhe in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen bzw. diese entsprechend den Örtlichkeiten und dem Nutzungszweck weiter entwickeln.

Eine Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude wird für den Geschosswohnungsbau aus Sicht der Stadt Bargteheide nicht für erforderlich gehalten, da mit den Beschränkungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Festsetzung der überbaubaren Flächen und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie des Nachweises erforderlicher Stellplätze hinreichende Regelungen getroffen werden zur baulichen Dichte.

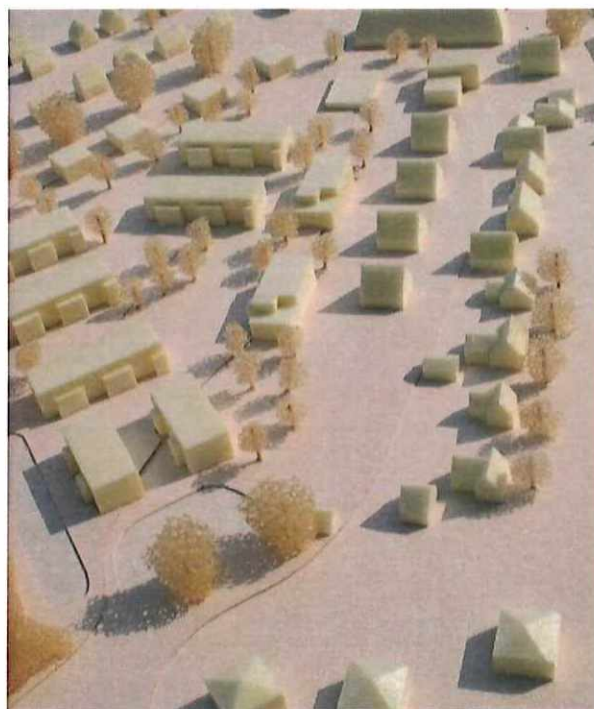
Hingegen wird innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 2 eine Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt, wonach mit Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Somit kann zusammen mit einer „Baukörper-Festsetzung“ hierdurch der Einfamilienhauscharakter (vgl. auch **Abb. 24e**), der von der Altbebauung überleitet zum Geschosswohnungsbau, gesichert werden.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)



**Abb. 25b Bild oben links**  
Blick hinein in den Bereich um das „Bauernhaus“ mit dem „Kernhaus“ und der anschließenden Einzelhausbebauung im Übergang zur Bebauung „Am Bornberg“ mit Blick nach Süden



**Abb. 25c Bild unten rechts**  
Schrägensicht von Süden mit Blick auf den Geschosswohnungsbau und die Einzelhausbebauung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Umfeld einer vorhandenen Einfamilien- Doppelhaus- und Reihenhausbebauung [randlich am Nelkenweg auch mit Geschosswohnungsbau] sowie dementsprechend unter dem Gebot des sich „Einfügen“ gegenüber der vorhandenen und umgebende Wohnbebauung (vgl. auch vorangestellte **Abb. 25b** und **Abb. 25c** von einem Arbeitsmodell zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung innerhalb und im Übergang zur „Altbebauung“) wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung

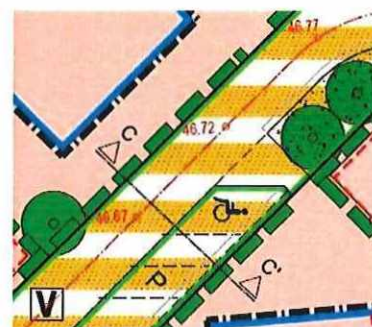




einer maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe und beim Geschosswohnungsbau einer maximalen Gebäudehöhe (aufgrund des Flachdaches) in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (entsprechend den Regelungen der Änderungen der LBO in 2016) sowie von Staffelgeschossen in Verbindung mit der Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Auf Grundlage der Erschließungsplanung (vgl. auch die „Vor-entwurfsplanung“ als **Anlage** zu dieser Begründung) werden die höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhen auf die zukünftige mittlere Fahrhahnoberkante der geplanten inneren Erschließungsstraße bezogen (vgl. auch nebenstehende **Abb. 25d**) unter Berücksichtigung entsprechender Sockelhöhen.



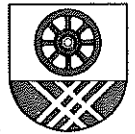
Die Festsetzung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) definiert die Lage bzw. die Zuordnung des unteren Bezugspunktes, der mit „unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche“ definiert ist. Das unmittelbar mehrere untere Bezugspunkte zugeordnet werden können, besteht nur bei einigen wenigen Baufeldern, z. B. bei Baufeld G9, das mit der langen Gebäudeseite parallel zur Erschließungsstraße liegt. Jedoch auch hier sind es nur 10 cm Unterschied auf der gesamten Gebäudelänge. Und wenn man dann den Eingangsbereich des Baufeldes G9 im städtebaulichen Konzept betrachtet, ist es nur noch ein unterer Bezugspunkt, der unmittelbar zugeordnet werden kann.

Mit der Satzung zur o.g. Bebauungsplanung werden drei Ausnahmen dahingehend aufgenommen und festgesetzt, wonach

- innerhalb der Teilgebiete WA 3 und WA 4 [Geschosswohnungsbau] die jeweils festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,5 m durch technisch notwendige Aufbauten (z. B. Fahrstühle, Brandschutzlüfter, BHKW-Schornsteinanlage und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des jeweiligen darunter liegenden Baukörpers überschritten werden darf.

Sofern ein eigenständiges BHKW-Gebäude im Teilgebiet WA 3 im Baufeld „G6a“ errichtet wird, ist eine maximal zulässige Höhe der Schornsteinanlage von 10,0 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt der mittleren Fahrhahnoberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

- die Errichtung von Sonnenkollektoren ist auf dem Dach der Hauptbaukörper allgemein zulässig ist, wobei innerhalb der Teilgebiete WA 3 bis WA 6 die festgesetzte höchstzulässige Gebäude- und Wandhöhe (GH = WH) ausschließlich für diese Nutzung um 1,5 m überschritten werden darf,
- in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 [Einzelhäuser] die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe ausschließlich für die Errichtung von Gauben um bis zu 2,0 m sowie im Baufeld „B1“ des Teilgebietes WA 6 [„Bauernhaus“] um bis zu 3,0 m überschritten werden darf.



Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird für den Geschosswohnungsbau grundsätzlich eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Eine Ausnahme hiervon bildet das Teilgebiet WA 6 mit dem „Bauernhaus“ (Baufeld B1), das aufgrund seiner Länge von über 50 m mit abweichender Bauweise > a < festgesetzt wird, wonach Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dann in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig ist.

Mit der Satzung zur o.g. Bebauungsplanung werden zwei weitere abweichende > a < Bauweisen festgesetzt, wonach :

- o innerhalb des Teilgebietes WA 3 sich die Abstandsflächen des Geschosswohnungsbaus „G6“ mit den Abstandsflächen des eingeschossigen Baukörpers („G6 a“) an der Zuwegung zum Regenrückhaltebecken (RRB) nur dann überlagern dürfen, wenn sich innerhalb der überlagerten Abstandsflächen des eingeschossigen Baukörpers ausschließlich Nebenräume befinden.
- o das Gebäude innerhalb des Baufeldes „G6 a“ gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ohne Abstandsfläche an die zukünftige Grenze zum neu zu bildenden Flurstück des RRB im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 3 LBO heran gebaut werden darf.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des geplanten „Generationenquartiers“ werden außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die insbesondere den Notfallfahrzeugen der Ausübung ihrer Dienste dienen sollen, wonach

- o innerhalb des Teilgebietes WA 3 zur Unterhaltung und Reinigung von RW und SW-Leitungen sowie für die Nutzung durch Notfallfahrzeuge ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planzeichnerisch (Teil A) festgesetzt ist, das zugleich auch der Allgemeinheit als Wegeverbindung zwischen den Wendeplatzanlagen und dem Geh- und Radweg am Regenrückhaltebecken dient  
und
- o innerhalb des Teilgebietes WA 3 sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Notfallfahrzeuge festgesetzt, die als Feuerwehrezufahrt und -aufstellflächen dienen. Eine uneingeschränkte Zugänglichkeit ist sicherzustellen.

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

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Auf die ausführlichen Ausführungen und Darlegungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Teil II) und auf das Kapitel 7 „Naturschutzfachliche Eingriffsregelung“ dieser Begründung (Teil I) verwiesen.

Neben den Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Beeinträchtigungen von Knicks sind auch grünordnerische Maßnahmen zur Sicherung vorhandener Landschaftselemente und zur Grüngestaltung des „Generationenquartiers“. Dies sind:

- o Knick und Schutzstreifen sind zum nachhaltigen Schutz als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ festgesetzt. Gleiches gilt für den Waldschutzstreifen.



- Die innerhalb des Knicks planzeichnerisch festgesetzten „Knickeichen“ sind nunmehr (mit Rechtskraft dieser Bebauungsplansatzung) als das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.
- Im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlagen und des Teilgebietes WA 6 (Betriebsflächen des GaLaBau Betriebs) sind zum öffentlichen Straßenraum und zu den Wohngebäuden hin geschnittene Laubholzhecken mit einer Höhe von mind. 1,2 m entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Teil A) anzulegen, um ggf. auftretende Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Blendwirkung von Scheinwerfern zu mindern. Die Hecken sind mit standortgerechten Gehölzarten zu begrünen (=> Nadelgehölze sind dementsprechend nicht zulässig).
- Zur Durchgrünung des Wohnquartiers sind Einzelbäumen (vorwiegend mittelkronige, standortgerechte und einheimischen Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm in unregelmäßiger Anordnung entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Einfriedung, Dächer, Dachneigung, Stellplätze, Gestaltung privater Stellplätze und Freiflächen usw.) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO`16) textlich so festzusetzen sein, dass sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen werden (vgl. auch nachstehende **Abb. 25e**).

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten und werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nicht beabsichtigen, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen. Ein Beispiel für die angestrebte bauliche und gestalterische Qualität zeigen die **Abb. 20** und die nachstehende **Abb. 25e**, entnommen der Hochbauplanung zum „Generationenquartier“.



**Abb. 25e**

(Quelle: Krüger Animation, Stand vom 15.04.2018)



**7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung  
 (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

**7.1 Ausgangssituation**

Mit der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Teil II - Umweltbericht) verbunden sein.

In der Bilanz wird beachtet, dass bereits im heutigen Zustand Flächen versiegelt sind oder als teildurchlässige Flächen genutzt werden (vgl. nachstehende **Abb. 26a**). Die Zufahrt vom Nelkenweg bis an den Rand des Baugebietes wird als „Bestand“ berücksichtigt, da das Recht zur Anlage der Straße bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 - Neu. geschaffen wurde.

Demgegenüber steht die Ermittlung versiegelter Flächen auf Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes mit einer Unterscheidung deren Funktionen und des Versiegelungsgrades vgl. nachstehende **Abb. 26b**).



(Quelle: Umweltprüfung Bielfeldt + Berg, 29.02.2016)



(Quelle: Städtebauliches Konzept - versiegelte Flächen, Bruchmann Architektin, 19.12.2017)

Nach den §§ 14 und 15 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.





Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNat-SchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgundsätzen, wobei stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogenen zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Teil II - Umweltbericht) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung als Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausreichend und wird im Umweltbericht ein integrierter, gesonderter Teil der Begründung sein.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

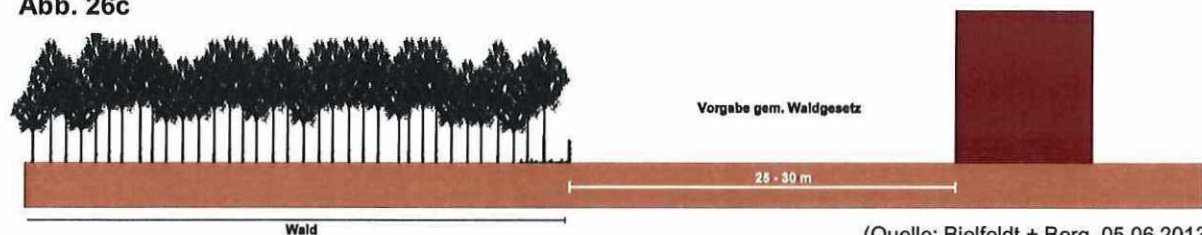
Ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis für das nachgeordnete bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren, soweit noch erforderlich, wenn nicht bereits im Umweltbericht (Teil II) dargelegt und beschrieben. Weiterführend wurden auch Regelungen in einem zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern / dem Träger des Vorhabens zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden, z. B. den Umbau des Waldsaumes und die Kompensationsverpflichtung betreffend.

## 7.2 Waldsaum

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan von 1989 als Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen, planfestgestellt am 29.08.1991, wird die inzwischen durchgeführte Bepflanzung zwischen dem „Südring“ und dem geplanten Baugebiet u. a. beschrieben als „Aufforstung Ackerfläche“ (S. 27), „flächenhafte Aufforstung zum Laubmischwald mit artenreich gestuften Waldrand,..“ (S. 28), „Zur flächenhaften Bewaldung nicht mehr wirtschaftlich nutzbarer Restparzellen ...“ (S. 31). Die planfestgestellte Vorgabe für diese Fläche direkt südlich des geplanten Baugebiets ist somit **Wald**.

Bezogen auf den Waldabstand, den eine Bebauung einhalten soll (vgl. nachstehende **Abb. 26c**), wurden bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung (14.06.2013) anlässlich eines Ortstermins mit dem Zuständigen der unteren Forstbehörde (LLUR), Herrn Lorenzen, erörtert, welche Bedingungen erfüllt werden müssen, um den gesetzlichen Anforderungen nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) gerecht werden zu können.

Abb. 26c



(Quelle: Bielfeldt + Berg, 05.06.2013)

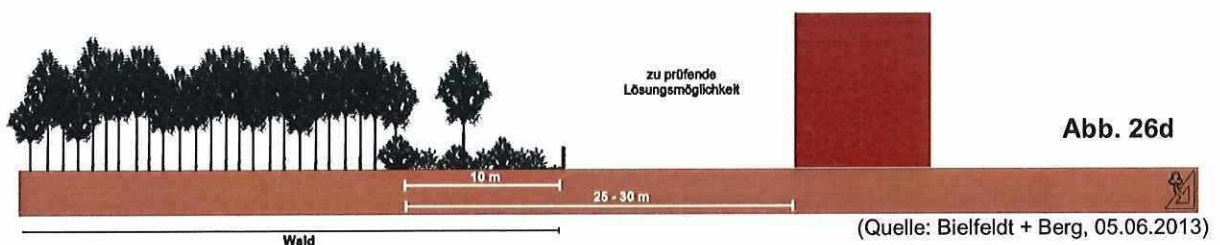


Folgende Gedanken lagen einer Problemlösung zugrunde: Die wesentlichen Gründe für den Waldabstand sind vermutlich im vorliegenden Fall: Verhütung von Waldbränden, Minderung der Gefahr durch Windwurf. U.U kann ein geringerer Abstand gewählt / zugelassen werden bei Minderung des Gefahrenpotenzials.

- Aus der Eingriffssituation im Rahmen der Straßenplanung ergab sich nicht das Erfordernis zur Schaffung von Ausgleich als **Wald** im vorgesehenen und durchgeführten Umfang (vorwiegend waren landwirtschaftliche Flächen betroffen).
- Eine gut strukturierte Gehölzfläche mit einem hohen Anteil von Straucharten hätte (noch besser) den Ausgleich bewirkt.
- Die Verwendung von 9 unterschiedlichen Baumarten mit unterschiedlichen Standortansprüchen (Pflanzschemagröße 250 m<sup>2</sup> mit sehr starker Mischung) ist ungewöhnlich.
- Dagegen wird als Strauchart nur die Hasel aufgeführt sowie noch 5 weitere Straucharten, die eventuell zusätzlich eingestreut werden können. Davon: Prunus serotina (= Späte Traubenkirsche, Neophyt aus Nordamerika, extremes „Unkraut“), Cornus mas (= Kornelkirsche, in S.-H. nicht heimisch, sehr konkurrenzschwach / als Waldpflanze ungeeignet), Rubus idaeus (= Himbeere, pflanzt man eher nicht, kommt ggf. von allein)

Mögliche Entwicklung:

Auf einem Streifen von 10 m Tiefe am Nordrand der Aufwaldung (vgl. nachstehende **Abb. 26d**) werden die vorhandenen baumartigen, ggf. über mehrere Jahre, durch strauchartige Gehölze und kleiner kronige Bäume ersetzt. Dabei bleibt die Fläche und Ausdehnung des „rechtlichen“ Waldes unverändert.



Die Maßnahme bewirkt, dass

- ein ökologisch höherwertiger Waldsaum gebildet wird,
- dieser Saum nicht vollständig von Baumkronen beschattet wird,
- der Wald in seinen Funktionen dadurch verbessert wird,
- das Landschafts- und Stadtbild langfristig günstig gestaltet wird,
- der Pflegeaufwand geringer gehalten werden kann,
- die Brandgefahr des Strauchbereichs gegenüber einer Bestockung mit Bäumen gemindert wird,
- die Weite des Gefahrenbereichs für Windwurf zurückgelegt wird, der Schutzabstand verringert werden kann,
- die Bebaubarkeit der Fläche nördlich des Waldes insofern verbessert wird, als dass Bereiche (Abstandsflächen), die nicht erforderlich sind, als Freiflächen einer qualitativ hochwertigen Bebauung sinnvoll bebaut werden können, somit unproduktiv nutzbare Bereiche reduziert werden
- eine zu starke Beschattung der Wohngrundstücke durch die Waldbäume vermindert wird





Ergebnis der forstbehördlichen Abstimmung ist:

Von der Regelung zum Waldabstand gem. Gesetz kann im vorliegenden konkreten Planungsfall abgewichen werden, wenn der nördliche Waldrand in einer Tiefe von 10 m wie folgt umgebaut wird:

- Entnahme aller Bäume 1. Ordnung und Anpflanzen von Sträuchern und vereinzelt bzw. strukturierend Bäumen 2. Ordnung, so dass ein neuer Waldrand entsteht, der neben den forstlichen und ökologischen Funktionen auch landschaftsbildprägende Aufgaben (z. B. geschwungener Rand, Blütenbildung) übernimmt.
- Die Bebauung hat unter dieser Vorgabe einen Abstand von 20 m zur Linie des z. Z. erkennbaren kleinen Zaunes am Waldrand einzuhalten (vgl. vorangestellte **Abb. 26d**).



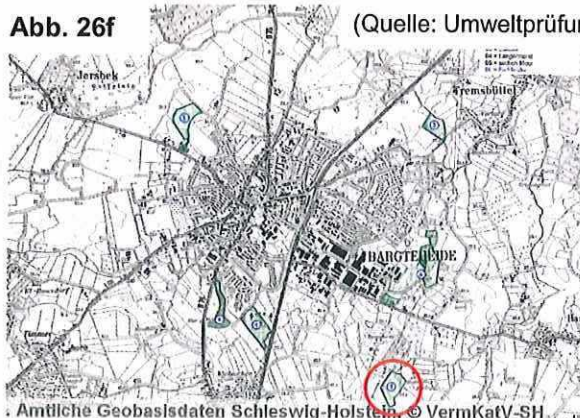
(Foto: Bielfeldt + Berg, 08.02.2016)

### 7.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

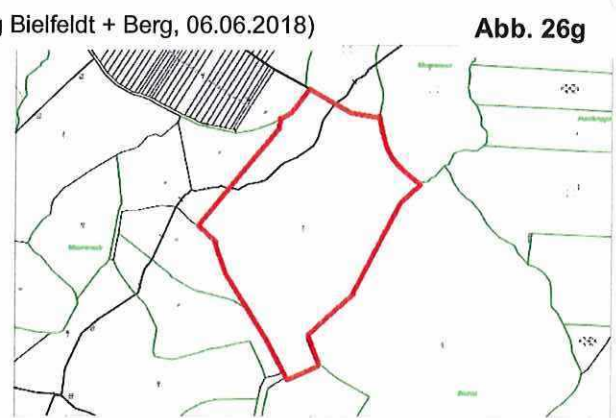
Der zu bilanzierende Kompensationsbedarf von rund 7.000 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden wird ausschließlich außerhalb des Plangebietes auf hierfür geeigneten Flächen nachgewiesen.

Da aufgrund der Flächenverfügbarkeit der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangebungsbereichs der o.g. Bebauungsplanung erfolgen kann, werden auf einer externen Fläche Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Die hierfür vorgesehene Fläche liegt südöstlich des Plangebietes der Bebauungsplanung (s. nachfolgende **Abb. 26f**) nahe des Bargteheider Moores (s. nachfolgende **Abb. 26g**) im Gebiet der Gemeinde Delingsdorf.

Die für die Kompensation der Eingriffe erforderliche Fläche von 7.000 m<sup>2</sup> wird von diesem Konto abgebucht.



(Quelle: Umweltprüfung Bielfeldt + Berg, 06.06.2018)



Für die Abwertung des westlichen Knicks (angrenzend an die Wohnbebauung Nelkenweg) kann im Südwesten durch die lineare Strauchpflanzung ein Wert von 50 m Knicklänge kompensiert werden. Ein weiterer Wert von 40 m Knicklänge wird östlich des Regenrückhaltebeckens durch die Anlage einer gleichfalls zweireihigen Strauchhecke geschaffen. Somit besteht ein Defizit von rd. 65 m lineare Gehölzstruktur, die an anderer externer Stelle herzustellen.



Die Stadt Bargteheide hat in der Gemeinde Elmenhorst (Flur 1: Flurstücke 16, 17 und 19; Flur 7: Flurstücke 57, 132/55 und 79/53) Flächen erwerben können, die in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) aufgewertet werden sollen.

Innerhalb dieser Flächen sind Knicks gelegen, die wegen der vorhandenen schlechten Ausprägung eine deutliche Aufwertung erfahren sollen. Die Stadt Bargteheide stellt im Einvernehmen mit der uNB eine entsprechende Länge hiervon bereit, die wertmäßig den noch fehlenden Bedarf einer 65 m langen linearen Gehölzstruktur ausgleichen kann. Entsprechende Maßnahmen werden innerhalb von zwei Jahren nach Rechtsetzung der o.g. Bebauungsplanung realisiert und von der uNB abgenommen.

#### 7.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Aufstellung der o.g. Bebauungsplanung ist eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein können.

Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen, denn die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte eines Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse entgegenstehen, verfehlt seinen gestaltenden Auftrag und ist daher nichtig.

Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

Diese Prüfung erfolgte im Rahmen der bis zu diesem Planungsstand durchgeführten Umweltprüfung und ist im Umweltbericht (s. Teil II) dokumentiert.

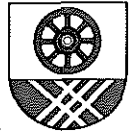
#### Ergebnis:

In den (älteren) Bäumen können potenziell als Fledermausquartier (auch Wochenstuben und Winterquartiere) geeignete Strukturen (Baumhöhlen und -spalten) vorhanden sein. Außerdem können in den vorhandenen Gebäuden potenzielle Quartiere vorhanden sein.

Jagdreviere und Flugrouten können möglicherweise entlang der linearen Gehölzstrukturen vorhanden sein; diese bleiben erhalten.

Sofern im Ergebnis der Prüfung von Gebäuden, die abgerissen werden sollen, sowie von zu fallenden Höhlenbäumen Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden können, stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Hindernisse in Bezug auf Fledermausquartiere entgegen.





Nur im Falle des Nachweises von Fledermauswochenstuben oder -winterquartieren und von Tagesverstecken sind Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Zugriffsverbote erforderlich, wie sie im Umweltbericht (s. Teil II) erläutert und auch unter Ziffer III „Hinweis“ auf der B-Plan-Satzung aufgenommen worden sind.

Fazit:

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nur für die Gruppen der Fledermäuse sowie der ungefährdeten Brutvögel der Gehölze möglich und kann für diese durch die Einhaltung von Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhabens an den Träger des Vorhabens geben:

- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Auffangen eines Teils des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen.
- Für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Betriebs- sowie Stellplatzflächen sollten LED- oder Niederdruck - Natriumdampf-Lampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.
- Im Zuge der Baumaßnahmen sind bei Arbeiten im Kronentraufbereich der Esche „Am Bornberg“ die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten, wobei
  - kein Rüttler zum Einsatz kommen darf und nur Walzen (keine Vibrationswalzen zum Schutz der Feinwurzeln) verwendet werden dürfen,
  - die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht gestattet ist,
  - der Stamm mit Beginn und während der Bauphase mit einer gegen den Stamm abgepolsterten (z. B. mittels mindestens zweier Ringe aus Dränagerohren) hohen *Bohlenummantelung* bis zur Höhe des unteren Astansatzes zu versehen ist,
  - der Kronentraufbereich nicht durch andere Eingriffe stärker als bisher beeinträchtigt werden darf,
  - die nicht überbauten Wurzelbereiche nicht als Lagerflächen genutzt und nicht mit Baumaschinen überfahren werden dürfen.



**8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgabenstellung:

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und insbesondere als Planungsgrundlage für die zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. zu treffenden Festsetzungen ist eine „Schalltechnischen Untersuchung“ durchgeführt worden (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung), deren Ergebnisse in die Begründung (Teil I) und in die Umweltprüfung (Teil II) eingestellt wurden. Im Rahmen der o. g. Untersuchung werden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens aufgezeigt und beurteilt.

In der o.g. Untersuchung wurden daher folgende Konflikte bearbeitet:

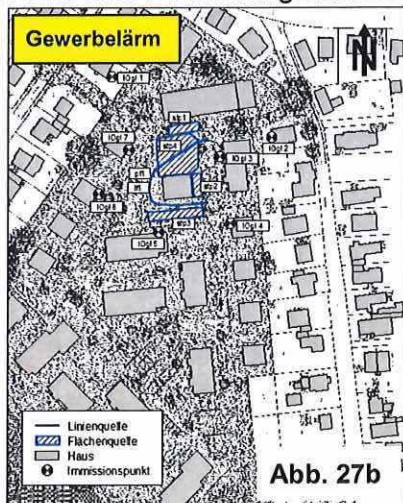
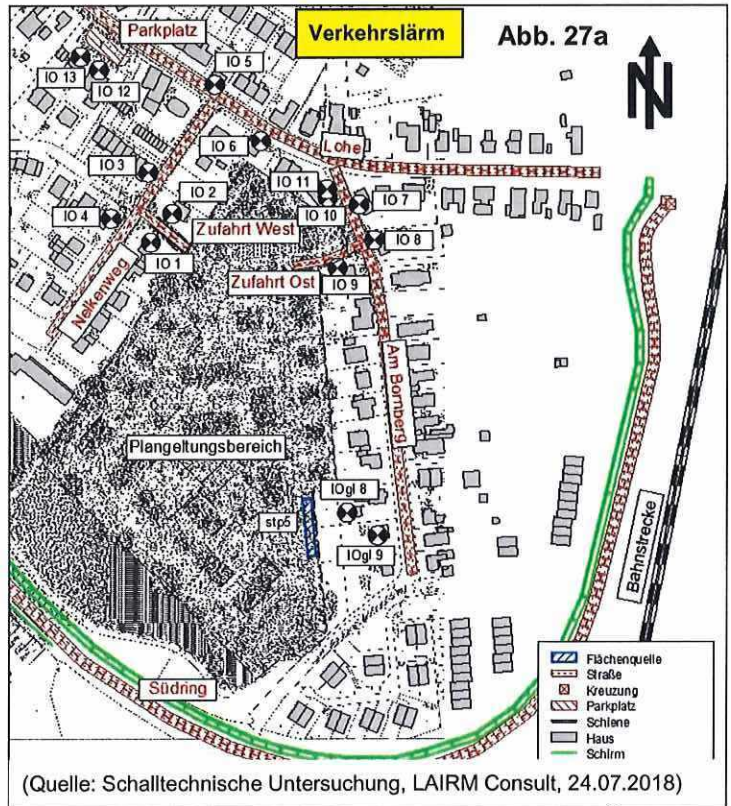
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschemissionen aus dem Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus.

Die in Aussicht genommene Plan- gebietsfläche befindet sich west- lich der Straße „Am Bornberg“, nordöstlich „Südring“ und südöst- lich „Nelkenweg“.

Weiterhin ist an der Straße „Lohe“ südlich der Einmündung „Louise- Zietz-Weg“ ein öffentlicher Park- platz mit 8 Stellplätzen vorgese- hen.

Das Plangebiet ist maßgeblich durch Straßenverkehrslärm vom „Südring“ belastet. Zusätzlich ver- läuft östlich die Bahnstrecke Ham- burg - Lübeck (vgl. nebenstehende **Abb. 27a** und **Abb. 27b**).

Im Rahmen der Vorsorge erfolgt bei der Bauleitplanung üblicher- weise eine Beurteilung anhand der



Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffent- lichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von ge- werblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissi- onen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beur- teilt werden.





Gewerbelärm:

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich das Betriebsgrundstück der Garten- und Landschaftsbau Am Bornberg der Stormarner Werkstätten Ahrensburg zusammen mit dem „Bauernhaus“ (vgl. nebenstehende **Abb. 27c**). Der Betrieb auf dem Betriebsgrundstück wird entsprechend den Angaben des Betreibers entsprechend der zukünftigen (nach Umsetzung des Bebauungsplanes und Reduzierung des heutigen Betriebsgrundstücks) Nutzung berücksichtigt.



Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mehrere private Stellplatzanlagen sowie eine Tiefgarage für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Stellplätze sowie die Tiefgaragenzufahrt befinden sich allerdings überwiegend im Innenbereich des Gebietes, so dass außerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend keine beurteilungsrelevante Einwirkung zu erwarten ist.

Lediglich im Südosten grenzt eine private Stellplatzanlage mit 14 privaten Stellplätzen (Stellplatz 118 bis 131) direkt an die vorhandene Nachbarbebauung an. Für die Stellplätze ist festzustellen, dass die privaten Stellplätze ausschließlich den Mietern der Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Hinsichtlich der Beurteilung der durch den Anwohnerverkehr hervorgerufenen Geräuschimmissionen ist grundsätzlich festzustellen, dass dieser als ortsüblich einzustufen und nicht als gewerbliche Anlage zu beurteilen ist. In Ermangelung einer anderen geeigneten Beurteilungsgrundlage kann zur Beurteilung des Anwohnerverkehrs die TA Lärm als antizipiertes Sachverständigengutachten für einen orientierenden Vergleich herangezogen werden, ohne dass die Immissionsrichtwerte in diesem Zusammenhang rechtlich bindende Wirkung entfalten.




Beurteilungsrelevante Vorbelastungen aus Gewerbelärm sind im Umfeld nicht vorhanden.

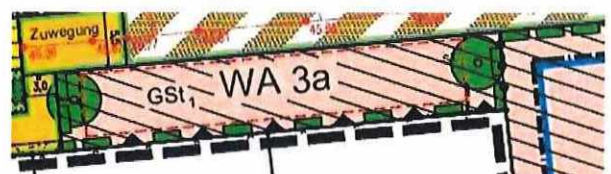
Ergebnis der Berechnungen ist:

- Im Tageszeitraum werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte tags überall eingehalten.
- Im Nachtzeitraum werden aus der orientierenden Beurteilung der privaten Stellplatzanlage im Südosten des Plangebiets die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft unterschritten. Der Garten- und Landschaftsbau Am Bornberg hat keinen Nachtbetrieb.
- Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm überwiegend entsprochen. Lediglich der Entsorgungscontainer sollte im Nordwesten der geplanten Halle aufgestellt werden, damit das Spitzenpegelkriterium erfüllt wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Folgende Maßnahmen werden entsprechend den vorangestellten Ergebnissen umgesetzt:

- ➔ Festsetzung einer Sicht- und Blend-schutz-einrichtung    an der südöstlichen privaten Stellplatzanlage (Planzeichnung, nebenstehende **Abb. 27d** und als örtliche Bauvorschrift), um

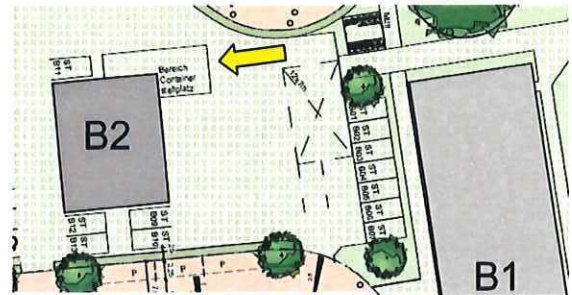






ggf. auftretende Belästigungen der östlichen angrenzenden Nachbargrundstücke vermeiden zu können.

- ➔ Positionierung (gelber Pfeil) des Entsorgungscontainers des Garten- und Landschaftsbaubetriebes im Nordwesten der geplanten Halle (vgl. nebenstehende **Abb. 27e** auf Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes) und Absicherung dieses Sachverhaltes über eine entsprechende Regelung im zu schließenden Städtebaulichen Vertrag.



(Quelle: Städtebauliches Konzept, Bruchmann Architektin, 04.06.2018)

#### Verkehrslärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten und die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen wurden dem „Verkehrsgutachten“ (s. **Anlage** zu dieser Begründung) entnommen. Weiterhin wird der geplante öffentliche Parkplatz an der Straße „Lohe“ gegenüber der Einmündung „Louise-Zietz-Weg“ angesetzt.

Die Angaben für die DB-Strecke Hamburg - Lübeck wurden bei der DB AG aktuell erfragt (Prognosehorizont 2025).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm. Für den geplanten Parkplatz an der Straße „Lohe“ gegenüber der Einmündung „Louise-Zietz-Weg“ wurde die Belastung anhand der Parkplatzlärmstudie für ebenerdige Stellplätze an Wohnanlagen abgeschätzt.

- In der Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches ergeben sich aus dem durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. es werden die jeweiligen Immissionsgrenzwert tags und nachts eingehalten, somit sind die Zunahmen nicht weiter beurteilungsrelevant.
- Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überall überschritten. Weiterhin wird der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten. Lediglich im Osten und Südwesten des Plangeltungsbereiches ergeben sich Überschreitungen.
- Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Maßgeblich für die Verkehrslärmbelastung im Plangeltungsbereich ist der Schienenverkehrslärm. Aufgrund der Lage der Schiene, die abgesetzt zum Plangebiet auf einem Damm geführt wird, und der damit erforderlichen Höhe möglicher Lärmschutzmaßnahmen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht sinnvoll.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.





Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Folgende Maßnahmen werden entsprechend den vorangestellten Ergebnissen erforderlich und planungsrechtlich umgesetzt:

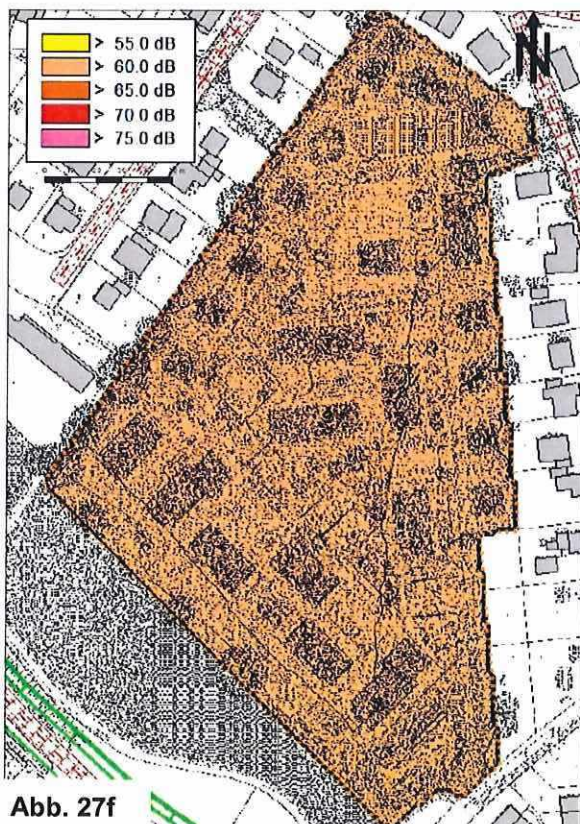
➔ Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind für „schutzbedürftige Räume“ in der nachstehenden **Abb. 27f** und für „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ in der **Abb. 27g** dargestellt.

➔ Die Darstellung der beiden Abbildungen bezüglich des maßgeblichen Außenlärmpegels werden planzeichnerisch (Teil A) und ergänzend textlich (Teil B) in den B-Plan-Entwurf aufgenommen.

➔ Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

➔ Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.



(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LAIRM Consult, 24.07.2018)



➔ Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangebungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfüllt werden.

➔ Die Festsetzung von schallgedämmten Lüftungen erfolgt als textliche Festsetzung (Teil B) in der B-Plan-Satzung.

➔ Bezüglich der Außenwohnbereiche im 2. Obergeschoss (Balkon, Loggien, Dachterrassen) ist festzustellen, dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Osten und Süden um mehr als 3 dB(A) überschritten wird (s. auch **Abb. 27h**). In diesen Bereichen im 2. Obergeschoss sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig.

➔ Die Darstellung der Abbildung bezüglich der Außenwohnbereiche im 2. OG wird planzeichnerisch (Teil A) und ergänzend hierzu textlich (Teil B) in der B-Plan-Satzung aufgenommen.

⇒ Für Außenwohnbereiche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten, so dass sich keine Beschränkungen bezüglich der Außenwohnbereiche ergeben.

➔ Befestigte Außenwohnbereiche im 2. Obergeschoss wie Balkone, Loggien und Dachterrassen sind in den in **Abb. 27h** dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LAIRM Consult, 24.07.2018)

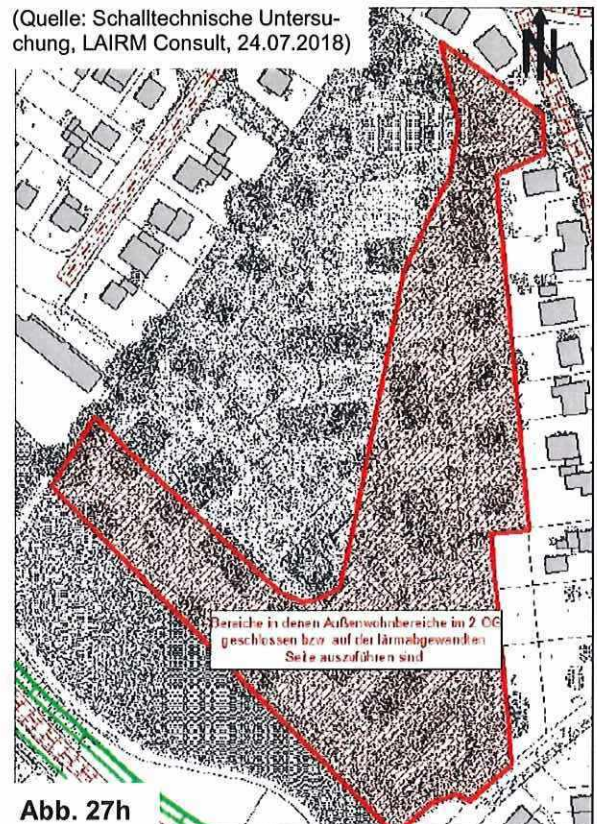


Abb. 27h

Lichtimmissionen:

Für die vorgesehenen Stellplatzanlagen soll im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme (vgl. auch **Anlage** zu dieser Begründung) die Auswirkungen der Fahrzeugbeleuchtungen beurteilt werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes, der auf konkrete Lichteinwirkungen durch ortsfeste Beleuchtungsanlagen an einzelnen Immissionsorten abzielt, kann Licht hauptsächlich einen be-





lästigen Einfluss haben, d.h. Störungen des körperlichen oder seelischen Wohlbefindens bewirken, die nicht mit einem Schaden für die Gesundheit verbunden sind. Rechtlich zählt Licht zu den Emissionen und Immissionen gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Grundsätzlich steht für die Beurteilung mit der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) ein Regelwerk zur Verfügung, in dem Immissionswerte angegeben sind. Grenzwerte liegen jedoch nicht vor.

Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden. Die Licht-Richtlinie gibt Maßstäbe zur Beurteilung der Lästigkeitswirkung an. Eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 1 oder des § 22 Abs. 1 BImSchG tritt in der Regel auf, wenn die angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Gemäß des § 3 Abs. 5 BImSchG gehören Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen nicht in den Geltungsbereich der Licht-Richtlinie des LAI, somit ist eine detaillierte Beurteilung von Raumaufhellung und Blendung nicht möglich. Andere Regelwerke mit Grenz- oder Richtwerten liegen nicht vor. Somit wurde in der Untersuchung nur die mögliche Belästigung untersucht.

#### Fazit:

Aufgrund der vorhandenen Höhen der Fenster, deren untere Kante sich in der Regel deutlich oberhalb von 0,5 m über dem Gelände befindet und dem vorhandenen und geplanten Geländeverlauf ist davon auszugehen, dass eine Blendung überwiegend nicht vorliegt. Lediglich am Gebäude (Am Bornberg 3) gegenüber der Zufahrtsstraße von „Am Bornberg“ aus, könnten aufgrund der tiefliegenden Fenster eine Blendung nicht ausgeschlossen werden.

Weiterhin ist festzustellen, dass zwar eine Aufhellung der Fenster insgesamt nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, aber eine direkte Blendung des Fensters aufgrund der Anforderungen der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung überwiegend nicht zu erwarten ist.

Zudem kann eine Aufhellung des Fensters in der Regel schon durch eine Fahrzeugvorbeifahrt auf den vorhandenen Straßen derzeit hervorgerufen werden.

Abschließend ist festzustellen, dass relevante zusätzliche Belästigungen durch mit den Stellplatzanlagen verbundenen Lichtimmissionen von einparkenden und ausfahrenden Kraftfahrzeugen nicht zu erwarten sind. In der Regel kann der Schutz vor Lichtbelästigungen durch eigene Maßnahmen (Gardinen oder Rollos oder auch Hecken bzw. Sichtschutzwände) erreicht werden.

#### BHKW - Immissionen:

Für das geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) ist festzustellen, dass im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen werden muss, wonach das BHKW so betrieben werden kann, dass eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bezüglich Lärm und Luftschadstoffen gegeben ist.

Somit ist ein möglicher Konflikt von dem derzeit angedachten BHKW und der vorhandenen Wohnbebauung nahezu ausgeschlossen, so dass eine Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich ist (Gebot der planerischen Zurückhaltung).



### 9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Nelkenweg“ im Nordwesten und „Am Bornberg“ im Nordosten (vgl. auch **Abb. 6** und **Abb. 7**) als äußere verkehrliche Erschließung vorhanden.

Beide Straßen münden in die Straße „Lohe“ mit der Funktion einer Sammelstraße. Diese ist an die Hamburger Straße (B 75) und damit ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt im Nordwesten an die Wohnstraße „Nelkenweg“ und im Nordosten an die Wohnstraße „Am Bornberg“.

Das Plangebiet soll mit 9 Geschosswohnungsbauten, 8 Einzelhäusern (mit 2 WE) und einem so genannten „Kernhaus“ für betreutes Wohnen in einer normalen Bebauungsdichte realisiert werden, daher bietet sich die verkehrstechnische Erschließung über zwei von einander getrennten Anschlusspunkte an. Hierdurch können die Verkehrsströme (Quellverkehre) räumlich getrennt und halbiert werden.

Im Rahmen eines „Verkehrsgutachtens“ (vgl. auch **Anlage** zu dieser Begründung) wurde geprüft, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen.

#### 9.1 Äußere Erschließung

Im Zuge der Projektvorbereitung und als Entscheidungsgrundlage zum Aufstellungsbeschluss für diese B-Plan-Änderung wurde auch zur Berücksichtigung von Anregungen und Fragestellungen aus den städtischen Gremien und der interessierten Öffentlichkeit / Anlieger heraus ein Verkehrsgutachten beauftragt und erstellt.

##### Aufgabenstellung:

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes soll zu einem Teil über eine Anbindung an den „Nelkenweg“ in Verlängerung des Rosenweges und zu einem anderen Teil über eine Anbindung an die Straße „Am Bornberg“ erfolgen. Über die Straße „Lohe“ besteht dann die weitere Anbindung an das übergeordnete innerstädtische Streckennetz der Hamburger Straße (L 82). Die Lage des geplanten Wohngebietes in der Stadt Bargteheide sowie das klassifizierte Straßennetz mit den Zählstellen der erfolgten Verkehrserhebung ist der nebenstehenden **Abb. 28a** zu entnehmen.



**Abb. 28a**

(Quelle: „Verkehrsgutachten“, WVK, Stand vom 24.07.2015)

Mögliche alternativen Erschließungen und somit auch eine mögliche südliche Anbindung des geplanten Wohngebietes an die freie Strecke des „Südring“ (L 89) wurden in der weiteren Diskussion und in der politischen Willensbildung betrachtet.





Grundlage hierzu waren gutachterlichen Untersuchungen im einer verkehrstechnischen Stellungnahme (vgl. auch **Anlage** zu dieser Begründung und nachfolgende Ausführungen).

Im Rahmen des „Verkehrsgutachtens“ war zu klären und darzulegen, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes zu bewältigen.

Verkehrserhebung:

Zur Ermittlung des maßgeblichen Verkehrsgeschehens wurden am Donnerstag, dem 04.06.2015 umfangreiche Verkehrserhebungen im Untersuchungsraum gemäß den Empfehlungen für Verkehrserhebungen durchgeführt. Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferienzeiten oder Feiertage vorlagen. Als Zeitraum der Verkehrserhebung wurden, auch zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens und Verkehrsflusses am Schulzentrum die morgendliche Spitzenverkehrszeit von 6.00 bis 10.00 Uhr sowie die nachmittägliche Spitzenverkehrszeit von 15.00 bis 19.00 Uhr berücksichtigt.

Prognose-Planfall 2030:

Zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Jahre 2030, bedingt durch strukturelle Veränderungen außerhalb des Planungsraumes, erfolgt eine Prognosebetrachtung auf Grundlage der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn, dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung sowie der Shell-Pkw- Szenarien. Hiernach wird bis zum Prognosejahr von einer allgemeinen Verkehrszunahme um ca. 12,6 % im Kfz - Verkehr ausgegangen (vgl. .

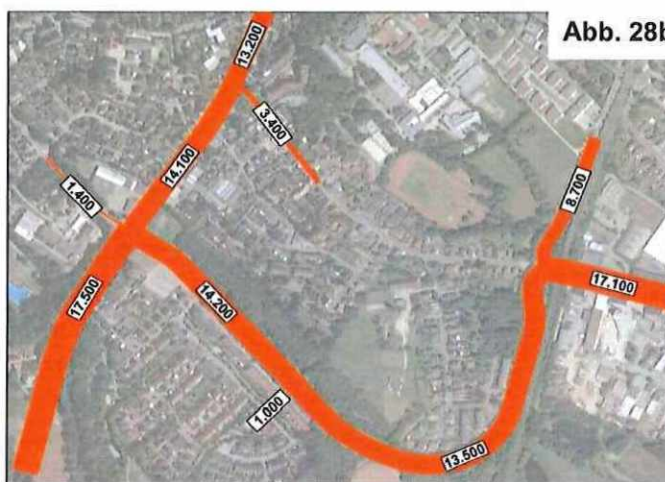


Abb. 28b

(Quelle: „Verkehrsgutachten“, WVK, Stand vom 24.07.2015)

Des Weiteren wurden die Neuverkehre der geplanten Wohnbauentwicklung wie folgt angesetzt:

Tag: 828 Kfz/24h davon 20 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,  
 Spitzenstunde: 83 Kfz/24h davon 2 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Das „Verkehrsgutachten“ (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) kommt zu folgenden Untersuchungsergebnissen:

Leistungsfähigkeit:

- Der lichtsignalisierte Knotenpunkt „Hamburger Straße (L 82) / Lohe“ ist sowohl in der Analyse 2015 wie auch langfristig im Prognose-Planfall 2030 mit beabsichtigter Wohnbauentwicklung in der Lage den Verkehr leistungsfähig mit der guten Qualitätsstufe „B“ des Verkehrsablaufes abzuwickeln.
- Die innerstädtische Erschließung des geplanten „Generationenquartiers“ am „Am Bornberg / Nelkenweg“ kann somit über den Anbindungspunkt „Hamburger Straße (L 82) / Lohe“ erfolgen.





- Es bestehen über den Prognose-Planfall 2030 hinaus sogar weitere Kapazitätsreserven.
- ➔ Eine zwingende Notwendigkeit einer alternativen Anbindung des geplanten Wohnbaugebietes an die freie Strecke der Straße „Südring“ (L 89) besteht nicht.

Verkehrsverträglichkeit:

Die Verträglichkeit der prognostizierten Verkehre mit dem Straßenzug „Lohe“ konnten für die Aspekte der Streckenkapazität, des Begegnungsfalles sowie der Radverkehrsführung nachgewiesen werden. Demnach können die Neuverkehre des geplanten Wohnbaugebietes „Am Bornberg / Nelkenweg“ ebenfalls über das Bestandsnetz mit abgewickelt werden.

Fazit:

Die verkehrliche Begutachtung hat zeigt, dass die Erschließung des geplanten Wohngebietes „Am Bornberg / Nelkenweg“ über das innerstädtische Streckennetz leistungsfähig und verkehrsverträglich ist.

Der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr hat die Inhalte und Bewertungen dieses Verkehrsgutachtens einschließlich dessen Schlussfolgerungen zustimmend zur Kenntnis genommen, so dass das Verkehrsgutachten Grundlage der „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ (Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB) zur o.g. Bebauungsplanung geworden ist.

Betrachtung weiterer Erschließungsvarianten:

Gleichwohl wurde Im Rahmen eines Ortstermins am 15.07.2016 die alternative Erschließung des geplanten Wohngebietes über den „Südring“ (L 89) erneut besprochen. Entsprechend den politischen Vorgaben wurden vier Betrachtungsvarianten erstellt.

Im Zuge einer „Verkehrliche Stellungnahme“ (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) werden die Auswirkung der alternativen Erschließungen quantitativ und qualitativ beurteilt.



Abb. 28c-1

**Variante 1** - Erschließung über die Gemeindestraße „Lohe“



Abb. 28c-2

**Variante 2** - Südring (L 89) „Rechtsrein / Rechtsraus“





Die Variante 1 berücksichtigt die alleinige Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes über das Netz der Gemeindestraßen. Die Einspeisung in das übergeordnete Streckennetz erfolgt vollständig am lichtsignalisierten Knotenpunkt *Hamburger Straße (L 82) / Lohe*.

Die Variante 2 berücksichtigt die alleinige Erschließung des B-Planes Nr. 12-3 über einen Anbindungspunkt im Zuge des *Südringes (L 89)* mit Zulässigkeit der Abbiegebeziehungen „Rechtsrein / Rechtsraus“.



Abb. 28c-3

**Variante 3 - Südring (L 89)**  
 „Rechtsrein / Rechtsraus mit Anbindung Lohe“

Die Variante 3 berücksichtigt die Erschließung des B-Planes Nr. 12-3 über einen Anbindungspunkt im Zuge des *Südringes (L 89)* mit Zulässigkeit der Abbiegebeziehungen „Rechtsrein / Rechtsraus“. Des Weiteren ist eine rückwärtige Anbindung an das gemeindliche Straßennetz und somit über die Straße *Lohe* vorgesehen

(Quelle: „Verkehrliche Stellungnahme“, WVK, Stand vom 20.02.2017)

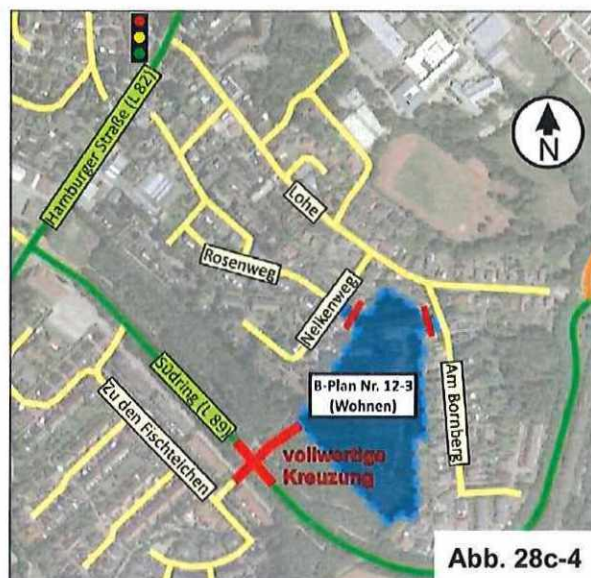


Abb. 28c-4

**Variante 4 - Südring (L 89)**  
 „vollwertige Kreuzung“

Bei Herstellung einer vollwertigen Kreuzung durch die bauliche Ergänzung eines neuen Knotenpunktarmes gegenüber der vorfahrtsregeltem Einmündung „Zu den Fischteichen“ besteht über den Anbindungspunkt eine freie Wegwahl für die Bewohnerverkehre des B-Planes Nr. 12-3. Die Quell- und Zielverkehre können somit direkt und ohne die Erzeugung unnötiger Mehrverkehre in das übergeordnete Streckennetz eingespeist werden.

Die gutachterliche Bewertung kommt zu den nachfolgenden Ergebnissen:

- Die Variante 1 - „Lohe“  
 mit der alleinigen Erschließung des geplanten Wohngebietes über das innerstädtische Streckennetz mit der Straße *Lohe* weist eine gute Leistungsfähigkeit und Verkehrsverträglichkeit auf. Die Aussagen aus dem Verkehrsgutachten vom 24.07.2015 haben weiterhin Bestand.
- Die Variante 2 - Südring (L 89) „Rechtsrein / Rechtsraus“  
 ist aus Sicht der Leistungsfähigkeit am Anbindungspunkt mit der Qualitätsstufe QSV C grundsätzlich möglich. Hinsichtlich der Abwicklung der Quellverkehre nach Ost und der Zielverkehre aus West werden jedoch erhebliche Einbußen bei der Erschließungsqualität gesehen.



Um die betroffenen Verkehre in der Variante gegen die beabsichtigte Fahrtrichtung lenken zu können, wäre eine konsequente bauliche Unterstützung und Trennung der Fahrtrichtungen am Knotenpunkt „Südring (L 89) / Zu den Fischteichen / B-Plan Nr. 12-3“ notwendig, um verkehrswidrige sowie verkehrsgefährdende Fahrweisen und Rangierfahrten am Anbindungspunkt zu verhindern.

Dieses ist jedoch unter Erhalt der bisherigen Fahrbeziehungen an der Einmündung „Zu den Fischteichen“ nicht möglich.

Im Vergleich führt darüber hinaus die Verkehrsverteilung bei der Variante „Rechtsrein / Rechtsraus“ aufgrund der notwendigen Umwege insgesamt zu einer höheren Verkehrsbelegung im innerstädtischen Streckennetz.

- Durch die in Variante 3 - Südring (L 89) „Rechtsrein / Rechtsraus mit Anbindung Lohe“ kombinierten Anbindungspunkte an die Lohe und den Südring (L 89) kann die Leistungsfähigkeit des Streckennetzes ebenfalls erreicht werden. Aufgrund der Einspeisung an zwei Punkten im Netz, werden Rangier- und Bogenfahrten vermieden
- Bei der Variante 4 - Südring (L 89) „vollwertige Kreuzung“ erfolgt eine direkte Einspeisung in das übergeordnete Streckennetz. Die Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Zuge des Südringes (L 89) fällt gering aus, da am Knotenpunkt Südring (L 89) / Zu den Fischteichen / B-Plan Nr. 12-3 eine vollständige Lichtsignalanlage nicht erforderlich wird.

Aus gutachterlicher und verkehrsplanerischer Sicht stellen die Varianten 1 und 4 die verkehrsverträglichsten Erschließungsformen dar, wobei die Variante 4 deutlich kostenintensiver ist und einen Eingriff in den ca. 60 m breiten Grünzug erfordert.

Bei den Varianten 2 und 3 bestehen Bedenken, dass die Regelung „Rechtsrein / Rechtsraus“ im Zuge des Südringes (L 89) ohne bauliche Trennung der Fahrtrichtungen keine ausreichende Akzeptanz erfährt. In der Priorität wäre die Variante 3 der Variante 2 gegenüber zu bevorzugen.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 14.09.2017 mehrheitlich beschlossen, auf Grundlage eines modifizierten städtebaulichen Konzeptes die verkehrliche Erschließung des geplanten „Generationenquartiers“ über die Gemeindestraßen „Nelkenweg“ und „Am Bornberg“ zu führen. Aus verkehrlicher Sicht wurden weiterhin ergänzende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die ihren Niederschlag im städtebaulichen Konzept bzw. in der B-Plan-Satzung und im zu schließenden Städtebaulichen Vertrag gefunden haben.

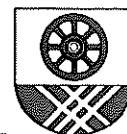
## 9.2 Innere Erschließung

Im Zuge der Projektvorbereitung und in der weiteren Projektentwicklung bis hin zur „Entwurfplanung“ wurde kontinuierlich das städtebauliche Konzept fortgeschrieben und fortentwickelt entsprechend den weiteren detaillierten Untersuchungen und Ausarbeitungen einschließlich der übrigen Fachplanungen.

### Allgemeines:

Das in Aussicht genommene Erschließungsgebiet liegt verkehrstechnisch gesehen zwischen den Straßen „Am Bornberg“ im Südosten und dem „Nelkenweg“ im Nordwesten.





Im Zuge der ersten und für den Aufstellungsbeschluss vorbereitenden planerischen Arbeiten wurde zunächst von 2 - 3 Bauabschnitten ausgegangen.

Hier liegt der Entwurfsgedanke und das städtebauliche Ziel zu Grunde, dass die möglichen Belastungen des das Plangebiet umgebenden Straßennetzes möglichst gleichmäßig (hälftig) verteilt werden. Vorhandene bzw. frei gehaltene Zufahrtbereiche an den Straßen „Am Bornberg“ und „Nelkenweg“ werden diesen Entwurfsgedanken ermöglichen, planerisch umzusetzen.

Demzufolge wird ein Quartiersbereich ein Gebiet von ca. 1,6 ha im Westen der Gesamtfläche mit Anschluss an den „Nelkenweg“ und ein zweiter Quartiersbereich wird ebenfalls eine ca. 1,6 ha große Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes mit Anschluss an die Straße „Am Bornberg“ umfassen.

Den zentralen Bereich bildet im nördlichen Bereich des Plangebietes das so genannte „Bauernhaus“ einschließlich der dann verbleibenden Flächenanteile des GaLaBau Betriebes der Stormarner Wege und das so genannte „Kernhaus“ für betreute Wohnformen Älterer und für Menschen in einer besonderen Lebenssituation.

Entsprechend der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung zweier Verkehrszonen werden die beiden Quartiersbereiche verkehrstechnisch (Kfz) nicht mit einander verbunden, so dass beide Stichstraßen an deren Ende eine für Müll- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendeanlagen aufweisen.

Verbunden werden die beiden Wendeplatzanlage durch einen Geh- und Radweg der im Süden entlang des geplanten Regenrückhaltebeckens fortgeführt wird mit einem Anschluss an den vorhandenen Geh- und Radweg „Am Bornberg“. Gleichzeitig dient die Verbindung zwischen den beiden Wendeanlagen mit Notfall den Rettungsfahrzeugen aus zwei unterschiedlichen Richtungen ins Plangebiet zu gelangen.

#### Erschließungskonzept:

Das „innere“ Plangebiet wird durch zwei von Süden nach Norden verlaufenden Haupterschließungsstraßen erschlossen, an der rechts und links Gebäude (Geschosswohnungsbau und Einzelhäuser) angeordnet sind. Durch die beiden Erschließungsstraßen und die angeordneten Gebäude teilt sich die Erschließung grob in zwei ähnlich große Teile.

Aufgrund des Quartierkonzeptes, das den Inklusionsgedanken auch außerhalb der Wohnung umsetzen möchte, werden die Straßen und Wege (möglichst) barrierefrei hergestellt, so dass als Ausbaukriterium die Anlage eines „verkehrsberuhigten Bereiches“ (so genannte „Spielstraße“) gewählt wurde. Dies wird dem Wohngebietscharakter sehr entsprechen und zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen. Zudem ist der Verkehrsraum aufgrund der ebenen Ausführung (ohne Gehweg und Hoch- bzw. Rundborde) bestens geeignet für Personen mit Rollator / Gehwagen. Ein kleiner, aber wichtiger Beitrag zur Inklusion.

Dieser Anspruch an die Gestaltung der Verkehrs- und Bewegungsflächen sollte auch aus dem öffentlichen hinein in den privaten Bereich getragen und auch dort umgesetzt werden.

Der Anspruch auf Verkehrsberuhigung und eine gegenseitige Rücksichtnahme wird durch Baumtore, Fahrbahneinengungen, Verschwenkungen in der Verkehrsführung in den vorgesehenen Fahrbereichen beider Erschließungsstraßen unterstützt. Dementsprechend erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) eine Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Gleiches gilt für die innerhalb dieser Straßenflächen festgesetzten Parkplätze.



Öffentliche Parkplätze sind in den „verkehrsberuhigten Bereichen“ in den Verkehrsraum eingebettet. Zusätzlich werden straßenbegleitend ebenfalls private Stellplätze in Schräg- und Senkrechtaufstellung geplant, die entgegen den Parkplätzen nicht als Verkehrsflächen sondern als Teilflächen der Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt werden (s. auch nebenstehende **Abb. 29**).

Entsprechend dem städtischen Stellplatzschlüssel sind für die neuen Wohngebäude 183 Stellplätze geplant (158 erforderlich) und es stehen zusätzlich 38 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Haupteerschließungsstraßen enden jeweils als Sackgasse mit einer Wendeanlage, die für ein 3-achsiges Müllfahrzeug entsprechend den Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ und der Ziffer 6.1.1.1 der RAST 06 ausgelegt sind.

Erschließungskonzept (Anbindung „Nelkenweg“)

Der westlich gelegene Quartiersabschnitt soll über eine Erschließungsstraße mit Straßenquerschnitten von unterschiedlicher Breite verkehrstechnisch erschlossen werden. Die Anbindung soll im Nordwesten an den „Nelkenweg“ erfolgen. Die Trasse führt zwischen zwei bebauten Grundstücke (vgl. auch nachstehende **Abb. 30a** bis **Abb. 30c**) hindurch auf einer Freihaltetrasse direkt an den „Nelkenweg“.

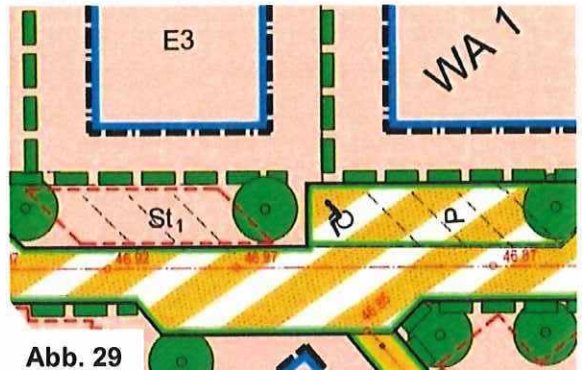
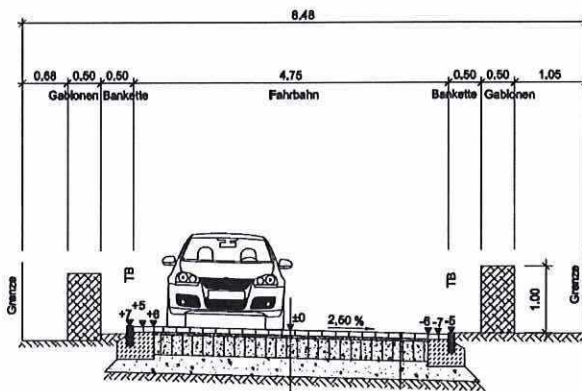


Abb. 29



(Foto: P. Scharlibbe, 25.04.2013)

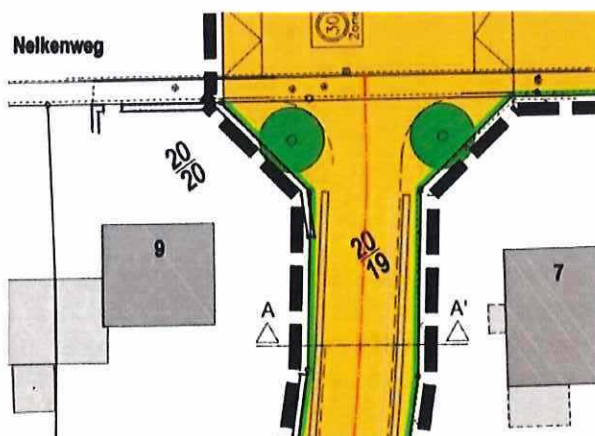


Abb. 30a links oben

Straßenregelquerschnitt für den Zufahrtbereich vom „Nelkenweg“ aus ins Wohngebiet hinein

Abb. 30b rechts oben

das freie Grundstück bereits mit den Einmündungsschrägen vom Nelkenweg aus ins geplanten Wohngebiet, rechts und links die vorhandenen Einfamilienhäuser

Abb. 30c links unten

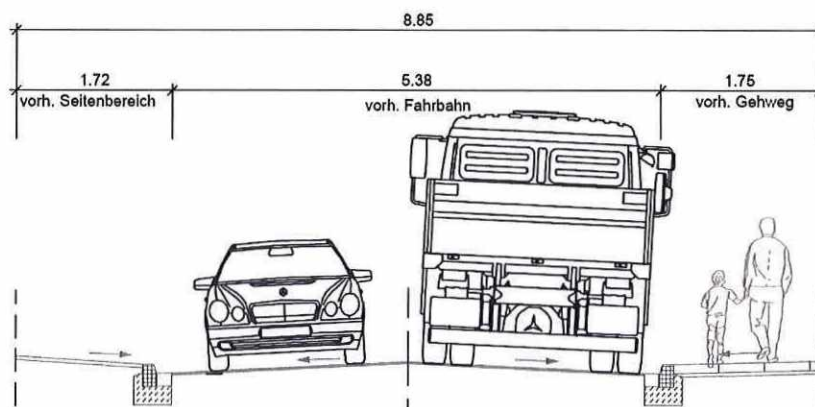
Darstellung der Plangebietszufahrt in der B-Plan-Satzung



Die „Freihaltetrasse“ ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 Neu, als öffentlichen Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert (vgl. auch **Abb. 22b**), so dass bereits mit der Planaufstellung des Bebauungsplan Nr. 12 Neu. im Jahre 1988 seitens der Stadt Bargteheide die Absicht bestand, die heutigen Plangebietsflächen auch vom „Nelkenweg“ aus zu erschließen.

Durch die neue Straßenanbindung ergibt sich in Zukunft eine Kreuzungssituation zwischen „Nelkenweg“, „Rosenweg“ und der neuen Erschließungsstraße (vgl. auch nachfolgende **Abb. 35**).

Der „Nelkenweg“ hat heute eine Ausbaubreite von 8,85 m (vgl. auch **Abb. 7** und **Abb. 8** und nachfolgende **Abb. 31** bis **Abb. 34**), wobei ca. 1,75 m auf einen Gehweg auf der südöstlichen Seite entfallen. Die Fahrbahnbreite beträgt von ca. 5,40 m und auf der nordwestlichen Seite ist ein unbefestigter Gehweg mit ca. 1,70 m Breite angegliedert. Pkw werden durch die Anlieger vornehmlich auf der nordwestlichen (vgl. auch nachfolgende **Abb. 32**) aber auch auf der südöstlichen Straßenseite abgestellt.



**Abb. 31**  
 Straßenregelquerschnitt  
 mit Darstellung der  
**Bestandssituation**

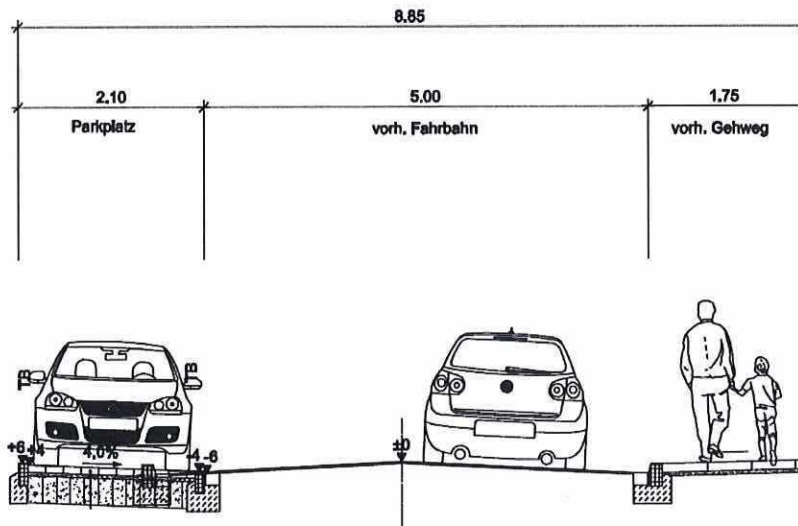


**Abb. 32** Ausbauzustand „Nelkenweg“ heute  
 Blickrichtung zur „Lohe“



**Abb. 33** Schülerverkehr auf dem „Nelkenweg“  
 Blickrichtung zur „Lohe“

Bekannt ist, dass der „Nelkenweg“ durch Schüler/innen als Schulweg zum Schulzentrum zwischen Louise-Zietz-Weg und Theodor-Storm-Straße genutzt wird. Durch die Anbindung weiterer Wohnbauflächen und dem daraus zusätzlich resultierenden Fahrverkehr ist es angezeigt, den „Nelkenweg“ im Bereich zwischen „Rosenweg“ und der Straße „Lohe“ in seinem Regelprofil im Sinne einer Schulwegsicherung neu zu ordnen.

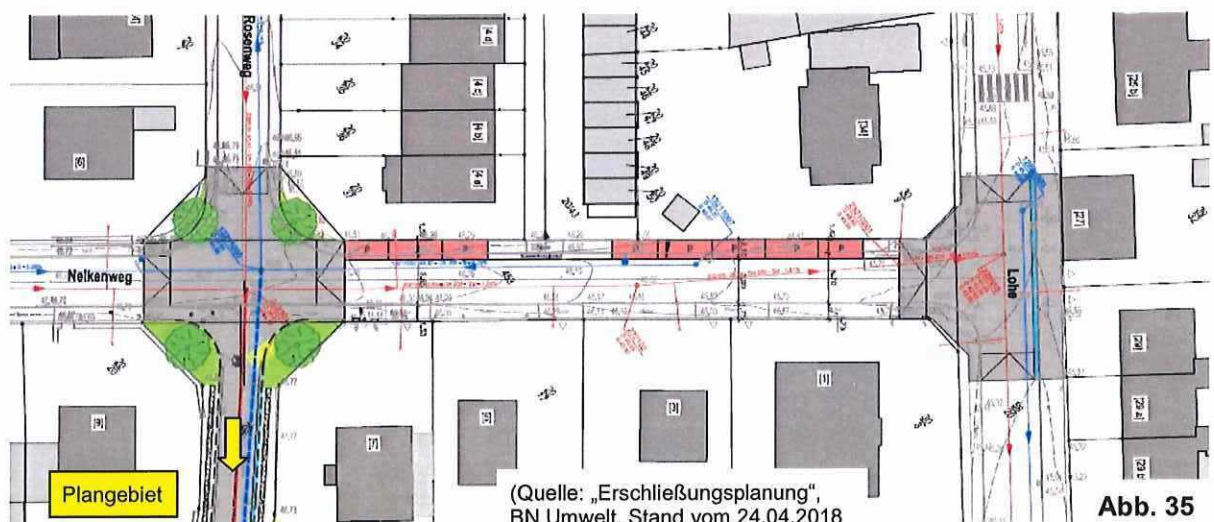


**Abb. 34**  
 Straßenregelquerschnitt  
 mit Darstellung der  
 Planungssituation

Das Ausbauprofil für den Abschnitt zwischen „Rosenweg“ und „Lohe“ (vgl. vorangestellte **Abb. 34**) sieht nach dem derzeitigen Planungsstand vor, dass der Gehweg auf der Südostseite belassen wird, die Fahrbahn in ihrer Breite reduziert wird und der Gehweg auf der Nordwestseite zu einem definierten öffentlichen Parkstreifen ausgebaut wird.

Der Vorteil dieser Umgestaltung liegt darin, dass der durch die geplante Erschließung zunehmende Verkehr an den parkenden Autos geordnet vorbeigeführt werden kann und sich trotzdem Pkw's begegnen können. Dieses trifft naturgemäß auch für die Begegnung Rad fahrender Schüler mit einem PKW zu.

Die neue Verkehrsanbindung des nordwestlichen Quartierabschnitts an den „Nelkenweg“ wie auch die Einmündung „Nelkenweg“ in die Straße „Lohe“ sollten zugunsten der Fußgänger und Radfahrer durch Aufpflasterungen (vgl. auch nachfolgende **Abb. 35**) auf ein einheitliches Höhenniveau gebracht werden, um vermeintliche Vorrangsituationen für den Kfz-Verkehr an diesen Punkten zu minimieren.



Weiterhin stellt gerade die Pflasterung in der „Lohe / Einmündung Nelkenweg“ eine Möglichkeit dar, die Schülerverkehre aufzufangen und ein geordnetes Queren der „Lohe“ zu erreichen.



Erschließungskonzept (Anbindung „Am Bornberg“)

Die Anbindung des östlichen Quartiersabschnitt wird an die Straße „Am Bornberg“ erfolgen. Im Zufahrts- und Abfahrtsbereich der neuen Erschließungsstraße befindet sich heute die Zufahrt zu dem vorhandenen Gartenbaubetrieb und zum „Bauernhaus“ (vgl. auch nachfolgende **Abb. 37**). Dies wird auch in Zukunft so bleiben.

**Abb. 36a** Blick auf den ortsbildprägenden Einzelbaum im Zufahrtsbereich mit der Straße „Am Bornberg“



**Abb. 37** Zufahrtsbereich „Am Bornberg“ zwischen dem Bauernhaus und dem Mietshaus Am Bornberg 4 hindurch



Der Zufahrtsbereich ist stark geprägt durch eine große Esche, die im Straßenprofil bereits eine räumliche und optische Einengung darstellt (vgl. auch **Abb. 36a**). Dies wurde in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

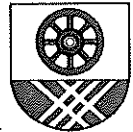
Die Esche weist bereits heute einen hohen Anteil an Totholz auf (vgl. nebenstehende **Abb. 36b**). Im Zuge der Erschließungsplanung lassen sich keine weiteren Standortverbesserung durch Verschiebung der Zufahrt erreichen.

In Richtung Bauernhaus könnten deutliche Standortverbesserungen erfolgen, aber dort liegt die Zufahrt zu den nordwestlich des Baumes gelegenen Garagen.

Eine Neuordnung dieses Zufahrtsbereiches mit direkter Anbindung der Garagenzufahrt an die Straße „Am Bornberg“ würde zu einem Verlust eines dort wachsenden vitalen Straßenbaumes führen.

Die hierdurch zu erreichende Standortverbesserung würde nach Prüfung der Stadt Bargteheide jedoch die Lebensdauer der Esche nicht wesentlich verlängern können.





In Abwägung dieser Sachverhalte hat die Stadt Bargteheide dem Erhalt des vitalen Straßenbaumes (unmittelbar neben der Esche) den Vorrang eingeräumt gegenüber einer möglichen Verlegung der Garagenzufahrt, denn die Vitalität der Esche könnte hierdurch nicht wiederhergestellt werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind bei Arbeiten im Kronentraufbereich der Esche die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten, wobei u. a. kein Rüttler zum Einsatz kommen darf; es dürfen nur Walzen (keine Vibrationswalzen zum Schutz der Feinwurzeln) verwendet werden.) Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.- Büro hat dies im Rahmen der Ausschreibung zu beachten und in der Realisierungsphase zu überprüfen.

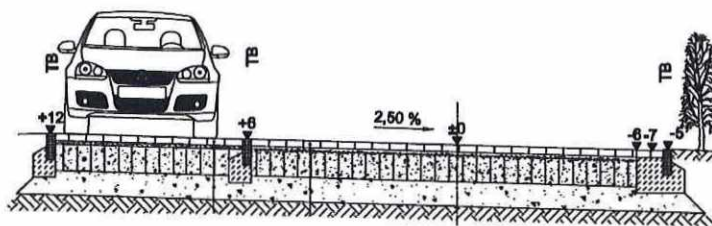
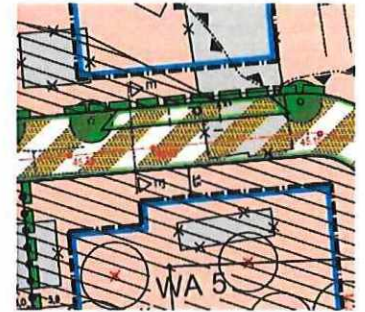
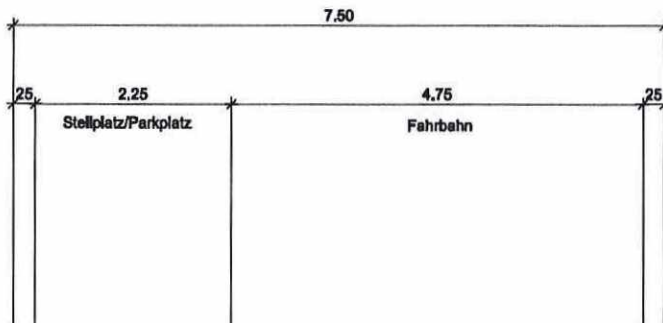
Erschließungskonzept (Regelquerschnitte):

Der östliche Quartiersabschnitt soll eben so wie der westliche Quartiersabschnitt innerhalb von „verkehrsberuhigten Bereichen“ (Spielstraßen) mit Straßenquerschnitten von unterschiedlicher Breite verkehrstechnisch erschlossen werden. Die unterschiedliche Breite der Straßen ergibt sich aus der jeweiligen Anordnung von Park- oder Stellplätzen, entweder als „Senkrecht-, Schräg- oder Längsparkstreifen“.

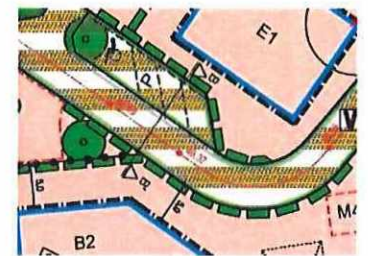
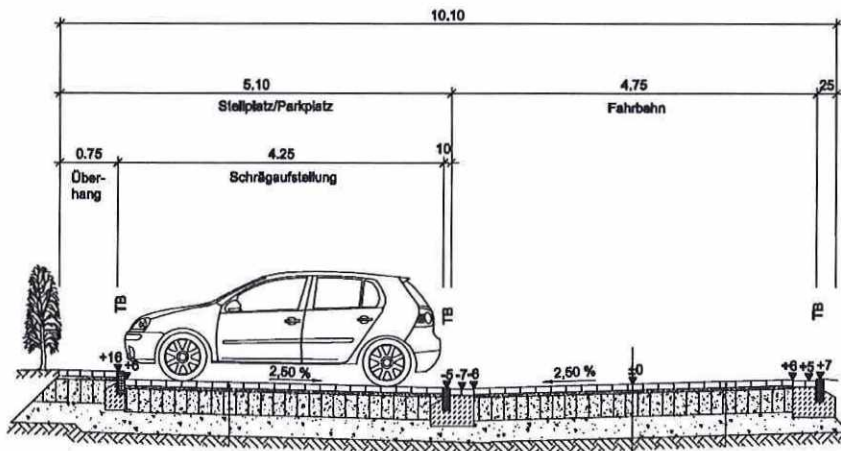
In den beiden Haupterschließungsstraßen entwickelt sich das Ausbauprofil in sehr unterschiedlichen Breiten, die sich an der Ausbaukriterien eines „verkehrsberuhigten Bereiches“ orientieren. Die Breiten variieren in der Regel zwischen 7,50 m und 10,35 m für die Mischfläche.

Insgesamt kann ein Begegnungsverkehr Pkw - Pkw mit wenigen Einschränkungen stattfinden und der Begegnungsverkehr Lkw - Pkw ist durch Ausweichbereiche gesichert.

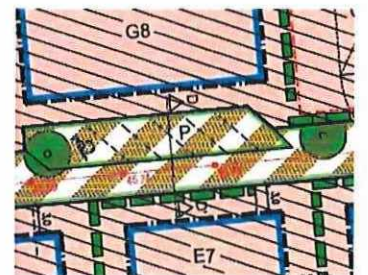
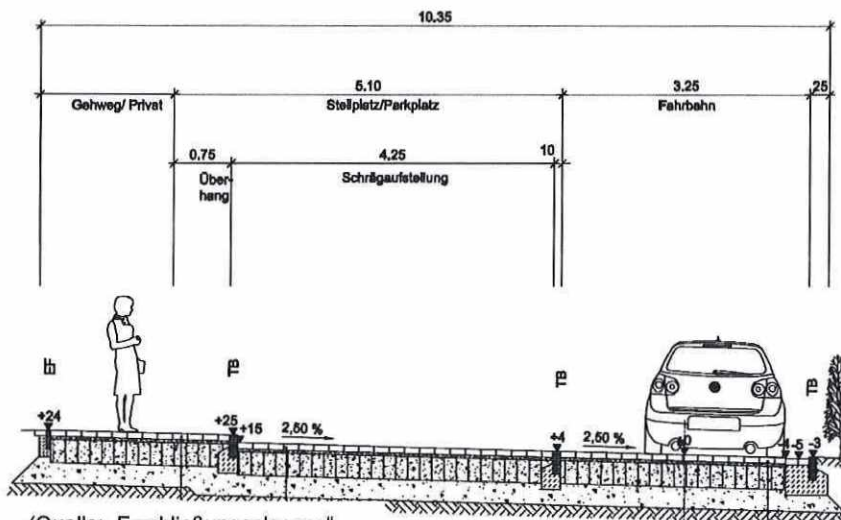




**Abb. 38a**  
 Straßenregelquerschnitt  
 E - E' (im Bereich des  
 „Kernhauses“)  
 mit Längsparkstreifen



**Abb. 38b**  
 Straßenregelquerschnitt  
 B - B' (im westlichen Be-  
 reich zwischen Geschoß-  
 bau und Einzelhaus) mit  
 Schrägparkstreifen



**Abb. 38c**  
 Straßenregelquerschnitt  
 D - D' (im östlichen Be-  
 reich zwischen Geschoß-  
 bau und Einzelhaus)  
 mit Schrägparkstreifen

(Quelle: „Erschließungsplanung“,  
 BN Umwelt, Stand vom 24.04.2018)

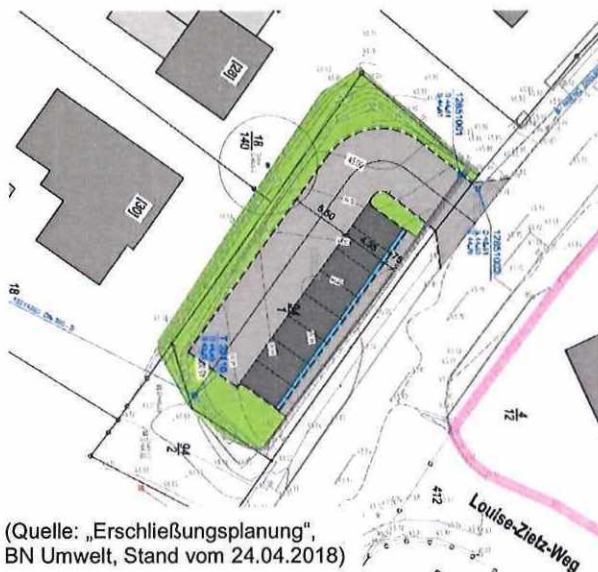


Erschließungskonzept (zusätzliche Maßnahmen):

Als zusätzliche Erschließungsmaßnahme und als Ersatz für zukünftig fortfallende Parkplätze im Zuge einer Neuordnung der abmarkierten Parkplätze in der Straße „Lohe“ ist vorgesehen, im Bereich eines nicht mehr genutzten Löschwasserteiches eine neue öffentliche Parkplatzanlage mit 8 Einstellplätzen zu schaffen (vgl. nachfolgende **Abb. 38d** bis **Abb. 38g** und Ausführungen unter Kapitel 14.2 „Nachsorgender Bodenschutz“).

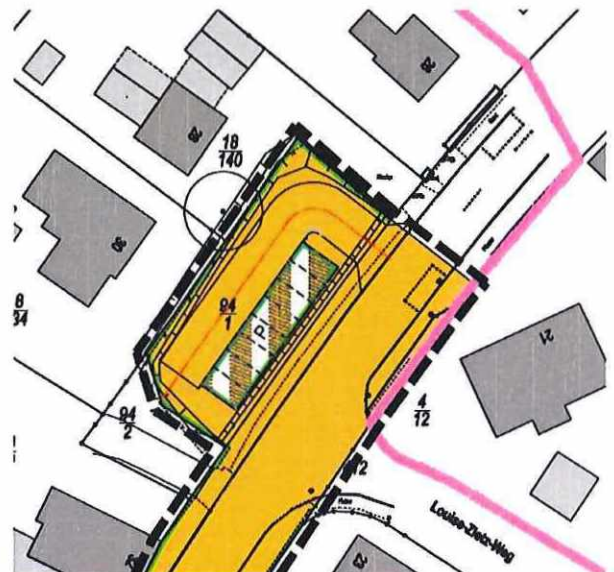
Die vorangestellten Maßnahmen wurden im Rahmen der Erschließungsplanung und der Untersuchungen zum Immissionsschutz auf ihre Umsetzungsfähigkeit hin geprüft (vgl. **Abb. 38d**) und in den Entwurf zur o. g. Bebauungsplanung aufgenommen (vgl. **Abb. 38e**).

Neben der planungsrechtlichen Absicherung erfolgt eine Übernahme von Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahmen in den zu schließenden Städtebaulichen Vertrag.



(Quelle: „Erschließungsplanung“, BN Umwelt, Stand vom 24.04.2018)

**Abb. 38d** Auszug aus der Straßenbauplanung zur Umnutzung des ehem. Feuerlöschteiles in einen öffentlichen Parkplatz



**Abb. 38e** Planzeichnung zum B-Plan-Entwurf mit Festsetzung des Parkplatzes und Anbindung an die „Lohe“



(Foto: P. Scharlibbe, 26.07.2016)

**Abb. 38f** Blick auf den verlandeten ehemaligen Feuerlöschteich mit dem Gelände zum Fußweg an der „Lohe“

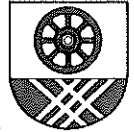


(Foto: P. Scharlibbe, 26.07.2016)

**Abb. 38g** „Lohe“ im Bereich des ehem. Feuerlöschteiches (links) und der Einmündung „Louise-Zietz-Weg“ (rechts)







## 10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Gemeindestraßen „Nelkenweg / Lohe“ und „Am Bornberg / Lohe“ angeschlossen.

### 10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in der Stadt Bargteheide zentral mit Anschluss an das Trennsystem des durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (ABaG) betriebenen Kanalnetzes.

Die Mehrbelastungen aus Schmutzfracht und Mehrabfluss durch das geplante Wohngebiet können durch die zentrale Ortsentwässerung aufgenommen werden.

Grundsätzlich ist ein Anschluss an das örtliche Schmutzwassernetz möglich. Das Plangebiet kann höhenmäßig in etwa je zur Hälfte an die Schmutzwasserkanalisation in den Straßen „Nelkenweg“ und „Am Bornberg“ angeschlossen werden.

Die hydraulischen Verhältnisse der SW-Kanalisation (Freigefällekanal und Druckentwässerung über das Pumpwerk Heinrich-Hertz-Straße) wurden durch das hierfür beauftragte Ing.-Büro mit folgendem Ergebnis geprüft. Die Kapazitäten der Freigefällekanäle und des Pumpwerkes sind nach Abstimmung zwischen ABaG und dem Ing.-Büro Petersen & Partner als ausreichend groß dimensioniert bewertet worden. Der Anschluss des geplanten Erschließungsgebietes „Am Bornberg“ an die SW-Vorflut ist unbedenklich.

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an das Entwässerungsnetz der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (ABaG) anzuschließen.

Drainagen dürfen weder an den Schmutzwasser- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### 10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Holsteiner Wasser GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Das Leitungsnetz ist sowohl im „Nelkenweg“ als auch im „Am Bornberg“ in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Holsteiner Wasser GmbH müssen erhalten bleiben. Im Zuge der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung sind durch das beauftragte Ing.-Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Frischwassernetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der zu erwartende Wasserbedarf frühzeitig der Holsteiner Wasser GmbH mitzuteilen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Belange des Versorgungsträgers (Unterbringungen der Leitungen im Straßennetz) entsprechend zu berücksichtigen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.-Büro.





### 10.3 Regenwasserbeseitigung

Im Zuge der Planvorbereitung wurden Bodenuntersuchungen (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung, Teil I) Ende Januar 2016 in den gekennzeichneten Bereichen (vgl. nachstehender Bohrplan als **Abb. 39a**) durchgeführt.

Die anstehenden Böden sind, teilweise unter einer Oberbodenschicht von etwa 30 - 45 cm und unter einer teilweise vorhandenen Sandlage von bis zu rd. 2,0 m, vorwiegend schluffreiche Geschiebelehme bzw. Geschiebemergel (vgl. auch nachfolgende **Abb. 39b**).

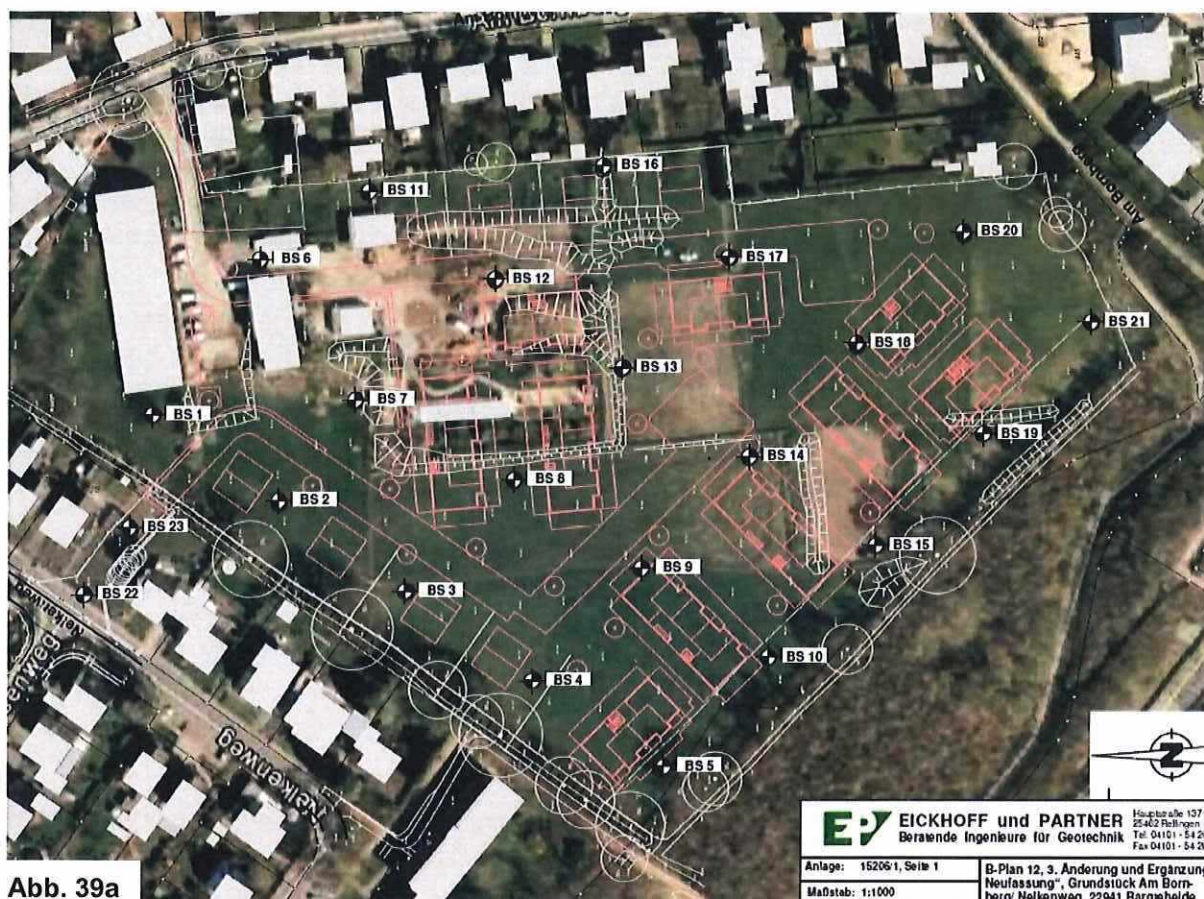


Abb. 39a

Der Boden verfügt aufgrund seiner Konsistenz über eine mittlere bis gute Fähigkeit, eindringende Schadstoffe mechanisch zu binden.

Die wenig durchlässigen bindigen Böden aus Geschiebelehm und -mergel sind für eine *Versickerung* nicht geeignet. Die oberflächennahen Sandvorkommen sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet, jedoch dürften diese mit den eingelagerten Geschiebelehmschichten und teilweise geringen Speichervolumens schnell wassergesättigt und somit in den meisten Bereichen ungeeignet sein.

In der Stadt Bargteheide wird ein Trennsystem betrieben. In der generellen Entwässerungsplanung ist die Plangebietsfläche in Bezug auf die Regenwasserentsorgung nicht als bebaubare Fläche berücksichtigt worden.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse muss eine Versickerung des auf Straßen- und Dachflächen anfallenden Regenwassers ausgeschlossen werden.





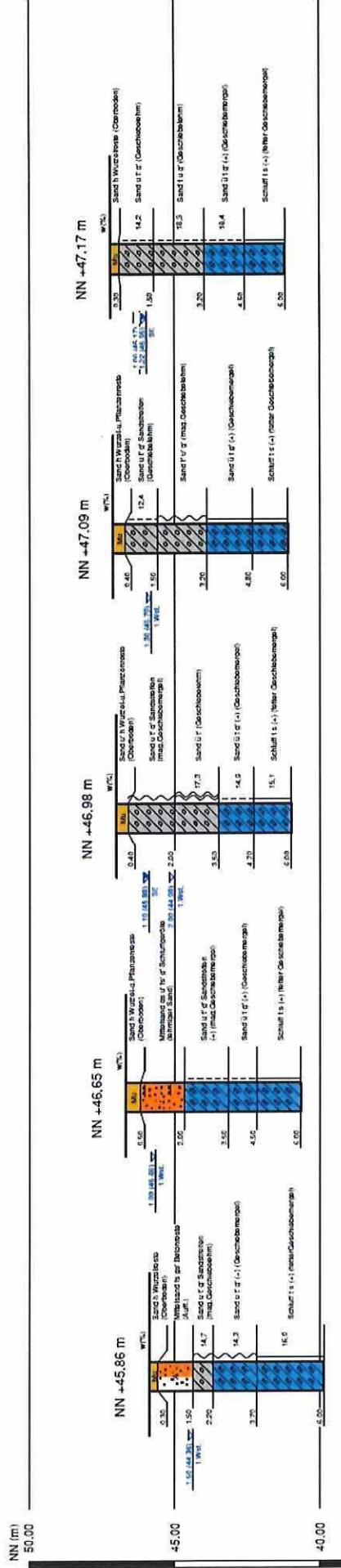
BS 1  
(19.01.2016)

BS 2  
(19.01.2016)

BS 3  
(19.01.2016)

BS 4  
(19.01.2016)

BS 5  
(19.01.2016)



BS 11  
(19.01.2016)

BS 12  
(19.01.2016)

BS 13  
(19.01.2016)

BS 14  
(19.01.2016)

BS 15  
(19.01.2016)

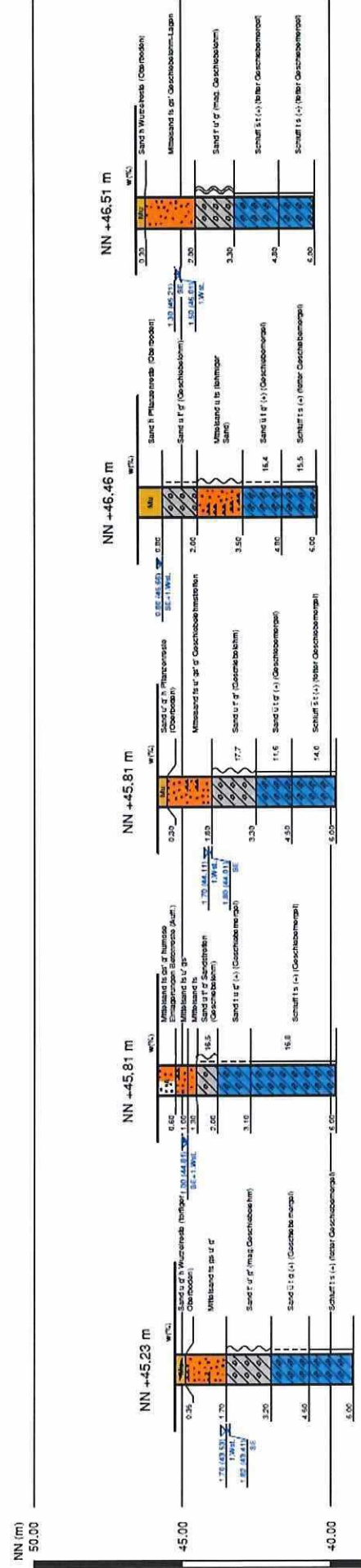


Abb. 39b Auszug aus der Baugrunduntersuchung mit exemplarischer Darstellung einiger Baugrundaufschlüsse – Bohrprofile  
Quelle: „Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“, Eickhoff + Partner, Rellingen, 1. Bericht vom 15.02.2016





Es wird ein konventionelles Ableitungssystem für das Regenwasser angewandt. Für das neu geplante Erschließungsgebiet ist die Regenwasserableitung mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz zu regeln. Ein Anschluss des abzuleitenden Regenwassers wird seitens der Stadt Bargteheide und der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (ABaG) nur in begrenzter Form zugelassen, nämlich mit max. 50 l/s.

Diese Bedingung wird durch die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes mit dosiertem Ablauf eingehalten. Der erforderliche Stauraum soll eine Sicherheit für ein 10-jährliches Regenereignis aufweisen.

Die Entwässerung des Plangebietes wird über die beschriebene Rückhaltung dosiert an das vorhandene Regenwasser-Kanalnetz der Abwasserbeseitigung Bargteheide GmbH (ABaG) übergeben.

Die Ableitung des Regenwassers ist abhängig von der Vergrößerung des vorhandenen Regenwasser-Hauptsammlers im Süden des Erschließungsgebietes, an den das Gebiet angeschlossen werden soll.

Die Regenwasserentsorgung des Plangebietes hat lediglich im Westen eine Vorflut in Form einer gering dimensionierten Leitung, gefolgt von einem offenen Graben im Bereich „Am Bornberg“ in Richtung „Südring“ (vgl. nebenstehende **Abb. 40a**) und wiederum einer Rohrleitung unter der L 89 und anschließend unter der in Hochlage geführten DB-Strecke hindurch.



Für den zusätzlichen RW-Anschluss des Plangebietes, wenn auch in gedrosselter Form, ist die Vergrößerung des Durchlasses unter der L89 und der Bahnstrecke erforderlich (vgl. nachstehende **Abb. 40b** und auch als **Anlage** zu dieser Begründung).

Für eine neue Kreuzung der DB-Strecke wurde bereits in 2016 seitens des IB Petersen & Partner für die Stadt Bargteheide ein Antrag bei der DB gestellt. Für die Querung der L 89 ist dies auch erforderlich.

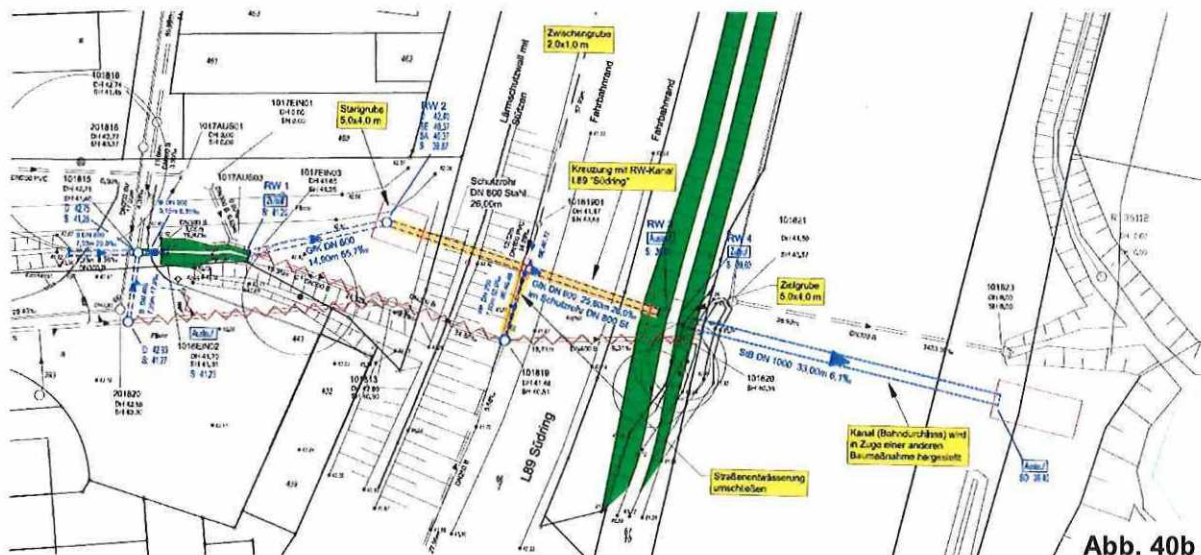
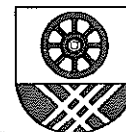


Abb. 40b



Im Zuge einer behördlichen Vorabstimmung vom 02.02.2016 wurde seitens des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehrs des Landes S-H, Niederlassung Lübeck ausgeführt, dass diese Straße erst vor kurzem saniert wurde und ein Aufbruch mit entsprechender „Flickstelle“ eine nicht gewollte Schwächung der Fahrbahnbefestigung bedeutet.

Technisch gesehen wird eine offene Bauweise wegen der fehlenden Breiten im betroffenen Bereich unter Berücksichtigung der erforderlichen halbseitigen Baufelder und der zum Bau notwendigen Sicherheitsbereiche in Frage gestellt.

Ausgeschlossen wird seitens des LBV S-H eine Vollsperrung der L 89; dazu wäre eine weit-räumige Verkehrsumlenkung erforderlich, um die belastete L89 hierfür zu entlasten. Dies wird angesichts der kleineren baulichen Maßnahme nicht für sinnvoll und verhältnismäßig erachtet.

Als einzige Option für die Kanalquerung bleibt die Durchführung einer Bohrpressung. Nach derzeitiger Einschätzung des mit der äußeren Erschließung (Entwässerung) beauftragten Ing.- Büro wird ein Mediumrohr DN 600 notwendig werden, Material GFK. Dieses kann in einem Stahlschutzrohr DN 1000 unter der L 89 und in Kombination auch unter der DB-Strecke hindurch eingesetzt werden. Die Pressgrube könnte zwischen L 89 und Bahnstrecke liegen. Die Überdeckung im Bereich der L 89 sollte mind. 1,20 m betragen; bei Schwierigkeiten unter Vorbehalt der Zustimmung des LBV S-H und einer genaueren Prüfung auch weniger.

Auf der Nordostseite der L 89 befindet sich eine Lärmschutz-Wall-Wand-Konstruktion. Hier steht die Prüfung, ob offen oder geschlossen gequert werden kann, noch aus.

Die Pressrichtung querende Versorgungsleitungen, wie Gashochdruckleitung, LWL-Pakete o.ä. werden durch das beauftragte Ing.- Büro unter Einbeziehung der Versorgungsträger in die Planung berücksichtigt.

Die Umsetzung der Vergrößerung des Kanals ist Voraussetzung für die geplante Erschließung und wird in Abstimmung mit der Stadt Bargteheide und der ABaG vor Anschluss des Plangebietes umgesetzt werden. Entsprechende Regelungen hierzu werden in den zu schließenden Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

#### 10.4 Telekommunikation

Im Rahmen der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ wurde seitens des Kommunikationsunternehmens geprüft, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangeltungsbereiches die Verlegung von Fernmeldeeinrichtungen für das geplante Wohngebiet erforderlich sein wird.

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters darauf zu achten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen werden.

Die Versorgung mit Breitband kann durch die Telekom sichergestellt werden, es können aber auch andere Anbieter wie Kabel Deutschland oder die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH diese Leistungen vor Ort übernehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.





Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

### 10.5 Stromversorgung

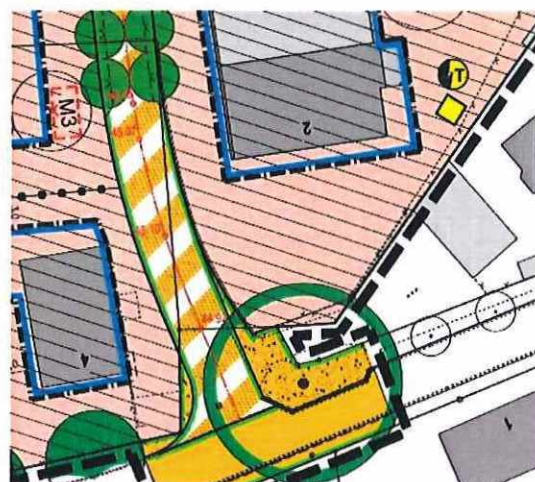
Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SH Netz AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wird durch den Versorgungsträger die Versorgungssituation geprüft. Ein ggf. zusätzlich erforderlich werdende Standorte für eine Trafostation ist möglichst innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bereit zustellen. Ansonsten ist ein Standort innerhalb des inneren Erschließungssystems bzw. auf einer der Stellplatzanlagen zu finden und durch Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

Bestehende Versorgungsleitungen in den Anschlussbereichen „Nelkenweg“ und „Am Bornberg“ sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Auf dem Grundstück des „Bauernhauses“ ist eine Trafostation (vgl. nebenstehende **Abb. 40c**), die der Stromversorgung außerhalb des Plangebietes für die umgebende Wohnbebauung, vorhanden und bleibt durch diese Bauleitplanung unverändert am Standort erhalten.



Zum Betrieb und zur Erreichung der Trafostation nebst Anschlussleitungen sind zugunsten des Versorgungsunternehmens (= früher Schlesweg AG) beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bewilligt am 31.08.1977 und eingetragen am 25.11.1977 in das Grundbuch des Bauernhauses.

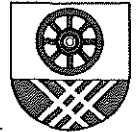
Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung zur o.g. Bebauungsplanung zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

### 10.6 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nach dem derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand nicht erforderlich, da ein gebietsinternes BHKW (voraussichtlich Pelletheizung) errichtet werden soll.

### 10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.



Das innere Erschließungssystem des „Generationenquartier“ in Form von zwei Erschließungsstichstraßen von den Gemeindestraßen „Nelkenweg“ und „Am Bornberg“ aus ist für die Befahrung durch Müll- und Notfahrfahrzeuge vorgesehen, Schleppkurven und Radien einschließlich der beiden Wendeplatzanlagen sind entsprechend den Angaben aus der RAST 06 für das Befahren durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

## 11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bargteheide und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Erforderlich werdende Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Holsteiner Wasser GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht.

Nach Angaben der Holsteiner Wasser GmbH ist die Löschwasserversorgung durch die Entnahme aus dem Trinkwassernetz gesichert. Es können 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die beiden Erschließungsstraßen in Verlängerung der Straßen „Nelkenweg“ im Nordwesten bzw. „Am Bornberg“ im Norden des Plangebietes gesichert.

### 11.1 Bewertung des notwendigen Waldabstandes der Gebäude

Im Zuge der Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ zur o. g. Bebauungsplanung wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung), die eine beabsichtigte Unterschreitung des Waldabstandes und damit die wechselseitige Brandgefahr zwischen Wald und Gebäude bewerten sollte.

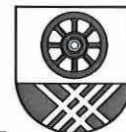
#### Rechtliche Grundlage:

Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist es verboten, zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz, sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches, in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand = so genannter Waldschutzstreifen), durchzuführen.

Nach § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn) Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 nicht anzunehmen ist.

Der Waldabstand berücksichtigt die wechselseitige Brandgefahr und die mögliche Bildung von Feuerbrücken. Eine Unterschreitung des Waldabstandes kann in Betracht kommen, wenn von der baulichen Anlage eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgeht und der Wald unterdurchschnittlich leicht in Brand geraten kann.

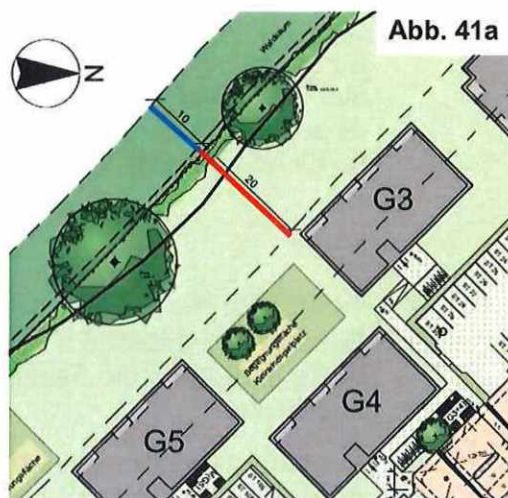




Vorhaben:

In dem Entwurf der o. g. Bebauungsplanung beträgt der geplante Abstand der Gebäude vom Wald 20m (s. nebenstehende **Abb. 41a**, roter Strich) unterschreitet somit den vorgegebenen Abstand gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG um 10 m (blauer Strich).

Die Gebäude sind 3-geschossig ohne Staffelgeschoss geplant und dementsprechend in dem B-Plan-Entwurf auch so festgesetzt. Aufgrund der Höhe der Gebäude (geplante Höhe Oberstes Geschoss mit Aufenthaltsraum OKFF 2.OG unter 7,0 m) handelt es sich entsprechend § 2 Abs. 3 LBO um Gebäude der Gebäudeklasse 3.



Bewertung des verringerten Abstandes zum Wald:

Aus brandschutztechnischer Sicht muss die wechselseitige Brandgefahr betrachtet werden. Hierzu wird der Runderlass zum Waldschutzstreifen nach § 24 LWaldG herangezogen. Ein verringerter Waldabstand ist möglich, wenn die Brandgefahr des Waldes, des Gebäudes und die Nutzung als unterdurchschnittlich angesehen werden kann.

Demzufolge wurden die nachfolgenden Punkte gutachterlich betrachtet und bewertet:

- Beurteilung der Brandgefahr des Waldes
- Beurteilung der Brandgefahr eines Gebäudes
- Beurteilung der geplanten Nutzung eines Gebäudes

Ergebnisse und Maßnahmen:

- o Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 27.05.2016 ist der Wald als unterdurchschnittlich brandgefährdet anzusehen.  
Zusätzlich soll, auch aufgrund der besonderen ökologischen Bedeutung, der Waldrand aufgewertet werden (vgl. auch **Abb. 26d**). Hierzu wird der Waldrand in einem 10 m Streifen durch eine deutliche Auflockerung der derzeit extrem engen Standes der Bäume umgestaltet.
- o Zur Absicherung des beschriebenen Waldaufbaus wird dieser Sachverhalt in einen zwischen der Stadt Bargteheide und dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen, um neben dem Sicherung des Waldumbaus auch das prognostizierte Hineinwachsen des Waldes in den Waldschutzstreifen dauerhaft zu verhindern.
- o Die verwendeten Baustoffe der Fassade müssen mindestens schwerentflammbar erstellt werden. Diese Anforderung geht über die Anforderung des § 29 Abs. 5 LBO hinaus, welche für Gebäude der Gebäudeklassen nur normalentflammbare Baustoffe fordert.
- o Es ist eine harte Bedachung vorzunehmen.
- o Tragende und aussteifende Bauteile werden mindestens feuerhemmend erstellt. Die Gebäude sind als Massivbau geplant.  
Die Tragkonstruktion ist mit nichtbrennbaren Baustoffen in Kalksandstein und Stahlbeton zu errichten, welche in ihrer Bauart sogar nichtbrennbar sind und einen feuerbeständigen Feuerwiderstand aufweisen.
- o Die Heizungsanlagen mit Festbrennstoffen muss außerhalb der Unterschreitung des Waldabstandes errichtet werden.



- Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Löschangriff wird aus dem Trinkwassernetz zu entnehmen sein.
  - => Aus Sicht der Feuerwehr der Stadt Bargteheide wurde die geplante Infrastruktur, insbesondere Bewegungsflächen, Zugänge auf den Grundstücken, Gebäudeanordnung und Löschwasserversorgung, so wie im „Städtebaulichen Konzept“ dargestellt (vgl. auch **Abb. 24a**) für einen möglichen Löschangriff als ausreichend erachtet. Die Anforderung wird erfüllt, wenn in weniger als 150 m Entfernung ausreichend Hydranten vorhanden sind oder in den Planstraßen erstellt werden und in einem Löschwassernachweis die Löschwasserentnahme mit dem Mindestdruck bestätigt wird. Aus gutachterlicher Sicht wird gemäß DVGW W405 für die geplante Bebauung eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h als ausreichend erachtet. Nach Angaben der Holsteiner Wasser GmbH können 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.)

- => Um den Löschangriff des abwehrenden Brandschutzes noch einmal zusätzlich zeitlich zu verkürzen und damit zu verbessern, wird an den Gebäuden, die den Waldschutzstreifen unterschreiten eine Feuerwehrumfahrt errichtet werden (vgl. auch nebenstehende **Abb. 41b**).

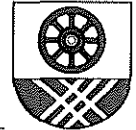


**Abb. 41b**

An dieser Feuerwehrumfahrt ist zentral eine Löschwasserentnahmestelle („gelber Stern“ auf der **Abb. 41b**) geplant. Hiermit würde das Schutzziel wirksamer Löscharbeiten an den Gebäuden sowie des Waldes noch einmal unterstützt.

- => Diese Maßnahme wurde in die Planzeichnung zum Entwurf der o. g. Bebauungsplanung (siehe Abb. 41b) durch ein entsprechend in der Zeichenerklärung zugeordnetes (also zugunsten der Feuerwehr und Rettungskräfte) festgesetztes Geh- und Fahrrecht (G - F-Recht) gesichert.
- => Zudem erfolgt eine zusätzliche Absicherung dieser Feuerwehrumfahrt im dem vorgenannten zu schließenden Städtebaulichen Vertrag.
- Die durch die Nutzung ausgehende Gefahr können durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nicht direkt verändert werden. Die Wohnungen sind jedoch in ihrer Bauart in kleine, brandschutztechnisch getrennte, Einheiten (Zellenbauweise) zu trennen.





Die Tragkonstruktion ist mit nichtbrennbaren Baustoffen in Kalksandstein und Stahlbeton zu errichten, welche in ihrer Bauart sogar nichtbrennbar sind und einen feuerbeständigen Feuerwiderstand aufweisen.

Durch die vorgenannte Maßnahmen ist davon auszugehen, dass ein Brandereignis auf die betroffene Wohnung und damit auf einen kleinen Teil des Gebäudes begrenzt bleibt.

=> Um zu verhindern, dass an der dem Wald zugewandten Fassade der Brand weitergeleitet wird, sowie um die wirksamen Löscharbeiten zu verbessern, werden die Fassadendämmstoffe der dem Wald zugewandten, südöstlichen Fassaden aus nichtbrennbaren Baustoffen errichtet.

Zur Sicherung dieser Maßnahme erfolgt eine entsprechende Übernahme in den zu schließenden „Städtebaulichen Vertrag“.

=> Den Bewohnern werden jedoch Aktivitäten und Nutzung bestimmter Bereiche zum Beispiel durch die Hausordnung untersagt.

Freizeitaktivitäten wie z.B. Grillen oder die Verwendung von offenen Feuer, ist in einem Mehrfamilienhaus verständlicher Weise verboten.

Dies gilt ebenso für ähnliche Freizeitaktivitäten der Bewohner in der Schutzzone zwischen Gebäude und Wald, die im Entwurf zur o. g. Bebauungsplanung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldschutzstreifen“ festgesetzt (s. auch **Abb. 41b**) und der unterschrittene Waldabstand nach § 9 (6) BauGB als nachrichtliche Übernahme mit Bezug auf das Landeswaldgesetz in die Planzeichnung übernommen wird.

Fazit:

Die geplanten Gebäude können aus gutachterlicher Sicht mit Beachtung der o.g. Anforderungen mit einem geringeren Abstand als 30 m errichtet werden.

**12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu.**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Die für die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb des Plangebiets in Gänze erforderlich werdenden verkehrs- und tiefbautechnischen Maßnahmen und für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen einschließlich der Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung (Regenrückhaltung und -ableitung) werden im Rahmen der o.g. Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung entsprechend den vertraglichen Regelungen aus dem zu schließenden Städtebaulichen Vertrag durch das beauftragte Ing.-Büro nachgewiesen und sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage herzustellen.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Wohngebietes entsprechend den zukünftigen Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. wird der nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen sein.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.

### 13. Nachrichtliche Übernahmen

#### 13.1 Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan von 1989 als Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen zur Verbindungsstraße „B 75 / Lohe (L 89)“, planfestgestellt am 29.08.1991, wird die inzwischen durchgeführte Bepflanzung zwischen dem „Südring“ und dem geplanten Wohnbaugebiet u. a. beschrieben als „Aufforstung Ackerfläche“. Die planfestgestellte Vorgabe für diese Fläche direkt südlich des geplanten Baugebiets ist somit **Wald**.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Forstbehörde Stellungnahme vom 27.05.2016 wird die vorangestellte Planauffassung bestätigt.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Forstbehörde Stellungnahme vom 27.05.2016 wird die Abgrenzung des auf 20 m reduzierten Waldschutzstreifens, das Plangebiet betreffend, nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. übernommen.

#### 13.2 Wasserschutzzone (§ 15 LWG)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide (vgl. auch nebenstehende **Abb. 42**, Pfeil ist auf das Plangebiet gerichtet). Die entsprechenden Vorschriften der „Wasserschutzgebietsverordnung Bargteheide“ vom 27.01.2010 sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

Hierzu zählt u.a., dass

- das sämtliche Straßenwasser und Wasser befestigter Hofflächen müssen entweder über den Mutterboden (A - Horizont) versickert werden oder entsprechend in dichten Rohrleitungen zur Vorflut abgeleitet werden,
- das Rückhaltebecken in Trockenbauweise mit einer mindestens 30 cm starken Mutterbodenschicht herzustellen ist,
- Dacheindeckungen ohne Zink- und Kupferdächer zu planen, da diese bei einer Versickerung im Zusammenhang mit der Wasserschutzzone III nicht genehmigungsfähig sind.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die Wasserschutzzone III nachrichtlich in die Planzeichnung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. in Form eines Symbols übernommen.

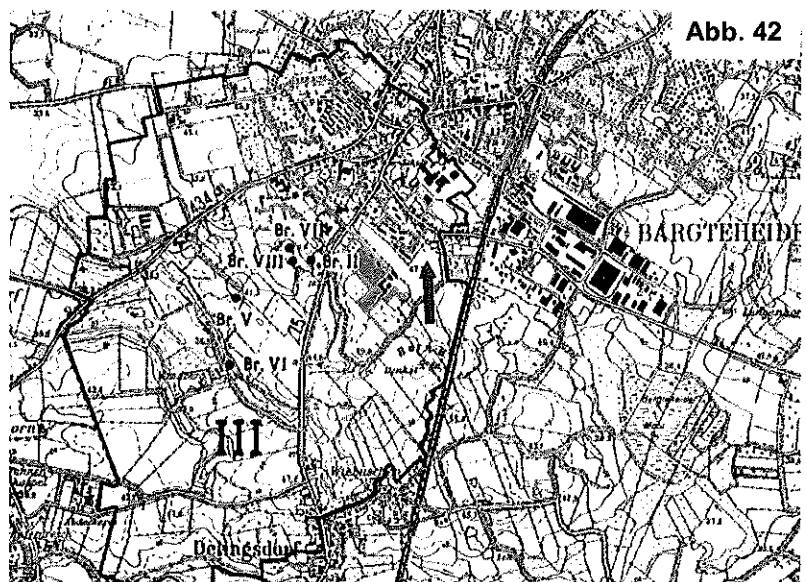
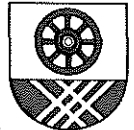


Abb. 42





## 14. Bodenschutz

### 14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuauflistung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall auch unter Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB und aufgrund der planerischen Absicherung über die geltende Flächennutzungsplanung der Stadt Bargteheide planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte zur Errichtung von Wohneinheiten vornehmlich im Geschosswohnungsbau bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht aufdrängen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind außerhalb der Bereiche, die bereits jetzt schon nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, im Rahmen der Umweltprüfung (Teil II) zu prüfen und zu bewerten.

Die Versiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Realisierung der Wohnbaufläche durch die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. planungsrechtlich nicht vorbereitet werden.

### 14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Inhalten bzw. der Darstellungen der städtischen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind der Stadt Bargteheide keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenstandorte / -verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt und wurden der Stadt Bargteheide auch nicht im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

In Vorbereitung einer möglichen Umnutzung des ehemaligen Feuerlöschteiches an der „Lohe“ (vgl. auch **Abb. 38d** bis **Abb. 38g**) wurden am 14.11.2017 aus dem Bodenmaterial des verlandeten Löschteiches an 3 Stellen Proben der obersten Bodenschicht (schlickartiges Material mit hohem organischen Anteil) oberhalb der unterlagernden Sande Proben entnommen und zu einer Mischprobe vereint und nachfolgend entsorgungsrelevant untersucht (vgl. auch **Anlage** zu dieser Begründung).

Gemäß Analytik zeigt das Material geringe PAK- und Schwermetallbelastungen die zu einer Einstufung als Z2-Material führen würden. Aufgrund des hohen TOC-Gehaltes ( > Z2 ) kann das Material jedoch nicht wiederverwertet werden, sondern muss Einstufung nach DepV entsorgt werden.



Da der AT4-Wert und der Brennwert die entsprechenden Grenzwerte unterschreiten, kann das Material in die Deponieklasse 0 eingestuft werden (Bodendeponie).

Zur Vorgehensweise bei der Entsorgung sollte das Bodenmaterial ausgehoben und entwässert werden, da man das nasse breiige Material nicht los wird. Sollte die Entsorgung auf einer Bodendeponie schwierig werden, da diese häufig nicht diesen Boden mit vielen Pflanzenresten annehmen wollten, bleibt als Alternative noch die Verbrennung. Diesem Entsorgungsproblem wird sich eine Firma annehmen, die auf solche Arbeiten spezialisiert ist:

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass die „Hinweise zur Entsorgung von Schlämmen aus Regenrückhaltebecken, Regenklär- und Feuerlöschteichen sowie ähnlichen Anfallstellen“ (Stand: Februar 2013) vom MELUND zu berücksichtigen und die Details für ein Konzept zur ggf. Sedimententwässerung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem FD 43 des Kreises Stormarn abzustimmen sind.

Sollten darüber hinaus bei Umsetzung der Planvorhaben weitere Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

#### 14.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Stadt Bargteheide aufgrund der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch die Stadt Bargteheide bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

#### 15. Archäologische Denkmale

Die Stadt Bargteheide geht mit diesem Änderungsverfahren sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der städtischen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung weiterhin davon aus, dass keine Auswirkungen auf archäologische Denkmale durch die Umsetzung der Planung anzunehmen sind. Diese Planauffassung wurde durch das Archäologische Landesamt S-H mit Erlass vom 07.11.2013 bestätigt.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes 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.





#### 16. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch werden bei Einhaltung der vorgelegten Planung eines Wohngebietes und einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund keine Einwände / Bedenken seitens der Bundeswehr geltend gemacht.

#### 17. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes in dem betroffenen Teilbereich vollständig ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Die ansonsten bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. haben für das übrige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. weiterhin Bestand.

Auswirkungen der Planung auf das übrige Plangebiet sind nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.

---

Die Begründung (Teil I) zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neu. „Generationenquartier Am Bornberg Inklusion“ der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 16.05.2019 gebilligt.

Stadt Bargteheide, 29. NOV. 2019



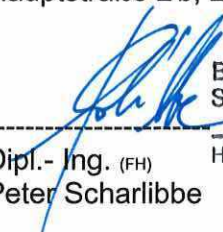
- Die Bürgermeisterin -



Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

  
Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte  
Stadtplanung · Scharlibbe

**BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46

Stadt Bargteheide

## **Teil II**

### **Umweltbericht**

**mit integrierter grünordnerischer Begleitplanung und Artenschutzbeitrag  
zur Satzung  
des Bebauungsplans Nr. 12 Neuaufstellung, 3. Änderung und Ergänzung**

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA  
Virchowstraße 16, 22767 Hamburg  
Tel.: 040/ 389 39 39  
Fax: 040/ 389 39 00

Aufgestellt:  
Hamburg, 30.1.2019  
H.-R. Bielfeldt

Stadt Bargteheide

Die Bürgermeisterin

.....

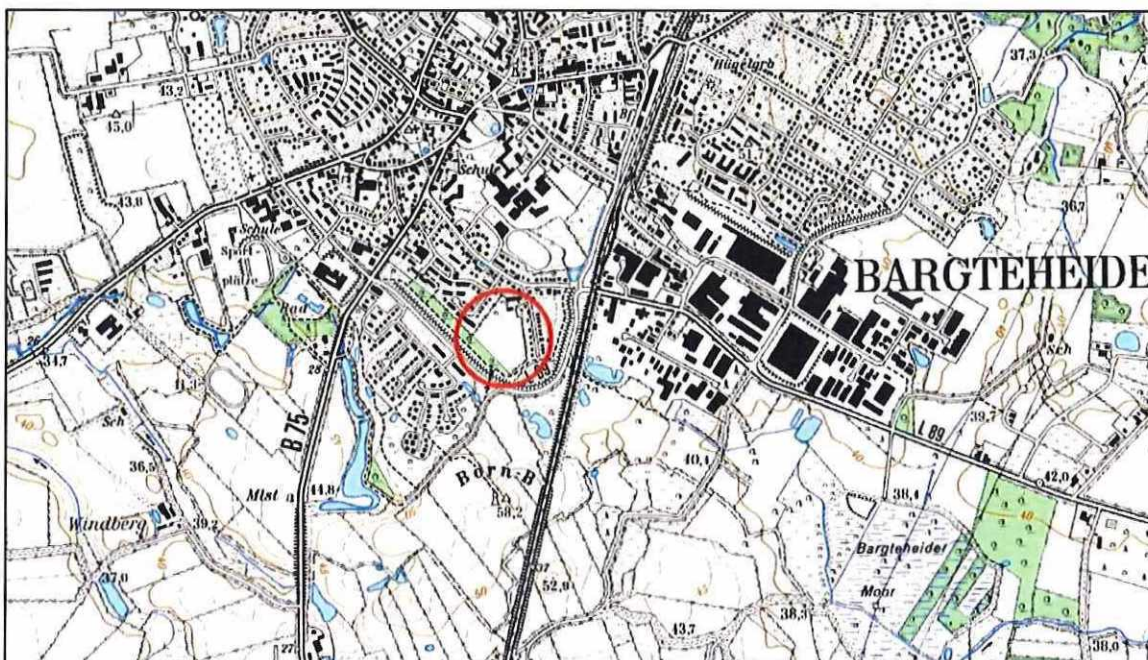


<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Einleitung .....	3
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	3
1.2. Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und rechtlicher Bestimmungen .....	4
2. Grünordnerische Anforderungen .....	6
2.1. Ziele .....	6
2.2. Vorschläge zu Festsetzungen .....	7
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Alternativen, grundsätzliche Vermeidungsmöglichkeiten .....	9
3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	10
3.2.1. Mensch .....	10
3.2.2. Pflanzen und Tiere .....	13
3.2.3. Besonderer Artenschutz und Natura 2000 .....	14
3.2.4. Boden .....	19
3.2.5. Wasser .....	20
3.2.6. Klima/Luft .....	21
3.2.7. Landschaftsbild .....	21
3.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
3.2.9. Wechselwirkungen .....	22
4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	23
4.1. Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz .....	23
4.2. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz .....	25
4.3. Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen .....	26
4.3.1. Flächen und Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans .....	26
4.3.2. Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans .....	26
5. Verwendete Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten .....	27
6. Maßnahmen zur Überwachung .....	28
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	28

## 1. Einleitung

Die Stadt Bargteheide strebt mit der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 Neuaufstellung die Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung an. Ziel der Bauleitplanung ist es, die Voraussetzungen für ein inklusives Wohnprojekt mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit z.T. öffentlich gefördertem Wohnraum zu schaffen.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Bargteheide nördlich der L 89 und rd. 150 m westlich der Bahnlinie.



Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (Kartengrundlage: Topografische Karte 1:25.000)

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 12, 3. Änd., umfasst ca. 3,9 ha. Nordwestlich, nördlich, östlich und südöstlich grenzen weitere, bereits wohnbaulich genutzte und bebaute Bereiche an. Südlich des Plangebietes liegt ein Waldgebiet, dass im Rahmen der Planung zum Südring, der wiederum südlich hiervon liegt, entwickelt wurde.

### 1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das städtebauliche Konzept sieht für den Plangeltungsbereich folgende Entwicklung vor:

- Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung als Inklusives Wohnprojekt mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum
- Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern und mit Einzelhäusern mit 2 WE
- Erschließung des Gebiets über den Nelkenweg und Am Bornberg
- Anbindung an das bestehende Fußwegenetz im Süden an vorhandene Fußwege (Verlängerung „Am Bornberg“)
- Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen ebenerdig und mit TGa
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Wohngebietes innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- Entwicklung eines Teilausgleichs im Gebiet



- Umbau des nördlichen Bereichs des Waldes (10 m Tiefe) zu einem strukturierten Waldsaum
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen an der Lohe auf der Fläche eines ehem. Löschteiches
- Entwickeln eines Maßnahmenkonzeptes zum Immissionsschutz

Die Umsetzung dieses Konzepts ist mit verschiedenen Auswirkungen auf die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden.

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen sind durch die folgenden Wirkfaktoren gegeben:

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der wesentliche Wirkfaktor des Plans ist die mit der baulichen Entwicklung verbundene Flächeninanspruchnahme und Versiegelung/Überbauung. Das anfallende Niederschlagswasser muss wegen der zukünftigen Versiegelung auf weniger offener Fläche versickern als vor der Überbauung bzw. muss von den versiegelten Flächen schadlos abgeleitet werden. Die Art des Umgangs mit dem Wasser muss dem Belang des Grundwasserschutzes genügen.

Darüber hinaus sind anlagebedingt visuelle Veränderungen durch die Planinhalte gegeben.

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Bauphasen kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Stäube) durch die Bauabwicklung und den Baustellenverkehr. Die Belastungen gehen voraussichtlich über das Maß der anlage- und betriebsbedingten Wirkungen hinaus.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Das neu entstehende Baugebiet führt zu einem neuen bzw. höheren Verkehrsaufkommen auf den zuführenden Straßen sowie im Gebiet selbst. Der zunehmende Verkehr führt zu zusätzlichen Luftschadstoff- und Schallemissionen.

## **1.2. Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und rechtlicher Bestimmungen**

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind neben den Aussagen der gemeindlichen Bauleitplanung auch die Vorgaben übergeordneter Fachplanungen zu berücksichtigen. Ferner sind im Rahmen der Bauleitplanung die für das Plangebiet bestehenden gesetzlichen Schutzvorschriften zu prüfen und das Vorhaben darauf abzustimmen.

### **Fachgesetze**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Bearbeitung der Umweltprüfung, somit des vorliegenden Umweltberichts, orientiert sich an den Vorgaben des BauGB in der Fassung vor der letzten Änderung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 dieses Gesetzes bereits im Mai / Juni 2016, d.h. vor dem 16. Mai 2017 (gem. Überleitungsvorschrift in § 245c) eingeleitet worden war.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird beachtet.

Nach § 1 (5) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist sicherzustellen, dass für die geplante Wohnbebauung trotz der vorhandenen Schallbelastung (L 89 und DB-Bahnstrecke) gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können, ggf. unter Einbeziehung von Schallschutzmaßnahmen.

### **Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig - Holstein (2010)**

Gemäß LEP stellt die Stadt Bargteheide ein Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburgs dar und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Lübeck.

### **Regionalplan - Planungsraum I (Fortschreibung 2012)**

Der Regionalplan weist das Bebauungsplangebiet der Siedlungsachse Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe zu. Durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik sollen die Gebiete innerhalb der Siedlungsachse der langfristigen Entwicklung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und Gewerbeeinrichtungen durch Bereitstellung der entsprechenden Flächen gerecht werden. Der Kreis begrüßt das Bauvorhaben als Umsetzung der vorgeschlagenen Handlungsempfehlung aus dem Kreisgutachten „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn“

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche für das eigentliche Plangebiet dar. Der Feuerlöschteich ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Abweichungen des Satzungsentwurfs zur o.g. Bebauungsplanung bestehen in der Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes an der örtlichen Hauptverkehrsstraße „Lohe“ auf der Fläche des ehemaligen Löschteiches und in der Festsetzung von Grünflächen im Nordwesten zum nachhaltigen Schutz des dortigen Knicks (= Knickschutzstreifen) und zum Schutz des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Waldes (= Waldschutzstreifen).

Die hierdurch hervorgerufenen Abweichungen vom geltenden Flächennutzungsplan sind nach Auffassung der Stadt Bargteheide vertretbar und kompensierbar, denn die Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

### **Landschaftsprogramm (1999)**

Laut Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet in einem geplanten (mittlerweile ausgewiesenen) Wasserschutzgebiet (s.u.)

### **Landschaftsrahmenplan (1998)**

Laut Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in einem geplanten (mittlerweile ausgewiesenen) Wasserschutzgebiet (s.u.).



## **Landschaftsplan Bargteheide**

Der Landschaftsplan kennzeichnet für den Geltungsbereich des B-Plans geplante Wohnbauflächen.

## **Wasserschutzgebietsverordnung Bargteheide**

Das Plangebiet ist Teil des gemäß „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, in Bargteheide“ (vom 27. Januar 2010) gesicherten Wasserschutzgebietes Bargteheide. Es liegt in der Schutzzone III, in der es u. a. verboten ist, Abwasser in den Untergrund zu versickern (sofern es sich nicht um Niederschlagswasser handelt).

## **2. Grünordnerische Anforderungen**

### **2.1. Ziele**

Planungsziel der Stadt Bargteheide ist die Entwicklung der Fläche zu einem Wohngebiet.

Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der Nutzungsstrukturen (Wohnen und Wohnumfeld sowie Erholung) und unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege lassen sich folgende Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der Flächen ableiten:

#### Erholung

- Freiflächen mit Funktionen als Spielflächen, Aufenthaltsflächen, für Naturerleben etc.
- Anlage einer Wegeverbindung (Fuß- und Radwege) zur Anbindung des neuen Quartiers an die Bereiche auch im Süden

#### Landschafts-/Ortsbild

- Erhalt der Gehölzstrukturen in ihrer landschaftsbildprägenden Funktion (insbesondere die prägende Esche im Nordosten sowie die Eichen auf dem westlichen Knick)
- Neugestaltung des Waldrands südwestlich des Quartiers (optische Aufwertung durch Umbau zu einem Waldrandstreifen)
- Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen und Durchgrünung des Wohnquartiers mit Hecken

#### Naturhaushalt

- weitgehender Erhalt der prägenden Bäume in ihren ökologischen Funktionen, kein Knickdurchbruch für eine weitere Erschließung (z.B. im Südwesten) mit Ausnahme des Nelkenwegs
- Neugestaltung des Waldrands südwestlich des Quartiers (ökologische Aufwertung durch Umbau zu einem Waldrandstreifen)
- Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereichs
- Geringstmögliche Versiegelung
- Erhalt und Entwicklung günstiger klimatischer Funktionen

Daraus abgeleitete grünordnerische Ziele sind somit vorwiegend die Einbindung und die Entwicklung vorhandener und neuer Gehölzstrukturen in die Gestaltung des neuen Wohnquartiers.

## 2.2. Vorschläge zu Festsetzungen

Aus den vorgenannten Zielen lassen sich folgende Festsetzungen ableiten:

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten im Straßenraum und auf den Freiflächen des Wohngebietes sind vorwiegend mittelkronige Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm (bzw. 14 – 16 cm bei Kleinkronigen) zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Es wird empfohlen, die Bäume in vegetationsfähige Flächen von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe (10 m<sup>2</sup> bei kleinkronigen Bäumen) zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

#### Baumarten-Auswahlliste

Acer campestre i.S.	-	Feldahorn
Carpinus betulus i.S.	-	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Sorbus aria i.S.	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata i.S.	-	Winterlinde
Amelanchier spec. (Hochst.)	-	Felsenbirne (als kleinkroniger Baum)

Am Südwestrand des Plangebietes, dem Baugebiet zugehörig, ist dem dortigen Wald vorgelegt eine zweireihige Bepflanzung mit Sträuchern zur Abgrenzung des Baugebietes zum Wald hin anzulegen. Auf der Seite des Waldes ist die Fläche mit einem dauerhaften Zaun zu versehen; ein Zusammenwachsen von Wald und Strauchreihe ist durch regelmäßige Pflege auf Dauer auszuschließen, um den Waldabstand nicht zu verringern.

### Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze des nachrichtlich als geschütztes Biotop übernommenen Knicks sowie die Einzelbäume sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Auf einem Streifen von 2 m Tiefe vor dem Knick sind die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung unzulässig. Während angrenzender Bautätigkeiten ist der Schutzstreifen durch einen standsicheren Bauzaun zu schützen.

Die Gehölze sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder bei ihrem Abgang umgehend zu ersetzen.

Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten für Knicks und Gehölzflächen:

Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel*
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna-		Weißdorn*
Euonymus europaeus-		Pfaffenhütchen



Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe*
Rosa canina	-	Hundsrose*
Sambucus nigra	-	Holunder*
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

\* Gehölze für die lineare Bepflanzung vor dem Wald und am Rückhaltebecken

### Allgemeine Hinweise

Hinweis auf den Umbau des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Waldstreifens:  
Umbau eines Waldstreifens von 10 m Breite in einen Waldsaum mit einer Bestockung mit Straucharten und Gras- / Krautfluren mit gliedernden Bäumen 2. Ordnung. Im B-Plan wird der Waldabstand in einer Tiefe von 20 m gekennzeichnet.

Der Bereich des gekennzeichneten Waldabstandes ist mit Ausnahme von Spieleinrichtungen, ohne bauliche Anlagen, und einer freiwachsenden Hecke als Gras- / Krautflur extensiv durch 4 - 5malige Mahd im Jahr zu pflegen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen erfolgt für die Dauer von 2 Jahren.

### *Oberbodenschutz*

Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zusetzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und sachgerecht weiter zu verwenden.

### *Grundwasserschutz*

- Während der Bautätigkeit ist sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen. Rest- und Betriebsstoffe sind sorgfältig und sachgerecht von der Baustelle zu entsorgen.
- Während der Bautätigkeiten sind Minderungen grundwasserüberdeckender Schichten so weit möglich zu vermeiden.
- Verzicht auf Verwendung von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien.

### *Lichtimmissionen*

Für die Ausleuchtung der Flächen im Gebiet des B-Plans, insbesondere die Bereiche, die an den südwestlich gelegenen Wald grenzen, soll geprüft werden, insektenfreundliche Leuchtmittel (i.d.R. Natriumdampflampen, vorwiegend LED) zu verwenden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer horizontalen Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des zu beleuchtenden Bereichs nicht beleuchtet werden. Es werden staubdichte Leuchten verwendet, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.

### *Besondere Hinweise zum Schutz der in der zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Rahmen von Erschließungs- / Baumaßnahmen:*

Grundsätzlich sind die ZTV-Baumpfleger (hier: Kap. 3.5) sowie die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung verbindlich zu beachten. Die darin aufgeführten, für das Vorhaben relevanten Maßnahmen zum Baumschutz sind vor und während der Baumaßnahme zu beach-

ten und die durchführende Firma ist auf die Einhaltung dieser Bestimmungen zu verpflichten. Sollte es dennoch während der Baumaßnahme zu Schädigungen der Wurzeln oder des Stammes/der Krone kommen, sind die beschädigten Stellen unverzüglich durch eine Fachfirma baumpflegerisch zu behandeln. Bei sämtlichen Maßnahmen, die im Kronentraufbereich der Bäume zzgl. 1,5 m durchgeführt werden müssen, ist ein qualifizierter Baumsachverständiger hinzu zu ziehen. Erforderliche Maßnahmen des Baumschutzes sind vor Ort durch ihn zu detaillieren und festzulegen und müssen nach seinen Vorgaben ausgeführt werden.

Zu beachten ist ferner:

Gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG dürfen Schnittmaßnahmen an Gehölzen und Fällungen von Bäume aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchgeführt werden.

Vor Abriss und Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen:

Mit dem Antrag auf Genehmigung des Abrisses eines Gebäudes ist ein Nachweis beizufügen, ob sich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten insbesondere der folgenden Tierarten im oder am Gebäude befinden:

- Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden, Stallungen und Kellern von z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr)
- Schwalbennester sowie Horste und Nester weiterer heimischer Vögel (z.B. Mauersegler, Schleiereule, Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz u.a.),
- Nester von Hornissen

Der Artenschutz gilt auch bei genehmigungs- bzw. anzeigefreien Bauvorhaben.

Dauerhafte Stätten von Fledermäusen und Vogelarten sind auch geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Dies gilt z.B. für Fledermauswinterquartiere im Sommer, Schwalbennester im Winter sowie Höhlenbrüter- und Mauerseglerniststätten. Hier sind ggf. zeitlich vorgezogen Ausweichquartiere bereit zu stellen.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Alternativen, grundsätzliche Vermeidungsmöglichkeiten**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin der derzeitigen vorwiegend gärtnerischen Nutzung unterliegen. Der Umweltzustand würde daher weiterhin dem im Folgenden beschriebenen Bestand entsprechen.

Als Alternative wurde (neben der sehr unterschiedlichen Anordnung von Gebäuden, Erschließungen und Freiflächen, deren eingriffsvermeidende Wirkungen gering waren) eine Erschließung erörtert, die von Südwesten vom Südring (L89) in das Baugebiet führt. Für diese Variante ist festzustellen, dass sie folgende mögliche Wirkungen hervorgerufen hätte:

- Minderung der Schutzfunktion der nördlichen (Wohn-)Gebiete gegen Immissionen von der Südumgehung (wie ursprünglich geplant); Waldbildung bewirkte Schutz gegen Lärm, Schadstoffe, Licht.
- Minderung der ökologischen Bedeutung des sich in Ost-West-Richtung erstreckenden Waldgebietes durch Trennung in zwei Teile
- Verhinderung des Austausches zwischen den durch die Erschließung getrennten Teilen für bestimmte Tierarten; Gefährdung mancher Tierarten beim Queren der Erschließungsstrasse
- Minderung der Wirksamkeit des Waldklimas
- Minderung der Relevanz einer geschlossenen Gehölzfläche / eines Waldes



- Veränderung des Landschaftsbildes durch den Durchstich und die Teilentnahme des planfestgestellten Gehölzbewuchses

Ein bedeutsamer Inhalt zur Vermeidung von Eingriffen war somit der Verzicht auf eine Anlage der Zufahrt zum Baugebiet durch den südlich angrenzenden Wald. Vermeidungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern werden im Folgenden betrachtet.

### **3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

#### **3.2.1. Mensch**

Die Betrachtung des Umweltbelangs Mensch bezieht sich auf den Raum in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion. Grundlage für die Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich dieser Funktionen sind die vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen umfassen die Siedlungsbereiche sowie das eng mit dem Wohnen verknüpfte Wohnumfeld. Dabei umfasst das Wohnumfeld jene Freiräume, die im Siedlungsbereich bzw. im Nahbereich der Wohnungen liegen und in denen sich häufige und regelmäßige Aktivitäten und soziale Interaktionen der Bewohner abspielen.

Die Freiflächen sowie die umgebenden Fußwege außerhalb des Plangebiets werden (wahrscheinlich) von Anwohnern für die wohnungsnaher Erholung genutzt. Mit einem Bauwagen-dorf befindet sich auf den Grünflächen eine besondere Wohnform, die jedoch aufgrund ihrer Natur eine gewisse Mobilität aufweist und im Zuge der Umsetzung der Planung umziehen muss.

An das Plangebiet grenzen im Nordwesten, Norden, Osten und Südosten bebaute, überwiegend zum Wohnen genutzte Gebiete.

Die Siedlungsbereiche weisen als Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen generell eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf.

#### Auswirkungen

Durch das mit der Bauleitplanung vorbereitete Vorhaben entstehen zusätzliche Lärmwirkungen für die bestehende Wohnbebauung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Das Büro LAIRM Consult hat hierzu eine Kurzstellungnahme vorgelegt:

- *Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf dem Südring sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Verkehrslärms durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ergeben.*
- *Für den Schutz des Plangeltungsbereiches sind durch eine Vergrößerung der Öffnung im Lärmschutzwall lediglich im Erdgeschoss ggf. geringfügige Verschlechterungen zu erwarten. In den Obergeschossen ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen gegenüber des derzeitigen Zustandes ergeben, da der vorhandenen Wall entlang des Südrings in diesem Bereich westlich und östlich der Fußgängerampel nach Ortsbesichtigung eine Höhe von ca. 2,0 m bis 2,5 m hat. Aufgrund der Höhe und des Abstandes zwischen Lärmschutzwall und Plangebiet hat dieser Lärmschutzwall nur eine geringe Schutzwirkung für das Erdgeschoss im Plangebiet. Für die Obergeschosse ergibt sich aus diesem Lärmschutzwall keine Schutzwirkung mehr.*

*Somit ist insgesamt zu erwarten, dass eine verkehrliche Anbindung und die damit verbundene Verbreitung der Öffnung im Wall entlang des Südringes keine beurteilungsrelevanten Veränderungen gegenüber der bisherigen Untersuchung ergeben.*

Im Entwurf der Schalltechnischen Untersuchung vom Juli 2018 führt LAIRM Consult zusammenfassend für die Begründung des B-Plans aus:

*„a) Allgemeines*

*Mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 Neu will die Stadt Bargtheide*

*die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung schaffen. Weiterhin soll der Garten- und Landschaftsbau am Bornberg der Stormarner Werkstätten Ahrensburg erhalten bleiben.*

*Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich westlich der Straße Am Bornberg, nordöstlich*

*des Südrings und südöstlich des Nelkenwegs. Weiterhin ist an der Straße Lohe südlich der Einmündung des Louise-Zietz-Wegs ein öffentlicher Parkplatz mit 8 Stellplätzen vorgesehen. Das Plangebiet ist maßgeblich durch Straßenverkehrslärm vom Südring belastet. Zusätzlich verläuft östlich die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck.*

*Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.*

*b) Gewerbelärm*

*Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich das Betriebsgrundstück der Garten- und Landschaftsbau am Bornberg der Stormarner Werkstätten Ahrensburg. Der Betrieb auf dem Betriebsgrundstück wird entsprechend den Angaben des Betreibers berücksichtigt.*

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mehrere private Stellplatzanlagen sowie eine Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Stellplätze sowie die Tiefgaragenzufahrt befinden sich allerdings überwiegend im Innenbereich des Gebietes, so dass außerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend keine beurteilungsrelevante Einwirkung zu erwarten ist. Lediglich im Südosten grenzt eine private Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen (Stellplatz 118 bis 131) direkt an die vorhandene Nachbarbebauung an. Für die Stellplätze ist festzustellen, dass die privaten Stellplätze ausschließlich den Mietern der Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Hinsichtlich der Beurteilung der durch den Anwohnerverkehr hervorgerufenen Geräuschimmissionen ist grundsätzlich festzustellen, dass dieser als ortsüblich einzustufen und nicht als gewerbliche Anlage zu beurteilen ist. In Ermangelung einer anderen geeigneten Beurteilungsgrundlage kann zur Beurteilung des Anwohnerverkehrs die TA Lärm als antizipiertes Sachverständigengutachten für einen orientierenden Vergleich herangezogen werden, ohne dass die Immissionsrichtwerte in diesem Zusammenhang rechtlich bindende Wirkung entfalten.*

*Beurteilungsrelevante Vorbelastungen aus Gewerbelärm sind im Umfeld nicht vorhanden. Im Tageszeitraum werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte tags überall eingehalten. Im Nachtzeitraum werden aus der orientierenden Beurteilung der privaten Stellplatzanlage im Südosten die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft unterschritten. Der Garten- und Landschaftsbau am Bornberg hat keinen Nachtbetrieb.*



Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm überwiegend entsprochen. Lediglich der Entsorgungscontainer sollte im Nordwesten der geplanten Halle aufgestellt werden, damit das Spitzenpegelkriterium erfüllt wird.

### c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten und die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen wurden dem Verkehrsgutachten entnommen. Weiterhin wird der Parkplatz an der Straße Lohe südlich der Einmündung des Louise-Zietz-Wegs angesetzt.

Die Angaben für die DB-Strecke Hamburg - Lübeck wurden bei der DB AG erfragt (Prognosehorizont 2025).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm. Für den Parkplatz an der Straße Lohe südlich der Einmündung des Louise-Zietz-Wegs wurde die Belastung anhand der Parkplatzlärmstudie für ebenerdige Stellplätze an Wohnanlagen abgeschätzt.

In der Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. es werden die jeweiligen Immissionsgrenzwert tags und nachts eingehalten, somit sind die Zunahmen nicht weiter beurteilungsrelevant.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überall überschritten. Weiterhin wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten, lediglich im Osten und Südwesten des Plangeltungsbereiches ergeben sich Überschreitungen.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht. Maßgeblich für die Verkehrslärmbelastung im Plangeltungsbereich ist der Schienenverkehrslärm. Aufgrund der Lage der Schiene zum Plangebiet und der damit erforderlichen Höhe der Lärmschutzmaßnahmen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht sinnvoll.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der Außenwohnbereiche im 2. Obergeschoss (Balkon, Loggien, Dachterrassen) ist festzustellen, dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Osten und Süden um mehr als 3 dB(A) überschritten wird (siehe auch Abbildung 3). In die-

sen Bereichen im 2. Obergeschoss sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig.

Für Außenwohnbereiche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten, so dass sich keine Beschränkungen bezüglich der Außenwohnbereiche ergeben.

Geplante Außenwohnbereiche im 2. Obergeschoss (Balkone, Loggien, Dachterrassen) sind ausnahmsweise in den von Überschreitungen um mehr als 3 dB(A) betroffenen Fassadenbereichen auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.“

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Durch den Erhalt der Schutzmaßnahmen am Südring, den Erhalt des Waldes sowie durch die vorgesehene Strukturierung des zum geplanten Wohngebiet zugewandten Waldrandes werden Lärmimmissionen gepuffert.

### Verbleibende Umweltwirkungen

Es werden in ausreichendem Maße Vorkehrungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß vorhandener Richtlinien zu erfüllen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Kapitel Landschaftsbild behandelt.

## **3.2.2. Pflanzen und Tiere**

### **Biotoptypen**

Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Auswertung von Luftbildern und einer Reihe von Ortsbegehungen in den Jahren 2013 bis 2017.

Große Teile des Plangebietes, vorwiegend im Süden und Westen, werden von weniger intensiv und unregelmäßig genutztem Grünland eingenommen. Eingestreut liegen Nadelholz- / Weihnachtsbaumkulturen. Nordöstlich der Grasfläche befinden sich Flächen der Garten- und Landschaftsbau-Abteilung der Stormarner Werkstätten einschließlich eines Bauernhauses, das teilweise zu Wohnzwecken genutzt wird. Nördlich und südöstlich des Bauernhauses sind Bestände mit älteren Obstbäumen vorhanden, deren Lebenszeit teilweise überschritten ist.

Im Südwesten wird das Plangebiet von einem Waldbestand begrenzt, der ehemals als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der Umgehungsstraße (L 89) angelegt wurde. Es handelt sich um einen für eine naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme sehr / zu dichten (Stangenholz-)Laubwaldbestand mit standortgerechten, heimischen Arten (u.a. Hainbuche, Zitterpappel, Feldahorn, Hasel, Birke, Eiche), in dem die baumartig wachsenden Gehölze dominieren.

Westlich/nordwestlich wird das Plangebiet von einem Knick begrenzt, der mehrere alte Eichen und im südlichen Teil auch Rotbuchen als Überhälter aufweist. Die Strauchschicht ist im südlichen Abschnitt (an den keine Wohngrundstücke grenzen) gut ausgeprägt, weist nördlich davon jedoch in einigen Bereichen nicht standortgerechte Arten (Koniferen) auf, im einzelnen Abschnitten ist die Strauchschicht lückig. Ganz im Norden fehlt der Knick.



### Auswirkungen

Der Knick im Westen des Plangebiets sowie der Laubwaldbestand im Süden bleiben von der Planung unberührt. Teile des (Baumschul-)Gehölzbestands auf dem Gelände des GaLa-Bau-Betriebs der Stormarner Werkstätten werden im Zuge der Umsetzung der Planung entfernt. Des Weiteren wird die derzeit vorhandene zentrale Freifläche überbaut.

### Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung

Der Knick im Westen wird erhalten. Die Eichen, die am südlichen Rand der Grünlandfläche stehen, werden erhalten. Ergänzende lineare Strauchpflanzungen (tw. mit Ausgleichsfunktion) werden angelegt.

### Verbleibende Umweltauswirkungen

Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen. Der Ausgleich des Verlusts der Grünlandfläche sowie der Baum- und Straucharten auf dem Gelände der Stormarner Werkstätten erfolgt mit dem Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktionen.

### **Tiere**

Durch die Biotopausstattung sind im Plangebiet häufige Tierarten des Siedlungsumfelds und der Feldflur zu erwarten.

### Auswirkungen

Mit der Überbauung der Grünlandfläche sowie Gehölzen geht Lebensraum für dort vorkommende Tierarten verloren.

### Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung

Der Knick und der Gehölzbestand (insbesondere größere Bäume) werden soweit wie möglich erhalten. Die künstliche Beleuchtung der Grundstücke und die Lichtlenkung werden so ausgeführt, dass eine Beleuchtung des Gehölzbestands vermieden wird.

### Verbleibende Umweltauswirkungen

Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna durch den Verlust von Lebensräumen. Im Rahmen der (extern gelegenen) Ausgleichsmaßnahmen für Boden und Biotope werden die dortigen Maßnahmenflächen auch als Lebensraum für Tiere aufgewertet.

Eine Betrachtung der artenschutzrechtlich relevanten Arten wird im folgenden Kapitel dargestellt.

## **3.2.3. Besonderer Artenschutz und Natura 2000**

### **3.2.3.1. Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Aufstellung der vorliegenden Änderung des B-Plans Nr.12 ist eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein können. Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen, denn die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte eines Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse entgegenstehen, verfehlt seinen gestaltenden Auftrag und ist daher nichtig.

Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

### **Säugetiere**

Nach Auswertung des vorliegenden Datenmaterials und unter Berücksichtigung der Biotopstruktur des Untersuchungsraumes ist ein Vorkommen folgender Säugetierarten nicht auszuschließen:

#### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten und damit auch alle potenziell im Planungsraum vorkommenden Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und somit europaweit streng geschützt.

In den (älteren) Bäumen können potenziell als Fledermausquartier (auch Wochenstuben und Winterquartiere) geeignete Strukturen (Baumhöhlen und –spalten) vorhanden sein. Außerdem können in den vorhandenen Gebäuden potenzielle Quartiere vorhanden sein. Jagdreviere und Flugrouten können möglicherweise entlang der linearen Gehölzstrukturen vorhanden sein; diese bleiben erhalten.

Ein Teil der vorhandenen Gebäude sowie einige Gehölzen werden im Zuge der Umsetzung der Planung abgerissen bzw. gefällt. Im Zuge von Baumfällungen bzw. des Abrisses von Gebäuden kann es somit zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) bzw. einer Verletzung oder Tötung von Individuen (Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kommen.

Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten:



- Im Vorfeld eines Abrisses bestehender Gebäude ist im Rahmen des Antrags zur Baugenehmigung rechtzeitig durch einen Sachkundigen zu prüfen, ob die Gebäude als Fledermausquartier (und auch von gebäudebewohnenden Vogelarten) genutzt werden.
- Gleichsam sind zu fällende ältere Bäume vor der Fällung rechtzeitig durch einen Sachkundigen auf Quartiereignung für Fledermäuse (und Vögel) zu prüfen (Baumhöhlen und -spalten).

Sofern im Ergebnis der Prüfung von Gebäuden, die abgerissen werden sollen, sowie von zu fällenden Höhlenbäumen Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden können, stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Hindernisse in Bezug auf Fledermausquartiere entgegen.

Nur im Falle des Nachweises von Fledermauswochenstuben oder -winterquartieren und von Tagesverstecken sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Zugriffsverbote erforderlich:

- Sofern im Rahmen der oben beschriebenen Prüfung festgestellt wurde, dass ein Gebäude, das abgerissen werden soll bzw. ein zu fällender Baum als Tagesversteck, Wochenstube oder Winterquartier von Fledermäusen genutzt wird, ist zunächst zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren durch zumutbare Alternativen (Erhalt der Gebäude/Bäume) vermieden werden kann.

Ist ein Erhalt der Strukturen nicht möglich, werden weitere Maßnahmen erforderlich.

- Bauzeitenregelung: Strukturen, die ausschließlich als Sommerquartier nutzbar sind (Wochenstuben, Tagesverstecke, Balzquartiere), können im Kernwinter (01.12. – 28.02.) abgerissen bzw. gefällt werden; bei nachgewiesenen Wochenstuben ist auf die Bereitstellung von Ersatzquartieren zu achten (s.u.). Bei festgestellten potenziellen Winterquartieren findet im Herbst (September-Oktober) eine (ggf. endoskopische) Untersuchung auf Besatz statt. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, ist durch Vergrämungs- und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Tiere im Quartier verbleiben. Anschließend wird, nach vorgezogener Bereitstellung entsprechender Ersatzquartiere (s.u.), das Quartier entweder verschlossen oder sofort durch Gebäudeabriss bzw. Baumfällung entfernt. Nach Verschluss erfolgt ein Gebäudeabriss bzw. eine Baumfällung anschließend in den Wintermonaten (01.12. – 28.02.).

Sofern im Vollzug des Bebauungsplans ein von diesen Maßnahmen abweichendes Vorgehen erforderlich ist, ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der anhand der konkreten Planung und der Situation vor Ort die weitere Vorgehensweise bestimmt.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dieses ist durch einen art- und funktionsbezogenen Ersatz der betroffenen Quartierräume sicherzustellen:

- Bereitstellung von Ersatz-Quartieren - dem Quartiertyp und dem Artenspektrum des Untersuchungsraums angepasst - im Plangebiet oder dessen Umfeld, die den betrof-

fenen Populationen vor der Entnahme der ursprünglichen Quartiere zur Verfügung stehen müssen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme).

- Der Erfolg der genannten Maßnahmen ist ggf. durch ein begleitendes Monitoring zu überwachen.

Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen nicht erwartet.

### Vögel

Bei den mehrfachen Begehungen in den Jahren des Planaufstellungsverfahrens wurden keine gefährdeten Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Brutvorkommen stark gefährdeter und seltener Arten werden aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur der Flächen mit den entsprechenden störenden Einwirkungen und unter Berücksichtigung der artspezifischen Habitatansprüche nicht erwartet.

Frei- oder Bodenbrüter wie bspw. Wiesenschafstelze, Feldlerche oder Kiebitz sind wegen der Lage am Rand des Wohngebiets und der Nutzung des Geländes durch die Stormarner Werkstätten und die Bauwagensiedlung sowie der damit verbundenen Störwirkungen nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölze bieten folgenden ungefährdeten Arten potenziellen Lebensraum. Auch die Gebäude können Standort für Vogelarten sein.

#### **Potenziell im Plangebiet vorkommende europäische Vogelarten(gruppen)**

<b>Gruppenbezeichnung</b>	<b>Potenzielles Vorkommen im Plangebiet</b>
Gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter	Potenzielle Brutvorkommen in Höhlen bzw. Nischen an Gebäuden. <u>Artinventar z.B.:</u> <i>Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz</i>
Gehölzbewohnende Frei- oder Bodenbrüter	Potenzielle Brutvorkommen in Gebüsch und Bäumen. <u>Artinventar z.B.:</u> <i>Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Klappergrasmücke, Grünfink, Buchfink, Elster</i>
Gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter	Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass insbesondere alte Obstbäume oder die zum Teil alten Eichen Hohlräume aufweisen, die potenziell baumhöhlenbewohnenden Arten Lebensraum bieten. <u>Artinventar z.B.:</u> <i>Grünspecht, Gartenrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise</i>

Aufgrund der Entfernung von Gehölzen kann eine Zerstörung von Nestern und Gelegen bzw. eine Tötung von nicht fluchtfähigen Jungvögeln im Rahmen der Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG).

Das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 kann für die ungefährdeten Brutvögel der Gehölze durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden:

- Ungefährdete Frei- und Boden- sowie Höhlen- und Nischenbrüter: Die Baufeldräumung sowie Abriss-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten erfolgen zum Schutz der in den Gehölzen und Gebäuden vorkommenden Brutvögel unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar. Eine Ausweitung des Zeitfensters ist möglich, wenn



durch vorherige fachgutachterliche Kontrolle Brutvorkommen insbesondere gebäudebewohnender Brutvogelarten im oder am Gebäude ausgeschlossen werden können

Es wird davon ausgegangen, dass es ab der Baufeldräumung in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung kommt, so dass sich betroffene Brutpaare ausschließlich außerhalb der für sie relevanten Störzone ansiedeln werden.

Die erforderliche Vermeidungsmaßnahme ist als Hinweis im Bebauungsplan enthalten bzw. wird als Auflage im Rahmen der Baugenehmigungen formuliert.

Durch die Maßnahme wird eine direkte Zerstörung besetzter Nester vermieden. Die betroffenen Arten zählen zu den euryöken („Allerwelts“-) Brutvögeln ohne besondere Habitatansprüche und sind hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel. Sonderbiotope als Brutplatz mit „Alleinstellungsmerkmalen“ (sozusagen „die einzigen ihrer Art in der Umgebung“) sind von der Planung nicht betroffen.

Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein. Die vorkommenden ungefährdeten Arten sind vergleichsweise störungstolerant; erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht erwartet.

### **Amphibien und Reptilien**

Relevante Amphibienlebensräume sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht zu erwarten. Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen und der Bodenverhältnisse wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Plangebietes nicht erwartet. Eine Veränderung des Regenrückhalte/Feuerlöschbeckens an der Lohe ist vorsichtshalber in der Winterzeit durchzuführen.

Die Gruppen der Amphibien und Reptilien sind daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Fische**

Ein Lebensraum für eine Fischpopulation existiert im Gebiet des B-Plans nicht. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Käfer**

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u.a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumansprüche, die im Plangebiet voraussichtlich nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden. Die Gruppe der Käfer ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant

### **Libellen**

Fließ- oder geeignete Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile von nach Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Libellenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Schmetterlinge**

Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Plangebiet werden ausgeschlossen. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

### **Weichtiere**

Geeignete Lebensräume für Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Pflanzenarten**

Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wird aufgrund der Biotopausprägung und der Nutzungsstruktur und somit wegen des Fehlens der standörtlichen Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen. Eine Betrachtung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

[Hinweis: Im Rückhaltebecken An der Lohe kommen vor: *Typha angustifolia* (Rohrkolben), *Lycopus europaeus* (Wolfstrapp), *Epilobium hirsutum* (Zottiges Weidenröschen), *Iris pseudacorus* (Wasser-Schwertlilie), *Phalaris arundinacea* (Rohrglanzgras). Keine der Arten ist in Schleswig-Holstein oder in Deutschland gefährdet. Die Wasser- oder Sumpfschwertlilie ist nach Bundesartenschutzverordnung als "besonders geschützt" eingestuft, ist aber weit verbreitet.]

### **Fazit**

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nur für die Gruppen der Fledermäuse sowie der ungefährdeten Brutvögel der Gehölze möglich und kann für diese durch die Einhaltung von Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

#### **3.2.3.2. Natura 2000**

Das europäische Netz Natura 2000 setzt sich aus FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten zusammen. Veränderungen und Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes führen können, sind gemäß § 33 BNatSchG unzulässig.

Die nächstgelegenen Gebiete des europäischen Netzes Natura 2000 befinden sich in einem Abstand von rund 3,0 km vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen auf die Gebiete können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

#### **3.2.4. Boden**

Die Stadt Bargteheide liegt im Naturraum der Großeinheit „Schleswig-Holsteinische Geest“ und im engeren Naturraum „Hamburger Ring“. Der Charakter der Landschaft / des Planbereichs ist durch die langjährige Nutzung als Gärtnerei stark anthropogen geprägt.



Unter einer i.M. 45 cm starken Oberbodenschicht steht in verschiedenen Bereichen mit Stärken zwischen 1,2 m und 3,5 m eine Sandschicht an, die verschiedentlich schluffige / lehmige Anteile enthält. Die Stärke der Sandschichten nimmt nach Süden hin ab. An anderen Bohrstelle bzw. unter den Sanden wurden bindige Böden (Geschiebelehme, Geschiebemergel) bis zur Endteufe von 6 m festgestellt.

Die Böden weisen folgende wesentliche Funktionen auf:

- Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen -

Die Flächen sind aufgrund ihrer Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht als naturnah zu bezeichnen. Ihre natürliche bodenkundliche Feuchte (stark frisch bis schwach trocken) sowie die Ertragsfähigkeit (gering) weisen keine Besonderheiten i.S. besonders nasser/trockener oder nährstoffarmer Standorte auf. Ihnen kommt somit eine allgemeine Bedeutung als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu.

- Bestandteil des Wasserhaushaltes -

Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas ist die Feldkapazität im Plangeltungsbereich insgesamt als gering bis sehr gering eingestuft. Den unversiegelten Böden des Plangeltungsbereichs kommt als Bestandteil des Wasserhaushalts eine allgemeine Bedeutung zu, die versiegelten Böden weisen nur eine nachrangige Bedeutung auf.

- Archiv der Naturgeschichte -

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine besonders schützenswerten Bodenformen.

Auswirkungen

Durch die Planung wird die Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Die Versiegelung führt zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt.

Maßnahmen zur Vermeidung sind nicht möglich, durch Umstrukturierung der Flächennutzungen gegenüber früheren Konzepten wurden Versiegelungen vermindert. Es verbleiben erhebliche Auswirkungen auf die Bodenfunktionen durch die Neuversiegelung.

### **3.2.5. Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes treten mit Ausnahme des Rückhaltebeckens / Feuerlöschteichs an der Lohe keine offenen Oberflächengewässer auf.

#### **Grundwasser**

Nach den durchgeführten Bodensondierungen (Eickhoff und Partner, 2/2016) liegen die Grundwasserstände zwischen rd. 1 m und rd. 2 m unter der Geländeoberfläche. In Bereichen mit bindigen Böden / Geschiebelehm ist dieses Grundwasser Schichten- und Stauwasser, das sich auf den wenig durchlässigen Bodenschichten ausbildet.

Auswirkungen/Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Aufgrund der Lage in der Schutzzone III des WSG Bargtheide ist eine Versickerung von Schmutzwasser im Gebiet nicht zulässig. Dieses wird daher ordnungsgemäß über Rohre in das vorhandene Kanalisationssystem abgeleitet.

Regenwasser der versiegelten Flächen wird über ein leistungsfähiges Rückhaltebecken im Gebiet abgeleitet.

#### Verbleibende Umweltauswirkungen

Bei Beachtung der oben beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser.

### **3.2.6. Klima/Luft**

Das im Plangebiet herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen vegetationsbedeckte Böden im Gegensatz zu vegetationslosen (verdichtete, vegetationslose Flächen, z.B. gepflügte Ackerflächen) geringere Temperaturschwankungen auf, d.h. sie erwärmen sich tagsüber weniger stark und kühlen nachts ebenso geringer ab.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Schadstoffeintrag ist als allgemein zu bewerten, eine bioklimatisch wirksame Austauschleistung zwischen dem bereits bebauten benachbarten Stadtgebiet mit relativ lockerer Bebauung und der noch teilweise unbebauten Flächen im Plangebiet spielt nur eine untergeordnete Rolle, da die Gegensätze recht gering sind.

#### Auswirkungen / Maßnahmen zur Minimierung

Die klimatische Wirkung der Freiflächen wird durch die vorgesehene Überbauung verändert; sie kann jedoch wegen der Geringfügigkeit der Veränderungen keine relevanten Auswirkungen über das Plangebiet hinaus entfalten. Im Geltungsbereich wird eine Reihe von Bäumen erhalten, die durch Beschattung und Verdunstung weiterhin das Klima positiv beeinflussen. Neupflanzungen von Bäumen ergänzen diese Wirkungen.

### **3.2.7. Landschaftsbild**

Das Plangebiet besteht aus einer überwiegend extensiv genutzten/gepflegten Wiese, die im Westen von einem alten Knick und im Süden von einem jungen Laubwaldbestand eingerahmt wird, im Osten von bestehender Wohnbebauung und im Norden vom GaLa-Bau-Betrieb der Stormarner Werkstätten. Eine derzeit vorhandene Bauwagensiedlung auf der Freifläche stellt eine temporäre Nutzung dar.

Der Laubwaldbestand im Süden bildet eine „grüne Wand“, die durch die einzelnen großen Eichen davor etwas aufgelockert wird. Der Knick im Westen prägt durch große Überhänger (teils Rotbuchen, v.a. Eichen) das Landschafts-/Ortsbild.

Bei der vorhandenen Wohnbebauung, die das Plangebiet im Nordwesten, Norden und Osten umgibt, handelt es sich vorwiegend um älteren Bestand mit größeren Gärten und gut eingewachsenen Grünstrukturen. Zum geplanten Baugebiet hin ist oft, aber nicht überall, eine Abschirmung durch Hecken / Gehölzpflanzungen vorhanden.



Nördlich des so genannten „Bauernhauses“ im Norden des Plangebiets sowie südlich der Zufahrt vom Bornberg ist ein älterer Obstbaumbestand vorhanden.

Die Freifläche ist von allgemeiner, die Gehölzbestände sind überwiegend von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Überbauung der Freifläche sowie Teilen des bisherigen GaLa-Bau-Betriebs vorbereitet. Auf der offenen Fläche werden Wohngebäude verschiedener Höhen errichtet, einige Gehölze im Grundstücksbereich werden entfernt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Verringerung visueller Beeinträchtigungen und zur gestalterischen Aufwertung und Annäherung an das vorhandene Ortsbild sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- weitgehender Erhalt des vorhandenen Knicks und fachgerechte Pflege
- Erhalt der Eichen im Südwesten des Plangebiets
- Erhalt der Esche am nordöstlichen Zufahrtbereich
- Tw. Erhalt der Obstbäume nördlich des Bauernhauses

#### Verbleibende Umweltauswirkungen

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden unterbunden, es verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen. Gehölzanzpflanzungen im Gebiet können zur Neugestaltung des Landschafts-/Ortsbilds beitragen.

### **3.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Knick stellt ein Element der Kulturlandschaft dar, ist in dieser Funktion jedoch durch die Überbauung der angrenzenden Flächen (Nelkenweg) bereits beeinträchtigt durch standortfremde Gehölze und Ablagerungen von Gartenabfällen.

Trotz der Entwertung der ehemaligen umgebenden Kulturlandschaft durch die Bebauung ist der Knick als verbleibendes Element dieser Kulturlandschaft bedeutsam. Der Knick bleibt bei Umsetzung der Planung erhalten. Das zu erhaltende Bauerhaus ist ebenfalls eine Dokumentation der früheren Nutzungen des Gebietes.

### **3.2.9. Wechselwirkungen**

Zwischen den Funktionen des Naturhaushalts Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und dem Landschaftsbild bestehen enge Beziehungen, sodass sich Auswirkungen über *Wirkungsbeziehungen i. d. R. auf mehrere dieser Funktionen erstrecken*. So wirkt sich beispielsweise Versiegelung nicht nur auf den Boden aus, sondern auch auf dessen Funktion als Standort für Vegetation und damit auf Pflanzen und deren Lebensraumfunktion für Tiere.

Auswirkungen auf die einzelnen Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie Wirkbeziehungen zwischen ihnen wurden in den vorangegangenen Kapiteln behandelt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen sind durch den Plan nicht zu erwarten.

#### 4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Mit der durch die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 Neuaufstellung vorbereiteten Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu erwarten. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Demnach ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die unvermeidbaren, im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Beeinträchtigungen zusammenfassend aufgeführt:

##### Pflanzen und Tiere

- allgemeiner Verlust von Lebensraum durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme / Überbauung

##### Boden

- Verlust der Funktionen von Böden allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung

##### Wasser

- Beeinträchtigung der Grundwassersituation (Oberflächenabfluss/Versickerung) durch Überbauung

##### Klima/Luft

- Veränderung der klimawirksamen Oberfläche

##### Landschaftsbild

- Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortsbilds durch Überprägung eines relativ offenen ortsnahen Landschaftsraums

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die Bewertungskategorien des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) vom 09. Dezember 2013 angewandt.

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität bzw. des Ausgleichserfordernisses auf Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses wird unterschieden in

- Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

#### 4.1. Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

##### **Boden**

Die Böden im Plangeltungsbereich weisen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt auf.



Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigungen des Bodens ist die Berechnung des Umfangs bzw. der Flächengröße der voraussichtlichen Versiegelung/Überbauung erforderlich. In der Bilanz wird beachtet, dass bereits im heutigen Zustand Flächen versiegelt sind oder als teildurchlässige Flächen genutzt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung sieht der Runderlass eine gleich große Entsigelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vor. Ist eine Entsigelung nicht möglich, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1:0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens 1:0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden.

In den Zahlen zur Rubrik „Entwicklung“ ist die Zufahrt vom Nelkenweg bis an den Rand des Baugebietes enthalten und wird durch entsprechenden Abzug in der Rubrik „Bestand“ berücksichtigt, da das Recht zur Anlage der Straße bereits durch den ursprünglichen B-Plan 12 geschaffen wurde.

Bestand				Entwicklung			
Nutzung Boden	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Vorbelastung anrechenbare m <sup>2</sup>	Flächenausweisung / Eingriff	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
Versiegelte Fläche	4.391,0	1,0	4.391,0				
Teilbereich Nelkenweg gem. urspr. B-Plan	420,0	1,0	420,0				
Intensiv genutzte Fläche mit Teilversiegelung	5.239,0	0,5	2.619,5				
				Gebäude	6.785,0		
				Terrassen, Schuppen	384,0		
				Straßen	3.190,0		
				Wege	2.673,0		
				Feuerwehr	0,0		
				Parkplätze	5.449,0		
				Tiefgarage	762,0		
				Spielplätze	300,0		
				ohne Definition	0,0		
				ges.	19.543,0		
				RHB	1.835,0		
Vorbelastung:			7.430,5	ges. + RHB	21.378,0		
Eingriff ohne RHB		19.543,0	minus Vorbelastung	7.430,5	12.112,5	0,5	6.056,25
Eingriff RHB		1.835,0			1.835,0	0,3	550,50
<b>Ausgleichsbedarf gesamt m<sup>2</sup></b>							<b>6.606,75</b>

Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von rund 6.600 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden. Dieser Bedarf ist, wie sich aus der Tabelle ergibt, aus detaillierten Angaben der Architektin und des Stadtplaners errechnet worden. Um ggf. geringfügige weitere Entwicklungsbedarfe in der Zukunft berücksichtigen zu können, wird ein Aufschlag vorgenommen und der gesamte Ausgleichsbedarf mit einem Wert von **7.000 m<sup>2</sup>** festgelegt.

## **Wasser**

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass (2013) erreicht, wenn

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers,
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers (einschließlich naturnaher Gestaltung von Regenklärbecken bzw. Regenrückhaltebecken) sowie
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser sichergestellt ist.

Das über den Dachflächen sowie den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dem vorgesehenen Rückhaltebecken zugeführt und ordnungsgemäß abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß beseitigt.

Damit wird für das Schutzgut Wasser kein Ausgleich erforderlich.

## **Landschafts- und Ortsbild**

Gemäß vor genanntem Runderlass (2013) müssen Ausgleichsmaßnahmen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem Landschaftstyp Rechnung trägt.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung des Wohngebiets führen in Verbindung mit dem Erhalt und der Verbesserung vorhandener Gehölzstrukturen am Rand des Gebiets zu einer der örtlichen Situation angemessenen Neugestaltung des Bildes. Das Ausgleichserfordernis für das Landschaftsbild wird somit erfüllt.

## **4.2. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

### **Arten und Biotope**

#### Ausgleichserfordernis für Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung

##### *Knicks*

Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für Knicks erfolgt gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Knickerlass 2013). Die dort enthaltenen Ausgleichsgrundsätze sehen einen Ausgleich für die Beseitigung von Knicks durch Neuanlage im Verhältnis 1:2 vor. Für Knicks, die zwar bestehen bleiben, aufgrund heranrückender Bebauung jedoch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, sieht der Erlass einen Ausgleich im Verhältnis 1:1 vor.

Der Knick am Westrand des B-Plan-Gebietes ist durch die angrenzende Nutzung der Grundstücke bereits beeinträchtigt, wird durch die heranrückende Bebauung jedoch weiter in seiner Funktion eingeschränkt. Für diese Beeinträchtigung wird daher eine Kompensation im Verhältnis 1:1 angesetzt. Für kurze Teilstücke des Knicks, die durch die Herstellung der Zufahrt zum Gebiet sowie die direkt daneben angeordneten Stellplätze verloren gehen, wird eine Kompensation im Verhältnis 1:2 erforderlich.



Von der Wertminderung ist der Knick insgesamt auf einer Länge von rund 130 lfm betroffen, verloren gehen voraussichtlich rund 12 lfm.

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **154 lfm** lineare Gehölzstruktur.

### 4.3. Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen

#### 4.3.1. Flächen und Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans

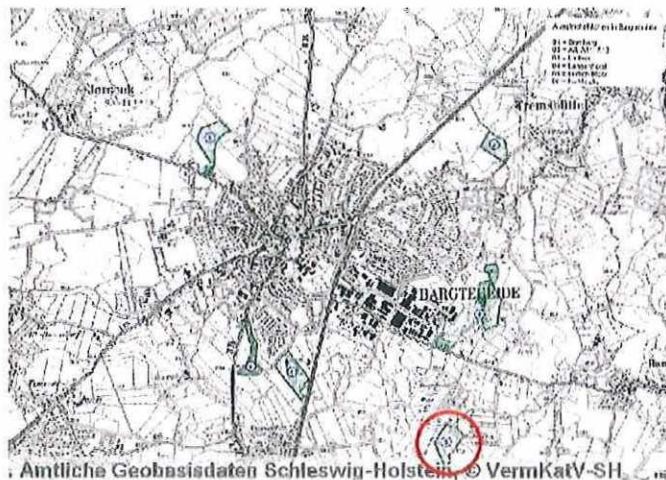
Flächen oder Maßnahmen im Sinne einer Kompensation können nur im begrenztem Umfang im Gebiet des B-Plans vorgesehen. (Weitere erforderliche Maßnahmen bezüglich des Naturhaushaltes erfolgen an externer Stelle.)

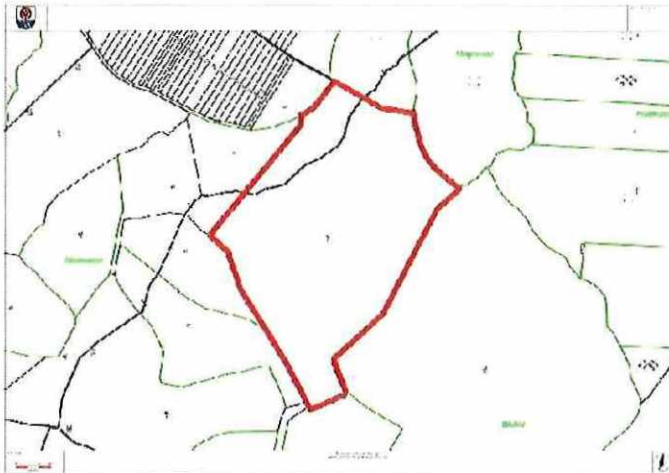
Für die Abwertung des westlichen Knicks kann im Südwesten durch die lineare Strauchpflanzung ein Wert von 50 m kompensiert werden. Ein weiterer Wert von 40 m wird östlich des RHB durch die Anlage einer gleichfalls einreihigen Strauchhecke geschaffen. Somit sind rd. 65 m lineare Gehölzstruktur an externer Stelle herzustellen.

#### 4.3.2. Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Da aufgrund der Flächenverfügbarkeit der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans erfolgen kann, werden auf einer externen Fläche Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Die hierfür vorgesehene Fläche liegt südöstlich des Plangebiets des B-Plans nahe des Bargteider Moores im Gebiet der Gemeinde Delingsdorf.





### **Lage der Ausgleichsfläche (aus: Kataster der Stadt Bargteheide)**

Entwicklungsziel dieser Fläche ist gem. dem Poolflächen-Kataster der Stadt Bargteheide ein extensiv beweidetes Dauergrünland als Standweide, wobei die südliche Teilfläche von 3,2 ha als Sommerweide in der Zeit von Mai bis Oktober mit 6 Robustrindern beweidet wird. Mit reduzierter Stückzahl kann auch eine Winterbeweidung durchgeführt werden. Auf der nördlichen Teilfläche wird pro Jahr nur eine Kurzzeitbeweidung erfolgen.

Die für die Kompensation der Eingriffe erforderliche Fläche von 7.000 m<sup>2</sup> wird von diesem Konto abgebucht.

### **Ausgleichsmaßnahme für 65 m Knickersatz**

Die Stadt Bargteheide hat in der Gemeinde Elmenhorst (Flur 1: Flurstücke 16, 17 und 19; Flur 7: Flurstücke 57, 132/55 und 79/53) Flächen erwerben können, die in enger Absprache mit der UNB als Ökokontofläche aufgewertet werden sollen. Innerhalb dieser Flächen sind Knicks gelegen, die wegen der vorhandenen schlechten Ausprägung eine deutliche Aufwertung erfahren sollen. Die Stadt Bargteheide stellt im Einvernehmen mit der UNB eine entsprechende Länge hiervon bereit, die wertmäßig den noch fehlenden Bedarf einer 65 m langen linearen Gehölzstruktur ausgleichen kann. Entsprechende Maßnahmen werden innerhalb von zwei Jahren nach Rechtsetzung des B-Plans realisiert und von der UNB abgenommen.

## **5. Verwendete Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten**

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, im Umweltbericht darzustellen.

Die Umwelt ist ein komplexes, vernetztes System, für das Auswirkungen nicht immer exakt zu prognostizieren sind. Durch die angewandten Methoden, die dem Stand der Technik entsprechen, lassen sich die möglichen Wirkungen jedoch nach dem derzeitigen Kenntnisstand zumindest abschätzen. Die gewählte Untersuchungsdichte entspricht dem, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.



Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse ist davon auszugehen, dass die relevanten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter/Umweltbelange ausreichend beschrieben und bewertet werden konnten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht sind in diesem Sinne nicht zu verzeichnen.

## **6. Maßnahmen zur Überwachung**

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Für Flächen, die als überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier weitere Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

Für eine ausgeglichene Bilanz ist es unerlässlich, dass eine Wirksamkeitskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen stattfindet. Für die Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet des B-Plans sowie für die externen Ausgleichsmaßnahmen findet 3 Jahre nach Fertigstellung eine Begehung der Flächen statt, um zu überprüfen, inwieweit die festgelegten Ziele durch die vorzusehenden Maßnahmen erreicht wurden. Für die Gehölzpflanzungen im Plangebiet ist eine 2-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorgesehen

Außerdem sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu prüfen, mittels derer das Eintreten dieser Auswirkungen vermieden werden soll. Die Überwachung der Festsetzungen bzw. ihrer Realisierung erfolgt im nachgeordneten Bauordnungsverfahren.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Planungsziel der Stadt Bargteheide ist die Entwicklung der Fläche zwischen Nelkenweg und Am Bornberg zu einem Wohngebiet im Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung. Der Entwurf des Bebauungsplans enthält insbesondere die folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche und private Grünflächen
- Fläche für die Regenwasserrückhaltung

Der Geltungsbereich umfasst die zwischen bereits bebauten Grundstücken im Osten und (Nord-)Westen und nördlich des Waldstreifens entlang der L 89 gelegene Fläche mit z.Z. baulicher und gärtnerischer Nutzung.

Die Erschließung erfolgt über den Nelkenweg und die Straße Am Bornberg sowie fußläufig zusätzlich von Südosten aus.

Die (Frei-)Fläche wird durch die Umsetzung des mit der Bauleitplanung vorbereiteten Vorhabens vollständig überprägt. Im Bereich von Versiegelungen durch Gebäude-, Verkehrs- und andere Flächen gehen die Funktionen des Bodens weitgehend verloren, ebenso verlieren die versiegelten Flächen ihre Funktionen für das Grundwasser und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im vorhandenen Knick an der Nordwestgrenze wird ein Durchbruch vom Nelkenweg her zur Herstellung der Zuwegungen ins Gebiet geschaffen. Durch die heranrückende Bebauung werden Werte des Knicks verringert und müssen kompensiert werden.

Im Zusammenhang mit Gehölzfällungen und dem Abbruch oder Umbau von vorhandenen Gebäuden kann es zur Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten kommen. Ein Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung vermieden werden.

Die Ausgleichsvornahme für die Eingriffe erfolgt im geringen Umfang im Gebiet selbst (Anlage von linearen Gehölzstrukturen zur Kompensation von Wertminderungen des Knicks, Anpflanzungen von Gehölzen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes). Auf einer extern gelegenen Fläche südöstlich des Bargtheider Moores werden die Ausgleichsbedarfe für das Schutzgut Boden realisiert. Auf einer anderen Poolfläche, in der Gemeinde Elmenhorst gelegen, wird im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde der fehlende Ausgleich für beeinträchtigende Wirkungen des Baugebiets auf den vorhandenen Knick realisiert.