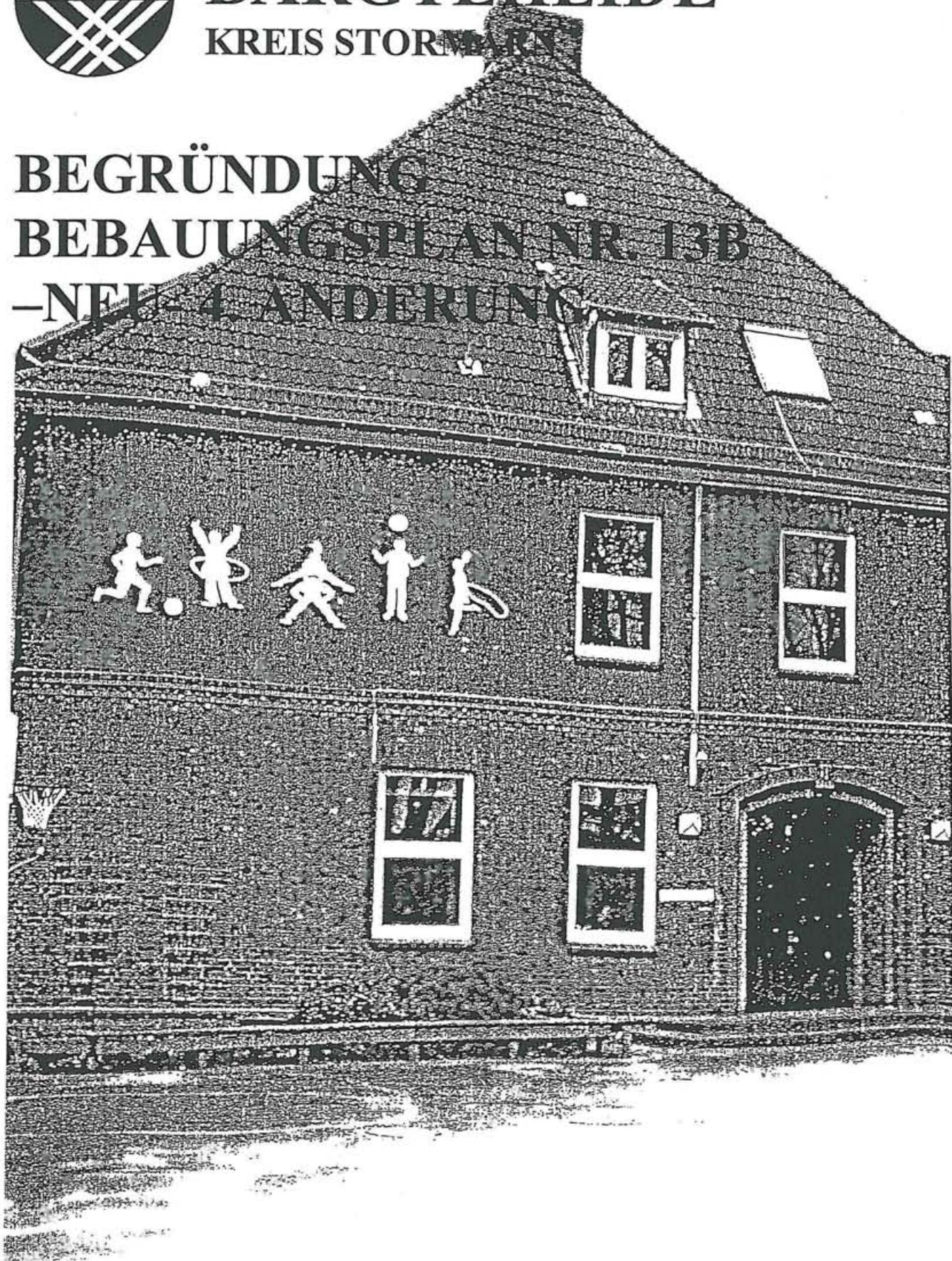




**STADT  
BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**

**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 13B  
-NEU-ÄNDERUNG**



**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 4. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Alte Landstraße Nr. 53 und Nr. 55, Lindenstraße Nr. 4

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	5 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	8 - 10
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	12
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	13 - 15
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	16
b) Ver- und Entsorgung .....	17 - 19
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	20
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes .....	21 - 22
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	23 - 26
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	27
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	28
9. Hinweise	
a) Altlasten .....	29
b) Denkmalpflege – Denkmalschutz .....	30
c) Allgemeine Hinweise .....	31 - 35
10. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung/Flächenverteilung .....	36
b)/c) Tabellarische Zusammenstellungen .....	37 - 38
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001 .....	39
12. Umweltbericht .....	40
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	41

**STADT BARGTEHEIDE    BEBAUUNGSPLAN NR. 13B –NEU- 4. ÄNDERUNG**

Anlage:    Lärmtechnische Untersuchung  
              für die 4. Änderung des Bebauungsplanes  
              Nr. 13B der Stadt Bargteheide  
              Stand: 30. Oktober 2006  
              Lairm Consult GmbH  
              22941 Hammoor

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 13b –neu- ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08. November 1988 rechtswirksam geworden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08. Dezember 1998 rechtswirksam geworden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 02. November 1999 in Kraft getreten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 11. Juni 2002 in Kraft getreten.

Für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule, des Kinderhauses „Blauer Elefant“ sowie den Einrichtungen des Vereins zur Förderung legasthenischer Kinder e.V., zwischen Alte Landstraße und Lindenstraße, hat der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 02. November 2006 auf Grund des Erfordernisses zur planungsrechtlichen Sicherung sowie zur Neuordnung und Weiterentwicklung den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 04. Dezember 2006.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 4. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 02. November 2006 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- als Vorentwurf beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 12. Dezember 2006 bis zum 05. Januar 2007 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 04. Dezember 2006.

Mit Schreiben vom 28. November 2006 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. Januar 2007. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Über die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung 24. Januar 2007 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 24. Januar 2007 den Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 4. Änderung als Entwurf beschlossen, zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 20. Februar 2007 bis zum 23. März 2007 einschließlich. Dies ist entsprechend am 12. Februar 2007 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

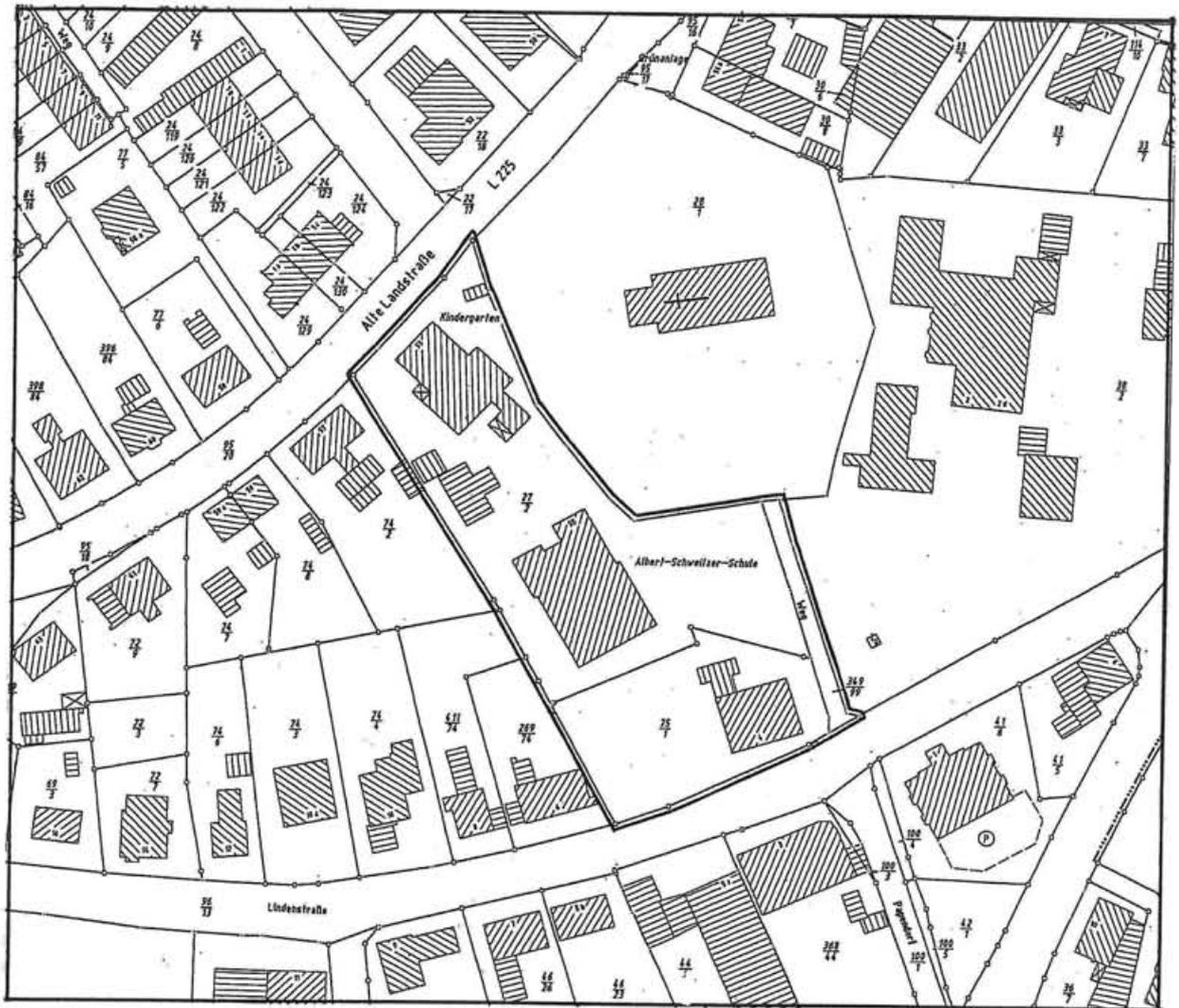
Mit Schreiben vom 08. Februar 2007 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23. März 2007.

Die Stadtvertretung hat die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 24. Januar 2007 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 15. Mai 2007 bestätigt.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 15. Mai 2007 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 15. Mai 2007 ist der Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

Übersicht Plangeltungsbereich



## 1. Allgemeines

### b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 4. Änderung sollen Teile des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- bezüglich der Bebaubarkeit neu geordnet werden. Es handelt sich um den Südwestteil der bisherigen Flächen für den Gemeinbedarf, die das Kirchgrundstück an der Alten Landstraße/Lindenstraße umfassen. Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 13b ist dieser Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kinderhaus- für den Nordwestteil an der Alten Landstraße und dem übrigen Teil als Schule bzw. Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Mit der vorliegenden Änderung sollen diese Nutzungsvorgaben als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen –Kinderhaus- sowie –Schule- erhalten bleiben. Für den Bereich des bestehenden so genannten Organistenhauses an der Lindenstraße ist jedoch eine Umnutzung vorgesehen mit dem Ziel, hier abweichend von den bisherigen Gemeinbedarfsflächenvorgaben ein Mischgebiet zu entwickeln. Neben den auch in einem Mischgebiet zulässigen schulischen und sozialen Einrichtungen des angrenzenden vorhandenen Bestandes sollen auch andere Nutzungen eines Mischgebietes zugelassen werden. Unter diesem Ansatz geht die Stadt davon aus, dass hier keine grundlegende städtebauliche Veränderung entlang der Lindenstraße entsteht, zumal auf der gegenüberliegenden südöstlichen Seite bereits eine deutlich differenzierte gemischte Nutzung vorhanden ist und auf der Nordseite, das Plangebiet umfassend, die künftigen und verbleibenden Nutzungen alle im Grundsatz Mischgebiets-verträglich sind.

Bei diesem, nur auf das Grundstück entlang der Lindenstraße bezogenen Mischgebiet, handelt es sich demnach um keine wesentliche Veränderung der Nutzungsstruktur in diesem Bereich.

Der Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 4. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen. Dies begründet sich in den Übergangsbereich zwischen den bisher dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf, die Kirche umfassend und den südöstlich angrenzenden Bereich Gemischter Bauflächen.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich der vorliegenden Änderung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Kirche sowie kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- und weiter -sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen –Kindertagsstätte- aus. Die Kirche ist als eingetragenes Kulturdenkmal gekennzeichnet und entsprechend ist ein Mindestumgebungsschutzbereich dargestellt, der auch den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezieht.

Mit diesen Nutzungsvorgaben als Darstellung des Flächennutzungsplanes ist festzustellen, dass speziell für den vorliegenden Änderungsbereich zwar die Vorgaben einer Fläche für den Gemeinbedarf gegeben sind, aber weder die Zweckbestimmung als Schule noch als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Flächennutzungsplan vorgegeben sind. Weiter fehlt die Darstellungsvorgabe zur Entwicklung einer kleineren Gemischten Baufläche.

Auch bei Überprüfung des zuvor geltenden Flächennutzungsplanes ist festzustellen, dass nur die Zweckbestimmungen Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgegeben waren.

Die Stadt geht davon aus, dass hiernach das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht im vollen Inhalt gegeben ist.

Bei der bereits beschlossenen und sich im Vorentwurfsbeteiligungsverfahren befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Darstellungsanpassungen innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 vorgenommen, um hierüber Bebauungsplan und Flächennutzungsplan wieder in Einklang zu bringen und das Entwicklungsgebot zu sichern.

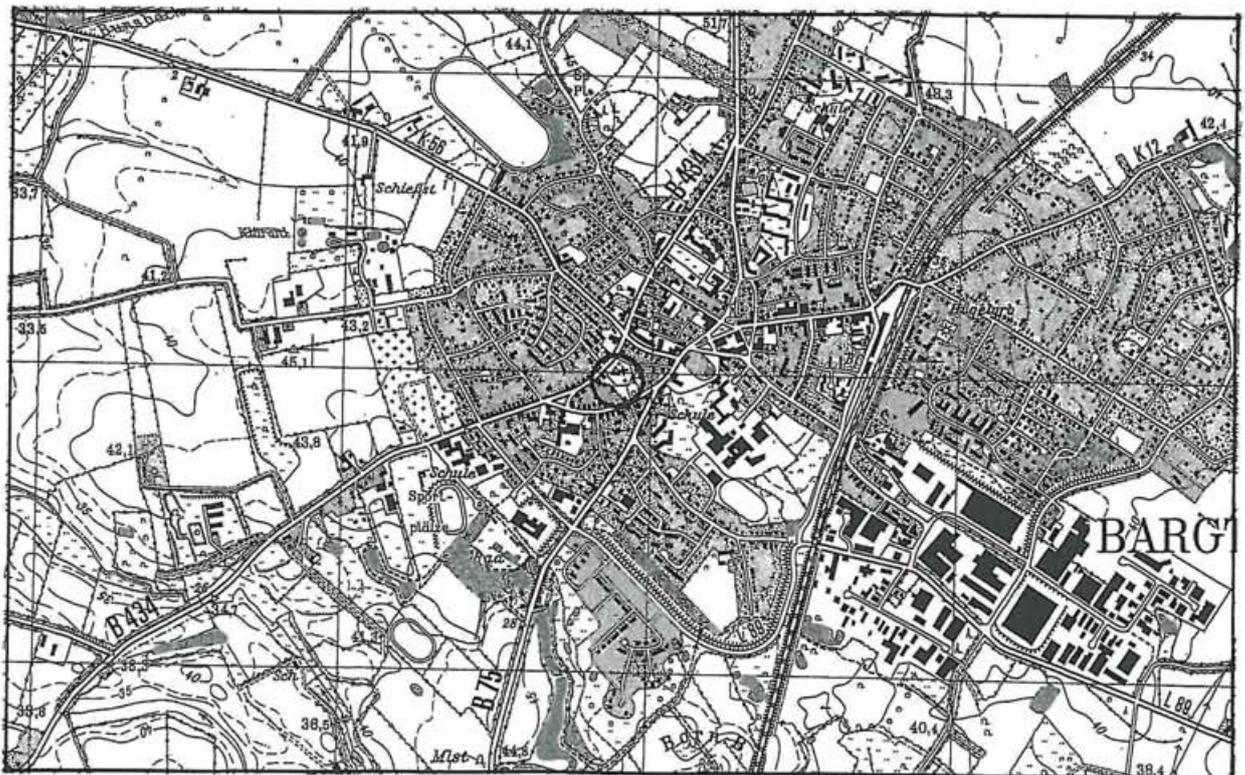
Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500 mit topographischen Ergänzungen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 4. Änderung sollen Bestandssicherungen, notwendige bauliche Erweiterungen und eine Neuordnung des Bereiches der Albert-Schweitzer-Schule gesichert werden.

Diese neu zu entwickelnden überbaubaren Flächen zur Sicherung und Weiterentwicklung der hier vorhandenen sozialen und schulischen Einrichtungen sind mit Eingriffen in den vorhandenen Grün- und Freiflächenbereich verbunden. Für die randlich prägende Großbaumreiheneinfassung des Kirchhofes und der Lindenstraße sind keine unvertretbaren Eingriffe in den Großgrünbestand gegeben. Als Teil der denkmalgeschützten Kirche sind sie sowohl über das Landesnaturschutzgesetz als auch über den Denkmalschutz geschützt. Zu den entfallenden Einzelbäumen ist darauf hinzuweisen, dass diese sich überwiegend innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend in der bisher festgesetzten überbaubaren Baufläche befinden und somit im Grundsatz bereits in der Ursprungsplanung als entfallender Grünbestand bewertet wurden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

#### Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung der Stadt Bargtheide umfasst in der Gemarkung Bargtheide, Flur 17 die Flurstücke 27/2; 75/1 und 349/99. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung / Flächenverteilung unter Ziffer 10a dieser Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 5.766 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Baufläche Mischgebiet (M)**  
den Bereich entlang der Lindenstraße  
mit einer Fläche von ca. 1.604 qm
  
  - **Als Fläche für den Gemeinbedarf**  
mit den Zweckbestimmungen  
-Schule- sowie  
-sozialen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen- mit einer Fläche  
von ca. 4.162 qm
- Gesamtgröße des Plangebietes 5.766 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

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

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- sollen die planungsrechtlichen Vorgaben zum Erhalt und zu erforderlichen Erweiterungen der hier vorhandenen schulischen und sozialen Nutzungen gesichert werden. Darüber hinaus ist die Entwicklung eines kleineren Mischgebietes entlang der Lindenstraße vorgesehen.

Für den Plangebietsbereich bestehen als Schwerpunkt die schulischen Einrichtungen der Förderschule „Albert-Schweitzer-Schule“, für die auf Grund der gegebenen Ortsentwicklung der Stadt erkennbarer Erweiterungsbedarf besteht. Hierin eingebunden sind die sozialen Einrichtungen des Deutschen Kinderschutzbundes mit ihrer Einrichtung Kinderhaus „Blauer Elefant“ und des Vereins zur Förderung legasthenischer Kinder e.V. als Ergänzungen zum schulischen Angebot.

Das bestehende Gebäude des so genannten Organistenhauses an der Lindenstraße soll in seiner Nutzungsform auch über die bisherigen Möglichkeiten der gemeinbedarfsorientierten Nutzungen hinaus in eine normale Mischgebietenutzung entwickelt werden. Aus diesem Grunde ist hierfür die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Lindenstraße vorgesehen, in das auch Teile der Schulerweiterung hinein entwickelt werden sollen.

Die Stadt geht davon aus, dass die vorliegende Planung vertretbar und zulässig ist, insbesondere auch bezüglich der Entwicklung der Gemischten Baufläche als Nutzungserweiterung entlang der Lindenstraße.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der bestehenden Fassung des Baugesetzbuches und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 –IV 63 – 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, dass eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- handelt sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bereits verbindlich überplant worden sind und nunmehr eine erweiterte überbaubare Fläche zulassen sollen. Hierbei sind auch Veränderungen der baulichen Nutzung und der baulichen Dichte vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 5.766 qm. Die Erhöhung der baulichen Dichte betrifft zum einen die Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl von bisher 0,4 auf künftig 0,5 sowie der bisher zulässigen Geschossflächenzahl von bisher 0,8 auf nunmehr 1,0. Es ergibt sich hiernach keine Veränderung der zulässigen Grundfläche. Bei Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen dieser Grundfläche nach den Regelungen des § 19 der Baunutzungsverordnung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der Gesamtversiegelungsanteile, wie sie in den Tabellen 10b und 10c ermittelt worden sind. Es ergibt sich somit auch kein Ansatz für eine Vorprüfung des Einzelfalles, da der hierfür erforderliche Schwellenwert von 20.000 qm insgesamt zulässige neue Grundfläche in keinsten Weise erreicht wird. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ist mit ca. 577 qm festzustellen.

Diese Feststellungen zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie auch der Nichtdurchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Auf weitergehende Ausführungen zum nicht bestehenden Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit wird verzichtet und auf den Umweltbericht unter Ziffer 12 dieser Begründung verwiesen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung besteht aus dem Bereich des Schulgeländes der Förderschule „Albert-Schweitzer-Schule“, des Kinderhauses „Blauer Elefant“ und den Einrichtungen des Legasthnievereins als Fördereinrichtung des hier vorhandenen Schulangebotes.

Für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule besteht ein umfangreiches Erweiterungserfordernis zur Sicherung der Leistungsfähigkeit, bezogen auf die Ortsentwicklung Bargtheides. Mit diesen vorgesehenen schulischen Erweiterungen ergeben sich dann durchgehend an verschiedenen Stellen Einrichtungen zwischen der Alten Landstraße und der Lindenstraße. Aus diesem Grunde, sowie auch zur Bestandssicherung, wird mit der vorliegenden Planung eine durchgehende Bebaubarkeit der künftigen Schulbauflächen entwickelt und gesichert, um auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten vorzuhalten. Eingebunden in diese schulische Struktur bleiben weiterhin die Einrichtungen des Kinderhauses Blauer Elefant.

Für das Grundstück Lindenstraße 4 ist eine Nutzungsänderung in Mischgebiet vorgesehen. Mit diesen neu zu entwickelnden städtebaulichen Vorgaben soll der Kirchengemeinde Bargtheide als Grundstückseigentümerin eine größere Bandbreite von Nutzungen ermöglicht werden und auch eine schulische Entwicklung in diesem Bereich ermöglichen.

Südwestlich des Kirchengrundstücks ergibt sich nunmehr eine deutlich veränderte städtebauliche Neuordnung.

Der Bereich des Kinderhauses Blauer Elefant, als Teilnutzung in dem bestehenden Gebäude Alte Landstraße 53, wird wie bisher verkehrlich und insbesondere fußläufig über die Alte Landstraße erschlossen. Für den übrigen Bereich der schulischen Einrichtungen, einschließlich ihrer Erweiterungen an der Lindenstraße, soll die verkehrliche Erschließung wie bisher über die vorhandene private Zuwegung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) von der Lindenstraße her erfolgen.

Für die vorliegende Planung soll die Entwicklung mit der in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gesichert werden.

Mit der vorliegenden Planung erfolgen nunmehr eine Zusammenfassung der künftig überbaubaren Flächen und die erforderlichen Anpassungen durch die übrigen Nutzungsvorgaben. Dem Schulbereich der Albert-Schweitzer-Schule soll unter Einbeziehung ergänzender Sozialeinrichtungen langfristig ein hinreichender Entwicklungsrahmen gegeben werden. Darüber hinaus erfolgt auch eine Einbindung in die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur des Nah- und Umgebungsbereiches des Kulturdenkmals Kirche.

Ein Beibehalten der bisherigen verkehrlichen Anbindungen und Vernetzungen, auch über den Plangeltungsbereich hinaus, ist wie bisher vorgesehen.

#### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Der vorliegende Planbereich, mit Ausnahme des Bereiches entlang der Lindenstraße, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Schule- festgesetzt. Darüber hinaus wird auch die Zweckbestimmung -sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- für bestehende und zukünftig mögliche zusätzliche Einrichtungen des sozialen Bereiches als Ergänzung des schulischen Angebotes festgesetzt. Es sollen demnach auch Einrichtungen zulässig sein, die über das schulische Bildungsangebot hinaus Betreuungs- und Fördereinrichtungen sind.

Es ist nunmehr ein Baufeld durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt, das sich von der Alten Landstraße bis hin zur Lindenstraße erstreckt und den vorhandenen Bestand aufnimmt und Neuentwicklungen ermöglicht.

Die Bebauung ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und in abweichender Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist bestimmt, dass Baukörperlängen auch über 50 m zulässig sein sollen und ansonsten die Regelungen der offenen Bauweise einzuhalten sind. Ausnahmsweise ist auch eine Bebauung in dreigeschossiger Bauweise zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die gesamt zulässige Geschossflächel nicht überschritten wird.

Die Nutzung der Bauflächen ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Darüber hinaus sind Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung getroffen, die eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 75 vom Hundert zulässt und noch weitere Regelungen zur zulässigen Art der Bodenversiegelungen beinhalten.

Zur Höhenfestlegung ist die zulässige Firsthöhe durch Text mit maximal 17 m Höhe über Sockelhöhe Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Sie ist abgeleitet aus den Bestandsvorgaben des bestehenden Schulgebäudes.

#### **Mischgebiet**

Für den Bereich des Grundstückes Lindenstraße 4 ist eine Umnutzung vorgesehen mit dem Ziel, aus der bisherigen Gemeinbedarfsfläche eine Mischgebietsfläche zu entwickeln. Diese Fläche wird daher als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt mit weitergehenden Regelungen zu den hier vorgesehenen zulässigen Nutzungen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet und auf die entsprechenden textlichen Regelungen verwiesen.

Für das Baugrundstück ist ein Baufeld mit grundstücksübergreifenden Baugrenzen festgesetzt und durchgehend mit dem der Fläche für den Gemeinbedarf verbunden.

Die Bebauung ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und abweichender Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Bauflächen ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Darüber hinaus sind Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung getroffen, die eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 75 vom Hundert zulässt.

Zur Höhenfestlegung ist die zulässige Firsthöhe durch Text mit maximal 12,5 m Höhe über zugehörige Bezugshöhe der Fahrbahngradienten der Lindenstraße festgesetzt mit einer Ausnahmeregelung bis 14,0 m Höhe. Sie ist abgeleitet aus grundsätzlichen städtebaulichen Vorgaben zu zweigeschossigen Gebäuden und berücksichtigt die abfallende Geländesituation in der Südecke des Plangebietes an der Lindenstraße.

#### **Allgemein**

Sowohl für die Fläche für den Gemeinbedarf als auch dem Mischgebiet sind weitergehende Festsetzungen durch Text getroffen.

Für den Bereich der gesamten bebauten Ortslage der Stadt Bargteheide, mit Ausnahme der Gewerbegebiete, ist die Ortsgestaltungssatzung aufgestellt. Diese Ortsgestaltungssatzung 2001 hat eigenständigen Rechtscharakter und ist für den betreffenden Bereich des Plangebietes über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus zu beachten.

Für den Bereich des Plangebietes gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2001. Hierzu ist unter Ziffer 11 dieser Begründung eine Übersicht mit Abgrenzung der Teilbereiche des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Bezeichnung des für das Plangebiet geltenden Teilbereiches A abgebildet. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht mit den für den Bebauungsplan geltenden Abgrenzungen wiedergegeben.

Zur Aufarbeitung der immissionsrechtlichen Problematiken aus Verkehrslärm wird auf der Grundlage vorliegender Verkehrsgutachten und damit aufgezeigter künftiger Verkehrsentwicklungen für den Innenstadtbereich zurückgegriffen. Über diese Vorgaben hinaus ist eine Lärmtechnische Untersuchung für die das Plangebiet berührenden Straßenzüge Alte Landstraße (L 225) sowie Lindenstraße erstellt. Aus dieser Untersuchung sind die Maßnahmen des passiven Schallschutzes abgeleitet und in Form festgesetzter Lärmpegelbereiche gesichert sowie die Unzulässigkeit von Außenwohnbereichen in Teilbereichen geregelt.

Zur Aufarbeitung der grünordnerischen Belange sowie zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6a und 6b der Begründung verwiesen.

Neben den Eingriffen in das Schutzgut Boden ergeben sich auch Eingriffe in vorhandenen Baumbestand.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung wird für den Bereich des Kinderhauses Blauer Elefant und Teilen hier vorhandener schulischer Einrichtungen im Nordwesten wie bereits bisher an die Alte Landstraße (L 225) verkehrlich angeschlossen. Die übrigen Einrichtungen der Schule, einschließlich ihrer Erweiterungen, werden verkehrlich über die bestehende Zuwegung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) am nordöstlichen Plangebietsrand von der Lindenstraße her erschlossen. Soweit erforderlich, wird auch eine direkte Anbindung an die Lindenstraße möglich sein.

Diese bestehenden und möglichen verkehrlichen Anbindungen sind als ausreichend zu bewerten, so dass kein weiterer Bedarf an verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen besteht.

Zur Sicherung der Zufahrten und des Zuganges für den Schulbereich ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Zuordnung der Begünstigten von der Lindenstraße her festgesetzt mit Anbindung auch an das nördlich liegende Kirchgrundstück.

Hiernach ist festzustellen, dass weder öffentliche noch private weitergehende Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Aus diesem Grunde wird auf weitere Ausführungen zu den Belangen der verkehrlichen Erschließung verzichtet.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der außerhalb des Plangebietes liegenden bestehenden verkehrlichen Anbindungen der Alten Landstraße und der Lindenstraße sind beispielhaft je 1 Regelquerschnitt aufgenommen, die in der Planzeichnung entsprechend bezeichnet sind.

##### **Alte Landstraße vor Nr. 53 von Nordwest nach Südost**

a – a 1,7 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Fuß- und Radweg, 0,75 m Randstreifen  
(Gesamt 10,95 m)

##### **Lindenstraße vor Nr. 4 von Nordwest nach Südost**

b – b 1,8 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg  
(Gesamt 9,3 m)

##### **Zuwegung Albert-Schweitzer-Schule**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mindestens 3,5 m

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

###### **Allgemein**

Das Gebiet der Albert-Schweitzer-Schule und die übrigen sozialen Einrichtungen einschließlich der künftigen Mischgebietsbauflächen, sind bereits überwiegend bebaut und erschlossen. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

###### **Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

###### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden. Sofern aufgrund der baulichen Erweiterung zusätzliche Löschwassereinrichtungen als Hydranten erforderlich sind, sind die Standorte hierfür mit der örtlichen Feuerwehr einvernehmlich abzustimmen.

###### **Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (siehe hierzu auch Ziffer 9c. der Begründung)

Auf Grund der vorhandenen Großbaumstrukturen entlang der Straßenzüge, wie auch der Grüneinfassung des Kirchhofes, sind erforderliche Leitungsführungen wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt und gilt auch zur Thematik der Telekommunikation und der Television. Auf eine Wiederholung an den nachfolgenden Stellen der Begründung wird verzichtet.

###### **Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG in den bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzügen sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (siehe hierzu auch Ziffer 9c. der Begründung)

###### **Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)**

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die

Deutsche Telekom AG, PTI – Bauherrenabteilung, Fackenburger Allee 40 - 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksende- und empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten an der Ecke Wurth/Am Markt, Alte Landstraße/Hasselbusch bzw. weiteren möglichen Standorten im Stadtgebiet.

#### **Television**

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn. (siehe hierzu auch Ziffer 9c. der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Für private Anschlüsse ist mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, Kontakt aufzunehmen.

#### **Abfallentsorgung**

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide.

Die Stadt Bargteheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Darüber hinaus ist es vorgesehen, bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist im Zuge der betreffenden Ausbauplanungen und Realisierungen zu beachten und soweit erforderlich auch mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die anfallenden Oberflächenwasser werden für den Bereich des Plangebietes großräumig in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegetherverbandes Ammersbek-Hunnau abgeleitet nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme.

Durch den geringen Umfang zusätzlicher baulicher Anlagen sind keine Abflussverschärfungen in die kommunalen Ableitungssysteme und Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau zu erwarten.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers nur begrenzt möglich sein. Aus diesem Grunde wird auf entsprechende Regelungen zur Oberflächenwasserversickerung durch textliche Festsetzungen verzichtet.

### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung wird auf seiner Nordwestseite durch die Alte Landstraße (L 225) und auf seiner Südostseite durch die Lindenstraße begrenzt.

Während bei der Lindenstraße davon auszugehen ist, dass es sich um einen innerörtlichen Straßenzug mit durchschnittlich mittlerer Verkehrsbelastung handelt, ist bei der Alten Landstraße von einer überdurchschnittlich hohen Verkehrsbelastung auszugehen. Mittel- bis langfristig ergeben sich jedoch für beide Straßenzüge Entlastungen der Verkehrsmengen bei Bestehen der innerörtlichen Verbindungsstraße und den damit verbundenen Veränderungen der Verkehrsabläufe. Für die Beurteilung ist jedoch von der jetzigen Verkehrssituation auszugehen mit dem Aspekt, dass langfristig Minimierungen der Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Innergebietlich ist abzu prüfen, inwieweit die Hofflächen des Schulbereiches mit ihrer Freiflächennutzung einschließlich vorhandener Streetball-Anlage Auswirkungen durch Lärmbeeinträchtigungen erzeugen, die in der Planung durch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Zur sachgerechten Beurteilung möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus dem Umgebungsbereich der Verkehrszüge und der Schulhofnutzung ist eine Lärmtechnische Untersuchung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu-, mit Stand 30. Oktober 2006, durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH in 22941 Hammoor erstellt.

In diese Lärmtechnische Untersuchung sind die jeweils ungünstigsten Prognosebelastungen der Alten Landstraße bzw. der Lindenstraße eingestellt. Hiermit liegen die Eingangsdaten auf der sicheren Seite.

Bei Fertigstellung und Befahrbarkeit der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße werden sich deutliche Reduzierungen der künftigen Verkehrsbelastungen ergeben, was mittel- bis langfristig zu erheblichen Minimierungen der Beeinträchtigungen führen wird.

Hiernach ist festzustellen, dass für das Plangebiet passive Schallschutzfestsetzungen als Lärmpegelbereiche festzusetzen sind und in festgelegten Abständen zu den Straßenzügen Alte Landstraße und Lindenstraße schützenswerte Außenwohnbereiche unzulässig sind.

Die passiven Schallschutzfestsetzungen betreffen die Lärmpegelbereiche III, IV und V. Dies ist durch die getroffenen textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Belange aus Intensivtierhaltung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Die Stadt geht davon aus, dass mit den getroffenen Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes die Belange in hinreichendem Maße gesichert sind.

## 6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

### a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung handelt es sich um den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule mit dem nördlich angrenzenden Teilbereich der Schule und der sozialen Einrichtung des Kinderhauses „Blauer Elefant“ und der südlich liegenden Einrichtung an der Lindenstraße mit den Sozialeinrichtungen des Legasthenievereins. Mit der vorliegenden Planung wird eine bedarfsorientierte Flächensicherung für die notwendige Erweiterung der Förderschule Albert-Schweitzer-Schule betrieben. Hierin eingebunden erfolgt auch durch den künftigen Zuschnitt der Bauflächen die fast vollständige Sicherung des vorhandenen und künftig zu entwickelnden Baubestandes.

Für das Plangebiet der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- wird kein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, da mit der vorliegenden Planung sich keine wesentlichen Verschlechterungen der betroffenen Belange bezüglich der Bodenversiegelung ergeben. In dem hier insbesondere im südlichen Bereich vorhandenen Großgrünbestand von Obst- und anderen Einzelbäumen, vorwiegend als Weichholzarten, ergibt sich jedoch ein deutlicher Verlust dieses Baumbestandes durch die Neuplanung. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nur mit zwei Ausnahmen, dem Kirschbaum und der Linde nördlich des Hauptgebäudes der Schule, alle künftig entfallenden Einzelbäume bereits durch die bisherige Planung der zulässigen überbaubaren Flächen im Südbereich bei Realisierung abgängig gewesen wären.

Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan, insbesondere auch unter Ziffer 6b dieser Begründung aufgearbeitet. Die Sicherung erforderlicher Maßnahmen erfolgt, soweit möglich, als Festsetzung bzw. über vorhandene Ausgleichspotenziale der Stadt Bargtheide.

Für den Gesamtbereich der bisherigen Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Alte Landstraße und Lindenstraße erfolgt eine Neustrukturierung dahingehend, als dass das bisherige Grundstück Lindenstraße Nr. 4 nunmehr als Mischgebietsbaufläche festgesetzt wird und der nördlich verbleibende Bereich weiter als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Schule– bzw. –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen– vorgesehen ist. Die notwendige bauliche Erweiterung der Schule erfolgt in dem bisher unbebauten westlichen Grundstücksbereich des Flurstückes 75/1 (Lindenstraße Nr. 4). Mit diesen Erweiterungsflächen und der nunmehr gesicherten durchgängigen Bebaubarkeit von der Alten Landstraße bis zur Lindenstraße werden die Voraussetzungen für auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der schulischen, sozialen und gemischt baulichen Nutzung gesichert.

Mit der vorliegenden Planung wird die Bebaubarkeit vereinheitlicht. Hieraus ergeben sich bewertbare Veränderungen der grünordnerischen Belange, sowohl bezüglich der künftig zulässigen Oberflächenversiegelungen als auch bezüglich des erforderlichen Fortfalls von Einzelbaumbeständen bzw. Baumgruppen. Dieser Fortfall des Baumbestandes wird als Einheitlichkeit bewertet, da es sich hierbei um ortsübliche Großbaumbestände von wenig intensiv genutzten Baugrundstücken handelt. Dies belegt auch die Durchmischung mit typischen Obstbaumsorten und die im Randbereich stehenden Weichholzbaumarten.

Der Eingriff in den Grünbestand der Einzelbäume bzw. der Baumgruppen ist städtebaulich erforderlich, da auf der Grundlage von Vorplanungen die Einrichtung der zusätzlichen

Schülererweiterungen nur noch an der Südostseite des Hauptgebäudes der Albert-Schweitzer-Schule möglich ist. Zuvor sind auf der Ebene von Architekturvorplanungen auch Standorte nördlich des Hauptgebäudes und südwestlich in rückwärtigen angrenzenden privaten Grundstücksbereichen abgeprüft worden mit dem Ergebnis, dass eine bedarfsorientierte Erweiterung in südöstlicher Richtung durchgeführt werden soll, auch wenn hierüber die größten Eingriffe in vorhandenen Großgrünbestand gegeben sind.

Über diese zusätzliche Einrichtung kann auch eine erforderliche Vernetzung der jeweiligen Einrichtungen miteinander gesichert werden. Standortalternativen für Erweiterungen in diesem Bereich sind somit bereits abschließend abgeprüft. Weiteres Potenzial für Erweiterungen steht künftig dann nur noch nördlich des bestehenden Hauptgebäudes der Schule zur Verfügung. Dies wird als hinreichend langfristiges Erweiterungspotenzial angesehen.

Mit der vorliegenden Planung können aufgrund der besonderen Anforderungen dieses Bereiches für schulische und soziale Zwecke nur im geringen Umfang Erhaltungsgebote für vorhandene Bäume gesichert werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der künftig als entfallend dargestellten Einzelbäume durch die konkreten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und somit als normaler, nicht besonders geschützter Großgrünbestand bestehen bleibt. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Begrenzung der Gesamtversiegelung getroffen, die ein Mindestmaß nicht versiegelter Flächen sichern.

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 den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches aufgearbeitet, ermittelt und wiedergegeben.

Für den Bebauungsplan Nr. 13b in seiner Ursprungsfassung galten die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1977. Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung nunmehr veränderte Eingriffe in die Oberflächenversiegelung und insbesondere in den vorhandenen Großgrünbestand im südlichen Plangebietsbereich. Die jeweils außerhalb des Plangebietes gelegenen ortsbildprägenden bestehenden Baumkulissen der Linden-Baumreihen auf dem angrenzenden Kirchengrundstück sowie die Baumreihe auf der Nordseite der Lindenstraße sind hiervon nicht betroffen.

Mit der Tabelle unter 10b der Begründung ist die bisher zulässige Oberflächenversiegelung aufgearbeitet. Sie ist unter dem Ansatz ermittelt, dass nicht die planungsrechtlich zulässige Obergrenze der Oberflächenversiegelung zum Ansatz gebracht worden ist, sondern eine deutlich geringere von 80 % angenommener Gesamtversiegelung. Mit der Tabelle 10c ist dies für die vorliegende Planung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass sich ein Ausgleichsdefizit von ca. 130 qm ergibt. Hieraus ist abzuleiten, dass weitergehende Maßnahmen zur Sicherung eines Ausgleichsbedarfs zum Schutzgut Boden erforderlich sind. Der ermittelte Bedarf von Ausgleichsflächen soll auf bestehenden Ausgleichsflächen der Stadt Bargteheide am Bornberg ausgeglichen und mit den betreffen Öko-Konten verrechnet werden. Das Öko-Konto hat die Bezeichnung: Bornberg und umfasst das Flurstück 77/1 der Flur 14 der Gemarkung Bargteheide und befindet sich im Eigentum der Stadt.

Mit der vorliegenden Planung besteht das Erfordernis zum Ausgleich von insgesamt 22 zu entfernenden Einzelbäumen, die nicht als zu erhaltender Einzelbaumbestand festgesetzt werden können, da sie innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. im unmittelbaren Randbereich stehen. Gemäß örtlicher Aufnahme der Stamm- und Kronendurchmesser handelt es sich im Wesentlichen um einen ortstypischen alten Großgrünbestand, wie er in Hausgärten üblich ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass vorhandener Baum- und Strauchbestand unter einem Stammdurchmesser von 0,25 m nicht aufgenommen wurde.

Nach dem vorliegenden Bestandsplan handelt es sich um nachfolgend aufgelistete Bäume, die in der Planzeichnung entsprechend nummeriert sind.

	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser		Ersatzbäume
Nr. 1 Einzelbaum - Apfelbaum	0,4	8,0	0,3
Nr. 2 Einzelbaum – Walnuss	0,5	10,0	1,0
Nr. 3 Einzelbaum - Birke	0,4	8,0	0,3
Nr. 4 Einzelbaum - Birke	0,3	4,0	0,3
Nr. 5 Einzelbaum - Birke	0,4	6,0	0,3
Nr. 6 Einzelbaum - Apfelbaum	0,25	6,0	0,3
Nr. 7 Einzelbaum - Pflaumenbaum	0,25	6,0	0,3
Nr. 8 Einzelbaum - Birke	0,5	8,0	0,3
Nr. 9 Einzelbaum - Birke	0,5	6,0	0,3
Nr. 10 Einzelbaum -	0,3	6,0	1,0
Nr. 11 Einzelbaum - Birke	0,3	4,0	0,3

	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser		Ersatzbäume
Nr. 12 Einzelbaum - Birke	0,3	4,0	0,3
Nr. 13 Einzelbaum - Fichte	0,3	5,0	--
Nr. 14 Einzelbaum - Apfelbaum	0,3	8,0	0,3
Nr. 15 Einzelbaum - Birke	0,4	8,0	0,3
Nr. 16 Einzelbaum - Birke	0,4	8,0	0,3
Nr. 17 Doppelbaum - Birke	0,3	6,0	0,3
Nr. 18 Doppelbaum - Birke	0,4	8,0	0,3
Nr. 19 Einzelbaum - Birke	0,4	8,0	0,3
Nr. 20 Einzelbaum - Linde	0,3	6,0	1,0
Nr. 21 Einzelbaum - Kirsche	0,5	10,0	0,3
Nr. 22 Einzelbaum - Linde	0,3	6,0	<u>1,0</u>
Ersatzbäume			10,0

Da der betreffende Großbaumbestand sich als eine ortstypische Einheit eines Hausgartens darstellt, erfolgt der Ausgleich nicht für jeden Einzelbaum, sondern, in Orientierung an die zwischenzeitig aufgehobene Baumschutzsatzung der Stadt, wird er mit insgesamt 10 Ersatzbäumen festgelegt. Dies begründet sich auch auf die Tatsache, dass ein Großteil dieses Baumbestandes sich bereits bisher in der zulässig überbaubaren Fläche des Ursprungsbebauungsplanes befindet und daher keinen Bestandsschutz genossen hat.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März zulässig sind.

Innerhalb des Plangebietes sind Standorte für Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen nicht festlegbar, da die verbleibenden Freiflächen im Wesentlichen als Schulhofbereiche genutzt werden. Zum Ausgleich ist daher eine Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes für insgesamt 10 neu anzupflanzende Einzelbäume vorzusehen. Von Seiten der Stadt wird ein Bereich nördlich des Tremsbütteler Weges am Ortsausgang im Bereich der Lüttbek als Standort für gewässerbegleitende Baumpflanzungen entwickelt. Hierfür sind die Erstellung eines Pflanzplanes und die Einrichtung verschiedener Ökokonten, unter anderem auch für Einzelbaumpflanzungen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn vorgesehen.

Diese 10 neu zu pflanzenden Einzelbäume als Ersatzmaßnahme sind mit dem Öko-Konto der geplanten Einzelbaumpflanzungen entlang des vorhandenen Grabens zu verrechnen, nicht jedoch mit der gewässerbegleitenden Bepflanzung am neuen Gewässerlauf. Die Lage dieses betreffenden Öko-Kontos zu Einzelbaumpflanzungen ist auf dem Flurstück 11/3, Flur 8 in der Gemarkung Bargtheide.

Die Stadt geht davon aus, dass mit dem Ausgleich zum Anpflanzen von insgesamt 10 Einzelbäumen den Anforderungen Genüge getan wird. Sie wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Flächen durchführen.

Nachfolgend wird eine einfache Kostenschätzung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Anpflanzen von insgesamt 10 Einzelbäumen wiedergegeben.

10 Einzelbäume a 285,00 €	<u>2.850,00 €</u>
	2.850,00 €
19 % MwSt.	<u>541,50 €</u>
	<u>3.391,50 €</u>

Die Kosten des Ausgleichs zur Neuanpflanzung der Einzelbäume beträgt gerundet somit ca. 3.400,00 €.

Da sich mit der vorliegenden Planung keine wesentlichen Veränderungen der Eingriffe in die übrigen zu beachtenden Schutzgüter ergeben und die übrigen jeweiligen Veränderungen wie vorstehend aufgelistet im Gesamtverhältnis als geringfügig anzusehen sind, wird von Seiten der Stadt auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages als Teil der Begründung verzichtet. Im Übrigen wird auch auf Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 12 dieser Begründung verwiesen.

Auf der nachfolgenden Seite wird eine Übersicht mit Lage der als Ersatzpflanzstandort vorgesehenen Ökopoolfläche an der Lüttbek wiedergegeben. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bargteheide und steht somit für Ersatzpflanzmaßnahmen sofort zur Verfügung. Die Pflanzmaßnahme ist für das Jahr 2007 vorgesehen.

**Zu verrechnen mit den Öko-Konten der Stadt Bargteheide:**

130 qm Ausgleichsfläche	als Ersatzfläche Öko-Konto – Bornberg Flurstück 77/1, Flur 14, Gemarkung Bargteheide
10 Ersatzbäume	als den vorhandenen Grabenlauf begleitende Baumpflanzung des eingerichteten Öko-Kontos – Lüttbek, Flurstück 11/3, Flur 9, Gemarkung Bargteheide



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 Bargteheide 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) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

### 8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung ergeben sich keinerlei Erschließungskosten im öffentlichen Bereich. Eine Umgestaltung der vorhandenen Straßenzüge Alte Landstraße (L 225) bzw. Lindenstraße, außerhalb des Plangebietes gelegen, ist nicht vorgesehen. Die Baugrundstücke selbst sind in ausreichender Qualität an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Es ergeben sich hiernach keine Kostenansätze für noch durchzuführende Maßnahmen.

Zur Sicherung des Zuganges und der Zuwegung für die Albert-Schweitzer-Schule ist für die bestehende Anbindung über die vorhandene Wegeführung zum Kirchhof ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit entsprechender Festlegung der Begünstigten berücksichtigt. Aus diesem Grunde ist auch für diese Erschließungsform nichts weiter zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind auch bereits im Bereich der privaten Grundstücksanbindungen vorhanden.

9. Hinweisea) Altlasten

Nach vorliegenden Listen des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, ergibt sich für das Plangebiet selbst keine Altstandortverdachtsrelevanz. Für benachbarte Grundstücke, insbesondere auf der Südseite der Lindenstraße, liegen jedoch Erkenntnisse für Altstandorte vor.

Im Zuge der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren wurden von Seiten des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, keine weitergehenden Feststellungen mitgeteilt.

9. Hinweiseb) Denkmalpflege – Denkmalschutz

Für die im Nahbereich liegenden im Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmale „Kirche“ und „Fachhallenhaus Utspann“ sind Mindestumgebungsschutzbereiche in die Planzeichnung als Kennzeichnung übernommen und entsprechend erläutert. Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des Mindestumgebungsschutzbereiches. Bei Baumaßnahmen in diesen betreffenden Planbereichen ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn durchzuführen bis hin auch zu einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 Denkmalschutzgesetz

Für den Bereich der Kirche mit dem vorhandenen Lindenkranz als Einfassung des Kirchhofes ist darauf hinzuweisen, dass zum Schutz dieser randlichen Lindenreihe durch Text die Errichtung baulicher Nebenanlagen sowie Einfriedigungen zwischen der betreffenden Grundstücksgrenze und der festgesetzten Baugrenze unzulässig ist. Dies dient dem langfristigen Schutz der Lindenreihe.

## 9. Hinweise

### c) Allgemeine Hinweise

#### **Elektrische Energie**

Von Seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes liegend übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist in jedem Fall eine Absprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 notwendig.

#### **Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der E.ON Hanse AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

#### **Archäologische Denkmäler**

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 15. Januar 2007 mit, dass der vorgesehenen Planung zugestimmt wird, sich die Bauflächen aber im direkten Umgebungsbereich zur denkmalgeschützten Kirche befinden und daher mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Mindestens 4 Wochen vor Beginn der Oberbodenarbeiten sind diese beim zuständigen Gebietsdezernenten Herrn Ingo Clausen (Tel. 0170 339 86 96) anzumelden, damit die Möglichkeit besteht, den Oberboden anzusehen und mögliche Funde sicherzustellen.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bestätigt noch einmal in seiner Stellungnahme vom 02. März 2007, dass die vorher genannten Hinweise richtig übernommen worden sind. Konflikte werden nicht erkannt. Gegen die Planung gibt es somit seitens des Archäologischen Landesamtes keine Einwände.

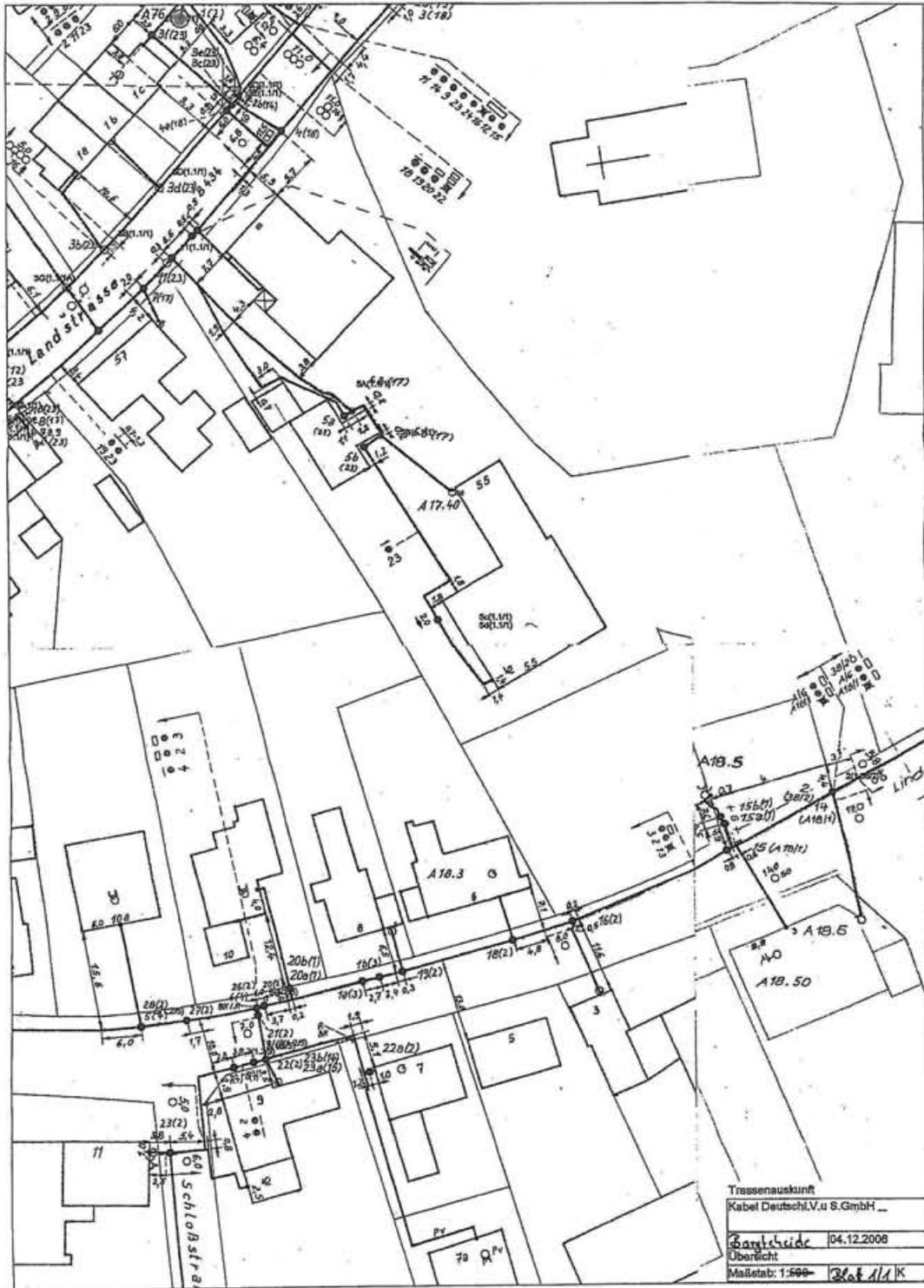
#### **Television**

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 04. Dezember 2006 mitgeteilt, dass sich im Bereich der beabsichtigten Baumaßnahmen Breitbandkommunikations-Anlagen befinden, die bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilten „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

Nachfolgend wird eine Übersicht (unmaßstäblich) aus den Bestandsplänen wiedergegeben.

Bestandsplan der Kabel Deutschland



**Grundwasser**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht, und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

**Wasserschutzgebiet**

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend ein Ausschnitt mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide für den betreffenden Bereich wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt.

Ausschnitt aus „Wasserschutzgebiet Bargteheide“





10a. Tabellarische ZusammenstellungenFlächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: November 2006, Februar 2007

Flurstück	Größe im Plangebiet	Mischgebiet II a 0,5 / 1,0	Fl. f. Gemeinbedarf -Schule- sowie -sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-		gesamt
27/2	3.954 qm		3.954 qm		3.954 qm
75/1	1.604 qm	1.604 qm			1.604 qm
349/99	208 qm		208 qm		208 qm
<b>gesamt</b>	<b>5.766 qm</b>	<b>1.604 qm</b>	<b>4.162 qm</b>		<b>5.766 qm</b>

überlagernd auf Flurstück 349/99:  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht = 208 qm

## 10b. Tabellarische Zusammenstellungen

Stand: November 2006, Februar 2007,

bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 13b –neu-

Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Über- schreitung	Über- schreitung vollvers.	Über- schreitung teilvers.	Gesamt vollver- siegelt	Gesamt teilver- siegelt
27/2	3.954 qm	Fl. für Gemein- bedarf -Schule usw - GRZ 0,4 zulässige Überschr. bis GRZ 0,8	1.581,6 qm	-	-	-	1.581,6 qm	-
				1.581,6 qm	1.581,6 qm	-	1.581,6 qm	-
75/1	1.604 qm	Fl. für Gemein- bedarf -Schule usw. - GRZ 0,4 zulässige Überschr. bis GRZ 0,8	641,6 qm	-	-	-	641,6 qm	-
				641,6 qm	641,6 qm	-	641,6 qm	-
349/99	208 qm	Fl. für Gemein- bedarf -Schule usw. - GRZ 0,4 zulässige Überschr. bis GRZ 0,8	83,2 qm	-	-	-	83,2 qm	-
				83,2 qm	83,2 qm	-	83,2 qm	-
<b>gesamt</b>	<b>5.766 qm</b>						<b>4.612,8 qm</b>	<b>-</b>

## 10c. Tabellarische Zusammenstellungen

Stand: November 2006, Februar 2007,

neue Planung Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 4. Änderung

Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Überschreitung 75 %	Überschreitung vollvers. 80 %	Überschreitung teilvers. 20 %	Gesamt vollversiegelt	Gesamt teilversiegelt
27/2	3.954 qm	Fl. für Gemeinbedarf -Schule soz. Zw.-GRZ 0,5 zulässige Übersch.	1.977,0 qm	- 1.482,8 qm	- 1.186,2 qm	- 296,6 qm	1.977,0 qm 1.186,2 qm	- 296,6 qm
75/1	1.604 qm	Mischgebiet GRZ 0,5 zulässige Übersch.	802,0 qm	- 601,5 qm	- 481,2 qm	- 120,3 qm	802,0 qm 481,2 qm	- 120,3 qm
349/99	208 qm	Fl. für Gemeinbedarf -Schule soz. Zw.-GRZ 0,5 zulässige Übersch.	104,0 qm	- 78,0 qm	- 62,4 qm	- 15,6 qm	104,0 qm 62,4 qm	- 15,6 qm
<b>gesamt</b>	<b>5.766 qm</b>						<b>4.612,8 qm</b>	<b>432,5 qm</b>

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 13b –neu- zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung  
künftige gesamt zulässige Vollversiegelung

4.612,8 qm  
./ 4.612,8 qm  
0,0 qm

bisherige gesamt zulässige Teilversiegelung  
künftige gesamt zulässige Teilversiegelung

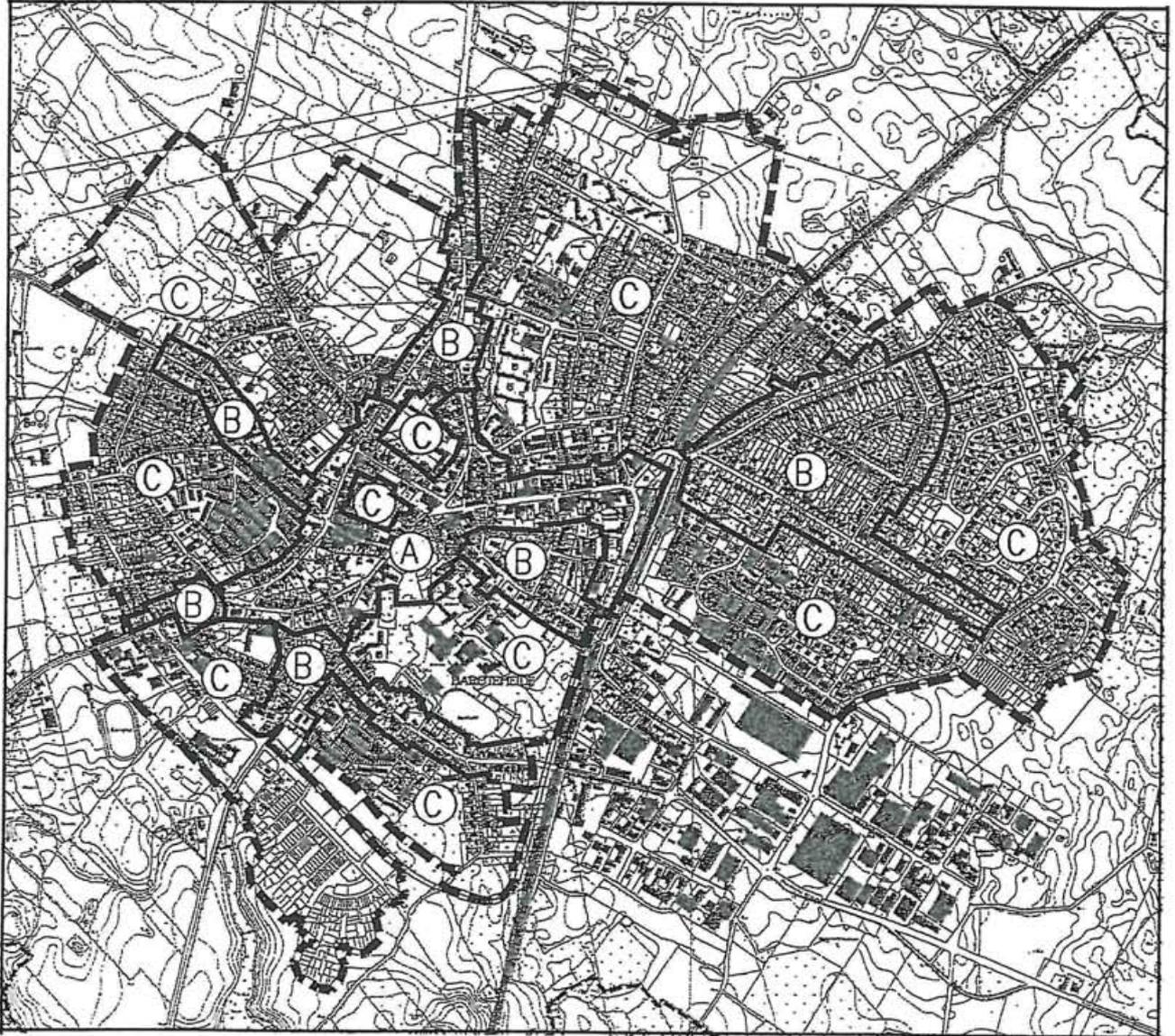
0,00 qm  
432,5 qm  
432,5 qm

Ausgleichsbedarf aus Teilversiegelung: 432,5 qm x 0,3  
**Ausgleichsbedarf**

129,75 qm  
129,75 qm

11. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Nachfolgend ist ein Auszug aus der Übersichtskarte der Ortsgestaltungssatzung abgebildet. Ein Ausschnitt befindet sich auch auf der Planzeichnung.



12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

**STADT BARGTEHEIDE**  
**KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13B**  
**–NEU- 4. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG – ZIFFER 12**  
**HIER: UMWELTBERICHT**

**Seiten: I bis XIV**

**Gliederungen**

**a) Einleitung**

- a<sub>1</sub>) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes,  
Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte,  
Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ..... III - IV
- a<sub>2</sub>) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen  
sowie deren Berücksichtigung ..... IV - VI

**b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen**

- b<sub>1</sub>) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der  
Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete ..... VII
- b<sub>2</sub>) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern ..... VII - XI
- b<sub>3</sub>) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes  
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... XI
- b<sub>4</sub>) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und  
zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ..... XII
- b<sub>5</sub>) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter  
Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches ..... XII

**c) Zusätzliche Angaben**

- c<sub>1</sub>) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben ..... XII
- c<sub>2</sub>) Maßnahmen zur Überwachung ..... XII – XIII

**d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben ..... XIII – XIV**

## 12. Umweltbericht

### a) Einleitung

#### a.) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Aufgrund des Erfordernisses zur planungsrechtlichen Sicherung sowie zur Neuordnung und Weiterentwicklung des Bereiches der Albert-Schweitzer-Schule, des Kinderhauses „Blauer Elefant“ und den Einrichtungen des Vereins zur Förderung legasthenischer Kinder e.V., zwischen Alte Landstraße und Lindenstraße, ist der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- gefasst worden.

Durch die Neuordnung und Weiterentwicklung des Bereiches der Albert-Schweitzer-Schule sowie den zugeordneten sozialen Einrichtungen einschließlich den zur Entwicklung vorgesehen Mischgebietsbauflächen ergeben sich Eingriffe in den Grün- und Freiflächenbereich sowie insbesondere den hier vorhandenen typischen Obstbaum- und Weichholzbestand der noch unbebauten Gartenfläche.

Die Untersuchung von Alternativstandorten und alternativen Planlösungen ist auf der Grundlage umfangreicher architektonischer Vorarbeiten durchgeführt, so dass Alternativstandorte aufgrund der bereits durchgeführten Standortvorprüfung mit der vorliegenden Planung nicht weiter untersucht worden sind.

Aus diesem Grunde ist am 02. November 2006 von dem zuständigen Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung gefasst mit dem Ziel, die städtebaulichen Vorgaben zur Weiterentwicklung der Förderschule „Albert-Schweitzer-Schule“ und den eingebundenen sozialen Einrichtungen zu sichern.

Das Plangebiet umfasst den bisherigen Schulbereich einschließlich der sozialen Einrichtungen zwischen Alte Landstraße und Lindenstraße südwestlich des Kirchengrundstückes. Es liegt weiter am Übergang zu westlichen Wohnbauflächenbereichen sowie im Osten an dem Kirchengrundstück mit der Kirche und den umfangreichen Kindertagesstätteinrichtungen in zentraler städtischer Lage. Es umfasst bereits bisher verbindlich überplante Bereiche.

Im Ursprungsbebauungsplan war diese Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Schule-, -sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kinderhaus- sowie –Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird neben der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten auch eine Nutzungserweiterung über die Bereitstellung eines kleineren Mischgebietes ermöglicht.

Der Bereich ist verkehrlich im Norden an die Alte Landstraße und im Süden an die Lindenstraße angebunden und führt von hier über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zum Grundstück der Kirche.

Die Bebauung dieser Flächen war im Ursprungsbebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer zulässigen zweigeschossigen offenen Bauweise und weiter mit einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze mit 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze mit 0,8 festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine angemessene Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl auf nunmehr GRZ 0,5 und GFZ 1,0. Dies geschieht im Hinblick auf die Sicherung zusätzlicher Bebaubarkeit unter Berücksichtigung des nicht erweiterbaren Grundstücksbereiches.

Darüber hinaus ist auch die Geschossigkeit als Ausnahmeregelung auf maximal drei Vollgeschosse angehoben worden.

Der Bedarf an Grund und Boden für den Gesamtbereich des Plangebietes beträgt 5.766 qm und entspricht im Grundsatz dem bisher verbindlich überplanten Teilbereich der Schule mit den angrenzenden Sozialeinrichtungen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- wird für das Plangebiet der mittlere und nördliche Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Schule- und –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- festgesetzt. Die Bebauung ist hier mit einer zulässig zweigeschossigen abweichenden Bauweise festgesetzt, bei der Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Die zulässige Bebauung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass hier ausnahmsweise eine Dreigeschossigkeit zulässig ist. Zur Anlage von Wegen, Zuwegungen und Schulhofbefestigungen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden mit weitergehenden Festsetzungen zur zulässigen Vollversiegelung und zulässigen Teilversiegelung.

Zum Schutz des Übergangs zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Bereich des Kirchhofes mit seinem umfangreichen Lindenbestand als randliche Einfassung, ist der Ausschluss von baulichen Nebenanlagen und zusätzlichen Einfriedigungen vorgesehen.

Der südliche Teil an der Lindenstraße ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Bebauung ist hier mit einer zulässig zweigeschossigen abweichenden Bauweise festgesetzt, bei der Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Die zulässige Bebauung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass hier ausnahmsweise eine Dreigeschossigkeit zulässig ist. Zur Anlage von Wegen, Zuwegungen und Schulhofbefestigungen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden mit weitergehenden Festsetzungen zur zulässigen Vollversiegelung und zulässigen Teilversiegelung.

Es ergeben sich folgende Flächenanteile für die Neuplanung:

- Fläche für den Gemeinbedarf –Schule- und –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-	4.162 qm
- Mischgebiet	<u>1.604 qm</u>
	5.766 qm

#### a<sub>2</sub>) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung vor:

<b>Landesraumordnungsplan</b>	<b>Landschaftsprogramm</b>
<b>Regionalplan Planungsraum I</b>	<b>Landschaftsrahmenplan</b>
<b>Kreisentwicklungsplan</b>	<b>bestehende und gemeldete FFH-Gebiete</b>
<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>Landschaftsplan</b>

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch der vorliegende Bebauungsplan, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind weiter insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan werden die bisherigen Beeinträchtigungen aus der Ursprungsplanung entweder minimiert oder zumindest nicht weiter erschwert. Aus diesem Grunde wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet und die erforderlichen Inhalte und Regelungen allein mit dem Bebauungsplan aufgearbeitet und gesichert.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich in erforderlichem Umfang berücksichtigt.

#### **Landesraumordnungsplan und Regionalplan**

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes, der Lage im zentralen Innenstadtbereich sowie der bereits bestehenden Bebauung ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist.

#### **Kreisentwicklungsplan 1996 – 2000**

Aus dem nicht verbindlich wirkenden Kreisentwicklungsplan des Kreises Stormarn 1996 – 2000 sind keine weitergehenden Belange zu beachten.

#### **Gemeinsames Datenprofil für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)**

In diesem Datenprofil wird ein effizientes Flächenmanagement empfohlen zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und der Mobilisierung vorhandener Baulandreserven, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicher zu stellen. Dies wird im Grundsatz in der vorliegenden Planung beachtet, in dem bebaute Innenbereiche nachverdichtet werden.

#### **Flächennutzungsplan**

Für den unmittelbar betroffenen Planbereich gelten die Vorgaben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1993. In ihm ist der Plangebietsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- sowie –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen –

Kindertagesstätte- dargestellt. Dies entspricht nicht den Nutzungsanforderungen bezüglich der Sicherung des Entwicklungsgebotes für den aufzustellenden Bebauungsplan, da weder die Zweckbestimmung –Schule- noch eine Mischgebietsbaufläche an der Lindenstraße dargestellt sind. Selbst bei einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ist das Entwicklungsgebot nicht abzuleiten.

Es bedarf daher einer Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich an der Kirche. Aus diesem Grunde hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 08. November 2006 den Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss gefasst. Das Vorentwurfsbeteiligungsverfahren ist bereits eingeleitet. Mit dieser in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan gesichert werden mit entsprechender Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf und der Mischgebietsbaufläche an der Lindenstraße. Die Stadt geht davon aus, dass hiernach das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben sein wird.

**Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete**

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes, der Lage im zentralen Innenstadtbereich sowie der bereits überwiegend bestehenden Bebauung ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet im zentralen Innenstadtbereich liegt, diese gemeldeten bzw. nachgemeldeten FFH-Gebiete nicht berührt und somit selbst hiervon nicht betroffen ist.

**Landschaftsplan**

Für die Stadt Bargtheide besteht der Landschaftsplan seit September 1995. Im Blatt 4 – Zielplan/Maßnahmen- ist der Bereich wie im Flächennutzungsplan gleichfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- sowie –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte- dargestellt. Darüber hinaus ist die Kirche als Baudenkmal gekennzeichnet und südlich des Kirchengrundstückes eine Fläche als Kinderspielplatz ausgewiesen. An Grünstrukturen sind der prägende Lindenkranz der Kirchhofeinfassung und randliche Knickbereiche dargestellt. Diese Bestandsdarstellung entspricht jedoch nicht der tatsächlichen örtlichen Situation.

Unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise der Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass die Darstellungen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Dies betrifft insbesondere auch die vorgesehene Entwicklung eines Mischgebietes, zumal es sich aus der Sicht des Landschaftsplanes bei beiden Darstellungsweisen um Bauflächen im zentralen Innenstadtbereich handelt.

**Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden durch den vorliegenden Bauleitplan berücksichtigt, insbesondere durch den Beibehalt der bisherigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf in der Mitte und im Norden, sowie der Neuentwicklung des Mischgebietes im Süden.

Wenngleich auch mit der nunmehr angehobenen, neu festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sich eine Erhöhung gegenüber der bisherigen Planung von GRZ 0,4 für die

Altplanung ergibt, wird mit der Begrenzung der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine neue Gesamtobergrenze von 0,875 erreicht. Die bisherige Planung mit ihrer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für den Plangebietsbereich sah keine Gesamtobergrenze vor, so dass hier bisher auch Gesamtversiegelungen bis hin zu 1,0 der Grundstücksfläche zulässig waren. Es ergibt sich somit in etwa ein Gleichstand für die künftige zulässige Oberflächenversiegelung.

**b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****b<sub>1</sub>) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- gegenüber dem wesentlichen Inhalt der betroffenen Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13b –neu-.

Der bisherige Bauflächenbereich der Fläche für den Gemeinbedarf war in zwei überbaubare Flächen gegliedert mit deutlich anderen Zuschnitten als die vorliegende Planung. Bisher war die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und einer unbegrenzt zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Mit der Neuplanung ergibt sich eine Zusammenfassung und Neuabgrenzung der durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Fläche zwischen Alte Landstraße und Lindenstraße als durchgehendes Bebauungsband. Neben der zulässig dreigeschossigen und abweichenden Bauweise werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt

Die zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung für die Nebenanlagen der Infrastrukturflächen, Schulhofbefestigungen sowie anderen Nutzungen sind mit 75 vom Hundert festgelegt. Dies begründet sich in der besonderen Grundstückssituation, als dass es sich hier um einen Schulbereich mit relativ hohen Anteilen versiegelter Flächen handelt, die selbst nicht Gebäude sind und teilweise auch in die Mischgebietsbaufläche hinein entwickelt werden.

Mit der vorliegenden Neuplanung ergibt sich nunmehr eine Gesamtoberflächenversiegelung von 0,875 % der gesamt betroffenen Grundstücksfläche. Hierin sind auch Flächen einbezogen, die nur noch teilversiegelt werden dürfen.

Mit der vorliegenden Planung werden nunmehr für die Gesamtfläche Höchstgrenzen der Oberflächenversiegelung festgesetzt. Aufgrund des Erweiterungserfordernisses in bisher ungenutzte und unversiegelte Seitenbereiche der bestehenden Schulanlagen ergeben sich Veränderungen und daraus resultierend zusätzliche Eingriffe, insbesondere bezüglich hier vorhandenen Baumbestandes. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass in der Summe sich keine grundlegenden Verschlechterungen des derzeitigen Umweltzustandes ergeben. Abzuleiten ist dies ist aus den Tabellen 10b und 10c der Begründung bezüglich der Oberflächenversiegelung und aus Ziffer 6b der Begründung bezüglich der entfallenden Einzelbäume.

Für die hervorzuhebende Lindenreihe des Kirchhofes sind Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt dieser Lindenreihe vorgesehen, die im Wesentlichen Eingriffe in diesen Randbereich ausschließen.

**b<sub>2</sub>) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern  
Schutzgut Mensch**

Wie unter Ziffer 5 der Begründung beschrieben, liegt zur Aufarbeitung der Problematiken möglicher Lärmbeeinträchtigungen von der Landesstraße 225 (Alte Landstraße) und der Lindenstraße her die Lärmtechnische Untersuchung vom 30. Oktober 2006 vor; sie ist für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt und Anlage der Begründung.

**Bewertung**

Für die Belange der verschiedenen Arten von Lärmbeeinträchtigungen ist festzustellen, dass sich keine unvertretbaren Belange für den Bereich des Plangebietes über die bereits bestehenden Belastungen hinaus ergeben. Dies betrifft sowohl den Bereich des Altbestandes der schulischen Anlagen als auch den Bereich der neu entstehenden schulischen Erweiterungen und des Mischgebietes.

Es ist festzustellen, dass sich hiernach erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet und somit auch erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben. Da jedoch durch die Erstellung der innerörtlichen Verbindungsstraße mittelfristig mit einer deutlichen Reduzierung der Verkehrsmengen zu rechnen ist, sind hieraus auch deutliche Reduzierungen der Belastungen abzuleiten.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich, ist bereits überwiegend bebaut und eine wesentliche Veränderung der baulichen Strukturen ist nicht zu erwarten. Es ist in seiner Nutzung bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung auszugehen. Bei den unmittelbar angrenzenden Bereichen handelt es sich um Wohnbauflächen im Westen und Kindertagesstättenbereiche im Osten sowie den Bereich des Kirchgrundstückes im Norden mit ihren befestigten und unbefestigten Bereichen sowie angrenzenden und innergebietslichen Verkehrsflächen der Straßen und Wege.

Hier grenzen somit Verkehrsflächen der Alten Landstraße und der Lindenstraße, versiegelte Hof- und Gebäudeflächen der Schule und der Kindertagesstätten sowie der vorhandenen Wohnbebauung aneinander. Im Norden liegt der Bereich des Kirchgrundstückes mit den umfangreichen Kirchhofflächen und seinem randlichen Lindenkranz, für den erforderliche Schutzmaßnahmen festgesetzt sind.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend nur noch die übrigen verbleibenden angrenzenden Bereiche in Frage. Die Artenzusammensetzung der Flora dieser Flächen ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst.

**Bewertung**

Durch die Neuplanung wird insbesondere der Gartenbereich des Altbaugrundstückes an der Lindenstraße einer baulichen Entwicklung für schulische Zwecke zugeführt, so dass sich hierdurch ein Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt, der sich jedoch nur auf diesen begrenzten Bereich in der Südecke des Plangebietes bezieht. Für die übrigen Bereiche ergeben sich keine stärkeren Veränderungen.

In der Gegenüberstellung der Planungen ergibt sich somit eine begrenzte Verschlechterung für Arten und Lebensgemeinschaften durch die Erweiterung des Schulbereiches. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass diese Erweiterungsfläche bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes bebaubar war.

Durch die geplanten Veränderungen der Baugrenzen und des damit verbundenen künftig durchgehenden Baufeldes ergeben sich Eingriffe in hier vorhandene Einzelbäume bzw. Baumgruppen. Es ist ein planungsrechtlicher Fortfall von insgesamt 22 Bäumen vorgesehen, der überwiegend Obstbäume bzw. Weichholzarten, wie Birken, beinhaltet. Für den Gesamtausfall ist aus diesem Grunde ein Ausgleich von insgesamt 10 neu zu pflanzenden Einzelbäumen an geeigneten Stellen außerhalb des Plangebietes auf Poolflächen der Stadt vorgesehen.

In der Gegenüberstellung der bisherigen Planungen ergibt sich somit eine begrenzte Verschlechterung für Arten und Lebensgemeinschaften durch den planungsrechtlichen Fortfall der vorgenannten Einzelbäume. Hierfür ist jedoch ein hinreichender Ausgleich vorgesehen, so dass sich insgesamt keine wesentliche Verschlechterung ergibt. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass über die konkreten Baumaßnahmen ein Großteil der aufgelisteten Einzelbäume als vorhandener Baumbestand weiterhin bestehen wird, da das Entfernen der Einzelbäume nur innerhalb der künftigen Baumaßnahmen vorgesehen ist.

#### **Schutzgut Luft und Klima**

In Gegenüberstellung der bisherigen Planung zur künftigen Planung mit dem einhergehenden grundlegenden Beibehalt des bisherigen Gesamtversiegelungsgrades ergibt sich eine geringfügige planungsrechtliche Verschlechterung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der geringen Gebietsgröße nur als Veränderung des Kleinklimas anzusehen.

#### **Bewertung**

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Bebauung und der damit verbundenen Oberflächenversiegelung. Es kommt jedoch zu einer geringen negativen Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan handelt es sich hierbei jedoch nur um unerhebliche Veränderungen der Umweltauswirkungen.

#### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung des Schul- und Siedlungsbereiches als bereits vorhandener innerstädtischer Siedlungsbereich dar. Die Veränderungen der geringfügig vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten haben daher keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, da hierdurch keine grundlegenden Veränderungen der prägenden Großbaumstrukturen vorgesehen sind.

#### **Bewertung**

Durch die Umsetzung der Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur. Es ergibt sich keine Verbesserung, aber auch keine Verschlechterung des Landschaftsbildes. Zu der baulichen Erweiterung des Schulbereiches ist festzustellen, dass sich hieraus keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, da die neu entwickelten bereits bebauten Bauflächen der Schulbereiche in den vorhandenen Siedlungsraum eingebunden sind.

#### **Schutzgut Boden**

Bei dem Schutzgut Boden ist von keiner wesentlichen negativen Veränderung auszugehen. Mit der Neuplanung ergibt sich jedoch erstmals die Festlegung einer Obergrenze der zulässigen Gesamtversiegelung für den Gesamtbereich des Plangebietes.

#### **Bewertung**

Durch die geplanten Baumaßnahmen verändert sich der Anteil der zulässigen Versiegelungen des Bodens im Verhältnis zu dem Ursprungsbebauungsplan wie folgt:

Mit der bisherigen Planung durch den Bebauungsplan Nr. 13b –neu- ergibt sich eine gesamt zulässige Oberflächenversiegelung als Vollversiegelung mit ca. 4.612,8 qm bei Annahme eines Gesamtversiegelungsgrades von 80 % bisher gemäß dem Ergebnis der tabellarischen Zusammenstellung Ziffer 10 b der Begründung.

Mit der vorliegenden Neuplanung und Festsetzung von Versiegelungsobergrenzen, ergibt sich gemäß tabellarischer Zusammenstellung, Ziffer 10c der Begründung, künftig eine gesamt zulässige Vollversiegelung von ca. 4.612,8 qm und eine gesamt zulässige Teilversiegelung von ca. 432,5 qm.

In Gegenüberstellung dieser beiden tabellarischen Ergebnisse ist hierzu weiter ermittelt, dass nur ein geringes Ausgleichserfordernis von ca. 130 qm besteht. Dies zeigt, dass sich mit der Neuplanung keine wesentliche Verschlechterung der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit zum Schutzgut Boden ergibt.

Die Sicherung des Ausgleichserfordernisses von 130 qm erfolgt auf Poolflächen der Stadt.

#### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kleingewässer vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht versickern kann, gefasst und über das gemeindliche Oberflächenentwässerungssystem großräumig abgeleitet. In dieses Ableitungssystem sind Regenwasserrückhaltungen und -reinigungen eingebunden, die auch eine Versickerung und Verdunstung des Wassers ermöglichen.

#### **Bewertung**

Aufgrund der Ableitung des Niederschlagswassers in vorhandene Rückhaltesysteme und Reinigungseinrichtungen mit anschließender Weiterleitung wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden. Aufgrund des Beibehalts der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich keine Verbesserung, aber auch keine wesentliche Verschlechterung bezüglich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Neuplanung sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

#### **Bewertung**

Es ergeben sich somit keine wesentlichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch die Erweiterungen der vorliegenden Planung. Mit den getroffenen Schutzmaßnahmen für die Lindenreihe des Kirchhofes ergibt sich vielmehr eine Verbesserung der Situation.

#### **Wechselwirkungen**

Für den Bebauungsplan sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend benannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die baulichen Erweiterungen, die Reduzierung der intensiv genutzten schulischen Grünbereiche und die nunmehr für den Gesamtbereich festgelegte

Begrenzung der künftigen Oberflächenversiegelung. Dies führt zu keiner Verbesserung der klimatischen Bedingungen und Verbesserung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie zur Verringerung der Flächen für die Grundwasserneubildung und zu keiner Verbesserung des Mikroklimas.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich. Aus Sicht der Umwelt sind sie jedoch nicht als erheblich zu bewerten.

### **b<sub>3</sub>) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Neuordnung der überbaubaren Flächen zur Sicherung hinreichender Erweiterungen und der nunmehr vorgesehenen Festlegung einer gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich keine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren, aber auch keine wesentliche Verschlechterung. Durch den Verlust der bisherigen Einzelbäume ergeben sich jedoch vertretbare Verschlechterungen für Lebensräume von hier vorhandenen Tieren, auch unter Berücksichtigung des Aspektes des weiteren Fortbestandes vorhandener Einzelbäume, die als nicht zu erhalten festgesetzt sind.

Durch die Planung kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion, mit Ausnahme des Bereiches zur Erweiterung der baulichen Anlagen und zum anderen als dass der Großteil des Plangebietes mit seinem Gebäudebestand und den zugehörigen Freiflächen bereits überwiegend baulich abgeschlossen ist.

Hieraus ergibt sich keine wesentliche Veränderung der zulässigen Bodenversiegelungen durch die geplanten Maßnahmen, da zur Kompensation nunmehr Obergrenzen der zulässigen Versiegelung festgelegt sind.

Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Neuplanung nur geringfügige, nicht wesentliche nachteilige Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung der schulischen Erweiterungsgebäude im Verhältnis zu dem Ursprungsbebauungsplan nicht beeinträchtigt. Es ergeben sich auch keine anderen Gebäudestrukturen, die sich nicht in die vorhandene Struktur der Schulanlagen und sonstigen sozialen Nutzungen einbinden lassen. Der Verlust des Einzelbaumbestandes sowie der Baumreihe führt jedoch zu einer geringen Beeinträchtigung des Ortsbildes, die jedoch dem prägenden randlichen Großbaumbestand untergeordnet ist.

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13b –neu- ergibt sich die mögliche vollständige Versiegelung des Plangebietsteiles der Fläche für den Gemeinbedarf mit den betreffenden Zweckbestimmungen und des dann damit verbundenen vollständigen Entfernens der hier noch begrenzt vorhandenen Grünstrukturen auf einer wesentlich größeren Fläche. Es ist in diesem Fall mit einer möglichen höheren gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung zu rechnen.

**b<sub>4</sub>) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung und der hierbei vorgesehenen Begrenzung der zulässigen Oberflächenversiegelungen für den Gesamtbereich kann ein in etwa gleicher Versiegelungsgrad auch für die Zukunft erhalten werden, so dass sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Für den notwendigen Fortfall von Einzelbäumen zur Sicherung der künftigen Bau- und Nutzungsstruktur, ist als Ausgleich das Anpflanzen von Einzelbäumen vorgesehen, so dass hierdurch die nachteiligen Auswirkungen kompensiert werden. Weiter sind keine verbleibenden Auswirkungen erkennbar, zumal ein Großteil der betroffenen Einzelbäume bestehen bleiben wird, da sie nicht von konkreten Baumaßnahmen betroffen sind.

Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen entlang der Lindenreihe des Kirchhofes ergibt sich eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf diesen Großbaumbestand.

**b<sub>5</sub>) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- wurden für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit den betreffenden Zweckbestimmungen und den Bauflächen des Mischgebietes mit den hier künftig überbaubaren Flächen einschließlich der erforderlichen Erweiterungen keine Planungsvarianten geprüft. Dies geschah bereits auf der architektonischen Vorplanungsebene.

Für die vorgesehene Erweiterung der hier vorhandenen schulischen Anlagen sind hinreichend Zwangspunkte bezüglich der erforderlichen Vernetzung mit dem vorhandenen Schulgebäudebestand gegeben, als dass sich hieraus keine Standortvarianten mehr ableiten lassen. Eine weitere wesentliche Verdichtung der Bebauung und Komprimierung der überbaubaren Flächen kommt aufgrund des Zieles der Planung, auch zur Sicherung weiterer baulicher Ergänzungsmöglichkeiten, nicht in Betracht, da ein Einfügen in den vorhandenen Baubestand des Schulbereiches gesichert werden soll und benachbarte Wohnbaugrundstücke zur Flächensicherung nicht einbezogen werden sollen. Dies betrifft auch die Vorgabe, als dass die baulichen Erweiterungen letztendlich nur in den randlichen Bereich in Richtung Lindenstraße möglich sind.

**c) Zusätzliche Angaben****c<sub>1</sub>) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung und Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

**c<sub>2</sub>) Maßnahmen zur Überwachung**

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung. Für die Ausgleichspflanzungen der Einzelbäume sind jedoch jährliche Anwachskontrollen vorgesehen und bei Bedarf auch eine neuerliche Ersatzpflanzung.

Sollten sich jedoch die Nutzungen in den Randbereichen der hier vorhandenen Schulanlagen und Mischgebietsbauflächen grundlegend ändern, besteht ein Erfordernis zur neuerlichen Begutachtung der hiermit verbundenen Veränderungen von Beeinträchtigungen, insbesondere aus Lärm. Diese mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

#### **d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung liegt im zentralen Innenstadtbereich der Ortslage Bargtheide und hier wiederum südwestlich der Kirche an der Alten Landstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha. Der Bebauungsplan hat das Ziel, in diesem sehr kleinen Teilbereich die notwendige bauliche Erweiterung für die Förderschule zu sichern und gebietsverträgliche gemischte Nutzungen in Teilbereichen zuzulassen.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung erhebliche Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm bzw. aus den übrigen angrenzenden Lärmquellen, wie Lärm von einer Stellplatzanlage und von Freiflächen als Schulhof zu erwarten. Dies ist die aktuelle Situation, mittelfristig ist jedoch durch erwartete Verkehrsmengenreduzierungen mit einer Verringerung der Beeinträchtigungen zu rechnen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich geringfügig erhöhte Beeinträchtigungen durch die Veränderung der Bebauung.

Für die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden wird durch die betreffenden Maßnahmen insgesamt ein Beibehalt der bisher gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung erreicht, so dass sich hieraus keine negativen Beeinträchtigungen ableiten lassen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden aufgrund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Versickerung oder Verdunstung sowie der sich ergebenden nicht wesentlichen Veränderung der Oberflächenversiegelung.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich geringfügig höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher intensiv genutzter grünbestandener Hausgartenflächen sowie durch den Verlust bisher vorhandener Einzelbäume.

Ein Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden ist, soweit ermittelt, erforderlich und wird auf Poolflächen der Stadt gesichert.

Durch den wesentlichen Erhalt und der vorgesehenen Weiterentwicklung der vorhandenen baulichen Strukturen ergibt sich kein weiteres Erfordernis zum Einfügen der künftigen Planung mit ihren Baumöglichkeiten in die vorhandene Siedlungsstruktur. Es ergeben sich weiter keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes, mit Ausnahme des Verlustes der Einzelbäume.

Aus dem Ergebnis der durchgeführten Unterrichtung vom 28. November 2006 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist festzustellen, dass hieraus keine weitergehenden Belange für die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie der vorliegenden Planung zu beachten sind.

Es kann daher festgestellt werden, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu- keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

## **ML-PLANUNG**

**Lübeck, d. 18. Juni 2007**

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 4. Änderung, Gebiet: Alte Landstraße Nr. 53 und Nr. 55, Lindenstraße Nr. 4, der Stadt Bargteheide, wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 15. Mai 2007.



Bargteheide, den 05. Juli 07

---

(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: November 2006; Febr. 2007; Juni 2007