



**STADT  
BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**

**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
- 6. ÄNDERUNG**



BEGRÜNDUNG  
zum Bebauungsplan Nr. 6  
- 6. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Am Bargfeld Nr. 25 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	6 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	8 - 9
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	10
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	11 - 12
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	13
b) Ver- und Entsorgung .....	14 - 15
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	16
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes .....	17
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	18 - 20
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	21
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	22
9. Hinweise .....	23 - 25
Vermerk: .....	26

Anlage:

Baugrunduntersuchung vom 31.08.2000  
zum Bebauungsplan Nr. 6 – 6. Änderung, Am Bargfeld in Bargteheide  
Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau  
Dipl.-Ing. Holger Cords  
Fischbeker Weg 7  
22941 Bargteheide

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 6 der seinerzeitigen Gemeinde Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 13. März 1963, Az.: 310b - 313 - 15.06 (6) genehmigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 18. März 1976, Az.: IV 810d - 813/04 - 62.6 (6) genehmigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 15. Januar 1986, Az.: 61/16 - 62.006 (6.2) genehmigt. Der Plan wurde mit Bewirkung der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich am 06. Mai 1986.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit Datum vom 03. Juni 1992 der Plangenehmigungsbehörde des Kreises Stormarn angezeigt. Diese hat mit Verfügung vom 21. August 1992, Az.: 60/22 - 62.006 (6-3) die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde behoben. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn - Plangenehmigungsbehörde - Az.: 60/22 - 62.006 (6-3) vom 20. August 1993 wurde dies bestätigt. Die Satzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08. Februar 1994 in Kraft getreten.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit Datum vom 07. April 1997 der Plangenehmigungsbehörde des Kreises Stormarn angezeigt. Diese hat mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 09. Juni 1997, Az.: 60/22-62.006 (6-4), keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Die Satzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08. Juli 1997 in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit Datum vom 28. September 1995 der Plangenehmigungsbehörde des Kreises Stormarn angezeigt. Diese hat mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 12. Dezember 1995, Az.: 60/22 - 62.006 (6-5), keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Die Satzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 16. Januar 1996 in Kraft getreten.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung für das Gebiet: Am Bargfeld Nr. 25 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile, in seiner Sitzung am 04. Mai 2000 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 10. Juli 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6 - 6. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 14. Juni 2000 ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 als Vorentwurf beschlossen worden und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Mit Schreiben vom 07. Juli 2000 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 19. Juli 2000 bis zum 02. August 2000 durchgeführt worden. Dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 18. September 2000 entschieden unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung der Abwägungs- und Prüfungsentscheidung durch die Stadtvertretung.

In der gleichen Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der zu überarbeitenden Fassung bestimmt.

Mit Schreiben vom 29. September 2000 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 11. Oktober 2000 bis zum 13. November 2000 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung.

Die Abwägungsentscheidung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr über das Vorentwurfsbeteiligungsergebnis vom 18. September 2000 ist mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28. März 2001 bestätigt. Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 28. März 2001 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 28. März 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 6 – 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung als Ausschnitt einer Vergrößerung der Deutschen Grundkarte wiedergegeben im Maßstab 1 : 2.500. Das Plangebiet ist diagonal gerastert dargestellt.

Übersicht Plangeltungsbereich im Maßstab 1 : 2.5000



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 6 - 6. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes - Neuaufstellung 1993 -. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes kann auch von einer parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bebauungsplan Nr. 6 - 6. Änderung eine Wohnbauflächendarstellung gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung aus.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 6 - 6. Änderung handelt es sich um einen Teil des westlichen Siedlungsrandes an den Friedhof der evangelischen Kirchengemeinde Bargteheide angrenzend. Dieser Siedlungsbereich entspricht in seiner Funktion und seinen Nutzungsvorgaben einem offenen städtischen Wohnbereich.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 82/55 A und 82/56 C im Maßstab 1 : 1.000. Es handelt sich um Bereiche der Flur 20 in der Gemarkung Bargteheide. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet. Es ist jedoch im Zuge einer katasteramtlichen Überprüfung des Plangebietes ein sehr engmaschiges Höhennivellement durchgeführt worden, das sich auf einen Fixpunkt in der Straße Am Bargfeld bezieht. Die Höhendifferenzen im Plangebiet bewegen sich im Bereich von ca. 1,0 m.

Der Bebauungsplan Nr. 6 - 6. Änderung - liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes, westlich, überwiegend rückwärtig der Straße Am Bargfeld und umfaßt nur das Baugrundstück Am Bargfeld Nr. 25 mit seinen südlichen Ergänzungsflächen.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Baugrundstücke gegenüber der bisherigen Ursprungsplanfassung des Bebauungsplanes Nr. 6 verbindlich neu überplant, neu geordnet und mit zeitnahen Festsetzungsinhalten und übrigen Planungserfordernissen, auch zur Sicherung verträglichen Nebeneinanders, versehen.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung - umfasst in der Gemarkung Bargteheide Flur 20 nur 2 Flurstücke vollständig. Es sind dies die Flurstücke 16/82 und 16/86. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.510 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung - gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Als Baufläche „Reines Wohngebiet“ den überwiegenden Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca.  | 2.955 qm        |
| davon als überlagernde Festsetzung, Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, wasserdurchlässig auszubilden, mit einer Fläche von ca.   | 3,0 qm          |
| - Als private Grünfläche - Knickrandstreifen mit Knick- die Bereiche der vorhandenen Knickstrukturen an der Nordgrenze mit einseitig 1 m breiten Randstreifen und an der Südgrenze des Plangebietes mit einseitig 2 m breiten Randstreifen mit einer Fläche von ca. | 267 qm          |
| - Als private Grünfläche - zweireihige Laubholzheckenpflanzung mit Randstreifen- mit einer Fläche von ca.   | 288 qm          |
|   | <u>3.510 qm</u> |

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

- 7 -

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellunga) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll überprüft werden, inwieweit weitere rückwärtige Bebauungen dieser Grundstücke möglich sind. Es sollen grundstücksbezogene Bebauungen entwickelt werden, wobei die privaten Erschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die rückwärtigen Grundstücksbereiche geführt werden.

Durch diese Planungsziele soll dem Baugebiet eine verträgliche weitere bauliche Entwicklung gegeben werden, wobei gleichzeitig eine Vereinheitlichung der Nutzung der Grundstücke durch gleiche Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sichergestellt wird.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird das bisher durchgehende, durch Baugrenzen eingefasste Bebauungsband entlang der Straße Am Bargfeld durch den vorliegenden Plan unterbrochen. Diese Planlösung wird als vertretbar angesehen, da in den rückwärtig liegenden Grundstücksteilen keine angemessenen überbaubaren Bauflächen bisher festgesetzt sind und somit diese bisherigen Planungsvorgaben für diesen Bereich keine abschließenden Regelungen für eine Bebauung der Grundstücke mehr darstellen.

Die Unterbrechung des durchgehenden Bebauungsbandes und des damit nicht mehr gegebenen Abschlusses der überbaubaren Flächen auf den betroffenen Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes, werden als vertretbar angesehen, zumal im Grundsatz ohnehin die entsprechenden Regelungen der Landesbauordnung bezüglich einzuhaltender Abstandsflächen zu fremden Grundstücksgrenzen gelten. Dies trifft für die beiden betroffenen Grundstücke außerhalb des Plangebietes zu.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt der Planfassung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung zu prüfen. Dies soll unter Ziffer 6b der Begründung erfolgen.

Mit der neu zu entwickelnden Planfassung soll unter Beachtung der bisherigen Nutzungsvorgaben eine vertretbare Weiterentwicklung und angemessene Verdichtung erreicht werden.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Es wird davon ausgegangen, daß durch Neuerrichtung insgesamt vier neue Wohneinheiten mittelfristig entstehen werden. Da andere Grundstücksbereiche nicht betroffen sind, ergibt sich hiernach die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten mit insgesamt vier Wohneinheiten.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird auf eine Rechenformel nach Professor Klemm, Essen, zurückgegriffen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt:  $100 \text{ Wohneinheiten} \times \text{zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit} \times \text{prozentualen Anteil des Fremdzuzuges} \text{ geteilt durch } 100$ . Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze:  $4 \times 3,5 \times 0,9 \times 3,5 : 100 = 0,44$

Grundschulplätze:  $4 \times 3,5 \times 0,9 \times 4,0 : 100 = 0,50$

Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten sind die vorstehend ermittelten Ergebnisse mittelfristig als Mindestannahmen anzusehen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 0,44 Kindergartenplätzen und zusätzlich 0,50 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen. Dieses Rechenergebnis ist nur als theoretischer Ansatz im Zusammenhang mit anderen Gesamtbetrachtungen zu verwenden.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 34 der Stadt Bargteheide begründet. Hiernach ist mit einer Einwohnerdichte von 3,1 Einwohner je Wohneinheit zu rechnen. Der Anteil der Kinder im Kindergartenalter ist mit ca. 10 % der Einwohner und die Anzahl der Kinder im Grundschulalter gleichfalls mit ca. 10 % der Einwohner anzunehmen.

Nach diesen Vorgaben ergeben sich folgende Anzahlen der Einwohner sowie der Kinder im Kindergartenalter bzw. im Grundschulalter innerhalb des Plangebietes.

4 Wohneinheiten x 3,1 Einwohner je WE =	12,4 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	1,24 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	1,24 Grundschul Kinder

Bei Berücksichtigung eines Zuzuges von außerhalb von ca. 90 % ergeben sich folgende bereinigte Zahlen.

1,24 Kindergartenkinder x 0,9 =	1,12 Kindergartenplätze
1,24 Grundschul Kinder x 0,9 =	1,12 Grundschulplätze

Zur Bewertung sollen die entsprechenden Zahlen als Mindestwert und Höchstwert in die Überlegungen zur Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur einfließen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 1,12 Kindergartenplätzen und zusätzlich 1,12 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug als Höchstsatz zu rechnen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Erlasses des Innenministeriums - IV 63 - 511.51 - vom 14. Januar 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ sowie dessen Änderung vom 26. Juni 2000 ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist.

Bei dem geänderten Bereich handelt es sich um zwei zusammengehörende, rückwärtig liegende Baugrundstücke auf der Westseite der Straße Am Bargfeld, die bereits mit einem Hauptgebäude bebaut sind. Sie befinden sich im westlichen Teil der Ortslage Bargteheide.

Sowohl aus der Flächengröße als auch aus der Lage innerhalb des bebauten Ortes der Stadt Bargteheide ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, weil die weitergehend zu berücksichtigenden Belange bei der Prüfung der Notwendigkeit nicht zutreffen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung besteht lediglich aus dem rückwärtig liegenden Bereich des Grundstückes Am Bargfeld Nr. 25 und entwickelt sich hinter den Grundstücken Am Bargfeld ungerade Nr. 19 bis Nr. 23a nach Süden hin, es grenzt im Westen an den Friedhof der evangelischen Kirchengemeinde Bargteheide. Das Plangebiet wird über einen schmalen Grundstücksstreifen direkt durch die Straße Am Bargfeld erschlossen.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit entspricht diese Nutzungsvorgabe dem bisherigen Bestand.

Für die Bauflächen des Reinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 „Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist.

Für das bestehende und die neu geschnittenen Baugrundstücke sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Reinen Wohngebietes ist in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung die Stellung der baulichen Anlagen geordnet.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Hierzu ist weiter durch Text bestimmt, daß die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht angerechnet werden.

Durch Text sind Festsetzungen zur Regelung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen worden.

Zur Höhenlage der Gebäude ist die zulässige Sockelhöhe mit max. 0,6 m Höhe über der mittleren vorhandenen Geländehöhe des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgelegt. Weiter ist die zulässige Firsthöhe durch Text mit max. 9,0 m Höhe über der mittleren vorhandenen Geländehöhe des jeweiligen Gebäudeanschnittes vorgesehen.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind grundlegende Festsetzungen durch Text getroffen, die sich am Planinhalt benachbarter bzw. zeitnaher Bebauungspläne der Stadt orientieren.

Zur Grundstücksabgrenzung und zur Minimierung möglicher Nachbarschaftskonflikte sind die Baugrundstücke gegenüber dem westlich angrenzenden Friedhof durch eine Sichtblende mit entsprechender Mindesthöhe abzugrenzen, dies ist entsprechend festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die vorhandene Straße Am Bargfeld. Für die übrigen rückwärtigen Grundstücksteile sind Privaterschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in erforderlichem Umfang festgesetzt.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen linearer Grünelemente in einem erforderlichen Umfang berücksichtigt. Hierbei werden auch die vorhandenen Knickstrukturen langfristig gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluß an das vorhandene, hinreichend leistungsfähige Schmutzwasserkanalisationssystem innerhalb des Straßenzuges Am Bargfeld vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung soll zur Minimierung unvertretbaren Aufwandes grundstücksbezogen durch Versickerung erfolgen. Die erstellte Baugrunduntersuchung für das Plangebiet läßt eine derartige Regelung als vertretbar erscheinen.

Besondere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen; weder aus Verkehrslärm noch aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung ist bereits vollständig durch die auf der Ostseite außerhalb des Plangebietes vorbeiführende Straße Am Bargfeld erschlossen.

Diese vorhandene Straße befindet sich in einem zeitgemäßen Ausbauzustand unterschiedlichen Charakters und auf die jeweilige Verkehrsfunktion abgestimmt. Weitere Ausbaumaßnahmen sind daher für diesen Straßenzug nicht erforderlich. Der Regelquerschnitt der Straße Am Bargfeld ergibt sich wie folgt von West nach Ost:  
2,5 m kombinierter Fuß- und Radweg, 7,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg

Die grundstücksbezogene Erschließung erfolgt durch die Neuanlage von privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, bei denen die Baugrundstücke durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 4,0 m Breite erschlossen werden. Mit der Wahl dieser privaten Erschließung wird insbesondere Rücksicht auf die spezielle Grundstückssituation der betroffenen Baugrundstücke genommen. Sie werden alle über eine gemeinsame private Erschließung angebunden.

Auf weitergehende Ausführungen zu den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen wird verzichtet. Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes im öffentlichen Bereich vor den Grundstücken Am Bargfeld Nr. 25 sind nicht erforderlich.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Erforderliche Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Erforderliche Ergänzungen der Versorgungsleitungseinrichtungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Erforderliche Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Zur Sicherung eventueller notwendiger Ergänzungen der Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Sie sind gleichfalls nicht zu überbauen.

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Erforderliche Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Da zur fernmeldetechnischen Versorgung die Verlegung neuer Kommunikationsanlagen erforderlich ist, ist das Bezirksbüro Netze 83, Schillstraße 1 - 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 - 47 10 nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt im Auftrag des Kreises Stormarn und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. An der Einmündung des vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in die übergeordnete Straße Am Bargfeld, ist als besondere Einrichtung ein Standort als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt. Dieser Standplatz ist von allen rückwärtig erschlossenen Grundstücken zu nutzen. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen in diese private Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Schmutzwasserableitung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Schmutzwasserentsorgung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargtheide. Erforderliche Ergänzungen von Entsorgungseinrichtungen sind mit dem

Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Die anfallenden Oberflächenwasser von Dachflächen und möglicherweise befestigten Hofflächen sind für den Bereich des Plangebietes nur über neu anzulegende grundstücksbezogene Versickerungseinrichtungen abzuleiten und zu versickern. Aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist nachgewiesen, daß eine derartige Versickerung möglich ist. Unter dieser Annahme ergibt sich kein zusätzlicher hoher Erschließungsaufwand durch Neuanlage und Anschluß an die bestehende Oberflächenentwässerung im Bereich der Straße Am Bargfeld, die hier zur Entsorgungssicherung erheblich ausgebaut werden müßte.

Zur Möglichkeit von Grundwasserabsenkungen und Grundwasserableitungen durch Kellerdränagen wird auf die Ziffer 9) „Hinweise“ verwiesen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung wird auf seiner Ostseite durch die Straße Am Bargfeld berührt. Von dieser Straße gehen aufgrund geringer Verkehrsbelastung keine unvertretbaren schädlichen Lärmimmissionen aus.

Es sind daher keine Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes zu treffen.

Mit Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben ist für das Plangebiet nicht zu rechnen. Hierbei bezieht sich die Stadt auf eigene Feststellungen.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung handelt es sich um einen Bereich auf der Westseite der Straße Am Bargfeld.

Er liegt im westlichen Teil des zentralen Innenstadtgebietes.

Dieser wohnbaulich strukturierte Bereich ist in seinem vorderen Bereich entlang der Straße Am Bargfeld bereits einzeilig bebaut.

Unter Einbeziehung angrenzender Siedlungsstrukturen ergibt sich durch die vorliegende Planung eine annähernd einheitliche bauliche Verdichtung.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtbereich hinreichend Genüge getan worden ist. Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegenden Regelungen des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan aufgearbeitet, geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

Für die festgesetzte Sichtschutzwand entlang der Westseite der Baugrundstücke innerhalb der privaten Grünfläche – zweireihige Laubholzheckenpflanzung mit Randstreifen - ist nachfolgender Hinweis zu beachten:

**- zu Textziffer 13**

Für die Bepflanzungsmaßnahme mit Schling- und Kletterpflanzen ist aus nachfolgenden Arten zu wählen und zu pflanzen:

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Gemeiner Hopfen (*Humulus lupulus*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Schling-Knöterich (*polygonum aubertii*).

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffer 13 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind städtebauliche Verträge abgeschlossen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie nach § 1a Baugesetzbuch sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung handelt es sich um einen Bereich der bereits bisher verbindlich überplant ist.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte, der Nutzung sowie der Bebaubarkeit der bisherigen Baugrundstücke.

Darüber hinaus ergibt sich eine Neuordnung und Weiterentwicklung der zu bebauenden Flächen in die Grundstückstiefe hinein.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen.

Für den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 6 ist für diesen Bereich die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,3 bei einer zulässig eingeschossigen Bebauung festgesetzt. In der für diese Planfassung geltenden Baunutzungsverordnung 1977/1986 sind darüber hinaus keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile von deutlich über 80 % der Grundstücksflächen bisher zulässig sind.

Mit der nunmehr vorgenommenen Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990/1993 ergeben sich Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 0,4375 für den Gesamtbereich des Plangebietes zuzüglich des Anteiles des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, welches sich zu einem Gesamtversiegelungsanteil von 0,57 addiert.

Unter Zugrundelegung dieser Vorgaben ergeben sich für die Baugrundstücke des Plangebietes keine zu beachtenden Belange einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit des Schutzgutes „Boden“. Eine weitergehende Ermittlung zu diesem Schutzgut wird daher nicht durchgeführt.

Um jedoch ein Mindestmaß eines Ausgleiches zu den insgesamt zu berücksichtigenden Belangen sicherzustellen, wird die Anordnung einer zweireihigen landschaftsgerechten Laubholzhecke unter Zuordnung eines beidseitigen jeweils 1,0 m breiten Randstreifens festgesetzt. Der Pflanzstreifen und die zugehörigen Randstreifen haben somit eine Gesamtbreite von 4,0 m. Die Randstreifen sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen und auf Dauer extensiv zu erhalten.

Mit dieser landschaftsgerechten, das Plangebiet linear gliedernden und einfassenden Heckenneuanpflanzung, werden im erforderlichen Umfang die Belange des Schutzgutes „Boden“, des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“, des Schutzgutes „Klima und Luft“ sowie des Schutzgutes „Landschaftsbild“ gesichert und ausgeglichen.

Das Schutzgut „Wasser“ kann als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser vollständig der städtischen Kläranlage zugeleitet und anfallendes Oberflächenwasser vollständig grundstücksbezogen versickert wird.

Zum Ausgleich aller notwendigen Eingriffe durch die künftige rückwärtige Bebauung ist grundstücksbezogen an den jeweiligen westlichen Grundstücksgrenzen die Neuanpflanzung einer zweireihigen Laubholzhecke aus standortgerechten Sträuchern mit 4,0 m Breite vorgesehen unter Einbeziehung eines jeweils 1,0 m breiten Randstreifens als Schutzfläche mit Gras und Kräutern bewachsen. Durch diese Maßnahmen ergibt sich der Neuaufbau eines landschaftsgerechten, linearen Grünelementes von mindestens 4,0 m Breite. Mit dem Pflanzstreifen und dem zugehörigen Randstreifen ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 270 qm.

Die Neuentwicklung der Laubholzhecke wird als wichtiger und entscheidender Ausgleich, hier auch im Zusammenhang mit angrenzenden vorhandenen Grünelementen als Knickstrukturen an der Nord- und Südseite des Plangebietes gelegen, angesehen. Die Laubholzhecke hat damit auch eine Vernetzungsfunktion.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 14 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 14

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Laubholzhecke - sind zweireihig mit standortgerechten Laubgehölzen nachfolgender Art zu bepflanzen:

Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Roter Hartriegel (*Comus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

Der Pflanzstreifen ist in einer Breite von mindestens 2,0 m unter Zuordnung eines beidseitigen mindestens je 1,0 m breiten Randstreifen anzulegen und auf Dauer als Gras- und Krautflur extensiv zu erhalten.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffer 14 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Bei den Bepflanzungsmaßnahmen ist sicherzustellen, daß mögliche toxisch wirkende Sträucher nicht auf den Grundstücksinnenseiten der Baugrundstücke angepflanzt werden.

Die Kosten des notwendigen Ausgleichs werden gemäß § 1a Baugesetzbuch den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb	0,00 DM
b) Anpflanzung der zweireihigen Laubholzhecke	3.600,00 DM
c) Laufende Pflege (für 10 Jahre)	1.800,00 DM
	<u>5.400,00 DM</u>

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern zu tragen.

Unter diesen Annahmen und Regelungen sowie der Begrenztheit des Plangebietes wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Die notwendigen Regelungen werden hinreichend mit dem Festsetzungsinhalt und den dazu abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen gesichert.

**7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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

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

Die Flächen des Plangebietes sind nach den vorliegenden Festsetzungsinhalten nicht von den vorgenannten Maßnahmen betroffen.

**8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten**

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 - 6. Änderung sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich durchzuführen. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits vor Jahren durchgeführt und abgeschlossen. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der Baugrundstücke weitergehende private Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Auf eine Ermittlung dieser privaten Erschließungskosten wird verzichtet.

## 9. Hinweise

### **Altablagerungen / Altstandorte**

Zu den Belangen von Altablagerungen und Altlasten sowie altlastverdächtiger Flächen liegen der Stadt keine Verdachtsangaben vor.

Aus der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde, Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, ist abzuleiten, daß im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangebietes mit Stand vom 12. Juli 2000 keine Altablagerungen / Altstandorte bekannt sind.

### **Hausschutzräume**

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

### **Ver- und Entsorgung**

Außerhalb des Plangebietes ist im Bereich der Straße Am Bargfeld mit unterirdischen Versorgungsleitungen des Versorgungsträgers Schlesweg AG zu rechnen. Die Lage dieser Leitungen in dem betroffenen Bereich ist bei der Schlesweg AG in Ahrensburg, Kurt-Fischer-Straße 52, Telefon (04102) 494 – 0 bzw. 494 – 569 zu erfragen.

Grundwasserabsenkungen und Grundwasserableitungen durch Kellerdränagen sind ein nach Wasserrecht erlaubnispflichtiger Tatbestand. Es ist hierfür eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Dies ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu beachten. Im Grundsatz wird empfohlen, bei hochanstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers oder ähnlichem Bauwerk zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer sogenannten „Wanne“ der ständigen Ableitung mittels Dränagen oder Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

### **Wasserschutzgebiet**

Am 01. März 2000 trat gemäß § 14 der Landesverordnung die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Schlesweg AG Rendsburg in Bargteheide in Kraft. Die genauen Abgrenzungen des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen sind in der nachfolgenden Kartenverkleinerung abgedruckt. Hiernach ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes innerhalb dieser Abgrenzung liegt und dem Schutzbereich III zuzuordnen ist.





---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 - 6. Änderung, Gebiet: Am Bargfeld Nr. 25 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile, der Stadt Bargteheide, wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 28. März 2001

Bargteheide, den 18 April 01



  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Juli 2000; September 2000; April 2001