

# STADT BARGTEHEIDE

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 33 für den Bereich nordöstlich der Straße „Südring“, östlich der „Hamburger Straße“



Lageplan mit Plangebiet und Umgebung (apple-Kartendienst)

## Begründung

Verfasser im Auftrag der Stadt:

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg  
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Stefan Escosura  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>2 Planungserfordernis, Planungsziele</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>3 Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>- 1 -</b>
3.1 Landesentwicklungsplan .....	- 1 -
3.2 Regionalplan .....	- 2 -
3.3 Landschaftsrahmenplan .....	- 3 -
3.4 Flächennutzungsplan .....	- 3 -
3.5 Landschaftsplan .....	- 4 -
<b>4 Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>- 4 -</b>
<b>5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b> .....	<b>- 5 -</b>
<b>6 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>- 6 -</b>
<b>7 Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>- 7 -</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	- 7 -
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	- 10 -
7.3 Bauweise .....	- 11 -
7.4 Verkehrsflächen .....	- 11 -
<b>8 Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>- 11 -</b>
8.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen .....	- 12 -
8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	- 12 -
<b>9 Begründung gestalterischer Vorschriften gem. § 84 LBO</b> .....	<b>- 12 -</b>
<b>10 Immissionsschutz</b> .....	<b>- 12 -</b>
10.1 Gewerbelärm .....	- 13 -
10.2 Verkehrslärm.....	- 15 -
<b>11 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>- 18 -</b>
11.1 Frischwasserversorgung .....	- 18 -
11.2 Strom- und Gasversorgung .....	- 18 -
11.3 Telekommunikation .....	- 18 -
11.4 Schmutzwasserbeseitigung.....	- 18 -
11.5 Oberflächenentwässerung .....	- 18 -
11.6 Abfallbeseitigung.....	- 18 -
11.7 Brandschutz.....	- 19 -
<b>12 Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>- 19 -</b>
12.1 Anbauverbotszone .....	- 19 -
12.2 Waldabstand .....	- 19 -
<b>13 Hinweise</b> .....	<b>- 19 -</b>
13.1 Beseitigung Knick.....	- 19 -
13.2 Externe Kompensation.....	- 20 -
13.3 Werbeanlagen.....	- 20 -
<b>14 Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>- 20 -</b>
14.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	- 20 -

14.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen .....	- 20 -
14.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	- 21 -
14.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden .....	- 23 -
14.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser.....	- 23 -
14.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft.....	- 24 -
14.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Landschaftsbild .....	- 24 -
14.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	- 24 -
<b>15</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>- 25 -</b>
<b>16</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>- 26 -</b>
16.1	Gesetzliche Grundlage.....	- 26 -
16.2	Bestimmung der für die Planung relevanten Arten .....	- 26 -
16.3	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie .....	- 26 -
16.4	Europäische Vogelarten .....	- 27 -
16.5	Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.....	- 28 -

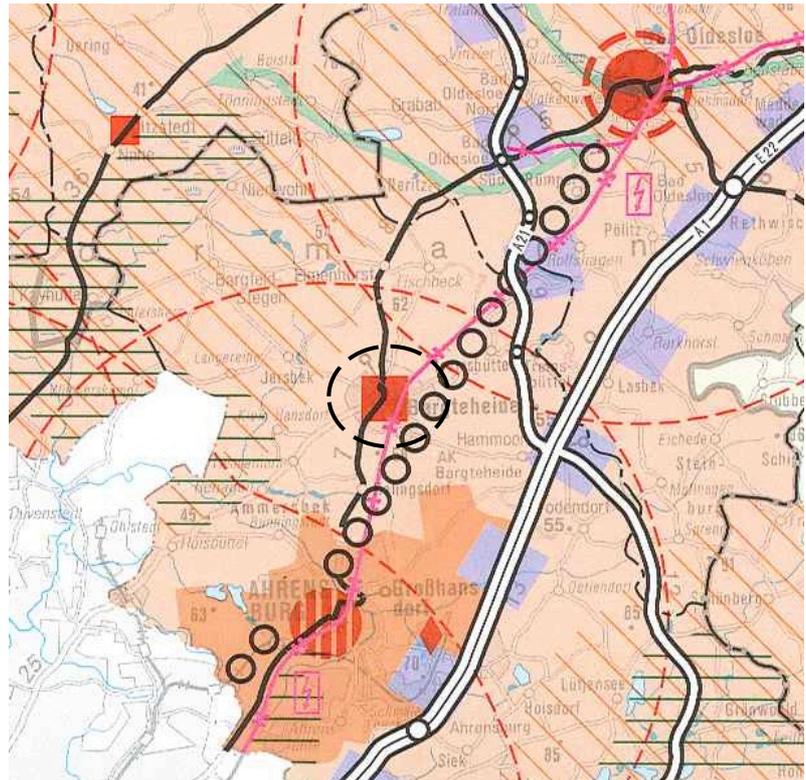
## TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 befindet sich nordöstlich der Straße „Südring“ (L 89) und östlich der „Hamburger Straße“ (L 82). Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 0,5 ha und umfasst die Flurstücke 488 und 489 der Flur 14.
- 2 Planungserfordernis, Planungsziele**
- Planungsziel ist die Entwicklung eines ein- bis viergeschossigen Gebäudes, welches vordringlich dem Wohnen für Senioren dienen soll, sowie für Einzelhandelsnutzungen, die auf das Wohnen abgestimmt sind.
- Mit der Entwicklung von Seniorenwohnungen, die derzeit nur in geringem Umfang vorhanden sind, möchte die Stadt Bargteheide auf die erhebliche Nachfrage nach kleinen und altersgerechten Wohnungen, bedingt durch die demografische Alterung der heute bereits ansässigen Bevölkerung und den Wohnungsdruck im Hamburger Umland, reagieren.
- Gemäß der „1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn“ ist für Bargteheide eine deutliche Zunahme der 65-jährigen und älteren Personen, von etwa 36 Prozent, zu erwarten. Größtenteils wird für diese Altersgruppe bis zum Jahr 2030 ein Zuwachs von etwa 940 1- und 2-Personen Haushalten prognostiziert. Die zunehmende Zahl an kleinen sowie älteren Haushalten wird sich vor allem in einer Nachfragesteigerung bei kleineren Wohnungen, die sich wiederum überwiegend im Geschosswohnungsbau befinden, niederschlagen.
- Weiterhin wird beabsichtigt, mit dem neuen Gebäude ein prägnantes städtebauliches Element zu entwickeln, welches zukünftig das südliche „Tor“ von Bargteheide gestalten soll.
- Aufgrund der spezifischen Nutzungsausrichtung wird an der bisherigen Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Wohnen“ im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 festgehalten.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, da sie der Innenentwicklung dient und die Kriterien des § 13 a (1) BauGB erfüllt sind. Dadurch entfallen die Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichts einschließlich des Monitoring sowie das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe.
- 3 Planungsvoraussetzungen**
- 3.1 Landesentwicklungsplan**
- Bargteheide ist im Landesentwicklungsplan als Unterzentrum eingestuft und ist Teil des Ordnungsraums. Des Weiteren ist Bargteheide Teil einer Landesentwicklungsachse und liegt im

10 km-Umkreis um das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg.

Als Unterzentrum hat Bargteheide die Aufgabe für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern. In diesen Funktionen ist Bargteheide zu stärken und das Angebot ist bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

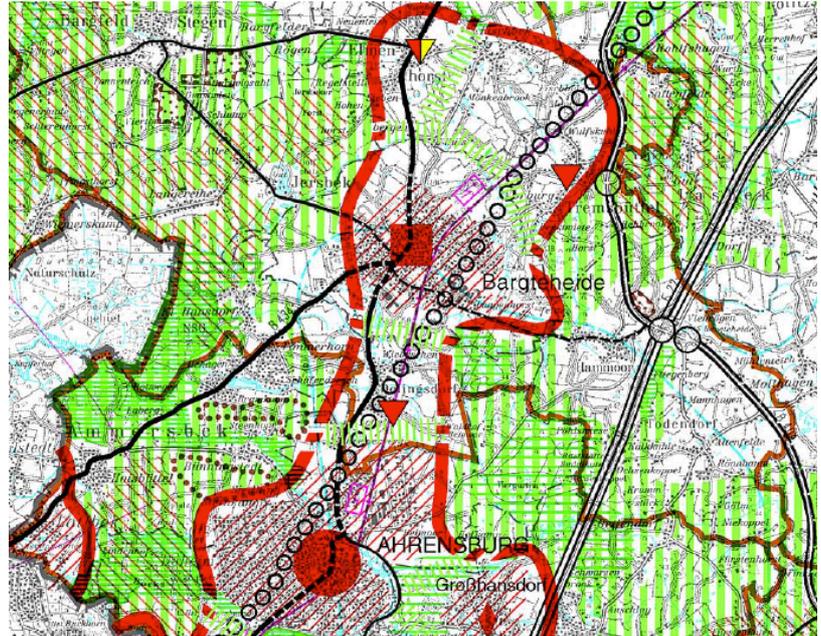
Abb. 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan 2010



### 3.2 Regionalplan

In der Kartendarstellung des Regionalplans (1998) befindet sich Bargteheide als Siedlungsschwerpunkt im Achsenraum Hamburg Wandsbek - Ahrensburg/Großhansdorf - Bargteheide - Bad Oldesloe und hat gute Voraussetzungen für die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung, die durch den Hamburger Ordnungsraum tangiert wird. Insbesondere der Wohnungsbau und der weitere Ausbau von Gewerbestandorten soll sich fortsetzen.

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan



### 3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangeltungsbereichs innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes dar. Es handelt sich um das im Jahr 2000 ausgewiesene Wasserschutzgebiet Bargteheide.

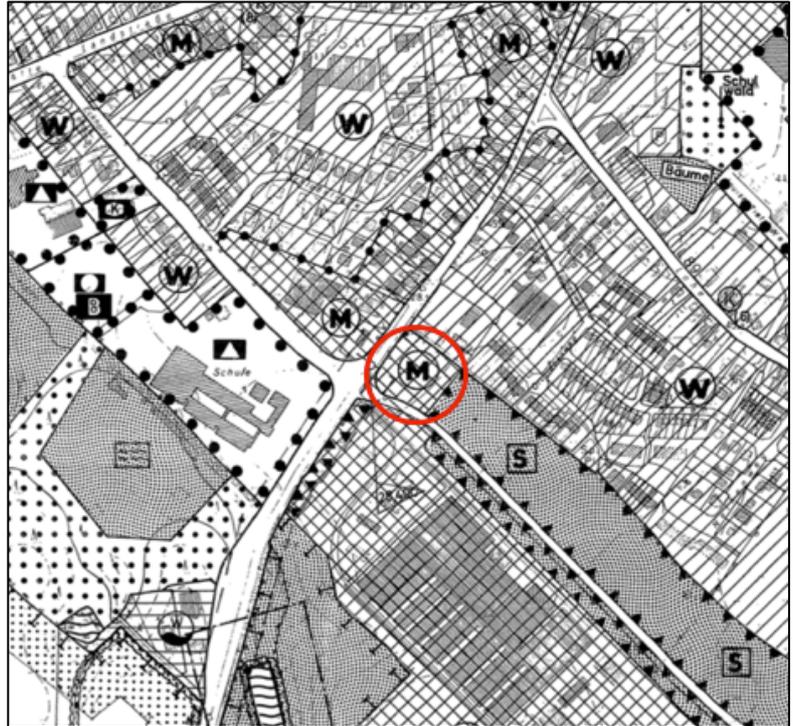
### 3.4 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan, (Planbereich der 23. Änderung) wird der Plangeltungsbereich bereits als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel / Wohnen“ dargestellt. Die umliegenden Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

Abb. 3: 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bargteheide, 2015



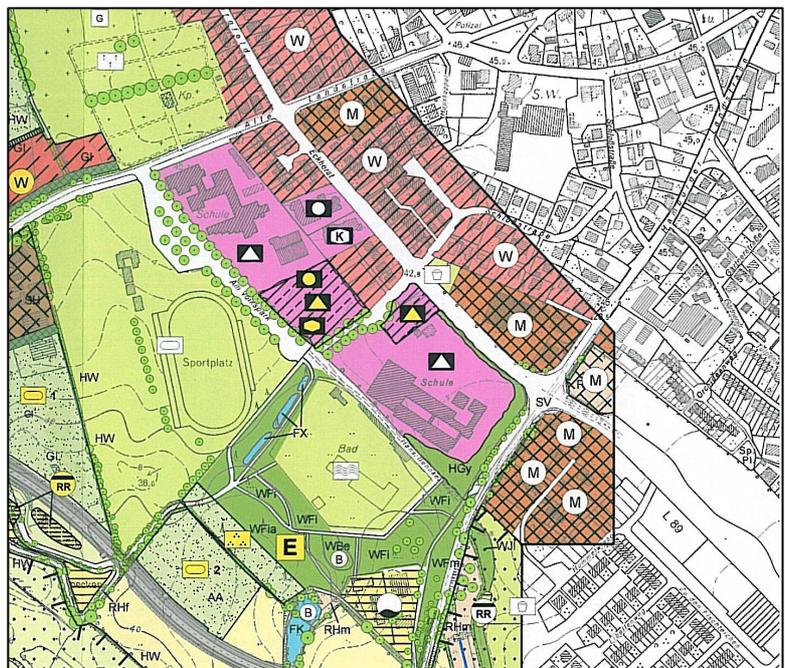
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Bargtheide, 1993



### 3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Zudem wird der vorhandene Knick entlang der Hamburger Straße dargestellt.

Abb. 5: Ausschnitt Landschaftsplan



## 4 Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich befindet sich direkt östlich der Hamburger Straße und nordöstlich des Südrings.

Im Norden grenzt das Betriebsgrundstück einer Tankstelle mit 24-Stunden-Betrieb an. Im Nordosten und Osten des Grundstücks befindet sich Wohnbebauung. Im Süden liegen der Südring sowie ein Lidl-Markt. Im Westen des Plangeltungsbereiches befinden sich die Hamburger Straße sowie weitere gewerbliche Nutzungen.

**5 Planerische Konzeption,  
städtebauliche Zielsetzung**

Die derzeit rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans 33 wurde im Jahr 2014 für ein 2-stöckiges Geschäftshaus mit Nutzungen und Verkaufsflächen für Bäckerei/Café, Getränkemarkt und Drogerie sowie Wohnen im Obergeschoss als sonstiges Sondergebiet für „Einzelhandel / Wohnen“ aufgestellt, um die Nahversorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs zu decken. Die Umsetzung des Plans scheiterte an der Möglichkeit, Mieter für den vorgesehenen Einzelhandel zu finden, deren Nutzungen nicht im Widerspruch zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt stehen.

In Zusammenarbeit mit einem neuen Investor soll nunmehr ein Wohnprojekt mit schwerpunktmäßiger Ausrichtung auf Wohnen für Senioren entwickelt werden, in Kombination mit kleinflächigem Einzelhandel. Die Erschließung erfolgt ausschließlich. Die notwendige Anzahl der Stellplätze (ca. 26) für den Kundenverkehr ist auf dem Grundstück vorgesehen. Für die Anwohner werden ca. 36 Stellplätze in der Tiefgarage vorgehalten. Die Anzahl der Stellplätze entspricht der derzeit in Planung befindlichen Stellplatzrichtlinie der Stadt Bargteheide.

Der vorhandene Knick entlang der Hamburger Straße muss zur Anlage der notwendigen Stellplätze und für den Ein- und Ausfahrtsbereich der Hamburger Straße, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, entfallen. Dies sieht bereits die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 vor. Die vorhandenen Grünstrukturen entlang des rückwärtigen Fußweges und die Ausgleichsflächen entlang des Südrings verbleiben unverändert.

Abb. 6: Lageplan, SIG Planungsteam, Bad Oldesloe (Stand 17.02.2020)

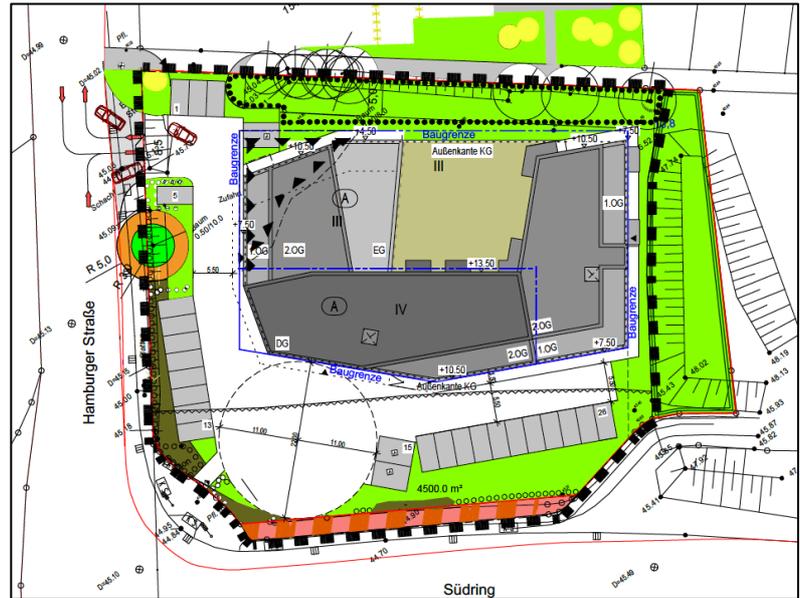


Abb. 7: Perspektive (Hinweis: die Erschließungssituation wurde verändert), SIG Planungsteam, Bad Oldesloe



## 6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über einen Vollanschluss an die Hamburger Straße (L 82).

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme des Büros Masuch + Olbrisch (Oststeinbeck, 2012) für das damals geplante Fachmarktzentrum (FMZ) mit Drogerie, Getränkemarkt, Bäcker / Café abgegeben mit der die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Anbindung nachgewiesen wurde. Bei dem jetzigen Vorhaben ist aufgrund des nur geringen Einzelhandelsanteils mit einem geringeren vorhabeninduzierten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher behalten auch für das aktuelle Vorhaben die Vorgaben und Aussagen der verkehrstechnischen Stellungnahme von 2012, weiterhin als Nachweis für die Leistungsfähigkeit der Erschließung, ihre Gültigkeit. Wie die schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des BP 33 zeigt, ist auch bei einer Hochrechnung der Straßenverkehrsbelastung der verkehrstechnischen Stellungnahme auf den Prognose-

Horizont 2035/40 nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Die Verkehrstechnische Stellungnahme von 2012 besagt, dass „die nördliche Anbindung an die L 82 ohne Um- / Ausbaumaßnahmen alle Fahrbeziehungen zulassen kann. Ab- / Einbiegespuren sind nicht erforderlich. An der Anbindung an den Südring sind ausschließlich die Fahrbeziehungen rechts rein und rechts raus zulässig. Die Beschränkung der Fahrtrichtungen sollte baulich abgesichert werden. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit kann dies im Südring ausschließlich über den Einbau von Kunststoffbaken im Bereich der vorhandenen Fahrbahnmarkierung erfolgen.

Die aus dem Planvorhaben zu erwartenden Neuverkehre können an den geplanten Anbindungen auch in den Hauptverkehrszeiten mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden. Der unmittelbar benachbarte signalisierte Knotenpunkt L 82 / Südring / Eckhorst wird nicht negativ beeinflusst.“

Einzelheiten sind der beiliegenden verkehrstechnischen Stellungnahme von Masuch + Olbrisch zu entnehmen.

Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt wird zur Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung im Sinne der verkehrstechnischen Stellungnahme planzeichnerisch festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen einer fahrgeometrischen Prüfung untersucht worden (Masuch + Olbrisch, 04.02.2020). Auf Grundlage dieser Prüfung wurden die Stellplätze so angeordnet, dass eine Wendeanlage mit einem Radius von 11,00 m freigehalten wird. Damit ist auch die Befahrbarkeit durch Lieferverkehr mit dreiachsigen LKW sichergestellt.

Das Plangebiet ist sehr gut (tagsüber verkehrende Linien 374, 8110, 8111, 8118, 8725 und 8726 und AST-Linie 8819 sowie nachts an den Wochenende Linie 627) und unmittelbar fußläufig über die Haltestelle „Bargteheide, Lohe“ an den ÖPNV angeschlossen.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel/Wohnen“ (SO)

Die Ausweisung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiets „Einzelhandel / Wohnen“ der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 wird für die 2. Änderung beibehalten Die Festsetzung „Einzelhandel / Wohnen“ entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung und dem geplanten Vorhaben mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen. Durch die Sondergebietsausweisung lässt sich zudem die Größe der Einzelhandelsflächen über die

Festsetzung von Verkaufsflächen differenzierter Steuern. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes stellt mit dem Wohnen für Senioren auf die Zielgruppe für die angebotenen Wohnungen ab.

Die Verkaufsflächen für die Einzelhandelsnutzung werden jeweils auf 400 m<sup>2</sup> und in Summe auf 675 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit soll gewährleistet werden, dass dem Stadtzentrum keine Kaufkraft entzogen wird und dass die durch das Vorhaben erzeugte Verkehrsbelastung, gegenüber der bereits jetzt schon vorhandenen, nicht wesentlich zunimmt.

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans 33 wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsstandortes mit einer Verkaufsflächengröße von insgesamt 1.250 m<sup>2</sup> erstellt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg Oktober 2013), das die Verträglichkeit des damaligen geplanten Vorhabens nachweist.

Bezüglich der Lage des Standortes wird dort ausgeführt:

*„Der Vorhabenstandort befindet sich am Kreuzungsbereich Hamburger Straße/Südring und ist geprägt durch den angesiedelten Lidl-Markt und signifikante Wohnnutzungen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist zudem gegeben. Der Standort ist daher als (siedlungsstrukturell) integriert zu bezeichnen.*

*Das Ansiedlungsvorhaben befindet sich innerhalb des südlichen Bargteheider Stadtgebiets an einem integrierten Standort, der im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorgungsstandort verankert ist. Das (siedlungsstrukturelle) Integrationsgebot wird erfüllt.“*

Im Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung kommt das Gutachterbüro zu folgender Bewertung:

*„Die Bewertung des Ansiedlungsvorhabens an der Hamburger Straße in Bargteheide führt bei der Betrachtung der prospektiven Auswirkungen § 11 Abs. 3 BauNVO zu dem Ergebnis, dass es sich verträglich in die bestehenden Einzelhandelsstrukturen einfügen lässt:*

- Das Ansiedlungsvorhaben an der Hamburger Straße soll an einem bereits etablierten Nahversorgungsstandort (Lidl-Markt) in integrierter Lage realisiert werden.*
- Das Vorhaben hat seinen Sortimentsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Damit entspricht es funktional dem Versorgungsauftrag eines Unterzentrums.*
- Die prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens werden nur zu relativ geringen Umsatzrückgängen im bestehenden Einzelhandel führen, so dass mehr als unwesentliche Auswirkungen' auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der*

*Einwohnergewinne im Raum, durch die die rechnerischen Umsatzrückgänge z.T. kompensiert werden können. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Nahversorgung im Allgemeinen werden nicht beeinträchtigt.*

- *Vielmehr trägt das Ansiedlungsvorhaben dazu bei, einen bestehenden Nahversorgungsstandort im südlichen Stadtgebiet qualitativ und quantitativ zu verbessern und somit den aktuellen Verbraucheransprüchen zu entsprechen.“*

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des nun geplanten Vorhabens beträgt mit 675 m<sup>2</sup> nur die Hälfte der zulässigen Verkaufsflächen der 1. Änderung des Bebauungsplans. Es wird daher angenommen, dass die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zentralörtliche Versorgungsstruktur der Stadt Bargteheide noch geringer ausfallen werden, als bei der vorhergehenden Planung, die bereits den Sortimentsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten- bzw. periodischen Bedarf hatte.

Die Einzelhandelsnutzungen sind durch textliche und planzeichnerische Festsetzung nur im Erdgeschoss in den zur Hamburger Straße und zum Südring orientierten und daher mit einem „A“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Damit sollen sie Auswirkungen auf die nordöstlich gelegenen Wohnnutzungen minimiert werden.

In den Obergeschossen sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Aufgrund des vorhandenen Gewerbelärms durch den 24-Stunden-Betrieb der nördlich gelegenen Tankstelle sind jedoch im nordwestlichen Gebäudeteil Wohnnutzungen bis zu einem Fortfall des 24-Stundenbetriebs unzulässig. Dies ist über eine textliche Festsetzung geregelt.

Da das Wohnen, insbesondere ein Wohnungsangebot für Senioren, den überwiegenden Flächenanteil der neuen Nutzungen einnehmen soll, wird der Nutzungskatalog der bislang im sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel/Wohnen" zulässigen Nutzungen abgeändert, mit dem Ziel, ausschließlich wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen

Der Investor plant, in dem Gebäude auch Nutzungen aus dem sozial-medizinischen Bereich (Arzt- und Physiotherapiepraxis) zu integrieren, was konform mit der Wohnnutzung für Senioren ist.

Zulässig sind daher Nutzungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sowie auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen, da es sich hierbei um wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen handelt.

Zulässig sind auch Schank- und Speisewirtschaften, um den Betrieb eines Cafés für die Bewohner und Besucher zu ermöglichen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe sind im Bebauungsplan unzulässig.

Gartenbetriebe stellen wegen ihres hohen Flächenbedarfs keine städtebaulich geeignete bauliche Nutzung in dieser zentralen innerstädtischen Lage dar. Eine Tankstelle würde das Verkehrsaufkommen und die Emissionen auf die Umgebung noch verstärken. Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe führen in der Regel zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfeldes und verursachen zusätzlich Beeinträchtigungen durch Lärm und Besucherverkehre während der Nachtstunden. Zudem wären sie nicht in die städtebauliche Struktur des Umfeldes zu integrieren bzw. würden generell dem Entwicklungsziel an dieser Stelle widersprechen. Es ist anzunehmen, dass auch das Beherbergungsgewerbe zusätzliche Beeinträchtigungen durch Besucherverkehre während der Nachtstunden verursachen würde.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Fläche  
Grundflächenzahl

Für den Geltungsbereich ist die intensive Nutzung der Fläche ausdrückliches städtebauliches Ziel der Entwicklung. Dementsprechend wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die sich eng am geplanten und vorstehend dargestellten Vorhaben anlehnt.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen folgen weitestgehend den Baukörperaußenkanten des beschriebenen Vorhabens und berücksichtigen auch geplante Balkone. Nur an der nordöstlichen Gebäudeseite wird die Baugrenze von zwei Balkonen überschritten. Dort darf die festgesetzte Baugrenze für die Anordnung von Balkonen um bis zu 1,60 m überschritten werden. Diese Baugrenzenüberschreitung ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Stellplätze entsprechend der vom Vorhabenträger geplanten Anordnung als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen. Alle Stellplätze sind zur Hamburger Straße und zum Südring orientiert.

Anzahl der Vollgeschosse /  
Maximale Gebäudehöhen

Die Projektplanung sieht eine abgestufte Geschossigkeit des Baukörpers vor. Der Kreuzungsbereich Hamburger Straße / Südring wird durch einen viergeschossigen Gebäudeteil akzentuiert. Der geplante Gebäudekomplex staffelt sich nach Nordosten hin ab. In diesem Bereich wird auf eine vorhabenbezogene Festsetzung der Gebäudehöhe der einzelnen Gebäudeteile zugunsten einer einheitlichen Geschossigkeit

verzichtet, um dem Vorhabenträger noch planerischen Spielraum zu eröffnen. Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen entspricht der städtebaulich gewünschten Wirkung des Gebäudes an dieser Stadteingangssituation.

Die bauliche Höhenentwicklung wird zusätzlich durch die Festsetzung der maximale Gebäudehöhe auf 14,0 m, die sich eng am beschriebenen Vorhaben orientiert, gesteuert.

Die Überschreitung der Gebäudehöhe für Aufbauten, für Aufzuganlagen, Treppenhäuser und Photovoltaikanlagen ist um 1 m zulässig. Weitere Ausnahmen sind für Antennenträger vorgesehen.

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Hamburger Straße im Bereich der Bebauung.

Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Hamburger Straße.

### **7.3 Bauweise**

Entsprechend der durch die festgesetzten Baugrenzen definierten maximalen Gebäudelänge erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Entsprechend der verkehrstechnischen Stellungnahme des Büros Masuch + Olbrisch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 aus dem Jahr 2012, können eventuell notwendige Veränderungen der Verkehrsführung auf den Straßen innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen umgesetzt werden. Die Stellungnahme basierte auf dem ehemals geplante Fachmarktzentrum und den damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen. Sie behält ihre Gültigkeit auch für diese Änderung. Es ist daher nicht erforderlich, angrenzende Straßenverkehrsflächen festzusetzen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Rad- und Fußweg

Da es zu leichten Veränderungen der Linienführung des Rad- und Fußweges entlang des Südrings kommen kann, wird dieser Abschnitt vorsorglich und zur Klarstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## **8 Grünordnerische Festsetzungen**

Bestehende Grünflächen, Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf dem Grundstück sollen weitestgehend erhalten bleiben und durch Randeingrünungen zu den angrenzenden Straßen ergänzt werden.

**8.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen**

Die durchgehende Gehölzreihe entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist als ortsbildprägendes Grünelement zu sichern und wird in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Die Flächen zwischen dem geplanten Neubau und der Gehölzreihe sowie dem östlich angrenzenden Gehölzbestandenen Wall sind weiterhin als Wiesenflächen zu nutzen und extensiv zu pflegen.

**8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung und Strukturierung der Stellplätze des geplanten Wohnprojekts mit Einzelhandelsnutzung sind entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind innerhalb dieser Flächen 8 standortheimische Laubbäume als Hochstämme, 3xv. mDb ., 16-18 zu pflanzen.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

- *Acer campestre* „Elsrijk“ – Feldahorn
- *Fraxinus excelsior* „Nana“ – Kugelesche
- *Sorbus aucuparia* „Fastigiata“ – Eberesche
- *Carpinus betulus* „Fastigiata“ – Pyramiden-Hainbuche
- *Pyrus communis* „Beech Hill“ – Wildbirne

Die Bäume sind mit einer niedrigen flächigen Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1 m zu unterpflanzen.

**9 Begründung gestalterischer Vorschriften gem. § 84 LBO**

Es sind die Vorschriften gemäß § 5 (Werbeanlagen) der Ortsgestaltungssatzung vom 05.03.2008 einzuhalten. Das Plangebiet liegt im Teilbereich C, der lediglich Bestimmungen für Anlagen der Außenwerbung enthält.

Das geplante Gebäude soll mit einem Flachdach versehen werden. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer Höhenbegrenzung. Daher wird die geplante Dachform als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

**10 Immissionsschutz**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 will die Stadt Bargteheide auf dem Grundstück Hamburger Straße/Südring (Flurstück 489 der Flur 14) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“ schaffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die zu erwartende Lärmbelastung für den Plangeltungsbereich zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der neuen Bauflächen erforderlich sind.

Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet die folgenden Aufgabenstellungen:

- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm.

Aufgrund der vorgesehenen gemischten Nutzung von Einzelhandel, Büro-/Praxisnutzung und Wohnen wird für das Sondergebiet ein Schutzanspruch vergleichbar eines Mischgebietes festgelegt.

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, Sportlärm 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.

Die örtliche Situation stellt sich wie folgt dar:

Im Norden grenzt das Betriebsgrundstück einer Tankstelle mit 24-Stunden-Betrieb an. Im Nordosten und Osten des Grundstücks befindet sich Wohnbebauung. Im Süden liegen der Südring sowie ein Lidl-Markt. Im Westen des Plangeltungsbereiches befindet sich die Hamburger Straße sowie weitere gewerbliche Nutzungen.

## 10.1 Gewerbelärm

Als maßgebliche Belastung aus Gewerbelärm auf den Plangeltungsbereich werden die Tankstelle, der LIDL-Markt sowie das westlich der Hamburger Straße gelegene Autohaus mit Werkstatt berücksichtigt.

Im Tageszeitraum wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags überall eingehalten.

Im Nachtzeitraum ergeben sich innerhalb der Baugrenzen im Nordwesten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts.

In dem von Überschreitungen betroffenen Bereich (siehe Abb. 8 für den Nachtzeitraum) ist für eine rechtssichere Abwägung ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Da derzeit nicht bekannt ist, ob die Tankstelle aufgegeben wird oder weiterbetrieben wird, erfolgt der Schutz vor Gewerbelärm durch eine zweistufige Festsetzung.

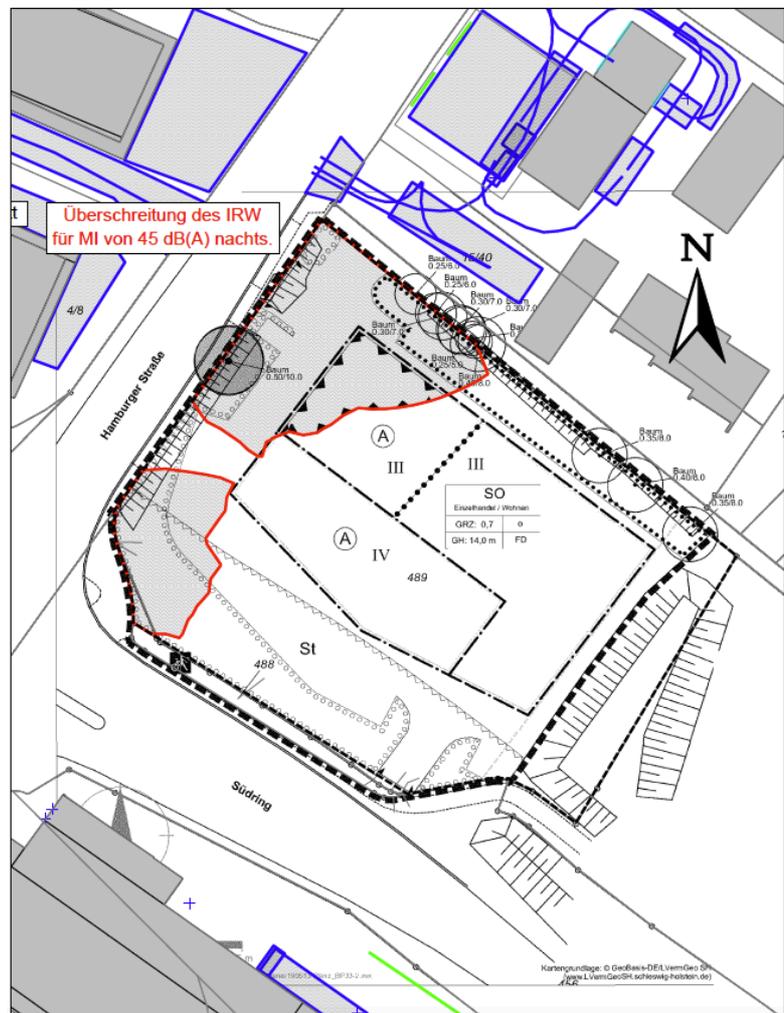
Sofern die in der Nachbarschaft gewerblichen Nutzungen (insbesondere die Tankstelle) nachts vorhandenen sind, ist die Nutzung des Gebäudes, im von Überschreitungen betroffenen Bereich, auf Nutzungen ohne Schutzbedürftigkeit nachts

(Büro-, Praxisnutzung usw., keine Wohnnutzung) beschränkt. Dies ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt, die eine Wohnnutzung bis zum Wegfall der gewerblichen Nutzung nachts ausschließt.

Sollte sich die gewerbliche Nutzung im Umfeld auf den Tageszeitraum beschränken, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn detailliert nachgewiesen wird, dass an den Immissionsorten gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Wenn die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden, wäre auch in diesen Bereichen Wohnnutzung zulässig und immissionsschutzrechtlich verträglich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird das Spitzenpegelkriterium tags und nachts erfüllt.

Abb. 8: Bereiche, in denen ein Ausschluss von Immissionsorten im Nachtzeitraum erforderlich ist.



## 10.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der Verkehrstechnischen Stellungnahme zum Bauvorhaben FMZ Hamburger Straße / Südring, Bargteheide – erstellt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 entnommen und auf den Prognose-Horizont 2035/40 hochgerechnet.

Zusammenfassend ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereiches Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts. Die geltenden Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im gesamten Gebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags werden teilweise und von 54 dB(A) nachts ebenfalls überall überschritten. Entlang der Hamburger Straße wird zudem der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags überschritten. Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird weiträumig überschritten.

Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung und der durch die angrenzenden öffentlichen Straßen vorgegebenen Erschließungssituation städtebaulich nicht realisierbar.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von 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). Bei der Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel wird zwischen schutzbedürftigen Räumen und Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden unterschieden (siehe Abbildung 9 und 10).

Von Seiten der Gutachter wird darauf hingewiesen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist. Angesichts der städtebaulichen Standortvorteile des Grundstücks für das geplante Projekt hält die Stadt Bargteheide diese zusätzlichen Baukosten für finanziell vertretbar.

Aufgrund der Überschreitung des Wertes 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, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der Außenwohnbereiche (Terrassen/ Balkone/ Loggien) ist festzustellen, dass im gesamten Plangeltungsbereich der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Somit sind die Außenwohnbereiche im gesamten Plangeltungsbereich nur dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen den Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschreitet. Alternativ können diese baulichen Anlagen baulich umschlossen werden. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder verglasten Loggien ist generell zulässig.

Abb. 9: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

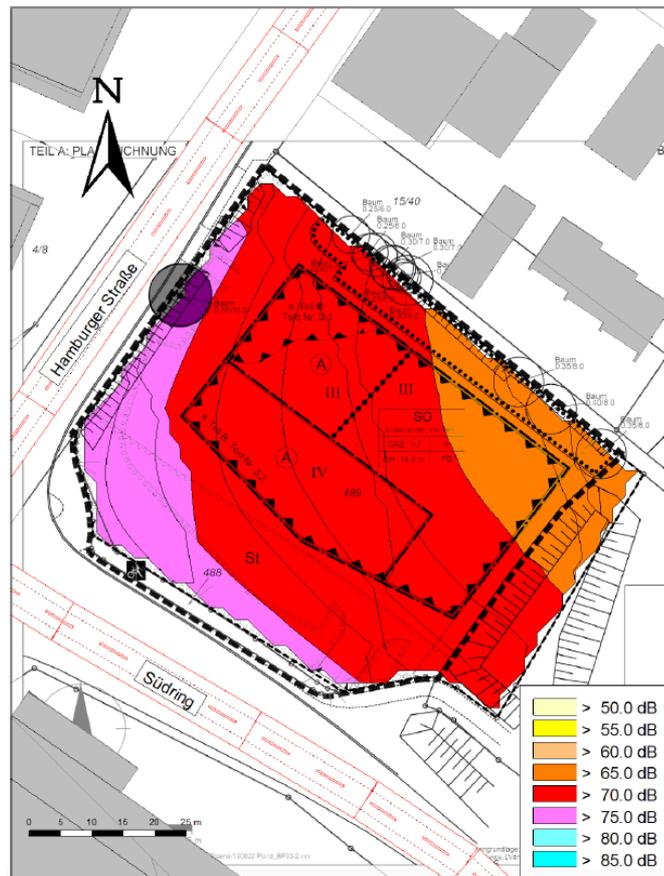
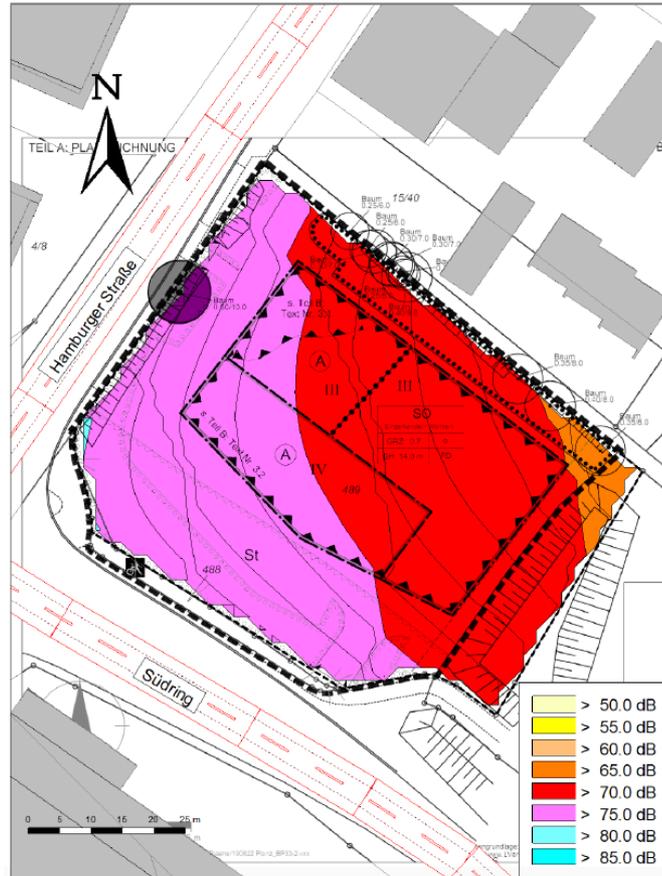


Abb. 10: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



Bereits in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 sind in dem jetzt erneut überplanten Gebiet Wohnnutzungen zulässig und auch geplant. In der Stadt Bargteheide besteht eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum für Senioren. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung, der Einbindung in die vorhandene Infrastruktur mit der unmittelbaren Nähe zu einem Nahversorgungsstandort mit weiteren Einzelhandelsnutzungen sowie kulturellen Einrichtungen und ärztlichen Praxen verfügt die Stadt Bargteheide über keinen ähnlich geeigneten Standort für diesen dringend benötigten Wohnraum für Senioren. Da durch eine entsprechende Grundrissgestaltung des Gebäudes und Maßnahmen zum passiven Schallschutz (eine entsprechende Dimensionierung des baulichen Schallschutzes, schallgedämmte Lüftungen zum Schutz der Nachtruhe), die über textliche Festungen planungsrechtlich gesichert werden, der einem Mischgebiet vergleichbare Schutzanspruch des festgesetzten Sondergebietes Einzelhandel / Wohnen erfüllt werden kann, hält die Stadt das geplante Wohn- und Einzelhandelsgebäude an diesem Standort aus den genannten Gründen insgesamt für geeignet, um der bestehende Wohnungsnachfrage nach Seniorenwohnungen nachzukommen.

- 11 Ver- und Entsorgung** Im Bereich der Hamburger Straße sowie in der Straße Südring sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.
- 11.1 Frischwasserversorgung** Die Versorgung erfolgt durch die bestehenden Versorgungsleitungen der Holsteiner Wasser vom Wasserwerk Bargtheide.
- 11.2 Strom- und Gasversorgung** Der Anschluss erfolgt über Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz in den anliegenden Straßen.
- 11.3 Telekommunikation** Der Anschluss erfolgt über Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz in den anliegenden Straßen.
- 11.4 Schmutzwasserbeseitigung** Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide.
- 11.5 Oberflächenentwässerung** Die Oberflächenentwässerung ist im Rahmen eines Fachbeitrages (Petersen & Partner, Beratende Ingenieure GmbH, 26.11.2019) untersucht worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 33 - 2. Änderung soll gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Einleitungsbegrenzung wird nach Berechnung in diesem Fachbeitrag auf maximal 4,0 l/s empfohlen. Die Einleitungsbegrenzung ist als Hinweis in Text Teil B ergänzt worden.
- Durch die Einleitungsbegrenzung sind das vorhandene Regenwasserklärbecken und das Rückhaltebecken „Volkspark“ ausreichend groß dimensioniert. Eine Anpassung der Becken oder Einleitungserlaubnis wird nicht erforderlich.
- Die grundstücksbezogene Rückhaltung wurde überschlägig nach DWA A-117 berechnet. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt rd. 45 m<sup>3</sup> für ein 2-jährliches Regenereignis. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist in den Frei- und Verkehrsflächen des Grundstückes realisierbar. Die konkrete Bemessung ist im Rahmen der Planung für die Grundstücksentwässerung durchzuführen.
- 11.6 Abfallbeseitigung** Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.
- Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.
- Die Entsorgung der Abfallbehälter erfolgt ausschließlich im Rahmen einer Straßenrandentsorgung, d.h. die Abfallbehälter

müssen am Tag der Entsorgung an der Straße Südring oder Hamburger Straße zur Abholung bereitgestellt werden. Eine Befahrung des Grundstückes mit Müllfahrzeugen kann aus Gründen der Unfallverhütung nicht erfolgen.

### **11.7 Brandschutz**

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

## **12 Nachrichtliche Übernahmen**

### **12.1 Anbauverbotszone**

An der L 89 „Südring“ besteht gem. § 29 StrWG eine 20 m Anbauverbotszone für Hochbauten jeder Art einschließlich Stellplätzen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Der Lageplan mit der geplanten Anordnung der Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone ist dem LBV zur Abstimmung vorgelegt worden. Der LBV hat die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des StrWG in Aussicht gestellt. Die Lage der Stellplätze ist durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze in die Planzeichnung übernommen worden.

Für Werbeanlagen kann das LBV außerhalb des Bauleitplanverfahrens eine Ausnahmegenehmigung über eine Einzelfallprüfung erteilen. Voraussetzung dafür ist, dass die Werbeanlagen auf die eigene Leistung hinweisen und öffentliche Belange, insbesondere die Sicherheit des Verkehrs und die Sichtverhältnisse, nicht beeinträchtigt werden. Aus Sichtschutzgründen ist dann für Werbeanlagen ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### **12.2 Waldabstand**

Entgegen der bisherigen Einschätzung der Sachlage hat die Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 01.09.2020 ihre Beurteilung revidiert. Nach erneuter Prüfung aller Unterlagen ist die Untere Forstbehörde zu dem Schluss gekommen, dass die an das Plangebiet angrenzende Fläche doch als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen ist. Die gemäß § 9 LWaldG erforderliche Waldumwandlung zur Herstellung und Gewährleistung des 30 m Waldabstandes, gemäß § 24 LWaldG, wurde mit Schreiben vom 14.07.2022 inzwischen von der Unteren Forstbehörde genehmigt.

## **13 Hinweise**

### **13.1 Beseitigung Knick**

Die Knickbeseitigung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrüter im Brutzeitraum vom 01.03. bis 30.09. nicht erlaubt, jedoch im Zeitraum vom 01.10. bis zum

letzten Tag im Februar zulässig.

### **13.2 Externe Kompensation**

Zur Kompensation des Eingriffs hat der Investor mit der Ausgleichsagentur zwei Gestattungsverträge über eine Knickneuanlage von 92 m abgeschlossen. Die Flächen für den Kompensationsausgleich befinden sich im Kreis Dithmarschen, in der Gemeinde Schalkholz im Naturraum Geest (69 lfm. Knick) sowie im Kreis Schleswig-Flensburg, in der Gemeinde Wanderup im Naturraum Geest (23 lfm. Knick). Die Maßnahmen der Knickneuanlagen für Eingriffe wurden durch die Unteren Naturschutzbehörden bereits genehmigt.

### **13.3 Werbeanlagen**

Das Plangebiet liegt im Teilbereich C der Ortsgestaltungssatzung vom 05.03.2008. Für die Errichtung von Werbeanlagen sind die Vorschriften gemäß § 5 der Ortsgestaltungssatzung einzuhalten.

### **14 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist das direkt geltende Naturschutzrecht, in diesem Fall den gesetzlichen Knickschutz gemäß § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG betreffend.

#### **14.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangeltungsbereichs innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes vor. Es handelt sich um das im Jahr 2000 ausgewiesene Wasserschutzgebiet Bargteheide.

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Zudem wird der vorhandene Knick entlang der Hamburger Straße dargestellt.

#### **14.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht bebaut. Die Flächen nördlich bzw. nordöstlich des Plangeltungsbereichs sind als allgemeines bzw. als reines Wohngebiet ausgewiesen. Südlich des „Südrings“ und westlich der „Hamburger Straße“ sind die Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hohen Vorbelastungen hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm. Der derzeit gültige Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 33 weist bereits Lärmpegelbereiche für das Vorhabengebiet aus.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde gutachterlich untersucht, ob das geplante Wohnprojekt mit gewerblicher Nutzung aus lärmtechnischer Sicht mit den Nutzungen der Nachbarschaft verträglich ist. Das Gutachten formuliert zahlreiche Lärmschutzmaßnahmen, die dem Schutz der innerhalb des

Plangeltungsbereiches geplanten baulichen Nutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm dienen. Diese wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die im Gutachten genannten Maßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigung sicher zu stellen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Lärmemissionen auszuschließen.

### 14.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

#### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besteht aus einer ruderalisierten Grünlandfläche, die an der westlichen und nördlichen Grenze von Gehölzstrukturen gesäumt ist.

Auf der Grünlandfläche dominieren Gräser, dazu treten auf der ganzen Fläche Weidenschösslinge auf, die allerdings aufgrund der regelmäßigen Mahd nur aus einjährigen Trieben bestehen.

Laut Landschaftsplan wurde die Fläche früher als Acker bewirtschaftet.

Die Grünlandfläche wird als Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Die im Landschaftsplan vorgenommene Bewertung stützt diese Einschätzung.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet sind hingegen als Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Es handelt sich um:

- Einen einreihigen Gebüsch- und Baumstreifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes. Vorwiegende Arten sind hier die Hainbuche, Feldahorn und Schlehe.
- Einen geringwertigen Knick entlang der „Hamburger Straße“, der überwiegend aus Hainbuchen besteht. Er weist einen degenerierten Knickwall auf, besteht hauptsächlich aus einer Gehölzart, ist aber dicht bewachsen. Der Knick unterliegt nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG dem gesetzlichen Schutz.

Die Gehölzstrukturen unterliegen starken Vorbelastungen durch den angrenzenden Verkehr und die Barrierewirkung der Straßen sowie ihre weitgehend isolierte Lage im Stadtgebiet.

#### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten

- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Da sich der Plangeltungsbereich in dicht bebauter städtischer Lage befindet und den oben genannten Vorbelastungen durch Isolation und Verkehr sowie ständigen Störungen durch Fußgänger und freilaufende Hunde unterliegt, ist aufgrund der Struktur und des Lebensraumspektrums das Vorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Arten auszuschließen. Im Plangebiet sind nur häufig vorkommende, wenig störungsempfindliche Brutvogelarten zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen für Gehölzrodungen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten ein treten. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Entfernung des Knicks entlang der „Hamburger Straße“ unumgänglich. Ein an dieser Stelle angesiedelter wirtschaftlicher Betrieb ist auf seine Präsenz im öffentlichen Straßenraum und den Sichtkontakt zu den Kunden sowie das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen zwingend angewiesen. Es handelt sich um einen geringwertigen Knickabschnitt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 bestanden Seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Beseitigung der 46 m Knick an der B75, sofern eine Knickneuanlage von 92 m außerhalb des Baugebietes erfolge. Der Knick wurde damals nicht entfernt, da das Projekt zur 1. Änderung des B-Plans 33 nicht umgesetzt wurde.

Auch für die aktuelle 2. Änderung des B-Plans 33 stellt die UNB eine Genehmigung der Knickbeseitigung in Aussicht, sofern die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz abgeprüft würden und eine verbindliche Zuordnung des Standortes für den Knickersatz in einer Länge von 92 m (Verhältnis 1:2) erfolgt.

Für die Kompensation des Eingriffs hat der Investor mit der Ausgleichsagentur zwei Gestattungsverträge über eine Knickneuanlage von 92 m abgeschlossen. Die Flächen für den Kompensationsausgleich befinden sich im Kreis Dithmarschen, in der Gemeinde Schalkholz im Naturraum Geest (69 lfm. Knick) sowie im Kreis Schleswig-Flensburg, in der Gemeinde Wanderup im Naturraum Geest (23 lfm. Knick). Die Maßnahmen der Knickneuanlagen für Eingriffe wurden durch die Unteren Naturschutzbehörden bereits genehmigt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes
- Ersatzpflanzungen im Plangebiet: es werden 8 Laubbäume gepflanzt

#### **14.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden**

Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage im städtischen Bereich bereits anthropogen überformt. Es hat menschliche Nutzung in Form von Landwirtschaft stattgefunden, vermutlich sind auch in geringem Umfang Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen worden. Der Boden ist beeinträchtigt durch stoffliche Einträge aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie den angrenzenden Verkehrsflächen.

Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes liegen im Plangebiet Böden mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen vor. Daten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens liegen nicht vor. Aufgrund des anstehenden geologischen Ausgangsmaterials kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung nur bedingt möglich ist.

Durch die geplante Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

#### **14.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angaben zu Grundwasserflurabständen liegen nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide (Wasserschutzgebietsverordnung vom 02.02.2000).

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Hinweis: Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand z.B. mittels Drainage ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§ 5 WHG).

**14.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft**

Die Grünlandfläche wirkt aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an einem weitläufigen Grünzug als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

**14.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Nach der Bewertung des Landschaftsplanes verfügt das Plangebiet über eine mittlere natürliche Attraktivität und Empfindlichkeit für die Erholungsnutzung. Es ist Bestandteil eines übergeordneten in südöstlicher Richtung verlaufenden Grünzuges.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen durch die angrenzenden Straßen. Durch den Bau des Südringes hat sich die Qualität des Landschaftsbildes gegenüber den Darstellungen des Landschaftsplanes weiter verschlechtert. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die entstandenen Lärmschutzwälle räumlich von dem Grünzug getrennt zu betrachten und mehr als Bestandteil der gewerblich genutzten Siedlungsflächen zu sehen.

Der entlang der Hamburger Straße verbliebene Knickabschnitt bildet ein Relikt eines früher landwirtschaftlich geprägten Raumes.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen sind die Auswirkungen der Planungen als nicht erheblich für das Landschaftsbild zu bewerten.

**14.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Zu beachten ist § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann, Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

## **15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 33 berechnete erforderliche Ausgleich ist bereits auf der Ökokonto-Fläche „Bornberg“ der Stadt Bargteheide (Flurstück 77/1, Flur 14 in der Gemarkung Bargteheide) umgesetzt worden.

Die Planungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplans N. 33 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 befindet, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist das direkt geltende Naturschutzrecht zu beachten, das in diesem Fall die Berücksichtigung des gesetzlich geschützten Knicks entlang der Hamburger Straße vorschreibt.

Bei dem Knick handelt es sich um einen nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Für die Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG durch die zuständige untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Die untere Naturschutzbehörde hat die Genehmigung der Beseitigung des Knicks in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass als Ersatz für den zu entfernenden Knick eine Knick-Neuanlage in 92 m Länge auf einer geeigneten Fläche vorgenommen wird.

Der Ausgleich ist über zwei Gestattungsverträge für die Knickneuanlage von 92 laufenden Metern Knick mit der Ausgleichsagentur geregelt worden. Die Dokumente sind als Anlage beigefügt.

## **16 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **16.1 Gesetzliche Grundlage**

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

### **16.2 Bestimmung der für die Planung relevanten Arten**

Zur Überprüfung und Benennung der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist eine vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein erarbeitete Liste der in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie herangezogen worden (DREWS 01.12.05). Die Aufzählung der im Untersuchungsbereich vorkommenden europäischen Vogelarten stützt sich in erster Linie auf Anlage 2 des Vermerks des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holsteins zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung (LBV-SH 2016). Mittels der Potenzialanalyse werden so die planungsrelevanten Arten ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

### **16.3 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Keine der in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie findet im zu betrachtenden B-Plangebiet einen geeigneten Lebensraum.

Im Plangeltungsbereich existieren keine Strukturen, die als Fledermausquartier geeignet wären. Möglicherweise wird die Grünlandfläche als Teil eines großen Jagdgebietes genutzt.

### 16.4 Europäische Vogelarten

Im Plangeltungsbereich sind wenige Gehölz-Strukturen vorhanden, die als Brutstandorte geeignet wären. Zu erwarten sind aufgrund der vorgefundenen Strukturen in erster Linie häufig vorkommende Gehölzbrüter.

Bodenbrüter sind innerhalb der Gehölze aufgrund der Störung durch freilaufende Hunde nicht zu erwarten. Eine Besiedlung der Grünlandfläche kann aufgrund der geringen Größe der Fläche, der regelmäßigen Mahd und der Störungen durch freilaufende Hunde ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet kann in erster Linie als Nahrungshabitat von häufig vorkommenden europäischen Vogelarten genutzt werden.

Tab.: Liste potenziell vorkommender Brutvögel

Nr.	Artnamen	Status	Rasterfrequenz [%]	Rote Liste SH (1995)	EU-VSchRL	Koloniebrüter	Einzelbefreiung	Gruppenbefreiung	Neststandorte						Bruthabitat			
									Brutvogel bodennaher Gras- und Staudenfluren	Bodenbrüter	Gehölzfreibrüter (incl. geschlossene Nester, z.B. Beutelmeise)	Gehölzhöhlenbrüter	Nischenbrüter	Wälder, Gebüsch und Kleingehölze (W)	Gehölze und sonstige Baumstrukturen (H)	Grünland (G)	Acker- und Gartenbau-Biotop (A)	Siedlungsbiotop (S)
1	Ringeltaube	B	93		II/III			x			s			s		x	s	
2	Zaunkönig	B	93					x	x	x	s		x	s	s		x	x
3	Heckenbraunelle	B	93					x			s			s	s		s	s
4	Rotkehlchen	B	90					x		s			e	s	s		x	x
5	Gartenrotschwanz	B	84					x		e	e	s	s	s	x		x	x
6	Amsel	B	96					x		e	s		x	s	s		x	s
7	Singdrossel	B	91					x		e	s		e	s	s			x
8	Gelbspötter	B	94					x	e		s			s	s			s
9	Klappergrasmücke	B	91					x	e		s			x	s		x	x
10	Dorngrasmücke	B	88					x	s	e	s			s	s		x	x
11	Gartengrasmücke	B	90					x	x		s			x	s			x
12	Mönchsgrasmücke	B	89					x	e		s			s	s		x	s
13	Zilpzalp	B	92					x	s	x	s			s	s		x	x
14	Grauschnäpper	B	92					x			x		s	s	e		x	s
15	Blaumeise	B	93					x			e	s	e	s	x		x	s
16	Kohlmeise	B	94					x			e	s	e	s	x		x	s
17	Elster	B	92		II			x		e	s	e		x	x		x	s
18	Aaskrähe	B	93		II			x		e	s			s	s		x	s
19	Feldsperling	B	90	V				x			e	s	e	x	x			s
20	Buchfink	B	95					x			s			s	s		x	s
21	Grünling	B	94					x			s			s	s		x	s
22	Stieglitz	B	82					x			s		e	x	s			s

B = Brutvogel (fett, normalgroß)  
N = Neozoonart, eingeführte Vogelart

s = Schwerpunktorkommen  
x = kommt (regelmäßig) vor  
e = ausnahmsweises Vorkommen

### **16.5 Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG**

Soweit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 für Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten nicht zu vermeiden ist, wird eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig.

Von dem geplanten Vorhaben sind einige häufig vorkommende europäische Vogelarten, insbesondere Gehölzbrüter, potenziell betroffen. Es bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

#### **Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)**

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Lebensstätten von FFH-Arten vorhanden sind, sondern die Freiflächen nur als Nahrungshabitat genutzt werden.

Brutvögel sind durch die Entfernung weniger Gehölze betroffen. Da einige Gehölze erhalten bleiben und in naher Umgebung ausreichend Ausweichflächen vorhanden sind (östlich angrenzender Grünzug), ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Unter der Voraussetzung, dass die Rodung der Gehölze entsprechend der Vorgaben im LNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgt, ergibt sich kein Tatbestand der Tötung von Individuen.

#### **Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Bereichs und ist bereits jetzt ständigen Störungen durch den angrenzenden Verkehr sowie Fußgänger und freilaufende Hunde ausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze bereits jetzt nur von wenig störungsempfindlichen Arten genutzt werden.

#### **Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3)**

Hinsichtlich der betroffenen Vogelarten ist davon auszugehen, dass - trotz der Entfernung weniger Gehölze - die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölz- und Bodenbrüter im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bzw. sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die betroffenen Vogelarten nicht verschlechtert.

Damit liegt diesbezüglich kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

**Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von  
streng geschützten Pflanzenarten (§ 44 (1) Nr. 4)**

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

Stadt Bargteheide, den

26.01.2023



Hettwer  
Bürgermeisterin