



**STADT  
BARGTEHEIDE**  
KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 14a**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 14a  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: südöstlich Alte Landstraße, von den Sportanlagen bis zum Grundstück  
Alte Landstraße 89 d/e, nach Süden bis zum Westring

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	5 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	8 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	10 - 11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	12 - 13
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes .....	14 - 18
b) Maßnahmen des Klimaschutzes .....	19
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	20 - 21
b) Ver- und Entsorgung .....	22 - 25
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen.....	26 - 30
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	31 - 35
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.....	36 - 45
7. Bodenschutz	
a) Vorbeugender Bodenschutz.....	46 - 48
b) Nachsorgender Bodenschutz.....	49 - 52
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	53
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	54 - 55
10. Hinweise .....	56 - 57
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung.....	58
b) Bisherige Planung .....	59
c) Neue Planung .....	60 - 61
12. Umweltbericht .....	62
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	63

Anlage: Schalltechnische Untersuchung  
zum Bebauungsplan Nr. 14a der Stadt Bargteheide

Stand: 20. Mai 2014  
Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor

--  
Ergänzte Abbildung 5  
vom 10. Juli 2014

--

Artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 06. August 2013  
BBS Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel

--  
Schreiben BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel  
„Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“  
vom 14. Mai 2014

--

Masterplan

Stand: 03. März 2014  
kfs-Architekten  
Sandstraße 18  
23552 Lübeck

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 08. August 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14a auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch gefasst.

Planungsziel ist es, in diesem Quartier ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- zu entwickeln, um die Anlage einer Privatschule zu ermöglichen. Vorgesehen ist die Einrichtung einer Waldorfschule mit vorschulischer Betreuung und Einrichtungen auch für außerschulische Ausbildungen.

In diesem Zusammenhang ergibt sich das Erfordernis, das Quartier westlich der bestehenden Sportanlagen, südlich der Alten Landstraße und nordöstlich des Westringes städtebaulich neu zu ordnen. Hierbei erfolgt entlang der Südseite der Alten Landstraße die durchgehende Entwicklung eines Mischgebietes und im südlichen Plangebiet die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche, vorwiegend mit der Einrichtung eines Jugendsportparks unter Einbeziehung einer Retentionsfläche zur Ableitung gefasstem Oberflächenwassers.

Für den Bereich des Jugendsportparks, in der südlichen Ecke des Plangebietes gelegen, sind parallel zur Planungsvorbereitung des Bebauungsplanes und losgelöst von dieser Planung im erheblichen Umfang verschiedenste Beteiligungen von Jugendlichen auf der Grundlage der Gemeindeordnung im Sinne des § 47f durchgeführt worden. Ziel war es mit betroffenen und interessierten Jugendlichen die gewünschten Standorte einer derartigen Anlage im Stadtgebiet, aber auch deren vielfältige Einrichtungen zusammenzutragen. Die Koordinierung der verschiedensten Schritte erfolgte über Mitarbeiter der Stadtverwaltung und für einzelne Planungsebenen wurden externe Fachleute eingebunden. Aus diesem Grunde wird das bereits umgesetzte Konzept des Jugendsportparks in die Planung des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 14a sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 24. März 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 14a wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 27. November 2013 den Bebauungsplan Nr. 14a zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 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 erfolgte in der Zeit vom 01. April 2014 bis zum 15. April 2014 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 24. März 2014.

Mit Schreiben vom 18. März 2014 sind die Beteiligungsverfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses 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 22. April 2014. 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 vorliegenden Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 15. Mai 2014 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 15. Mai 2014 den Bebauungsplan Nr. 14a als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 03. Juni 2014 bis zum 03. Juli 2014 einschließlich. Dies ist am 26. Mai 2014 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

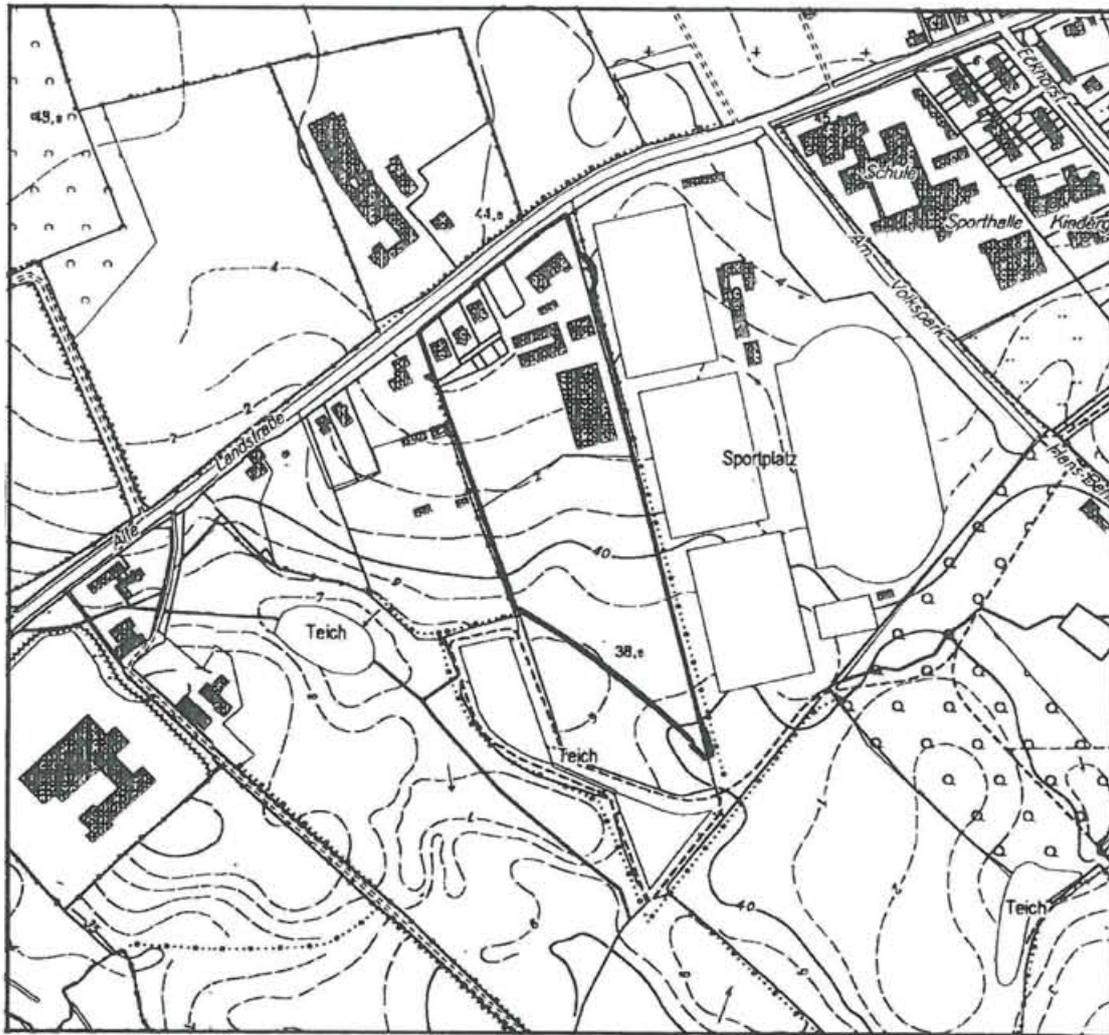
Mit Schreiben vom 26. Mai 2014 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03. Juli 2014.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 25. September 2014 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Empfehlung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 25. September 2014 ist der Bebauungsplan Nr. 14a, 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.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangebietes wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 14a der Stadt Bargtheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993- sowie insbesondere der mit Bescheid vom 12. März 2014 genehmigten 20. Änderung die seit dem 19. August 2014 wirksam ist.

In dem Deckblattausschnitt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird südöstlich der Alten Landstraße und zwischen den Sportanlagen und dem Westring zurzeit eine gemischte Baufläche und südlich hieran angrenzend Grünflächen mit den Zweckbestimmungen – Sportanlagen- bzw. -Park- und Gartenanlagen- dargestellt. Diese bisher dargestellte gemischte Baufläche wird mit der 20. Änderung in ihrem mittleren Bereich geringfügig reduziert. Südlich hieran angrenzend wird hierbei ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- neu dargestellt auf den überwiegend hier vorgesehenen Flächen für eine Sportanlagenerweiterung. Weiter südlich wird eine Grünfläche – Jugendsportpark- dargestellt. Auch diese Fläche war bisher für eine Erweiterung der Sportanlagen vorgesehen. Westlich des Sonstigen Sondergebietes erfolgt die Darstellung einer Grünfläche als Park- und Gartenanlage. Darüber hinaus ist eine Fläche als Lärmschutzwand/Wand überlagernd dargestellt.

Der Landschaftsplan folgt mit seiner 3. Teilfortschreibung den Vorgaben der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Von daher wird davon ausgegangen, dass die Inhalte des Landschaftsplanes für diesen Bereich bei nicht parzellenscharfer Betrachtung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt umfasst Teile mehrerer Fluren, das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb der Flur 19 der Gemarkung Bargtheide. Die Planunterlage ist durch örtliches Aufmaß topographisch ergänzt.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der folgenden Seite im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes punktuell markiert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14a der Stadt Bargtheide setzt die Vorgaben der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes um und umfasst in der Gemarkung Bargtheide, Flur 19, diverse Flurstücke, wie sie in der Tabelle unter Ziffer 11a dieser Begründung aufgelistet sind.

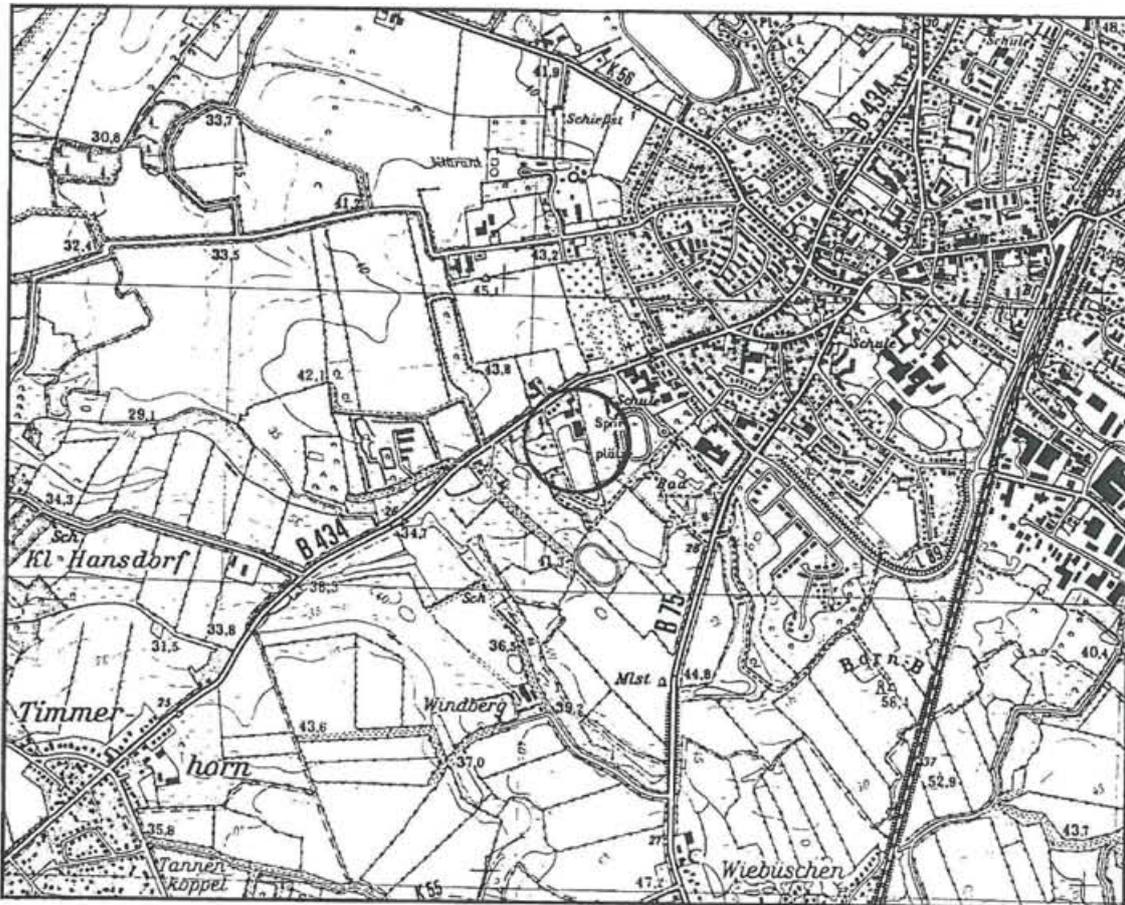
Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 30.946 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- <b>Als Baufläche – Mischgebiet (MI)</b> mit einer Fläche von ca.	6.771 qm
- <b>Als Baufläche - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung</b> –Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- mit einer Fläche von ca.	<u>14.582 qm</u>
Übertrag	21.353 qm

Übertrag		21.353 qm
- <b>Als Verkehrsfläche</b>		
mit einer Fläche von ca.		3.638 qm
- Erschließungsstraße mit einer Fläche von ca.	1.319 qm	
- Parkplätze	422 qm	
- Fuß- und Radweg mit einer Fläche von ca.	1.045 qm	
- Wegebegleitgrün mit einer Fläche von ca.	852 qm	
- <b>Als öffentliche Grünfläche –Jugendssportpark–</b>		
mit einer Fläche von ca.		<u>5.955 qm</u>
		30.946 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

### a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14a den vorhandenen Bedarf zur Verbesserung der bestehenden schulischen Anlagen und Einrichtungen sowie Schulformen im Stadtgebiet, bei dem auch alternative private schulische Einrichtungen ermöglicht werden sollen, abzudecken.

Hierzu sind auf der Ebene der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes die im Stadtgebiet vorhandenen 8 Schulstandorte auf Erweiterungspotenziale abgeprüft mit dem Ergebnis, dass im Bereich der bisher vorgesehenen Erweiterungen der Sportanlagen an der Straße Am Volkspark ein hinreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung steht, das für langfristige Sportanlagenerweiterungen nicht mehr benötigt wird und ansonsten hervorragende Standortbedingungen für einen neuen alternativen Schulstandort aufweist.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 14a soll neben der Entwicklung eines Mischgebietes in dem bisher abgegrenzten Umfang auch der Standort einer Waldorfschule integriert werden. Hierfür ist die Anlage eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- vorgesehen. Ein weiteres Planungsziel ist es südlich des ehemaligen Reiterhofes verschiedene offene Einrichtungen für Jugendsport und –freizeit vorzuhalten. Für diese Objektplanungen sind besondere Beteiligungsverfahren mit Jugendlichen durchgeführt worden. Die Umsetzung hierzu ist bereits erfolgt.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes aufgezeigt und deren Auswirkungen knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen der vorliegende Planung wird verzichtet, da unter Ziffer 3 dieser Begründung zu den einzelnenn Vorhaben weitere umfangreiche Erläuterungen wiedergegeben sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14a wird der altebaute Bereich entlang der Südseite der Alten Landstraße als Mischgebiet in unterschiedlicher Tiefe festgesetzt. Da die vorhandene Infrastruktur der Ver- und Entsorgung im Bereich der Alten Landstraße vorgehalten wird, erfolgt für die drei westlich liegenden Altbaugrundstücke nur eine einzeilige Bebauung. Für den östlichen Teil ist untergeordnet auch die Anlage einer Erschließungsstraße vorgesehen, so dass hier die überbaubare Fläche angemessen vergrößert wird und zumindest eine zweizeilige Bebauung entwickelt werden kann.

Diese neue Erschließungsstraße mit zwei zugeordneten Parkplätzen dient vorwiegend der Erschließung des rückwärtig der Altbebauung an der Alten Landstraße vorgesehenen Sonstigen Sondergebietes, aber auch für den südlichen Teil des angrenzenden Mischgebietes. Die hier vorgesehene Einrichtung für Erziehung und Ausbildung als alternativer Schulstandort mit Ergänzung von vielfältigen Angeboten vorschulischer Erziehung und Ausbildung bis hin zur beruflichen Förderung und Bildung hat einen deutlich über das Stadtgebiet hinausgehenden Einzugsbereich. Daher ist im besonderen Umfang auch der Belang der Anbindung an den ÖPNV zu beachten. Dieser wird mit dem Angebot des Schulbusbahnhofes an der Straße Am Volkspark in hervorragender Weise überörtlich bedient.

Des Weiteren kann an diesem Standort auf umfangreiche bereits vorhandene Sport- und Freizeitanlagen bis hin zum Freibad und Sporthallen zurückgegriffen werden.

Hinzuweisen ist weiter darauf, dass das gesamte Plangebiet dem Grunde nach von der Siedlungsachsenabgrenzung der Siedlungsachse Hamburg/Bad Oldesloe überlagert wird.

Hierzu ist auf der Ebene der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Standortalternativenprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der nunmehr vorgesehene Standort für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- für ein alternatives Schulangebot geeignet ist. Zu diesem Sachverhalt ist für die Ebene des Flächennutzungsplanes ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme hierzu lautet wie folgt:

„Die gesetzlichen Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz liegen vor. Einer geringen Abweichung von den Darstellungen der Siedlungsachsenabgrenzung in der Karte des Regionalplans für den Planungsraum I wird zugestimmt“

Hiernach stehen der vorliegenden Planung nunmehr keine landesplanerischen Bedenken gegenüber.

Von Seiten der Landesplanungsbehörde ist hierzu mitgeteilt, dass der Bescheid vom 31. Januar 2013 zur Durchführung des Zielabweichungsverfahrens auch für den vorliegenden Bebauungsplan gilt.

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

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 zuletzt geändert am 25. Juli 2013, wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt.

Bei dem neu entwickelten Plangebiet handelt es sich um den Bereich der vorhandenen Altbebauung südlich der Alten Landstraße und westlich der bestehenden Sportanlagen auf dem ehemaligen Reiterhof. Darüber hinaus ist in dem südlich angrenzenden Bereich die Entwicklung eines umfangreichen Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- vorgesehen.

Südlich des Sonstigen Sondergebietes ist die Vorgabe des Flächennutzungsplanes als Erweiterungsfläche für Sportanlagen präzisiert. Zwischenzeitig wurde hier ein öffentlicher Jugendsportpark mit vielfältigen Jugendsporteinrichtungen und –anlagen entwickelt, in dem nach Norden hin eine Regenwasserretentionsfläche integriert ist.

Das Plangebiet ist zumindest mit seinen Altbaubereichen südlich der Alten Landstraße dem Innenbereich zuzuordnen. Lediglich die südlich angrenzenden Flächen erfüllen diese Anforderungen nicht.

Für diesen Bebauungsplan wird eine Vorprüfung durchgeführt. Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Aufstellung der versiegelten Flächenanteile als zulässige Grundflächen:

- Bauflächen (MI) 6.771 qm x GRZ 0,3	2.031,3 qm
- Sonstiges Sondergebiet (SO) 14.582 qm x GRZ 0,4	5.832,8 qm
- Verkehrsflächen	2.786,0 qm
- öffentliche Grünfläche –Jugendsportpark-	<u>447,0 qm</u>
	11.097,1 qm

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen überwiegend im bisherigen Außenbereich. Auf eine Differenzierung von möglicherweise betroffenen Innenbereichsflächen wird jedoch verzichtet. Die Gesamtflächen des Mischgebietes und des Sonstigen Sondergebietes werden nachfolgend als Außenbereich bewertet. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Außenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden zulässigen Grundflächenzahlen bzw. Verkehrsflächenversiegelungen der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich aus dem Anteil der Bauflächen des Mischgebietes mit 6.771 qm und der sich ergebenden Grundfläche von 2.031,3 qm bei einer Grundflächenzahl

von 0,3 sowie des Sonstigen Sondergebietes mit 14.582 qm und der sich ergebenden Grundfläche von 5.832,8 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

In der Summe ergibt sich eine zulässige Grundfläche der Bauflächen mit 7.864,1qm.

Darüber hinaus ergeben sich weitere zulässige Bebauungen für den Bereich der künftigen Erschließungsstraße einschließlich der zugeordneten Parkplätze sowie des Fuß- und Radweges mit 2.364 qm Vollversiegelung und 422 qm Teilversiegelung und der öffentlichen Grünfläche – Jugendsportpark- mit 447,0 qm vollversiegelt und 425,0 qm teilversiegelt. Dies bedeutet in der Gesamtsumme, einen Flächenanteil von 10.228,1 qm als Vollversiegelung und 847 qm als Teilversiegelung.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und von daher auch keine durchgeführt wird. Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### a) Inhalt des Bebauungsplanes

##### **Allgemein**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14a umfasst den Bereich südöstlich der Alten Landstraße, von den Sportanlagen bis hin zum Grundstück Alte Landstraße 89 d/e und von hier nach Süden bis zum Westring.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der vorhandene Altbaubestand entlang der Alten Landstraße als Mischgebiet entwickelt werden, wobei nur eine einzeilige zur Alten Landstraße hin orientierte Bebauung vorgesehen ist. Lediglich am Ostrand des Plangebietes, im Zusammenwirken mit der hier vorgesehenen kurzen neuen Erschließungsstraße, soll auch eine Mischgebietsnutzung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Wesentlicher Bestandteil des Plangebietes ist jedoch die Bereitstellung von Bauflächen für eine von der Stadt gewollte alternative private Schulform und Bildungseinrichtung. Aus diesem Grunde wird dieser rückwärtig gelegene zentrale Bereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung– entwickelt, bei der neben dem Angebot einer alternativen Schulform auch Einrichtungen für vorschulische Erziehung und Betreuung sowie auch Einrichtungen und Angebote für Weiter- und Ausbildung vorgesehen sind.

Dieses Sonstige Sondergebiet ist strukturell in die beiden linearen Grünstrukturen, im Nordosten als Baumreihe und im Westen als vorhandener Knick, eingebunden.

Südlich des Sonstigen Sondergebietes ist ein Jugendsportpark mit vielfältigen Nutzungen als öffentliche Grünfläche eingerichtet. Das Konzept des Jugendsportparks ist zuvor über eine gesonderte Planung in enger Abstimmung mit Jugendlichen der Stadt Bargtheide entwickelt, festgelegt und umgesetzt. In ihm sind auch flächenhafte Gehölzbepflanzungen vorgesehen.

In den nördlichen Bereichen dieses Jugendsportparks ist eine Regenwasserrückhalte- und -retentionsfläche integriert zwecks Ableitung anfallenden Oberflächenwassers vorwiegend aus dem nördlich angrenzenden Sonstigen Sondergebiet. Dies ist insbesondere aus Gründen des vorhandenen abfallenden Geländes erforderlich. Auch diese Planung ist bereits durchgeführt und umgesetzt.

Aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Sonstigen Sondergebietes mit seiner Zweckbestimmung als Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung besteht das Erfordernis zur Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Westring und dem südlich angrenzenden Jugendsportpark.

Zur Erschließung des rückwärtig liegenden Sonstigen Sondergebietes sind in der Vorplanungsphase verschiedene Varianten einer Anbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche geprüft worden mit dem Ergebnis, dass die jetzt berücksichtigte Erschließungsstraße als geeignete Variante berücksichtigt wird. Hierüber kann sowohl das Sonstige Sondergebiet als auch der südliche Teil des angrenzenden Mischgebietes verkehrlich und infrastrukturell erschlossen werden. Die Varianten sind am Ende der Ziffer 6b dieser Begründung unmaßstäblich wiedergegeben.

Die Plangebietsabgrenzung an der Südwestseite des Plangebietes berücksichtigt die planfestgestellten Flächen des Westringes mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches in der Südspitze der öffentlichen Grünfläche –Jugendsportpark– in der über das Planfeststellungsverfahren eine Gehölzpflanzfläche von ca. 1.024 qm vorgesehen war. Mit dem Träger der Straßenbaulast ist abgestimmt, dass diese Gehölzpflanzfläche auch an anderer Stelle

im Nahbereich gepflanzt werden kann und dann die hier vorgesehene Plangebietsabgrenzung einvernehmlich zugelassen wird. Mit dem Bebauungsplan werden die Ersatzpflanzflächen überwiegend festgelegt und sichergestellt. Weitergehendes ist hierzu unter Ziffer 6b dieser Begründung aufgeführt.

### **Mischgebiet GRZ 0,3**

Der Bereich des festgesetzten Mischgebietes umfasst die Flächen der altbebauten Grundstücke Alte Landstraße Nrn. 89 bis 89 d/e auf der Südostseite der Alten Landstraße. Der westliche Teilbereich wird als einzeilige Bebauung mit Orientierung zur Alten Landstraße hin entwickelt. Der östliche, größere Teilbereich mit der östlich angrenzenden Erschließungsstraße, soll auch eine zweizeilige Bebauung ermöglichen, die sich wie bisher zur Alten Landstraße hin orientiert. Für den südlichen Abschnitt dieser Teilfläche ist eine Anbindung an die neue Erschließungsstraße vorgesehen.

Dieser Bereich ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen Bauweise festgesetzt, für die eine zulässige Firsthöhe von + 12,0 m über zugehörigem Fahrbahnniveau der Alten Landstraße gilt. Des Weiteren ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt, wobei weiter festgesetzt ist, dass oberhalb des Obergeschosses nur noch ein Geschoss zulässig ist, das nicht Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Es sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 6 BauNVO festgesetzt.

Für die Baugrundstücke des Mischgebietes sind überwiegend grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

### **Sonstiges Sondergebiet GRZ 0,4**

Der Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- umfasst die Flächen rückwärtig der Altbebauung an der Alten Landstraße im Bereich des ehemaligen Reiterhofes. Er grenzt im Nordosten an die bestehenden Sportanlagen und wird im Süden und Westen von Grünflächen begrenzt. Es handelt sich um ein blockartiges Grundstück, das die künftig hier vorgesehene private Schuleinrichtung aufnehmen soll.

Hierfür liegt aktuell ein umfangreich detaillierter Masterplan vor, der beispielhaft die künftige Entwicklung dieser hier geplanten sozialen Einrichtung darstellt. Zum einen bezogen auf die zeitliche Streckung der nacheinander folgenden Bauabschnitte und zum anderen bezüglich der funktionalen Zusammenhänge der jeweiligen baulichen Einrichtung einschließlich ihrer zugeordneten Freiflächenbereiche. Dieser Masterplan hat keinen verbindlichen Charakter, stellt aber in seiner Gesamtheit den geplanten Komplex dieser privaten Schuleinrichtung dar. Dies bedeutet, dass sowohl bezüglich der zeitlichen Abfolge, aber auch der funktionalen Zusammenhängen in der baulichen Umsetzung Veränderungen zu erwarten sind insbesondere bezüglich der mittel- bis langfristig nicht absehbaren Anforderungen einer derartigen Schuleinrichtung. Sichergestellt und über den vorliegenden Masterplan dargestellt ist, dass die Gesamtheit der Einrichtung innerhalb der hierfür vorgesehenen überbaubaren Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- möglich ist.

Dieser Masterplan ist informelle Planung zum vorliegenden Bebauungsplan und der Begründung als Anlage beigelegt.

Da die Planung der künftigen privaten Schuleinrichtung noch keine verlässlichen Strukturen der künftigen Gebäudeanordnung und Nutzungsstrukturen aufzeigt, wird auf die Festsetzung gegliederter Bauflächen verzichtet und der künftige private Schulkomplex als eine zusammengefasste einheitliche Baufläche entwickelt.

Verkehrlich angebunden wird dieser rückwärtig liegende Bauflächenbereich durch die Neuanlage einer leistungsgerechten Erschließungsstraße mit zugeordneten Parkplätzen von der Alten Landstraße her.

Dieser Bereich ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung -Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- festgesetzt. Des Weiteren ist eine zulässig zweigeschossige abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Baukörperlängen von über 50 m zulässig sein sollen. Ansonsten gelten hierfür die Regelungen der offenen Bauweise. Die zulässige Firsthöhe wird mit + 12,0 m über festgelegtem Bezugspunkt mit + 43 m NN festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt, wobei weiter festgesetzt ist, dass oberhalb des Obergeschosses nur noch ein Geschoss zulässig ist, das nicht Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 11 BauNVO bezogen auf die festgelegten Zweckbestimmungen festgesetzt.

Für das Baugrundstück des Sonstigen Sondergebietes ist eine den Gesamtbereich umfassende Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Konzeption und der daraus abgeleitete Flächenbedarf von ca.15.000 qm Baufläche für die Errichtung einer allgemeinbildenden Schule in freier Trägerschaft im Sonstigen Sondergebiet ist aus einer vorliegenden Betriebsbeschreibung der Gründungsinitiative Waldorfschule Bargtheide abgeleitet, in der die besonderen Einrichtungen wie folgt zusammengefasst sind:

Das Baugrundstück soll in drei Hauptnutzungsbereiche unterteilt werden:

- Schul-, Kindergarten- und Hortbereich mit Verwaltungen, Unterrichts- und Veranstaltungsflächen
- Sportbereich mit der angedachten Sporthalle und Bewegungsflächen
- Gartenbaubereich mit Gartenflächen und kleineren Stallanlagen für z.B. Schafe und Kleintiere

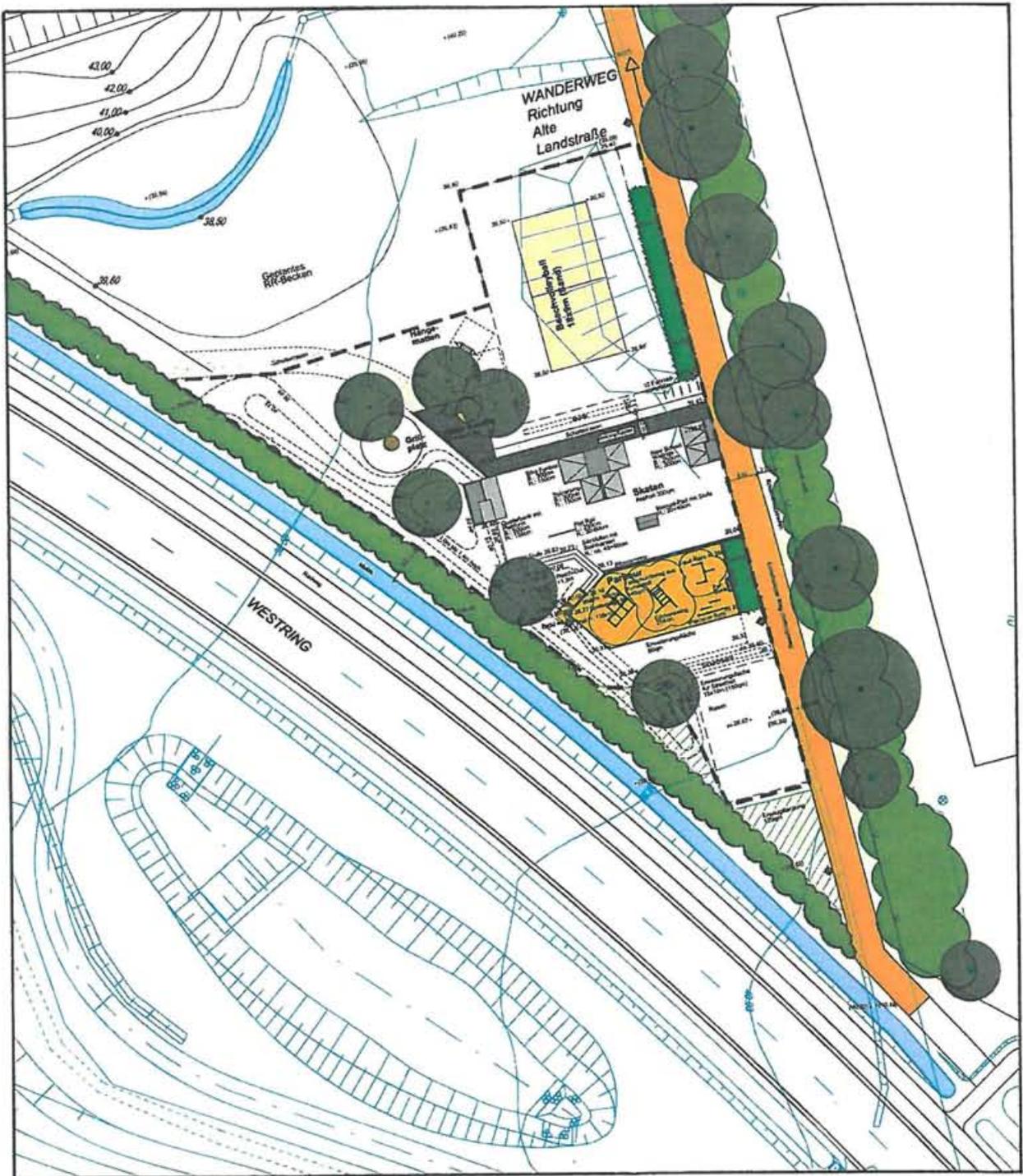
#### **Öffentliche Grünfläche –JugendSPORTpark-**

Südlich an das vorstehend beschriebene Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Einrichtungen für Erziehung und Bildung- angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche – JugendSPORTpark- festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche und insbesondere im südlichen Teilbereich ist die Anordnung und Entwicklung von Sport- und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche auf der Grundlage einer gesonderten Genehmigung festgelegt und bereits umgesetzt. Hierzu besteht eine gesonderte Planung. Zum Nachvollzug wird diese als unmaßstäblicher Auszug am Ende dieser Ordnungsziffer wiedergegeben.

In dem nördlichen Teil dieser Grünfläche ist aus technischen Anforderungen heraus die Anlage einer Regenwasserrückhalte- und -retentionsfläche zur Ableitung des aus dem südlichen Teil der Mischgebietsfläche, der Erschließungsstraße und dem Sonstigen Sondergebiet anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Gestalterisch ist diese Retentionsfläche in den Bereich des Jugendsportparks eingebunden worden, so dass sich hieraus überlagernde Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Nur bei relativ starken und langen Regenfällen ist somit auf dem Jugendsportpark mit Nutzungseinschränkungen im Bereich der Retentionsfläche zu rechnen. Auch diese Maßnahme ist bereits umgesetzt, auf der Grundlage eines gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Darüber hinaus sind auch Ersatzflächen für Gehölzanpflanzungen vorgesehen, wie sie ursprünglich über die Planfeststellung der innerörtlichen Verbindungsstraße (jetzt Westring) in der Südspitze der öffentlichen Grünfläche vorgesehen waren.

Lageplan des bestehenden Jugendsportparks - unmaßstäblich



### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### b) Maßnahmen des Klimaschutzes

##### **Regenerative Energieversorgung**

Im Zuge der Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 14a ergeben sich verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung, die sich vorwiegend auf oberirdische Maßnahmen wie die Gewinnung von Solarenergie bzw. Solarthermie beziehen.

Eine mögliche Versorgung mit Biogas ist aufgrund des Nichtvorhandenseins von Biogasproduzenten im Umgebungsbereich der Stadt nicht gegeben. Lediglich über vorhandene Erdgasleitungen könnte der Bezug von Biogas entsprechender Qualität über diese bestehenden Erdgasnetzsysteme bezogen werden.

Im Bereich des Freibades befindet sich ein älteres Blockheizkraftwerk, für das festzustellen ist, dass für eine mögliche Versorgung der Waldorfschule zum einen keine hinreichenden Leistungsreserven vorhanden sind und zum anderen aufgrund der großen erforderlichen Leitungslängen und den damit verbundenen Energieverlusten ein wirtschaftlicher Betrieb nach derzeitigem Kenntnisstand nicht darstellbar ist.

Eine weitere alternative Energieversorgung für das Plangebiet wäre z.B. ein Holzhackschnitzel- bzw. Pelletheizwerk, das die Nahwärmeversorgung für die neu entstehenden Bereiche des Mischgebietes und des Sonstigen Sondergebietes übernehmen könnte. Die Frage der Trägerschaft eines derartigen Betriebes wäre von Seiten der betroffenen Investoren zu klären.

Von daher ist davon auszugehen, dass eine überwiegende Teilversorgung mit regenerativer Energie vorwiegend im Wärmelieferungsbereich für das Plangebiet darstellbar und machbar ist.

##### **Energieeffizienz**

Weiter ist das Plangebiet, sowohl im Bereich des bisher unbebauten Mischgebietes, aber auch im Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit den großzügigen überbaubaren Flächen, so entwickelt und geschnitten, dass auf den Grundstücken zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden ausgerichtet werden können. Es wird darauf verzichtet hierfür ungeeignete Dachformen und Dachneigungen festzusetzen, um auch hierüber ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen. Hier wären dann individuelle Lösungen grundstücks- bzw. gebäudebezogen machbar.

##### **Geothermie**

Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmenutzung geeignet. Eine Erdwärmenutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass keine Belastungen in den jeweiligen Grundwasserhorizonten stattfinden und die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III einzuhalten sind (siehe hierzu auch Ziffer 10 –Hinweise- der Begründung).

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14a wird entlang seiner Nordwestseite durch die Alte Landstraße begrenzt. Entlang der Südwestseite des Plangebietes in Höhe des bereits bestehenden Jugendsportparks verläuft die neu gebaute Landesstraße 89 (Westring) als anbaufreie Landesstraße.

Die am nördlich liegenden Plangebietsrand vorhandenen Altbaugrundstücke werden dem Grunde nach, wie bisher, an die Alte Landstraße angebunden. Lediglich für die Mischgebietsbaufläche in der Nordecke des Plangebietes und dem hier südlich angrenzenden Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung– wird unter Beibehalt der bisherigen direkten Grundstücksanbindung an die Alte Landstraße die Neueinrichtung einer untergeordneten Erschließungsstraße mit am südlichen Ende gelegenen Wendeanlage mit integriertem Parkplatz festgesetzt. Hierüber wird der südliche Bereich der Bauflächen des Mischgebietes und der Gesamtbereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Alten Landstraße vernetzt. In die Wendeanlage ist ein kleinerer Parkplatz mit 10 Stellflächen integriert und ein zweiter, südlich liegend, dem weitere 10 Stellflächen zugeordnet sind, um ein kurzes vorübergehendes Parken zu ermöglichen.

Von der Wendeanlage der neuen Erschließungsstraße ist am Ostrand des Plangebietes ein Fuß- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, der im Süden an die hier vorhandenen Wegführungen des Westringes anbindet. Dieser Fuß- und Radweg ist in seinem nördlichen Teil entlang des Sonstigen Sondergebietes in 4,0 m Breite und in seinem südlichen Teil entlang des bestehenden Jugendsportparks in 3,5 m Breite vorgesehen einschließlich eines Übergangsbereiches von 4,0 m auf 3,5 m. Somit kann eine untergeordnete Verkehrsbeziehung zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern gesichert werden. Hierüber erfolgt insbesondere die Vernetzung mit dem hier im Süden vorhandenen Jugendsportpark. Darüber hinaus dient er als zusätzlicher Rettungsweg. Diese Wegebeziehung ist in seinen wesentlichen Teilen bereits angelegt, überwiegend mit wasserdurchlässigem Belag, so dass hierüber eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers möglich ist und sich eine nicht bewertete Reduzierung versiegelter Verkehrsflächen ergibt.

Für die drei rückwärtig erschlossenen Altbaugrundstücke an der Alten Landstraße erfolgt die Erschließungssicherung durch ein hier festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Dieses GFL-Recht wird nach Süden hin nur noch als Leitungsrecht geführt, um hierüber ggf. erforderliche Infrastruktureinrichtungen für das Sonstige Sondergebiet zu ermöglichen, insbesondere bezüglich der Ver- und Entsorgung.

Für den ruhenden Verkehr wird im Bereich der Alten Landstraße, außerhalb des Plangebietes gelegen, auf die Anordnung von Parkplätzen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass auf den hieran angebundenen Baugrundstücken, hinreichend private Stellplätze entwickelt werden können.

Nachfolgend werden zugehörige Regelquerschnitte öffentlicher wie auch privater Erschließungen wiedergegeben, die in der Planzeichnung zum Nachvollzug markiert sind. Sie befinden sich teilweise außerhalb des Plangebietes.

- a – a**      **Alte Landstraße vor Nr. 89 von Nordwest nach Südost**  
1,75 m Straßenbegleitgrün, 6,5 m Fahrbahn, 4,0 m Straßenbegleitgrün, 1,75 m Fuß- und Radweg, 1,2 m Straßenbegleitgrün = gesamt 15,2 m
- b – b**      **Westring im Bereich Jugendsportpark von Südwest nach Nordost**  
1,5 m Böschung, 1,0 m Berme, 2,0 m Muldenrinne, 1,0 m Berme, 0,5 m befestigter Randstreifen, 7,0 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen, 1,75 m Berme, 2,0 m Fußweg, 1,0 m Berme, 1,5 m Böschung, 2,0 m Muldenrinne, 4,5 m Gehölzpflanzstreifen = gesamt 26,25 m
- c – c**      **Erschließungsstraße, östlich Alte Landstraße Nr. 89 von Südwest nach Nordost**  
0,5 m befestigter Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 3,05 m Fußweg, 0,45 m befestigter Randstreifen = gesamt 9,5 m
- d – d**      **Fuß- und Radweg an Sonstiges Sondergebiet**  
4,0 m Fuß- und Radweg
- e – e**      **Fuß- und Radweg an Jugendsportpark**  
3,5 m Fuß- und Radweg
- f – f**      **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht östlich Alte Landstraße Nr. 89a + b**  
6,0 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- g – g**      **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich Alte Landstraße Nr. 89a**  
4,0 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- h – h**      **Leitungsrecht, nördlich Sonstiges Sondergebiet**  
4,0 m Leitungsrecht
- i – i**      **Erschließungsstraße, Wendeanlage mit Parkplatz von West nach Ost**  
6,0 m Fahrbahn, 11,0 m Parkplatz (zweizeilig), 6,0 m Fahrbahn, 3,0 m Fußweg = gesamt 26,0 m

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind dem Bedarf entsprechend angemessen zu ergänzen, bzw. neu einzurichten. Dies ist bei der Neuentwicklung der bisher unbebauten Bereiche zu beachten, um die für diesen Belang erforderlichen Erschließungen zu sichern.

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 HOLSTEINER WASSER GmbH vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

##### **Brandschutz / Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser werden hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden. Das Sonstige Sondergebiet wird von der Alten Landstraße her durch die Neuanlage einer untergeordneten öffentlichen Erschließungsstraße mit hinreichender Wendeanlage verkehrlich neu angebunden.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundsatz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löszeit) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Des Weiteren stehen zu Löschwasserzwecken südwestlich an den Westring angrenzende Regenwasserklär- bzw. -rückhalteanlagen mit ständiger Wasserführung zur Verfügung, so dass insgesamt die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löszeit bereitgestellt werden kann.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gem. § 3(3) der LBO zu beachten. Dies gilt auch für die künftige Fuß- und Radwegeverbindung auf der Ostseite des Sonstigen Sondergebietes entlang den östlich liegenden Sportanlagen, die als Notzufahrt eingerichtet wird.

Für den Bereich der Regenwasserklär- bzw. -rückhalteanlage als ergänzende Löschwassereinrichtung sind die erforderlichen Zufahrten bereits im Zuge des Straßenausbaus des Westringes angelegt. Ggf. erforderliche Entnahmeeinrichtungen sind ergänzend herzustellen.

**Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird derzeit in seinem Nordteil noch von einer elektrischen Mittelspannungsleitung (20 kV) der Schleswig-Holstein Netz AG überspannt. Sie ist bereits jetzt inaktiv, also nicht mehr stromführend. Nach einer vorliegenden Mitteilung des Versorgungsträgers ist der Rück- und Abbau dieser oberirdischen Leitung für das Frühjahr 2014 vorgesehen.

Hiernach sind für das Plangebiet keine besonderen Abstandsregelungen mehr zu berücksichtigen. Die Leitungsführung ist daher als künftig entfallend festgesetzt.

**Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG sichergestellt. Sofern auch der Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit Erdgas versorgt werden sollte, wären diese Leitungen über die zu erstellende Erschließungsstraße an das Sonstige Sondergebiet heranzuführen.

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 10 der Begründung)

**Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)**

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon 0451 – 488-4720 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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 Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen an der Ecke Wurth / Am Markt und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

**Breitbandversorgung**

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung empfehlenswert zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110mm
3. Innendurchmesser: min. 100mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem Breitbandkompetenzzentrum in Kiel zu melden.

### **Television**

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

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

### **Abfallentsorgung**

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Das Sonstige Sondergebiet ist von der Alten Landstraße her durch die Neuanlage einer untergeordneten öffentlichen Erschließungsstraße mit hinreichender Wendeanlage (Durchmesser 23 m) verkehrlich neu angebunden, so dass hierüber eine Müllentsorgung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Dies gilt auch für Teile südlich rückwärtig liegender Mischgebietsbauflächen an dieser Erschließungsstraße.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für die neu entstehende Fläche des Sonstigen Sondergebietes zu ergänzende Entsorgungsleitungssystem zum Klärwerk Bargteheide hin sichergestellt. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GMBH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Aufgrund der Geländesituation im Bereich des Sonstigen Sondergebietes ist die Einrichtung einer Schmutzwasserhebeanlage mit Druckrohrleitung zur Alten Landstraße hin voraussichtlich notwendig. Dies ist in der Erschließungsplanung zeitgerecht zu beachten. Die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH teilt am 16. April 2014 mit, dass der Anschluss an das bestehende Netz aus hydraulischer Sicht problemlos erfolgen kann und freie Kapazitäten im Klärwerk ausreichend vorhanden sind.

Die Stadt Bargteheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Auch bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen sind in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist, soweit erforderlich, mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die anfallenden Oberflächenwasser werden für den Bereich der Altbebauung entlang der Alten Landstraße über neu eingerichtete Oberflächenwasserleitungen dem Regenwasserrückhaltebecken/Retentionsfläche auf der Nordwestseite der Alten Landstraße zugeführt und danach großräumig in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes AMMERSBEK-HUNNAU abgeleitet.

Für den Bereich des südlichen Teiles der Erschließungsstraße und des angrenzenden Mischgebietes sowie des neu entwickelten Sonstigen Sondergebietes erfolgt die Ableitung über eine neu entwickelte Oberflächenwasserleitung durch den nördlichen Bereich des Jugendsportparks mit einer hierin eingebundenen Regenwasserretentionsfläche und anschließender Ableitung über bereits vorhandene Oberflächenwasserleitungen in das Entwässerungssystem des Gewässerpflegeverbandes AMMERSBEK-HUNNAU. Eine Einbindung in das vorhandene Regenwasserrückhaltesystem auf der Südwestseite des Westringes erfolgt hierbei nicht.

Die Oberflächenentwässerungsmaßnahmen für das sonstige Sondergebiet sind bereits durchgeführt, so dass dieser Bereich zu gg. Zeit an das vorhandene leistungsfähige Leitungssystem angebunden werden kann.

#### **zu Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Sowohl für die künftige Abwasserbeseitigung als auch die künftige Oberflächenentwässerung ist durch das Ingenieurbüro Petersen + Partner, Kiel in einer Stellungnahme Nachfolgendes mitgeteilt:

#### **Zitat**

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet des Bebauungsplans Nr. 14a wird in einem Rückhaltebecken (Jugendsportpark) gesammelt und gedrosselt in eine Verbandsleitung des GPV Ammersbek-Hunnau eingeleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung für den Bau und Betrieb des Rückhaltebeckens wurde unter dem Aktenzeichen 651-30/006-31 vom Kreis Stormarn erteilt. Die Einleitungserlaubnis liegt unter dem Aktenzeichen 651-20/006-002 vor.

Hieraus ist abzuleiten, dass sowohl die Abwasserbeseitigung als auch die künftige Oberflächenentwässerung in die großräumig vorhandenen Leitungssysteme eingebunden werden können und es nicht zu einer Abflussverschärfung in den bestehenden Leitungssystemen führt. Auf weitergehende Ausführungen hierzu wird verzichtet.

## 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken des Straßenverkehrslärms aus der vorhandenen Alten Landstraße, dem Westring (L 89) sowie der geplanten untergeordneten Erschließungsstraße als Anbindung des Sonstigen Sondergebietes und der südlichen Teilfläche des Mischgebietes sowie aus den östlich und südlich außerhalb bzw. innerhalb des Plangebietes liegenden Sport- und Freizeitanlagen ist eine Schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Zum Nachweis der Verträglichkeit, bezogen auf die Lärmbelastungen von den betroffenen Verkehrsflächen, den angrenzenden Sport- und Freizeitflächen sowie benachbarter gewerblicher Nutzung und der Ansiedlung einer einzügigen Waldorfschule mit zugehöriger Kindertagesstätte ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14a der Stadt Bargteheide mit Datum vom 20. Mai 2014 durch das Büro Lairm Consult GmbH, 22941 Hammoor, erstellt.

Hieraus wird zu Ziffer 9. „Vorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert:

### **9.1. Begründung**

#### *a) Allgemeines*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14a der Stadt Bargteheide sollen für das Gebiet südlich der Alten Landstraße, östlich des Westrings und westlich der Sportanlagen an der Straße Am Volkspark, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes sowie eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung – Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung- geschaffen werden. Der Bereich südlich der geplanten SO-Fläche soll als öffentliche Grünfläche eingerichtet werden. In diesem Bereich befinden sich verschiedene Freizeitnutzungen in Form eines Jugendfreizeitsportparks.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm, Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt.

Hinsichtlich der Beurteilung der durch den Schul- und Kindergartenbetrieb hervorgerufenen Geräuschemissionen ist grundsätzlich festzustellen, dass der Gesetzgeber keine verbindlichen Vorgaben hinsichtlich von in der Nachbarschaft einzuhaltender Immissionsricht- oder Grenzwerte macht.

Gemäß der Änderung des § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Immissionsgrenz- und -richtwerte dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen nicht herangezogen werden.

In Ermangelung einer geeigneteren Beurteilungsgrundlage wird die TA Lärm in der vorliegenden Untersuchung jedoch, ohne dass die in ihr enthaltenen Immissionsrichtwerte rechtlich bindende Wirkung entfalten, hinsichtlich der Einschätzung der vom konkreten Vorhaben (Waldorfschule mit Hortbetreuung und Kindergarten) verursachten Immissionen als antizipiertes Sachverständigengutachten herangezogen (orientierender Vergleich).

Die Beurteilung des Freizeitlärms erfolgt gemäß DIN 18005, Teil 1 auf Grundlage länderspezifischer Richtlinien. Dementsprechend wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein herangezogen.

Zur Beurteilung des Sportlärms verweist die aktuelle Fassung der DIN 18005/1 auf die Sportanlagenlärmschutz-Verordnung (18. BImSchV).

*b) Gewerbelärm*

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung des Plangebiets aus Gewerbelärm erfolgte eine detaillierte schalltechnische Prognose für die nördlich des Plangebiets gelegene Pferdeklinik und Kleintierpraxis.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts im gesamten Plangebiet sicher eingehalten wird. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz des Plangebiets vor Gewerbelärm sicher gestellt ist.

*c) Schul- und Kindergartenlärm*

Zur Darstellung der durch den geplanten Schul- und Kindergartenbetrieb bedingten Lärmsituation wurden die Beurteilungspegel tags in der Umgebung berechnet. Nachts sind keine Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Die Prognose für die erwartete Anzahl an Schülern, KiTa-Kindern sowie des Personals wurde in einem exemplarischen, flächenhaften Ansatz im Bereich der SO-Fläche berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel in der Größenordnung bis vergleichbar der von MI-Gebieten (60 dB(A) tags). Im zentralen Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Alten Landstraße liegen die Beurteilungspegel in der Größenordnung vergleichbar der zwischen WA- und WR-Gebieten (55/50 dB(A) tags). Dementsprechend sind die Immissionen an weiter entfernt liegenden Immissionsorten als nicht weiter beurteilungsrelevant einzustufen.

Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums im Sinne der TA Lärm ist nicht zu erwarten.

*d) Freizeitlärm*

Hinsichtlich der Geräuschbelastung aus Freizeitlärm wurde die Verträglichkeit des Jugendfreizeitsportparks (Skateplatz, Beachvolleyball, Parcours, Grillplatz) mit der Nachbarschaft innerhalb des Plangebiets geprüft. Dabei wurden vorhandene Freizeitanlagen im Umfeld des Plangebiets ebenfalls berücksichtigt. Diese liegen in Form der Freibadnutzung, der Nutzung von Streetballplätzen auf den Schulhöfen außerhalb der Schulzeit im Bereich der Straße Am Volkspark, der Bolzplatznutzung auf dem Gelände des Sportparks (TSV) Bargteheide sowie durch den Betrieb des Jugendzentrums nördlich des Sportparks vor.

Dabei wurden zwei verschiedene Belastungsszenarien aufgrund der wetterabhängigen Frequentierung hinsichtlich der Freibadnutzung und der Nutzung der Skateboardanlage des geplanten Jugendfreizeitsportparks unterschieden (50/100% und 100/50%), da nicht davon auszugehen ist, dass beide Anlagen gleichzeitig voll ausgelastet sind. Der Beurteilungszeitraum für die betrachteten maßgeblichen Lastfälle bezieht sich auf eine durchgehende Nutzung innerhalb der Ruhezeiten. Für die Betrachtung der lautesten Nachtstunde wurde die Benutzung des geplanten Grillbereichs sowie der Betrieb des Jugendzentrums nach 22:00 Uhr betrachtet. Für den übrigen Bereich der Jugendfreizeitsportparks sowie der bestehenden Freizeitanlagen in der Nachbarschaft ist nicht von einer Nutzung nach 22:00 Uhr auszugehen.

Bei den Berechnungen wurde der vorhandene Erdwall zwischen Jugendfreizeitsportpark und SO-Fläche berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (MI) innerhalb der Ruhezeiten, sonn- und feiertags von 55 dB(A) tags wird im Plangebiet überwiegend eingehalten. Lediglich im Bereich der sonstigen Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung –Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung– kann eine Überschreitung des Richtwerts von 55 dB(A) in einem bis zu 65 m breiten Streifen (gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze) nicht ausgeschlossen werden. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete werktags außerhalb der Ruhezeiten von 60 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten bzw. Sonn- und Feiertags findet in der Regel jedoch keine Schulanwendung statt, so dass für die Nutzungen der Schule, der KiTa respektive des Hortes keine Einschränkungen entstehen. Wohnnutzungen, beispielsweise Hausmeisterwohnungen, sind in den Obergeschossen innerhalb des oben genannten Abstands zur Grundstücksgrenze jedoch nicht zulässig. Für das Erdgeschoss reduziert sich dieser Abstand auf 45 m, gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze, innerhalb derer Wohnnutzungen nicht zulässig sind.

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (MI) nachts von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

#### e) Sportlärm

Bei der Ermittlung der durch den Sportlärm hervorgerufenen Immissionen wurden die Lastfälle „Abendliches Training“, „Punktspielbetrieb in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen“ und „Pkw-Stellplatzverkehr nach 22:00 Uhr“ betrachtet, da diese die lärmtechnisch ungünstigsten Fälle darstellen. Dies gilt auch für die geplante SO-Fläche, da neben dem Schulbetrieb, der lediglich wochentags außerhalb der Ruhezeiten stattfindet, auch Wohnnutzung, beispielsweise in Form einer Hausmeisterwohnung, zulässig sein soll.

Folgende Ergebnisse lassen sich festhalten:

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete (MI) werden für den Trainingsbetrieb in der abendlichen Ruhezeit sowie für die nächtlichen Pkw-Abfahrten nach 22:00 Uhr im gesamten Plangebiet eingehalten.

Aus dem Fußballpunktspielbetrieb in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen zwischen 13:00 und 15:00 Uhr unter Berücksichtigung der 1. Halbzeit im Stadion (Zeitraum 14:00 bis 15:00 Uhr, unter Benutzung der Lautsprecheranlage) sowie der 2. Halbzeit (Zeitraum 13:00 bis 14:00 Uhr) eines Punktspiels auf dem Platz westlich des Stadions wird der Immissionsrichtwert gemäß der 18. BImSchV im überwiegenden Teil des Plangebiets überschritten.

Diese Überschreitungen resultieren maßgeblich aus der Benutzung der Lautsprecheranlage. Daher wird empfohlen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von Seiten der Stadt Bargteheide die Minderung des Schalleistungspegels der Anlage auf  $L_{W(0)} = 110$  dB(A) je Lautsprecher zuzusichern. In diesem Fall wird der Immissionsrichtwert im Bereich der geplanten Mischgebietsausweisung im nördlichen Teil des Plangebiets eingehalten. Lediglich in einem Abstand von bis zu 37 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze verbleiben Überschreitungen des Immissionsrichtwertes gemäß 18. BImSchV. In diesem Bereich sind dem Wohnen dienende Nutzungen wie beispielsweise Hausmeisterwohnungen nicht zulässig. Büro-, Unterrichts- sowie Betreuungsräume u.Ä., welche lediglich wochentags genutzt werden, sind jedoch im gesamten Bereich der SO-Fläche zulässig, da zu diesen Zeiten keine Punktspiele im Stadion stattfinden.

Die Beurteilungspegel resultierend aus einem kompletten Punktspiel auf dem Platz westlich des Stadions, in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen zwischen 13:00 und 15:00 Uhr, halten den Immissionsrichtwert gemäß 18. BImSchV fast im gesamten Plangebiet ein. Lediglich im östlichen Teilbereich der SO-Fläche wird der Immissionsrichtwert leicht überschritten. Daraus resultieren gegenüber o.g. Lastfall unter Betrachtung der Punktspielnutzung des Stadions keine weitergehenden Einschränkungen, da wochentags keine reguläre Nutzung der schul- bzw. erzieherischen Einrichtungen innerhalb der abendlichen Ruhezeiten zu erwarten ist.

*f) Verkehrslärm*

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

Für die Straßen Eckhorst und Am Volkspark wurden die Verkehrsbelastungen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10A der Stadt Bargteheide übernommen. Die Straßenverkehrsbelastung und die maßgeblichen Lkw-Anteile für die übrigen Straßenabschnitte wurden dem Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zur Planfeststellung der Verbindungsstraße Bargteheide entnommen. Da für die Zukunft von einer Abnahme der Verkehrsbelastung ausgegangen wird, ist für den Prognosehorizont 2025/30 keine Verkehrssteigerung berücksichtigt worden.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm.

Die Zunahmen der Emissionspegel durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr liegen deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist daher nicht weiter beurteilungsrelevant.

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen eines Austausches mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein bezüglich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wird die Ausdehnung des Lärmschutzbereichs, innerhalb derer bauliche Anlagen aufgrund der Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes geschlossen auszuführen sind, etwas weiter gefasst. Der Umfang des Lärmschutzbereiches orientiert sich danach für die Festsetzungen an Beurteilungspegeln um 63 dB(A) am Tage in Mischgebieten. Danach ist eine Überschreitung des jeweiligen Orientierungswertes bei Außenwohnbereichen von maximal 3 dB(A) zulässig.

Im Bereich der Bebauung an der Alten Landstraße sind im straßennahen Bereich Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 60 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) zu erwarten. Ab einem Abstand von bis zu 28 m gemessen von der Straßenmitte der Alten Landstraße liegen die zu erwartenden Überschreitungen des Orientierungswertes tags unterhalb von 3 dB(A). Ab diesem Bereich sowie auf den rückwärtigen, der Alten Landstraße abgewandten Gebäudeseiten, sind ebenerdige Außenwohnbereiche zulässig.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist überall zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Straßen zugewandten Seiten der Terrassen die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Zum Schutz der Pausenhof- und KiTa-Freispielflächen der Waldorfschule wurde beispielhaft ein Wall mit einer Höhe zwischen 45,0 m und 47,0 m über Normal-Null geprüft. Die berücksichtigte exemplarische Lärmschutzanlage verläuft auf ca. 145 m Länge entlang der westlichen Grundstücksgrenze, knickt dann in Richtung Osten ab und verläuft auf ca. 82 m Länge südlich parallel zur SO-Fläche. Aufgrund anderer Belange (beispielsweise hinsichtlich der Einhaltung von benötigten Abstandsmaßen, Rückbaubarkeit etc.) kann es aus baulicher Sicht sinnvoll sein, den aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zu realisieren. Aktiver Lärmschutz entlang der Alten Landstraße ist aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage wird der Immissionsgrenzwert für Schulen gemäß 16. BImSchV von 57 dB(A) tags für die Außenflächen im überwiegenden Bereich der SO-Fläche eingehalten. Lediglich im nördlichen Teilbereich wird der Immissionsgrenzwert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung wird der Immissionsgrenzwert annähernd im gesamten Bereich der SO-Fläche eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 57 dB(A) sollte als Mindestanforderung an den Schutz der Freiflächen wie bspw. Pausenhöfe betrachtet werden.

Zum Schutz der Außenflächen im Bereich der SO-Fläche werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Wahlweise ist die Festsetzung der Wallanlage möglich, oder die Ausweisung von Flächen, die für aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgehalten werden müssen.

Ergänzend wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der gegenwärtige Planungsstand hinsichtlich der Außenflächen der Waldorfschule für den 1. Bauabschnitt und den Endzustand untersucht. Hinsichtlich der Pausenhoffläche im 1. Bauabschnitt ist festzuhalten, dass auch ohne zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen (lediglich die bereits vorhandenen Wälle wurden bei der Berechnung berücksichtigt) hinreichend Flächen vorhanden sind, in denen die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm im Bereich von 57 dB(A) und darunter liegen. Für den Endzustand konnte exemplarisch gezeigt werden, dass der Schutz der geplanten schutzbedürftigen Freiflächen (Pausenhöfe etc.) alternativ zur geprüften Lärmschutzanlage auch durch eine entsprechende Gebäudestellung und ggf. eine Erweiterung/Erhöhung der bestehenden Erdwälle im nordwestlichen Grundstücksbereich und im Bereich zum Jugendfreizeitsportparks sichergestellt werden kann.

Daher wird in die Festsetzungen der Passus aufgenommen, dass von den Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Hinsichtlich des SO-Gebiets –Erziehung und Ausbildung– zeigt sich, dass flächendeckende Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für Schulen von 57/45 dB(A) tags/nachts nicht auszuschließen sind.

Für die Mischgebietsflächen entlang der Alten Landstraße ist festzustellen, dass der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bis auf den südlichen Randbereich des östlichsten Baufensters im gesamten Bereich überschritten wird. Der Orientierungswert nachts von 50 dB(A) wird annähernd flächendeckend überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts wird ab einem Abstand von bis zu 36/43 m gemessen von der Straßenmitte der Alten Landstraße eingehalten. Der Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird im Bereich der Baugrenzen innerhalb des Plangebiets nicht erreicht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Aus- und Umbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Zur Sicherung der bestehenden Problematiken aus der Benutzung der Lautsprecheranlagen auf den Sportplatzflächen wird durch einen abzuschließenden Vertrag oder durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt, dass die Lärmbelastungen aus der Benutzung der Lautsprecheranlage im gutachtlich empfohlenen Maße auf Dauer reduziert werden. Die Stadt ist Eigentümerin der angrenzenden Sportanlagen und kann somit den Betreiber anweisen, die Benutzung der Lautsprecheranlage im erforderlichen Umfang zu reduzieren. Es ist darauf hinweisen, dass diese Maßnahme allein schon aufgrund des vorhandenen wohnbaulichen Altbaubestandes auf der Südseite der Alten Landstraße erforderlich ist und nicht erst durch die hinzukommende Bebaubarkeit der Grundstücke durch die vorliegende Planung begründet wird.

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

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14a handelt es sich um einen Bereich südöstlich der Alten Landstraße zwischen den bereits vorhandenen Sportanlagen im Osten an der Straße Am Volkspark bis hin zu den Grundstücken Alte Landstraße Nrn. 89 d/e und von dort nach Süden bis zum Westring (L 89). Die betreffende Fläche ist nur nördlich entlang der Alten Landstraße altbebaut und ansonsten unbebaut, wobei darauf hinzuweisen ist, dass zumindest im östlichen Plangebietsbereich auf dem hier ehemals vorhandenen Reiterhof zwischenzeitlich im erheblichen Umfang Baubestand entfernt worden ist, der seinerzeit Stallanlagen, Hallen und auch umfangreiche befestigte Hof- und Lagerflächen umfasste. Letztendlich ist hier nur noch das alte Wohnhaus als Baubestand vorhanden. Die südlich angrenzenden bisher unbebauten Flächen waren bis zu ihrer mit der Straße Westring erfolgten Abtrennung landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für die Baumaßnahmen der Straße Westring sind wesentliche, bisher unbebaute Flächen des Plangebietes während der Bauzeit der Straße als Lager- und Hofflächen, Containerstandplatz usw. genutzt worden, so dass in diesem Bereich bereits eine erhebliche Vorbelastung durch diese zwischenzeitig rückgebauten Maßnahmen besteht. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die mittleren Bereiche des Plangebietes, zieht sich aber auch bis in die südliche Spitze hin.

Über Strukturkonzepte ist abgeprüft, inwieweit neben dem Erhalt der Altbebauung die übrigen hier vorgesehenen Nutzungsstrukturen in hinreichender Flächengröße vorgehalten und in die Landschaftsstruktur der linearen Grünelemente eingebunden werden können. Lediglich beim möglichen Erfordernis von Abschirmungen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen führt dies zu Reduzierungen von Teilen des Großgrünbestandes in der Südwestecke des Plangebietes.

Da auch über das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Westringes auf der Ostseite eine durchgehende Baum- und Strauchanpflanzung in 4,5 m Breite vorgesehen ist, erfolgt bereits durch diese Planung eine neue randliche Grüneinfassung des Plangebietes.

Für den Bereich der bestehenden eher flächenhaften Nutzungsstrukturen des Jugendsportparks erfolgen aufgrund der gewollten Offenheit und Sicherung des Sozialbezuges, auch zum Westring hin, keine weiteren umfangreichen Bepflanzungsmaßnahmen, mit Ausnahme der südlichsten Spitze und dem Bereich der bereits bestehenden Retentionsfläche. Hier ist überlagernd das flächenhafte Anpflanzen von Laubgehölzen bis zu einer Gesamtfläche von mindestens 1.024 qm vorgesehen. Bei dieser Bepflanzungsmaßnahme handelt es sich um eine Maßnahme aus dem Planfeststellungsverfahren zum Westring (L 89)

Die erforderliche Retentionsfläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Bereich des Sonstigen Sondergebietes ist in der Nordwestecke der Grünfläche –Jugendsportpark- angeordnet und kann somit überwiegend auch als Freifläche zu Gunsten des Jugendsportparks genutzt werden, soweit durch umfangreiche Regenfälle keine vorübergehende Überstauung stattfindet. Ansonsten fällt diese Retentionsfläche nach Ableitung des Oberflächenwassers vollständig trocken. Somit stehen erhebliche weitere Flächen dem Bereich des Jugendsportparks ohne besondere Nutzungsvorgaben zur Verfügung.

Das Plangebiet stellt sich südlich der Altbebauung an der Alten Landstraße aktuell als Schulstandort in Containerform dar. Die Einrichtung ist hier bereits als Übergangslösung vorhanden. In südlicheren Bereichen des Plangebietes bestanden noch Bereiche als Gras- und Krautflur, die im Zuge weiterer Geländemodellierungen aktuell nur noch untergeordnet mit Vegetation bestanden sind, die hauptsächlich einer Grasflur entsprechen. Im gesamten südlichen Bereich ist zwischenzeitlich bereits der Jugendsportpark mit nördlich angrenzenden Freiflächen entstanden.

Zur verkehrlichen Erschließung des Sonstigen Sondergebietes ist die Einrichtung und Anlage einer Erschließungsstraße von der Alten Landstraße her vorgesehen. Die Straßenführung greift hierbei auch in vorhandene Großgrün- bzw. Knickbestände ein und liegt im untergeordneten Umfang teilweise auch auf den östlich angrenzenden Flächen der Sportanlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 14a, bestehend aus den Bauflächen des Mischgebietes, des Sonstigen Sondergebietes, der öffentlichen Grünfläche des Jugendsportparks sowie der neu entstehenden Erschließungsstraße ist angebunden an den hier bestehenden beidseitigen Siedlungsrand entlang der Alten Landstraße. Untergeordnet wird auch eine Verbindung nach Süden zu dem hier angrenzenden Westring, aber auch zu den bestehenden Sportanlagen und den Freizeiteinrichtungen des Volksparks vorgenommen.

Das Plangebiet ist durch vorhandene Baumreihen bzw. Knickstrukturen in nordsüdlicher Richtung gegliedert und wird im südlichen Bereich zur Straße Westring durch die Neuanlage eines Gehölzstreifens eingefasst. Hierüber können zumindest die zur Bebauung vorgesehenen Flächen landschaftsgerecht eingebunden werden. Lediglich der südliche Teil des Jugendsportparks mit seinen eher flächenhaften Einrichtungen ist, mit Ausnahme der Südspitze und einer kleinen Teilfläche nördlich der Retentionsfläche, nur über die Neuanlage des Gehölzstreifens entlang des Westringes eingefasst. Aus Gründen erforderlichen Ausgleichs erfolgt die Neuanpflanzung einer Einzelbaumreihe entlang der Ostseite des Sonstigen Sondergebietes und des Weiteren die Neuanlage einer kleinen Obstgehölzwiese am Nordrand des Sonstigen Sondergebietes.

Der Erhalt der vorhandenen Knickstruktur am Westrand des Plangebietes erfolgt über eine entsprechende Kennzeichnung nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) mit Zuordnung einer randlichen, von der Bebauung freizuhaltenden Fläche als Knickrandstreifen in einer Breite von 3,0 m zum Knickfuß, die im Bereich von zu erhaltenden festgesetzten Überhängen für den Kronentraufbereich aufgeweitet ist. Innerhalb dessen sind nur Nutzungen zugelassen, die eine Beeinträchtigung des Knicks sowie der Kronentraufbereiche nicht begründen. Dieser Knickrandstreifen ist als naturnaher feldrainartiger Wildkrautstreifen anzulegen, auf Dauer zu erhalten und darf nur zu Unterhaltungszwecken des Knicks betreten oder befahren werden. Auf der Ostseite ist diese Schutzfläche in ca. 5,0 m Breite als Wegebegleitgrün festgesetzt. Die Knickreste sind hier aufgrund ihres Funktionsverlustes als Grünfläche festgesetzt.

Für die Bereiche des Mischgebietes mit der hier gewünschten baulichen Kompensation und dem Bereich des Sonstigen Sondergebietes ist zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude eine Firsthöhenbegrenzung getroffen, bei der die zulässige Firsthöhe mit + 12,0 m über zugehöriger Fahrbahnoberkante der Alten Landstraße für die Mischgebietsbaufläche festgesetzt ist. Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird als Bezugshöhe ein Bezugspunkt mit + 43,0 m NN im Plangebiet festgelegt. Hierüber kann eine vertretbare Nachverdichtung sowie eine Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum erfolgen.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines Grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation der altbebauten benachbarten Siedlungsteile bzw. zur nördlich liegenden Pferdeklinik und den Schulkomplexen. Hierüber kann dann auch eine städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden.

Weitergehende Ausführungen sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung bzw. dem Umweltbericht aufgearbeitet.

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten.

Zum Grundsätzlichen der vorliegenden Planung zur Entwicklung der Mischgebietsbauflächen, der Schaffung eines Standortes für eine alternative Schulform und des Jugendsportparks sowie den damit zusammenhängenden Problematiken der Landschaftsentwicklung und des Artenschutzrechtes liegt die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 06.08.2013 vor. Mit Datum vom 14.05.2014 liegt ein Schreiben des Büros BBS Greuner-Pönicke zur Klarstellung von Inhalten der artenschutzrechtlichen Prüfung vor. Es ist Anlage der Begründung.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung wird zu den Ziffern 7 „Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf und Eingriffsregelung“ und Ziffer 8 „Zusammenfassung“ nachfolgend zitiert:

## 7 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf und Eingriffsregelung

### 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

#### Bauzeitenregelung:

In der Brutzeit können Niststätten oder Tagesquartiere in den Gehölzen auf den Vorhabensflächen nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden, müssen Eingriffe in die Gehölzbestände und Ruderalflächen außerhalb der Brutzeit und Quartiernutzung stattfinden.

Die zu berücksichtigenden Vorgaben werden im Folgenden aufgeführt und es wird eine allen Anforderungen entsprechende Bauzeit (für Eingriffe in Gehölzbestände) festgelegt.

Tabelle 2: Zusammenfassung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen

Art / Gruppe / Quelle	Maßnahme
<i>Vogelarten:</i>	
Ungefährdete Brutvögel der Gehölze und Ruderalfluren	Bauzeitenregelung: Eingriffe in Gehölzbestände und Ruderalflur außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von April bis August
<i>FFH-Arten:</i>	
Zwergfledermaus	Bauzeitenregelung: Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Quartiernutzung, d.h. nicht von April bis Oktober/November (je nach Witterung)
<i>Sonstige Vorgaben zur zeitlichen Umsetzung:</i>	
§ 39 BNatSchG (5) 2	Eingriffe in Gehölzbestände sind vom 01. März bis 30. September unzulässig
§ 34 LNatSchG	Eingriffe in Gehölzbestände sind vom 15. März bis 30. September unzulässig
<b>Fazit:</b>	<b>Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände zwischen 01. Dezember und 29. Februar in Ruderalfläche zwischen September bis März</b>

Unter Berücksichtigung aller Vorgaben ergibt sich das Erfordernis der Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände zwischen dem 01. Dezember und 28. bzw. 29. Februar, für Eingriffe in Ruderalfluren von September bis März.

#### 7.1.1 CEF-Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich

### 7.1.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Prüfung der Betroffenheiten von Lebens- und Fortpflanzungsstätten hat für die Fledermäuse und Gehölzbrüter Nachtigall ein Kompensationserfordernis gezeigt. Die Arten Rebhuhn und Feldschwirl der Ruderalflur wurden als Potenzial angenommen, haben aber keine Lebensstätten auf den seit Februar 2012 entstandenen Flächen.

Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Tagesquartiere von Fledermäusen wird das Anbringen von sechs Spaltenkästen (z.B. Marke Hasselfeldt, Typ: FFAK-R, Bezugsquelle: [www.hasselfeldt-naturschutz.de](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de)) im Umfeld des Planungsraums vorgesehen. Alternativ kann auch eine geeignete Holzverschalung (min. 1x2 m) angebracht werden.

Als Ausgleich für die Störung des Reviers der Nachtigall werden Brachstreifen im Bereich Bornberg gebildet, die hier zusätzliche Brutmöglichkeiten für die Nachtigall ermöglichen (s. Anhang 1). Die Streifen liegen Gehölzbereichen vorgelagert und haben eine Gesamtlänge von 170 m und eine Breite von 4 m (Längen je 35, 55 und 80 m). Sie werden im Zeitraum 1. März bis 31. Juli abgeräumt und entwickeln dann eine Brachvegetation, nachfolgend werden sie wie die restliche Fläche beweidet, damit hier keine Gehölze entstehen. Gleichzeitig wird durch die Brachstreifen auch für das Rebhuhn, deren potenzielles Vorkommen im B-Plangebiet nicht als Lebensstätte i. S. § 44 BNatSchG gewertet wurde, ein Ausgleich i.S. der Eingriffsregelung geschaffen.

Die Brachstreifen liegen im Bereich angrenzend an Gehölzgruppen, so dass hier nicht mit Bruten von Offenlandvögeln gerechnet werden muss. Diese halten größere Abstände von Gehölzen. Sie werden durch die Brachen, die zum Winter wieder beweidet werden, nicht gestört.

### 7.2 Eingriffsregelung

Die betroffene Fläche ist auch Lebensraum für Insekten, Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger und erfordert für diese die Herstellung vergleichbarer Lebensräume (Ruderalfläche oder ext. Grünland) an anderer Stelle. Dieses unterstützt dann auch die Nahrungsgrundlage der Fledermäuse, die durch Schule und Jungendsportpark gemindert wird. Auch für die Vogelarten der Ruderalflächen wird dadurch eine Lebensraumerweiterung bewirkt. Der Ausgleich wird im B-Plan geregelt und über eine Ökopoolfläche erbracht.

### 8 Zusammenfassung

Im Bereich des B-Planes Nr. 14a der Stadt Bargteheide sollen ein Schulgelände, ein Jungendsportpark, Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwall zugelassen werden. Für diese Flächenveränderungen wurde eine Artenschutzprüfung zur Überprüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durchgeführt.

Die betroffene Fläche mit der Umgebung stellt sich als extensives Grünland, Ruderalfläche mit Knicks und Obstgehölzen, Gärten und Gewerbefläche zwischen Sportplatz, Straße Westring und Alter Landstraße dar. Sie ist von Bedeutung für Insekten, Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger. Fledermäuse und Brutvögel nutzen v.a. die Gehölze, Gärten und die Ruderalflächen, das Grünland ist zu klein für Wiesenvögel.

Aus Gründen des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind Bauzeitenregelungen nötig, damit keine Brutvögel durch Baumaßnahmen getötet werden. Die Bauarbeiten sollten auf den Flächen nicht vor Ende September beginnen, da dann alle Bruten sicher abgeschlossen sind. Da auch Gehölze gefällt werden müssen, können auch Fledermäuse in Tagesquartieren betroffen sein, wenn nicht die Fristen für das Fällen von Bäumen eingehalten würden.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich wird für Vögel erforderlich. Hier ist ein Revier der störungsempfindlicheren Nachtigall betroffen und wird durch die Entwicklung von Brachstreifen

vor Gehölzen zu deren Aufwertung am Bornberg ausgeglichen. Die Streifen dienen auch der Schaffung neuer Brutplätze für Arten der Brachen.

Da das verloren gehende extensive Grünland und die Ruderalfläche auch für u.a. Insekten von Bedeutung sind, wird über die Eingriffsregelung eine Ruderalfläche als Ausgleich angerechnet, die Insekten als Populationen stärkt und damit Fledermäusen den Verlust an Nahrungsfläche ausgleicht. Der Ausgleich stützt auch die Populationen der Amphibien, Reptilien und Vögel.

Durch die Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen wird erreicht, dass keine Verbotstatbestände des Artenschutzes ausgelöst werden. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG wird nicht erforderlich.

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 wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14a wird im bisherigen unbeplanten Innenbereich und im südlich angrenzenden Außenbereich von den bestehenden Sportanlagen bis zum Grundstück Alte Landstraße 89 d/e ein Baugebiet als Mischgebiet und hieran teilweise südlich angrenzend im bisher unbeplanten Außenbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Einrichtung für Erziehung und Ausbildung- verbindlich überplant unter Einbeziehung weiterer Flächenanteile als öffentliche Grünfläche –Jugendssportpark- mit integrierter Regenwasserretentionsfläche südlich des Sonstigen Sondergebietes.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/93, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, für die abzuleiten ist, dass beim Mischgebiet bei einer zulässigen GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 75 vom Hundert und bei dem Sonstigen Sondergebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 vom Hundert von folgenden Versiegelungsanteilen auszugehen ist. Hierbei sind auch Versiegelungsanteile im Bereich der öffentlichen Grünfläche –Jugendssportpark- berücksichtigt.

Darüber hinaus wird unter teilweiser Beachtung der Forderungen der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ein zusätzlicher flächenhafter Ausgleich für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes berücksichtigt zum Ausgleich der bei der Bestandserfassung festgestellten Bereiche der Vegetation als Extensivgrünland und Ruderalflur, die sich jedoch nur für den extrem kurzen Zeitraum der Frühjahrsvegetationsphase hat entwickeln können. Zuvor waren sie fast vollständig Betriebs- und Lagerflächen und sind erst nach dem Bau des Westringes rückgebaut worden. Dies ist bereits an anderen Stellen der Begründung umfangreich dargelegt. Hierfür wird ein weiterer Ausgleich im Verhältnis der Baufläche des Sonstigen Sondergebietes mit dem Faktor 1 : 0,33 zusätzlich ausgeglichen für Eingriffe in die kurzzeitig vorhandenen betroffenen Lebensräume. Die Stadt stützt sich bei ihrer Auffassung zur Bewertung auch auf das nunmehr vorliegende ergänzende Schreiben des Gutachters für die Belange des Artenschutzes, in dem insbesondere auch die Bedeutung der für die vorliegende Planung verwendeten Begriffe Extensivgrünland und Ruderalflur präzisiert wird.

Es ergeben sich nachfolgende Gesamtversiegelungen sowie zusätzliche flächenhafte Ausgleichsbedarfe aus artenschutzrechtlichen Gründen. Der Sachverhalt zum Versiegelungsanteil wird in der Tabelle 11c –neue Planung- aufgearbeitet, wobei auch teilweise vorhandener, untergeordneter Baubestand sowie befestigte Hofflächen berücksichtigt werden.

**EINGRIFFE**

**Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Teil- und Vollversiegelung gemäß Tabelle 11c:**

Gesamtvollversiegelung	15.494,1 qm
./. Vollversiegelung aus vorhandenem Bestand	<u>/. 2.582,3 qm</u>
neu entstehende Vollversiegelung	12.911,8 qm
neu entstehende Teilversiegelung	847,0 qm

**Für Eingriffe in kurzzeitig entstandenes Extensivgrünland bzw. Ruderalflächen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes:**

Extensivgrünland bzw. Ruderalflächen	14.582 qm
--------------------------------------	-----------

**Für Eingriffe in Extensivgrünland für den Bereich des Jugendsportparks:**

Extensivgrünland	2.295 qm
------------------	----------

**AUSGLEICHE****Für das Schutzgut Boden ergibt sich für die voll- bzw. teilversiegelten Flächen nachfolgendes Ausgleichserfordernis**

Vollversiegelung – 12.911,8 qm x 0,5 =	6.455,9 qm
--	------------

Teilversiegelung – 847,0 qm x 0,3 =	<u>254,1 qm</u>
-------------------------------------	-----------------

Gesamtausgleichserfordernis Schutzgut Boden	6.710,0 qm
---	------------

**Für Eingriffe in kurzzeitig entstandenes Extensivgrünland bzw. Ruderalflächen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes:**

14.582 qm x 0,33 =	4.812,1 qm
--------------------	------------

**Für die Eingriffe in Extensivgrünland ergibt sich nachfolgendes Ausgleichserfordernis für den Bereich des Jugendsportparks:**

Extensivgrünland - 2.295 qm x 1,0 =	2.295,0 qm
-------------------------------------	------------

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden sowie für die Eingriffe in Extensivgrünland für den Bereich des Jugendsportparks sind bereits mit der baurechtlichen Genehmigung des Jugendsportparks von Seiten der Stadt auf städtischen Ausgleichsflächen im Bereich der Fischteiche bereitgestellt, so dass für den Anteil des Jugendsportparks keine weiteren Ausgleiche für die vorliegende Planung bereitgestellt werden müssen. Hierfür erfolgte ein Ausgleich für Eingriffe in Extensivgrünland mit 2.295 qm sowie zum Schutzgut Boden für voll- bzw. teilversiegelte Flächen mit 351 qm, also insgesamt 2.646 qm.

Der flächenhafte Ausgleich für die Eingriffe in das Extensivgrünland des Jugendsportparks ist allein als Auflage der uNB im Zusammenhang mit der baurechtlichen Genehmigung des Jugendsportparks erfolgt. Dieser Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 bezieht sich allein auf die Bestandssituation und ist nicht gleichzeitig als Grundlage für eine Bewertung der nördlich liegenden, deutlich anders strukturierten Flächen herangezogen worden.

Auszugleichen sind demnach nur noch flächenhafte Eingriffe im Bereich des Mischgebietes, des Sonstigen Sondergebietes sowie der Erschließungsstraße, den Parkplätzen und dem Fuß- und Radweg sowie aus artenschutzrechtlichen Gründen.

Der noch zu sichernde Ausgleich stellt sich wie folgt dar:

Schutzgut Boden	6.710,0 qm
artenschutzrechtlicher Ausgleich	<u>4.812,1 qm</u>
<b>noch zu sichernder Ausgleich</b>	<b>11.522,1 qm</b>

Innergebietlich ist hierfür keine Ausgleichsfläche vorhanden bzw. vorgesehen. Die Stadt wird die Ausgleichsfläche als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes in den städtischen Ausgleichsflächenpotenzialen an den Fischteichen sichern. In den hier insgesamt der Stadt zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen an den Fischteichen besteht noch ein nutzbares Ausgleichsflächenpotenzial von 30.971 qm. Nach Abzug des verbleibenden Ausgleichsflächenbedarfs von 11.522 qm verbleibt ein Ausgleichsflächenrest von 19.449 qm, von dem voraussichtlich aus dem Planfeststellungsverfahren zum dritten Bauabschnitt der innerörtlichen Verbindungsstraße zukünftig weiterer 14.943 qm Ausgleichsflächenbedarf

abgezogen wird, so dass dann hier künftig noch 4.506 qm für weitere Planungen der Stadt zur Verfügung stehen.

Somit bestehen für Eingriffe in das Schutzgut Boden und zu den Eingriffen in das Extensivgrünland bzw. den Ruderalflächen derzeit keine weiteren Ausgleichsdefizite. Die Stadt Bargtheide wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Ausgleichserfordernisse verbindlich abrechnen und der unteren Naturschutzbehörde den Restbestand mitteilen.

Zur Lage der der Stadt zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen wird auf den am Ende dieser Ordnungsziffer wiedergegebenen Kartenausschnitt verwiesen.

Für die Führung der künftigen Erschließungsstraße zwischen der östlichen Grünfläche – Sportanlage- und der westlichen Fläche des Mischgebietes sind vier Strukturpläne erstellt, die sich unterschiedlich auswirken und teilweise auch östlich außerhalb des Plangebietes auf den hier bestehenden Sportanlagen geführt werden.

Von Seiten der uNB des Kreises Stormarn ist bezüglich der Wahl der Erschließungsstraßenvariante gefordert einen Nachweis der Unvermeidbarkeit von Knickverlusten durch die Erschließungsstraße ergänzend darzulegen und aus welchen Gründen eine Haupterschließung im Bereich des jetzigen GFL-Rechtes, wie ursprünglich im Strukturplan 2011 dargestellt, nicht möglich ist. Darüber hinaus wird gefordert zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Knicks im Bereich des parallel laufenden Fuß- und Radweges diesen Weg ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Hierzu ist seitens der Stadt wie folgt entschieden und zum Nachvollzug wiedergegeben:

„Bei dem bezeichneten GFL-Recht handelt es sich um ein altes bestehendes GFL-Recht ausschließlich zu Gunsten der Baugrundstücke Alte Landstraße ungerade Nummern 89a bis 89e. Dies wurde im vorliegenden Bebauungsplan als Bestand übernommen und entsprechend festgesetzt. In den Varianten-Darstellungen auf Seite 43 der Begründung ergibt sich für eine derartige Erschließungslösung unverändert ein Eingriff in das östliche Knicksystem.

Die sich ergebende Verkehrsbelastung aufgrund der Errichtung einer Haupterschließungsstraße in etwa der Mitte der Mischgebietsbaufläche würde sich unvertretbar auf die auf der Westseite liegende vorhandene Altbebauung auswirken.

Von daher verbleibt es bei der getroffenen Entscheidung zur Führung der Erschließungsstraße und den damit verbundenen Eingriffen in das Knicksystem.

Der Forderung auf wasserdurchlässige Bauweise für den Fuß- und Radweg entlang der Ostseite des Plangebietes wird nicht gefolgt. Dieser Weg hat neben der fuß- und radläufigen Verbindungsfunktion auch die Funktion einer Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge. Er ist von daher für die notwendig zu beachtenden Achslasten auszubauen.

Die Stadt geht davon aus, dass aufgrund der deutlich abgesetzten Standorte der Baumreihe keine unvertretbaren Beeinträchtigungen gegeben sind.“

Auf der Grundlage dieser Strukturpläne und den sich hieraus unterschiedlich ergebenden Auswirkungen zu den verschiedenen Belangen ist entschieden, dass die Variante mit Stichstraße teilweise auf Sportplatz in der Planung zu berücksichtigen ist. Diese vier Varianten werden zum Nachvollzug am Ende dieser Ordnungsziffer unmaßstäblich wiedergegeben.

Für die Führung der künftigen Erschließungsstraße ergeben sich Eingriffe in die hier vorhandene Knickstruktur mit einigen Überhängern sowie sonstigen vorhandenen Einzelbäumen.

Für verbleibende Knickreste ohne Anbindung an vorhandene Knicksysteme sind Funktionsverluste zu berücksichtigen, die gleichfalls auszugleichen sind.

Vorhandener Knick zwischen öffentlicher Grünfläche –Sportanlage- und Mischgebiet, für die Erschließungsstraße:

Knickentfernung	40,0 lfdm
-----------------	-----------

Funktionsverluste von Knickresten	60,0 lfdm
-----------------------------------	-----------

Für die zu entfernenden Knickteile ergibt sich bei insgesamt 40 lfdm Knickentfernung unter Berücksichtigung eines Ausgleichsfaktors von 1 : 2 insgesamt eine Mindestlänge von ca. 80 lfdm zu ersetzenden bzw. nach zu pflanzenden Knick. Für den Funktionsverlust der beiden verbleibenden Knickteile mit insgesamt 60 lfdm, besteht ein Ausgleichserfordernis von 1 : 1, also 60 lfdm zu ersetzenden bzw. nach zu pflanzenden Knick unter dauerhaften Erhalt der beiden Knickreste. Somit besteht ein Knickausgleichserfordernis von insgesamt 140 lfdm.

Für die Stadt bestehen in den nachfolgend aufgeführten Bereichen noch entsprechende Ausgleichslängenreste zur Verfügung, die bisher noch nicht für Knickausgleiche verbraucht worden sind:

Bebauungsplan Nr. 19 – Nord	32 lfdm
Bebauungsplan Nr. 19 – Süd	10 lfdm
Bornberg (Baumreihe)	<u>100 lfdm</u>
Ausgleichslängenreste gesamt	142 lfdm

Abgeleitet ist dies aus aktuellen Bestandstabellen der Stadt Bargteheide. Somit kann das Knickausgleichserfordernis von 140 lfdm durch die Stadt im erforderlichen Umfang vollständig gesichert werden auf bereits vorhandenen Knickstrukturen, so dass nichts Weiteres zum Knickausgleich erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang weist die untere Naturschutzbehörde auf das Erfordernis der Genehmigung von Knickdurchbrüchen hin. Über die am Ende dieser Ordnungsziffer dargestellten Erschließungsvarianten ist nachgewiesen, dass nur die vorliegende Erschließungsplanung mit den sich daraus ergebenden Knickeingriffen unter Beachtung aller anderen Belange eine naturschutzrechtlich und städtebaulich vertretbare Lösung darstellt. Eine Genehmigung dieser Knickdurchbrüche ist in Aussicht gestellt, sofern mit dem Bebauungsplan ein Nachweis der Erforderlichkeit sowie wirksamer Schutz der verbleibenden Knickabschnitte sowie der festgesetzten Bäume sichergestellt und der erforderliche Ausgleich entsprechend nachgewiesen ist. Diese Anforderungen werden mit dem vorliegenden Planinhalt im erforderlichen Umfang nachgewiesen und sichergestellt.

Für den vorgesehenen Knickausgleich mit insgesamt 140 lfdm bereits vorhandenen Knickneuanlagen der Stadt ist mit einem Kostenanteil von ca. 14.000,00 € zu rechnen.

Für die vorgesehenen Knickentfernungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Diese Ausnahmegenehmigungen sind von Seiten der Stadt rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 39(5)2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Zum Schutz des vorhandenen Knicks auf der Westseite des Plangebietes ist angrenzend eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche als Knickrandstreifen in mindestens 3,0 m Breite von dem vorhandenen Knickfuß des geringwertigen Knicks vorgesehen, der in öffentlicher Hand verbleibt. Darüber hinaus ist an den angrenzenden Flächen des Sonstigen Sondergebietes ergänzend eine 2,0 m breite von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Hierüber kann

eine mind. 5,0 m breite Schutzfläche gegenüber dem verbleibenden Knick gesichert werden. Die hieran angrenzende Baugrenze hält insgesamt einen Abstand von 10,0 m zum Knickfuß ein.

Für eine vorhandene Knickeiche im westlich liegenden Knick ist der Knickrandstreifen in dem vorhandenen Kronentraufbereich deutlich aufgeweitet. Dieser Knickrandstreifen ist mit einer Gräser-Kräuter-Mischung neu anzulegen und auf Dauer zu erhalten mit gleichzeitigem Ausschluss von Nutzungen, die dem Schutzzweck zu Gunsten des angrenzenden vorhandenen Knicks widersprechen. Darüber hinaus ist für diesen derzeit als geringwertig anzusehenden Knick durch Text eine Nachpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen, die auf Dauer zu erhalten sind. Hierüber kann eine deutliche Aufwertung dieser Knickstruktur erreicht werden.

Für das festgesetzte Wegebegleitgrün auf der Ostseite des Plangebietes entlang der verbleibenden Knickreste sowie der vorhandenen Baumreihe gelten die vorstehenden Maßnahmen sinngemäß.

Aufgrund einer örtlichen Überprüfung ist festgestellt, dass verschiedene Einzelbäume, aber auch Überhälter, künftig entfallen müssen. Sie sind in der Planzeichnung mit den Ziffern 1 bis 12 gekennzeichnet und in der nachfolgenden Tabelle beschrieben einschließlich der Anzahl der jeweiligen Ersatzpflanzungen.

Künftig entfallende Einzelbäume im Plangebiet sowie deren Ausgleich:

Bezeichnung	Stamm- durchmesser	/ Kronen- durchmesser	/ Stamm- umfang	Ausgleich
Nr. 1 Obstbaum	0,4 m	8,0 m	1,26 m	2 Bäume
Nr. 2 Obstbaum	0,4 m	8,0 m	1,26 m	2 Bäume
Nr. 3 Obstbaum	0,4 m	8,0 m	1,26 m	2 Bäume
Nr. 4 Walnussbaum	0,4 m	10,0 m	1,26 m	2 Bäume
Nr. 5 Pappel	0,35 m	10,0 m	1,10 m	1 Baum
Nr. 6 Birke	0,4 m	10,0 m	1,26 m	1 Baum
Nr. 7 Birke	0,4 m	10,0 m	1,26 m	1 Baum
Nr. 8 Eiche	0,6 m	15,0 m	1,88 m	3 Bäume
Nr. 9 Knickeiche	0,4 m	10,0 m	1,26 m	2 Bäume
Nr. 10 Ahorn	0,4 m	10,0 m	1,26 m	2 Bäume
Nr. 11 Knickeiche	0,4 m	10,0 m	1,26 m	2 Bäume
Nr. 12 Knickeiche	0,5 m	11,0 m	1,57 m	3 Bäume
<b>Ausgleichserfordernis:</b>				<b>23 Bäume</b>

Da es sich bei den Bäumen Nr. 1 bis 4 um Obstbäume bzw. einem Nussbaum und für die übrigen Bäume Nr. 5 bis 12 um sonstige Laubbäume handelt, wird zum Ausgleich in der Nordwestecke des Sonstigen Sondergebietes die Neuanpflanzung von zwei Reihen Obstgehölzen mit insgesamt 10 neuen Obstbäumen und entlang der Nordostseite des Sonstigen Sondergebietes eine Baumreihe mit insgesamt 13 neu anzupflanzenden Einzelbäumen festgesetzt, die auf Dauer zu erhalten sind. Somit verbleibt kein Ausgleichsdefizit für die zu entfernenden Einzelbäume und Überhälter. Die Stadt wird die Bepflanzungsmaßnahmen und den dauerhaften Erhalt der Ausgleichspflanzungen über einen städtebaulichen Vertrag mit dem künftigen Eigentümer des Sonstigen Sondergebietes verbindlich absichern.

Über die Planfeststellung der innerörtlichen Verbindungsstraße in ihrem südlichen Teil, jetzt Westring, ist neben einer dreireihigen linearen Gehölzanpflanzung entlang der Nordostseite des Westringes im Süden der festgesetzten öffentlichen Grünfläche –JugendSportpark– eine verbleibende Fläche von ca. 1.024 qm flächenhafte Gehölzpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ist vereinbart, dass diese flächenhafte Gehölzanzpflanzung im Nahbereich des Westringes auch an anderer Stelle in gleicher Größe angepflanzt werden kann. Dies ist jedoch über den Bebauungsplan sicherzustellen. Als Standorte hierfür sind ein ca. 120 qm großer Bereich in der Südspitze der öffentlichen Grünfläche –Jugendssportpark- sowie in der westlichen und östlichen Ecke des Jugendssportparks auf der Nord- und Ostseite der Retentionsfläche vorgesehen. Die Flächen sind entsprechend nach § 9(1)25a i.V.m. § 9(1)25b BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -flächenhafter Baumbestand- festgesetzt.

<b>Erforderliche flächenhafte Ersatzpflanzung</b>	1.024 qm
Pflanzfläche Südspitze Jugendssportpark	./ 120 qm
Pflanzfläche Nord- und Ostseite Retentionsfläche	./ 904 qm
	0 qm

Zur Aufwertung einer vernetzenden Struktur entlang des Westringes erfolgt über die planfestgestellte Straße entlang ihrer Nordostseite eine durchgehend 4,5 m breite dreireihige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Im Zusammenwirken mit dieser planfestgestellten linearen Begrünungsmaßnahme, dem überwiegenden Erhalt des vorhandenen Knicks und der östlich außerhalb des Plangebietes liegenden durchgehenden Baumreihe sowie den flächenhaften Gehölzanzpflanzungen im Jugendssportpark erfolgt eine Aufwertung und umfassende Vernetzung dieser verschiedenartigen Grünstrukturen.

Im Zusammenhang mit dem bereits zuvor genehmigten Jugendssportpark sind Nebenbestimmungen der uNB des Kreises Stormarn festgelegt, die in der Umsetzung der Planung noch als Bepflanzungsmaßnahmen durchzuführen sind, soweit bisher noch nicht geschehen. Es ist dies zum einen das Anpflanzen von mind. 6 standortgerechten heimischen Laubbäumen der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm innerhalb der Fläche des Jugendssportparks. Diese Laubbäume sind zu verankern, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind die im Lageplan des Jugendssportparks dargestellten Hecken aus heimischen Strauchgehölzen, Wuchshöhe 0,6 bis 1 m und 1 m bis 1,5 m herzustellen, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind Erdwälle und übrige Freiflächen mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen.

Im Zusammenhang mit der gleichfalls vorab erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis zur Anlage der Retentionsfläche sind keine zu berücksichtigenden Bepflanzungsmaßnahmen im Genehmigungsbescheid festgelegt.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand einschließlich der zu entfernenden Knicks, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen.

Die Stadt geht davon aus, dass mit der Verrechnung bereits vorhandener Knickaushänge sowie dem weiteren Pflanzen von Einzelbäumen und flächenhaften Gehölzanzpflanzungen den Anforderungen Genüge getan wird. Sie wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Flächen innerhalb des Plangebietes durchführen lassen bzw. über den Abschluss städtebaulicher Verträge sicherstellen.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung und Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers sowie der Ableitung des übrigen anfallenden Oberflächenwassers über die Zwischenschaltung einer Retentionsfläche in vorhandene Vorflutsysteme kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben. Diese Planung zur Ableitung des Oberflächenwassers ist gesondert als wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bereits durchgeführt.

Nachfolgend sind die Kosten für die grügestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt. Bei den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches fließen auch die Kosten für den Grunderwerb, soweit abschätzbar, in die Kostenschätzung mit ein.

1. Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes auf der der Stadt zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen bzw. sonstigen Ausgleichsflächenpotenzialen,	
a) noch bestehendes Ausgleichserfordernis	50.000,00 €
b) bereits geleisteter Ausgleich Jugendsportpark	11.300,00 €
2. Knickausgleich auf bereits vorhandenen Knickneuanlagen	14.000,00 €
3. Neuanpflanzung Einzelbäume und sonstige Bäume	6.900,00 €
4. flächenhafte Gehölzneuanpflanzung 1.024 qm auf Jugendsportpark	<u>10.200,00 €</u> 92.400,00 €
+ 19 % MwSt. zu Pos. 2, 3 und 4	<u>5.909,00 €</u> <u>98.309,00 €</u>

Die Stadt geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den für den Ausgleich vorgesehenen Bereichen der Stadt Bargtheide. Darüber hinaus ergeben sich auch deutlich bewertbare Aufwertungen in einem Knick und den neuen flächenhaften Gehölzpflanzungen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 22, 23, 24, 25, 29 und 30 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

**- zu Textziffer 22:**

Für das Anpflanzen von Einzelbäumen als Obstgehölze ist aus nachfolgender Pflanzliste alter Obstgehölze zu wählen:

Wildapfel, Wildbirne, Mispel, Vogel-Kirsche, Steinweichsel Mährische Eberesche, Bohnapfel, Goldparmäne, Graue Kanada Renette, Weiße Kanada Renette, Ontarioapfel, Freiherr von Berlepsch, Jacob Lebel, Grafensteiner, Pastorenbirne, Clairgeaus Butterbirne, Esperens Herrenbirne, Giffards Butterbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Ontariopflaume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetsche, Qullins, Krete, Kricke  
Es sind nur Hochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

**- zu Textziffer 23:**

Bei der Auswahl der zu pflanzenden 13 baumartigen Laubgehölze entlang der Wegeverbindung auf der Ostseite des Plangebietes ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

**- zu Textziffer 24**

Bei der Auswahl der zu pflanzenden strauchartigen Laubgehölzen zur Aufwertung des am westlichen Plangebietsrand befindlichen Knicks ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Bei Sträuchern ist Pflanzgut 1 x verpflanzt mit Höhen von 80 bis 100 cm zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

**- zu Textziffern 25**

Der Knickrandstreifen entlang dem zu erhaltenden Knick auf der Westseite des Plangebietes ist als naturnaher feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Er ist 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten.

**- zu Textziffer 29**

Das Wegebegleitgrün entlang den auf der Ostseite des Plangebietes zu erhaltenden Knickresten und der außerhalb des Plangebietes liegenden Baumreihe ist als naturnaher feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Es ist 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen des Wegebegleitgrüns ist zu verzichten.

**- zu Textziffer 30**

Bei der Auswahl der zu pflanzenden baum- und strauchartigen Laubgehölze für die flächenhaften Gehölzanzpflanzungen im Bereich der Retentionsfläche und der Südspitze des Jugendsportparks ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen, wobei sicherzustellen ist, dass toxisch wirkende Pflanzen nicht angepflanzt werden dürfen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm und bei Sträuchern 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

**Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sowie Knicks, als sonstige Vegetationsflächen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.**

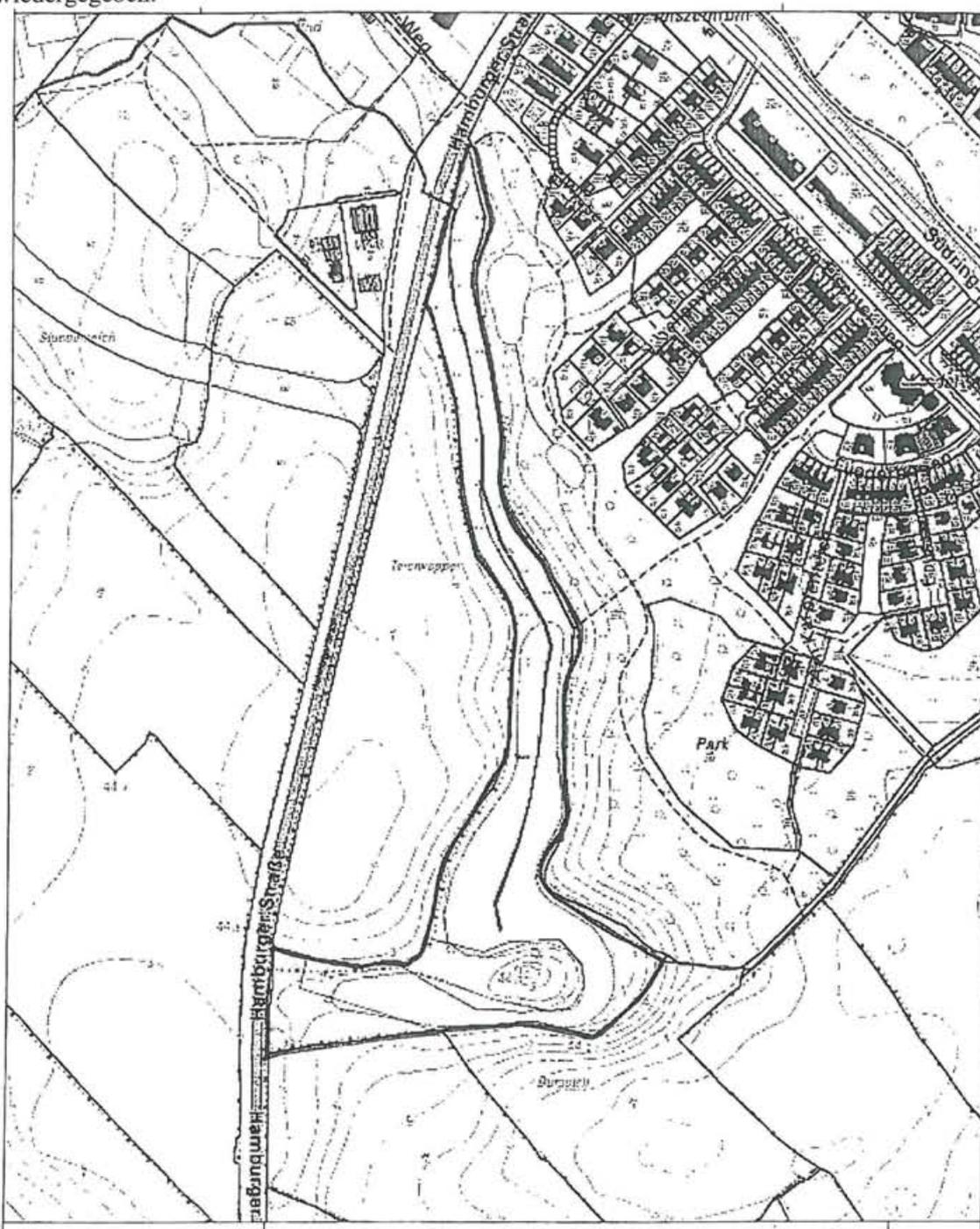
**Allgemeine Hinweise:**

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, der Pflanzenbestände als Knick sowie den übrigen Vegetationsflächen der Knickrandstreifen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

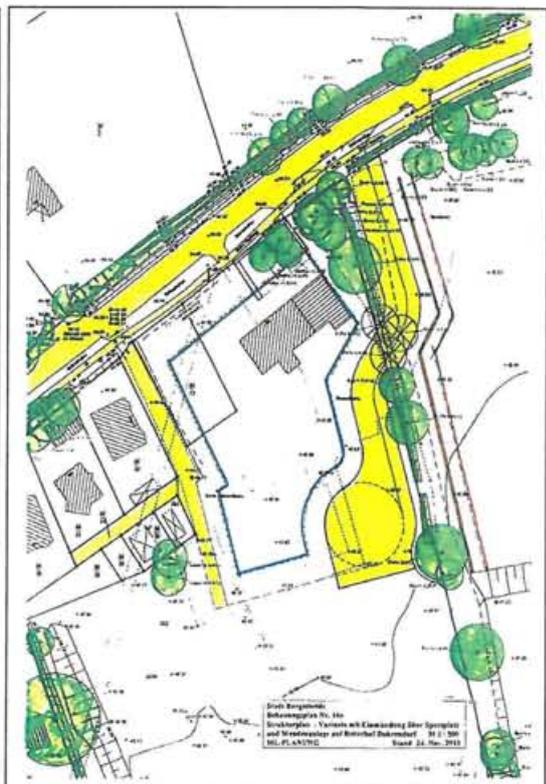
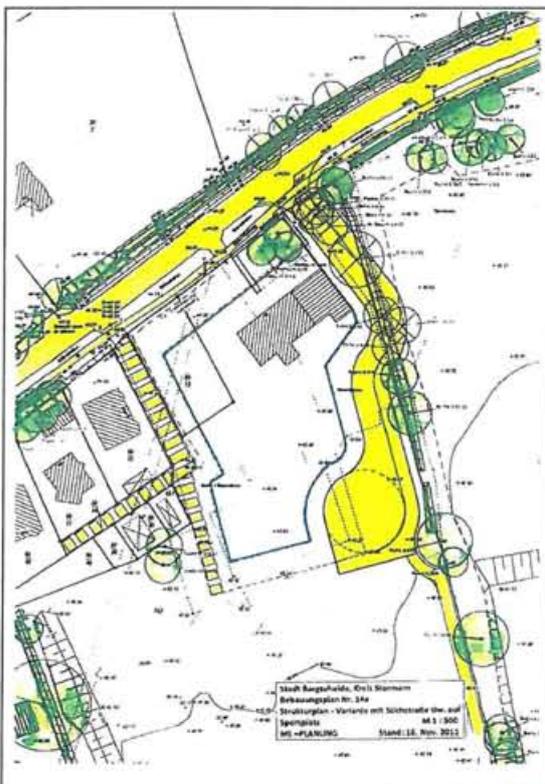
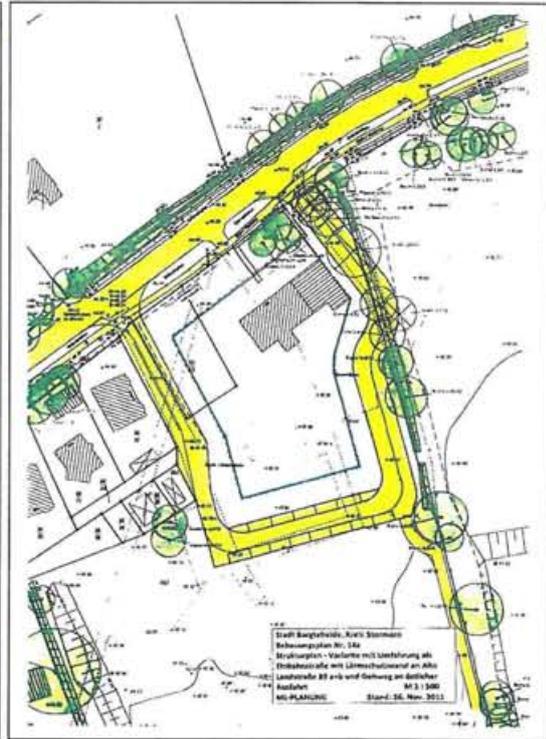
Für die Stadt Bargtheide stehen aktuell in verschiedenen anderen Bereichen Ausgleichspotenziale in hinreichenden Größenordnungen zur Verfügung, die bisher nicht durch Bebauungspläne bzw. sonstige Planungen der Stadt verbraucht worden sind. Auf eine Wiedergabe dieser Ausgleichflächenpotenziale wird verzichtet. Es wird nur der Bereich an den Fischteichen für diese Planung herangezogen.

Zum erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich wird auf die Ausführungen zu Ziffer 6a) verwiesen.

Nachfolgend wird der unmaßstäbliche Ausschnitt der Ausgleichsfläche „Fischteiche“ wiedergegeben.



Erschließungsstraßenvarianten (gilt auch zu Ziffer 3a der Begründung)



## 7. Bodenschutz

### a) Vorsorgender Bodenschutz

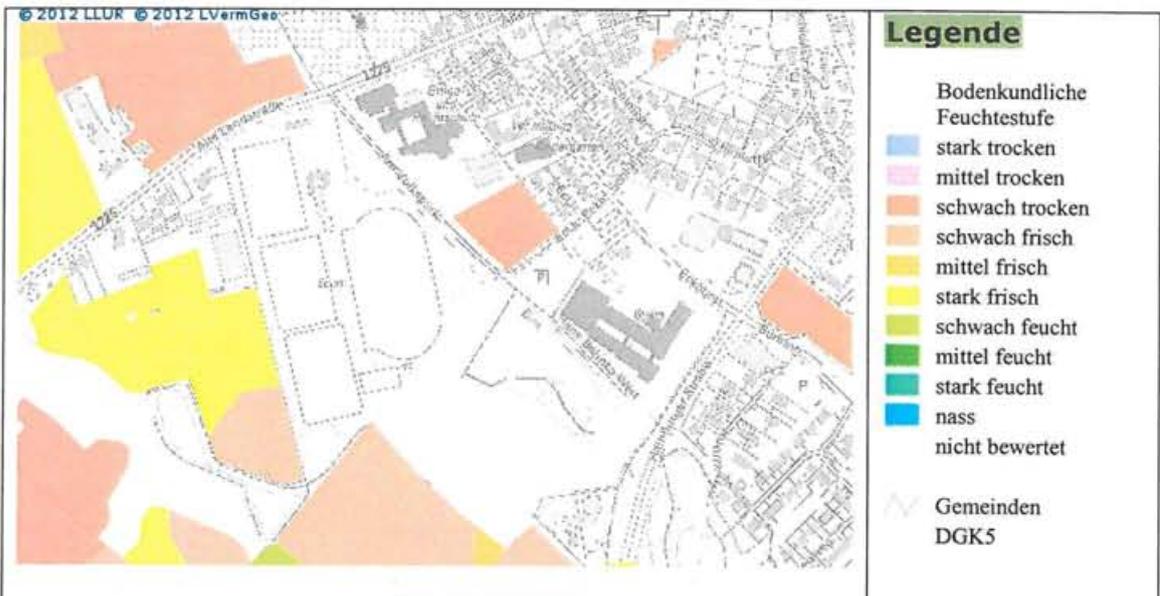
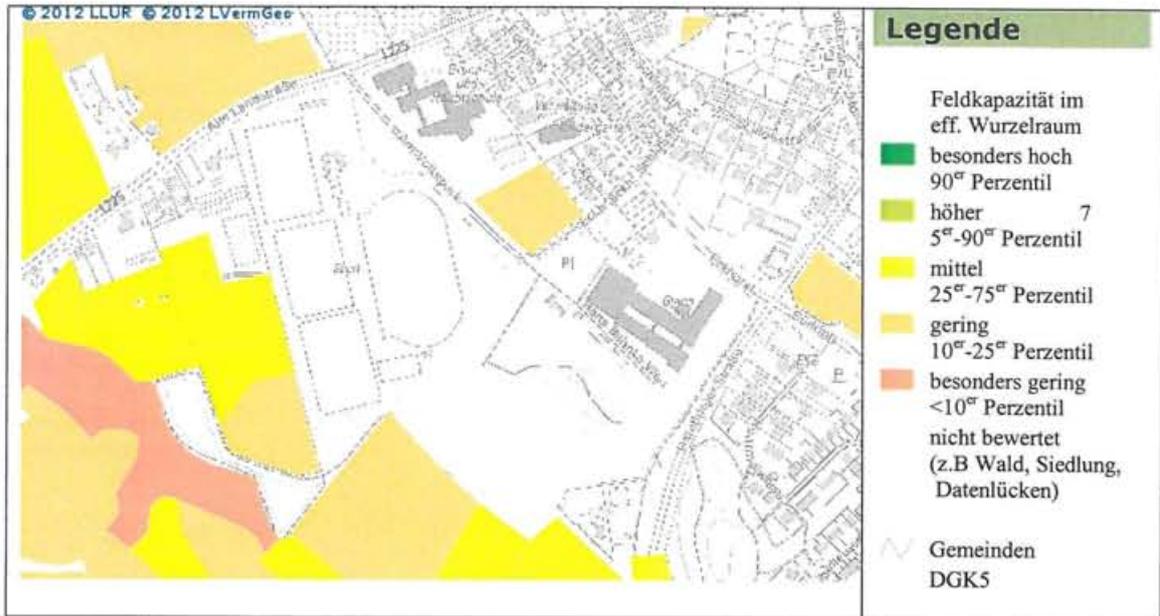
Für die Ebene der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine alternative Standortüberprüfung durchgeführt, bei der von den 8 vorhandenen Schulstandorten im Stadtgebiet nach Vorprüfung, unter Berücksichtigung einer hinreichend großen Flächenreserve von mehr als 1,5 ha un bebauter Fläche und der erforderlichen Einbindung in das Nahverkehrssystem der Stadt, letztendlich nur der Bereich südöstlich des Schulzentrums und westlich der Bahnhofstraße sowie der gewählte Standort südöstlich rückwärtig der Alten Landstraße als geeignete Standorte anzusehen sind. Da für den Bereich des Schulzentrums die Flächenreserven für potenzielle langfristige Erweiterungen freizuhalten sind, ergibt sich letztendlich nur der gewählte Standort südöstlich der Alten Landstraße im Nahbereich zu der Grund- und Hauptschule Bargtheide-Land und dem Gymnasium Eckhorst.

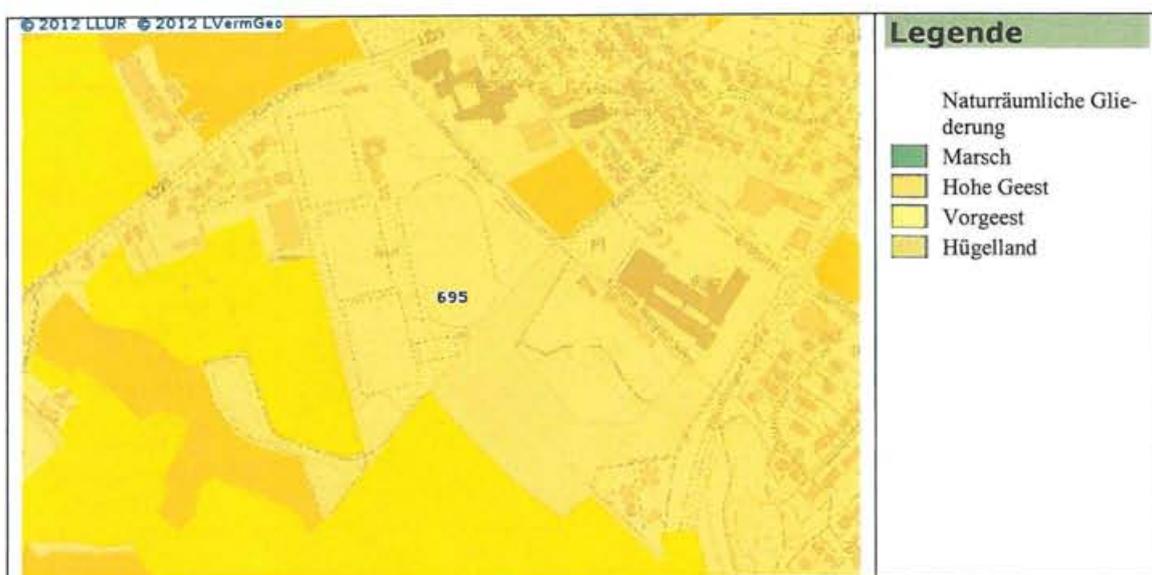
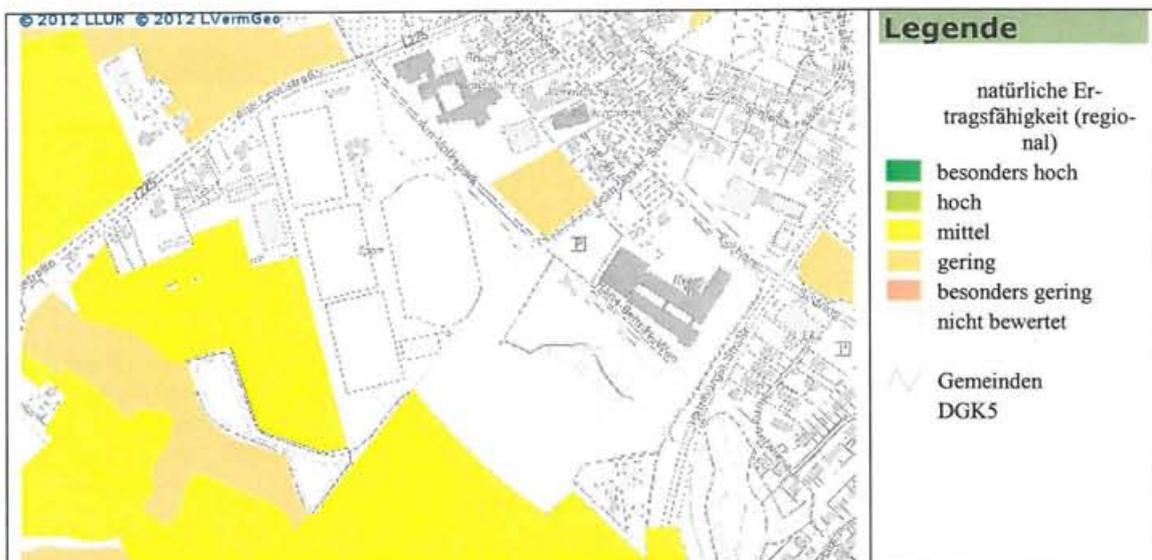
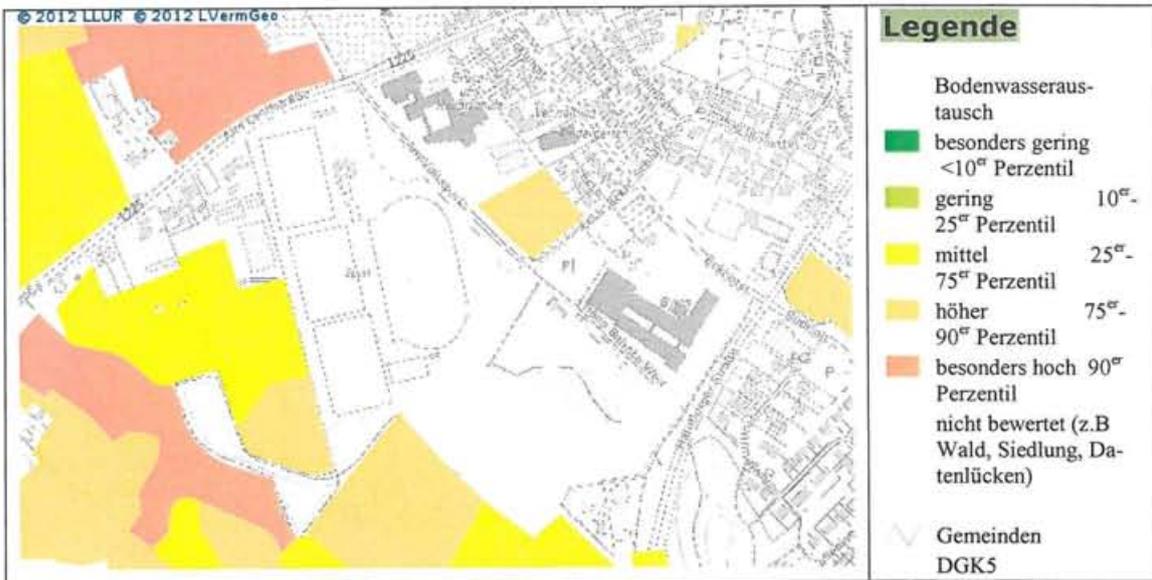
Für diesen gewählten Standort sind nachfolgend die Informationen zu den aufgelisteten verschiedenen Kriterien gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zusammengefasst.

Da die übrigen betrachteten Alternativstandorte allein aufgrund ihrer nicht hinreichenden Flächenreserve von mehr als 1,5 ha und der überwiegend fehlenden Einbindung in ein dichtes Nahverkehrsnetz keine geeigneten Standorte sind, wird auch auf eine Bewertung dieser Alternativstandorte zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes verzichtet.

Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 12 der Begründung verwiesen.

Nachfolgend wird zum vorbeugenden Bodenschutz für das vorliegende Plangebiet das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H wiedergegeben.





## 7. Bodenschutz

### b) Nachsorgender Bodenschutz

#### Altstandorte / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen

Teile des Plangebietes, insbesondere das Sonstige Sondergebiet umfassend, waren von Altablagerungen bzw. von schädlichen Bodenverunreinigungen betroffen. Hierzu sind zwischenzeitig Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Zu dieser Problematik liegen gleichfalls gutachtliche Untersuchungen aus dem Jahre 2003 vor, die jedoch nicht öffentlich zugänglich sind. In ihnen sind verschiedene Problematiken aufgearbeitet, die teilweise auch Empfehlungen zum Bodenaustausch im begrenzten Umfang beinhalten. Es wird davon ausgegangen, dass diese Maßnahmen mit Ausnahme der nachfolgenden Ziffer III im Bereich des „ehemaligen Heizöllagers“ zwischenzeitig durchgeführt und abgeschlossen sind und die hierzu erforderlichen Abstimmungen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn erfolgten.

Im Rahmen eines Ortstermins der unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt Bargteheide am 28. November 2012 wurde geprüft, welche Sanierungen durchgeführt wurden und welche Belastungsbereiche am Standort verblieben sind und für welche Bereiche noch weiterer Handlungsbedarf besteht. In dem hierzu gefertigten Verwaltungsvermerk sind die Ergebnisse des Ortstermins nur als Kernpunkte mit Bezug auf zukünftige Baumaßnahmen bzw. Nutzungen skizziert.

#### I

Ein **ehemaliger Wall** mit Metallschrott, Fahrzeugbatterien, Öltank, etc. an der Westgrenze des Grundstücks wurde gesiebt und der Restboden wieder an gleicher Stelle als Wall aufgeschüttet. Das Siebgut wurde nach LAGA untersucht, als Ergebnis wurde Z.1.1 (PAK = 1,5 mg/kg, BaP = 0,13 mg/kg, Zink = 129 mg/kg und Cyanide<sub>ges</sub> = 1,3 mg/kg) festgestellt. Eine Wiederverwendung war aus Sicht des Gutachters am Ort möglich. Die Prüfwerte nach BBodSchV (Kinderspielflächen) wurden nicht überschritten (Hinweis: es existieren keine Prüfwerte für Zink und PAK, nur eine Mischprobe für den ganzen Wall).

Der Wall sollte nicht in den Schulbetrieb „integriert“ werden (z.B. Lage außerhalb einer ev. Grundstückseinzäunung). Sollte der Wall Kindern frei zugänglich sein, so wären Oberbodenuntersuchungen notwendig.

Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird das weitere Vorgehen wie folgt beschrieben:

Es wurden in Abhängigkeit von der weiteren Planung zwei Alternativen erarbeitet.

- An der Westseite des Grundstücks wird ev. ein Lärmschutzwall errichtet. Das noch westlich auf dem Grundstück lagernde Siebgut (ehem. Wall) könnte als Kernmaterial für den Lärmschutzwall genutzt werden. Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet Bargteheide. Die Anforderungen für die Errichtung eines Lärmschutzwalls sind u.a. in LAGA Teil II (TR-Boden) geregelt und sind zu berücksichtigen. Bei der Planung ist zusätzlich die zuständige untere Abfallentsorgungsbehörde zu beteiligen. Zu prüfen sind die Eignung des Bodenmaterials (bisher nur eine Untersuchung nach LAGA erfolgt, Ergebnis Z.1.1) sowie technische Sicherungsmaßnahmen (z.B. Abschluss des Walls mit bindigem, „wasserundurchlässigen“ Boden).
- Alternativ wurde die Ausgrenzung des bereits bestehenden Walls aus dem Schulbetrieb diskutiert. Nach Auskunft des zuständigen Mitarbeiters der Stadt steht eine einfache Trennung durch einen Zaun im Widerspruch zu den im B-Plan geschaffenen Rechten. Eine durch entsprechende dichte Anpflanzungen geschaffene Unzugänglichkeit sollte jedoch möglich sein. Hier sind als unterstützende Maßnahme Oberbodenuntersuchungen nach BBodV zu empfehlen.

Für diese Untersuchung ist ein Gutachter nach § 18 BBodSchG einzusetzen. Eine Anpassung der vermutlich zu groben Standortuntersuchungsraster nach BBodSchV ist in Rücksprache mit der uBB vorzunehmen. Ich nehme an, dass im Ergebnis das ehem. Siebgut durch eine „Sauberkeitsschicht“ abgedeckt werden muss.

Die Variante mit dem Lärmschutzwall ist m.E. nach die erstrebenswertere Lösung, da durch die Einkapselung des belasteten Bodenmaterials keine Unsicherheiten bezgl. der schulischen Nutzung bestehen blieben. Ebenfalls würde durch eine bindige Deckschicht der Zutritt von Niederschlägen stark behindert und ein Austrag von Schadstoffen mit dem Sickerwasser unterbunden.

## II

**Brandschaden** auf dem Grundstück im Jahr 1993. Brandreste wurden auf dem Grundstück verteilt, eine Verteilungskarte der Brandreste/ PAK belasteten Bereiche liegt dem Gutachten vom 06.04.03 bei. Die vorliegenden Entsorgungsnachweise aus 2003 konnten seitens der Stadt Bargteheide eindeutig den im Gutachten dargestellten Bereichen mit Brandresten zugeordnet werden. Es ist ein Aushub bis 50 cm u GOK erfolgt.

Diesbezüglich besteht keine weiterer Handlungsbedarf.

Ebenfalls wurden **Bereiche mit Bauschuttanteilen** im Boden kartiert. Eine Untersuchung nach LAGA ergab Z.1.2 (PAK = 5,5 mg/kg). Diese Bereiche wurden vermutlich nicht entsorgt. Sollten diese Bereiche nicht als Fahrbahnuntergrund genutzt werden, sondern unversiegelt in den Schulbetrieb eingebunden werden, so sind hier Oberbodenuntersuchungen notwendig.

Eine „freie“ Bodennutzung ist auch nach Untersuchung (nur Mischproben) m.E. nicht erstrebenswert. Es sollte immer eine hinreichende Sauberkeitsschicht in Hinblick auf die schulische Nutzung erstellt werden.

Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird das weitere Vorgehen wie folgt beschrieben:

Es wurde zunächst allgemein in drei Kategorien unterschieden. Eine konkrete Vorgabe war nicht sinnvoll, da sich bezgl. der Bauplanung noch Änderungen ergeben können.

- (1) Spätere befestigte/versiegelte Wege und Straßenbereiche: Der möglicherweise angetroffene Bauschutt kann verbleiben. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig. In diesem Fall wäre die Sichtweise der uBB gemäß BBodSchG § 3, Abs. 1, Pkt. 8 ggf. nachrangig.
- (2) Baubereiche in Verbindung mit Bodenaushub. Sollte wider Erwarten sensorisch (Farbe, Geruch, Konsistenz, etc.) auffällige Böden anfallen, so ist umgehend die uAB zu beteiligen. Die ggf. zu erwartenden Bauschuttanteile sind hiermit nicht gemeint. Sollte die Variante mit dem Lärmschutzwall gewählt werden, so wäre sinnvollerweise dieses Bodenmaterial mit in den Kernbereich zu integrieren. Auch hier müsste das Bodenmaterial auf seine Eignung gemäß LAGA hin geprüft werden.
- (3) Sensible Bereiche/ unversiegelte Bereiche, die z.B. als Gemüsebeete der Waldorfschule genutzt werden: In diesem Bereich ist der Boden mit Bauschutt zu entfernen.

Bei dem Ortstermin am 28.11.12 habe ich festgestellt, dass bereits eine Art Planung geschaffen wurde und neues Bodenmaterial angefahren wurde. Die ehemals kartierten Bereiche mit Bauschutt waren augenscheinlich nicht mehr zu erkennen.

## III

Im Bereich des **ehemaligen Heizöllagers** wurde ein kleinräumiger oberflächennaher MKW-Schaden festgestellt. Die Sanierung wurde auf den Zeitpunkt des Gebäudeabriss verschoben. Es

ist dato noch nicht abschließend geklärt, ob dieser Bereich vollständig saniert wurde. Die entsprechende Fläche ist derzeit gut zugänglich.

Es besteht Einvernehmen darüber, dass ggf. eine Sanierung durch Bodenaushub nachgeholt werden muss. Das weitere Vorgehen ist zwischen der uBB und der Stadt Bargteheide abzustimmen.

Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird das weitere Vorgehen wie folgt beschrieben:

Der sehr wahrscheinlich lokale/ kleinräumige MKW-Schaden wird im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen (Gerätschaften wie z.B. Bagger vor) ausgekoffert und der aufgenommene Boden fachgerecht entsorgt. Die Maßnahme wird durch einen Gutachter nach § 18 BBodSchG begleitet und dokumentiert. Ein Nachweis des vollständigen Aushubs erfolgt durch Probenahme an der Baugrubenwand bzw. Sohle und Analytik auf MKW. Eine weitere Schadenseingrenzung vorab sollte m.E. nicht notwendig sein. Eine Gefährdungsabschätzung kann nach Bodenaustausch ebenfalls entfallen.

#### IV

In einem Lageplan der uNB vom 07.02.2003 wurden auffällige Bereiche kartiert. Insbesondere der südliche Bereich wurde in den vorliegenden Gutachten nicht dargestellt. Nach Auskunft der Stadt Bargteheide wurde im Rahmen der Wallsanierung die Gelegenheit genutzt mit dem Bagger auch diese Bereiche zu erkunden (Bodenschürfe). Da sich keine Auffälligkeiten ergaben wurde es bei dieser „Stichprobe“ belassen.

Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Spätestens zur vorgesehenen baulichen Umsetzung der Planung in diesen Bereichen sind die vorstehend zitierten Maßnahmen durchzuführen und abzuschließen. Hierbei ist ggf. auf den Abschluss städtebaulicher Verträge zurückzugreifen. Weiter ist die untere Bodenschutzbehörde an der weiteren Planung und deren Umsetzung zu beteiligen.

Zu den Gesamtproblematiken des ehemaligen Reiterhofes an der Alten Landstraße sind nach Mitteilung der uBB bisher nachfolgend aufgelistete Untersuchungen und Entsorgungsnachweise geführt wurden.

#### Bisher erfolgte Untersuchungen:

- |     |             |   |
|-----|-------------|---|
| /1/ | 2002 24.11  | Fa. Rohde/ Widell/ Ziegenmeyer: „Kontaminationsuntersuchung Heizöllager.“                     |
| /2/ | 2003 06.04. | Fa. Rohde/ Widell/ Ziegenmeyer: „Kontaminationsuntersuchungen.“                               |
| /3/ | 2003 10.04. | Fa. Rohde/ Widell/ Ziegenmeyer: „Ergänzende Kontaminationsuntersuchung Bereich Heizöllager.“  |
| /4/ | 2003 02.05. | Fa. Rohde/ Widell/ Ziegenmeyer: „Kontaminationsuntersuchung Siebgut aus dem ehemaligen Wall.“ |

#### Entsorgungsnachweise:

- |     |             |                     |
|-----|-------------|---------------------|
| /5/ | 2003 13.05. | Fa. EMGV            |
| /6/ | 2008 04.04. | Fa. Borowski & Hopp |

#### **Grundstück Alte Landstraße 89b**

Für das Grundstück Alte Landstraße 89b, einem Doppelhaus auf relativ kleinem Baugrundstück, liegt der zuständigen Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn die Gewerbeabmeldung einer Spedition zum 30.06.2010 vor.

Da es sich bei dem Gebäude um ein Doppelhaus handelt, kann es dort nur ein Büro der betreffenden Spedition gegeben haben.

In der Bauakte der Stadt sind weder für das Grundstück Alte Landstraße 89a, noch für das Grundstück Alte Landstraße 89b, Hinweise zu finden, dass dort eine Spedition betrieben wurde, für die Lagerflächen oder ein Fuhrpark am Standort vorgehalten wurden, die eine Untersuchung von Altlasten erforderlich machen würden.

Von Seiten der zuständigen Bodenschutzbehörde ist hierzu mitgeteilt, dass dieses Ergebnis der durchgeführten einfachen historischen Erkundung als ausreichend angesehen wird und nicht von einer Altlast auszugehen ist.

Hiernach ist nichts Weitergehendes zu veranlassen.

### 8. 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.

Für den zwischenzeitig fertig gestellten Westring, als erster Teil einer westlichen Umfahrung der Ortslage, erfolgte bereits die erforderliche Grundstücksteilung im Bereich des ehemaligen Reiterhofes, so dass lediglich für die künftige Erschließungsstraße als auch den Fuß- und Radweg auf der Ostseite des Plangebietes die notwendigen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen abzutrennen sind. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Bargteheide bereits jetzt Grundstückseigentümerin ist.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt, wobei eine Erschließungsstraßenlösung mit den notwendigen und geringsten Eingriffen in die bestehenden Sportanlagen zu Grunde gelegt wird.

A. Grunderwerb		
1. Erschließungsstraße A	50.781,50 €	
2. Parkplätze	16.247,00 €	
3. Fuß- und Radweg	40.232,50 €	
4. Wegebegleitgrün	<u>32.802,00 €</u>	
	140.063,00 €	140.063,00 €
B. Verkehrsfläche		
1. Erschließungsstraße A	116.072,00 €	
2. Parkplätze	29.118,00 €	
3. Fuß- und Radweg	72.105,00 €	
4. Wegebegleitgrün	<u>12.780,00 €</u>	
	230.075,00 €	230.075,00 €
C. Oberflächenentwässerung (40%)		
1. Erschließungsstraße A	10.650,00 €	
3. Fuß- und Radweg	<u>19.050,00 €</u>	
	29.700,00 €	29.700,00 €
D. Straßenbeleuchtung		
1. Erschließungsstraße A	10.800,00 €	
2. Parkplätze	5.400,00 €	
3. Fuß- und Radweg	<u>21.600,00 €</u>	
	37.800,00 €	37.800,00 €
E. Straßenbäume		
1. Erschließungsstraße A	0,00 €	
2. Fuß- und Radweg	<u>3.900,00 €</u>	
	3.900,00 €	3.900,00 €
F. Lärmschutzwand/wall		
5. Lärmschutzwand entlang Westseite SO	<u>217.500,00 €</u>	
	217.500,00 €	<u>217.500,00 €</u>
		659.038,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>130.962,00 €</u>
		790.000,00 €

Die Kosten zu A. bis E. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Stadt Bargtheide 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, d. h.

79.000,00 €

Sofern die Stadt jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten, ohne städtischen Anteil, auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

F. Schmutzwasser			
1. Erschließungsstraße A	36.800,00 €		
3. Fuß- und Radweg	<u>0,00 €</u>		
	36.800,00 €		36.800,00 €
G. Oberflächenentwässerung (60 %)			
1. Erschließungsstraße A	15.960,00 €		
3. Fuß- und Radweg	<u>28.560,00 €</u>		
	44.520,00 €		44.520,00 €
H. Wasserversorgung			
1. Erschließungsstraße A	15.500,00 €		
3. Fuß- und Radweg	<u>0,00 €</u>		
	15.500,00 €		15.500,00 €
I. Gasversorgung			
1. Erschließungsstraße A	12.650,00 €		
3. Fuß- und Radweg	<u>0,00 €</u>		
	12.650,00 €		<u>12.650,00 €</u>
			109.470,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %			<u>21.530,00 €</u>
			131.000,00 €

Die Kosten zu F. bis I. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

## 10. Hinweise

### **Elektrische Energie**

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen.

### **Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz 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.

### **Television**

Sollten sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „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.

### **Archäologische Denkmäler**

Das archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 02.04.2014 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können. Weiter wird darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **Baugrund**

Es wird empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Baugrundstücke weitergehende fachliche Beurteilungen zur Gründung und Tragfähigkeit des Boden durchführen zu lassen.

### **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.

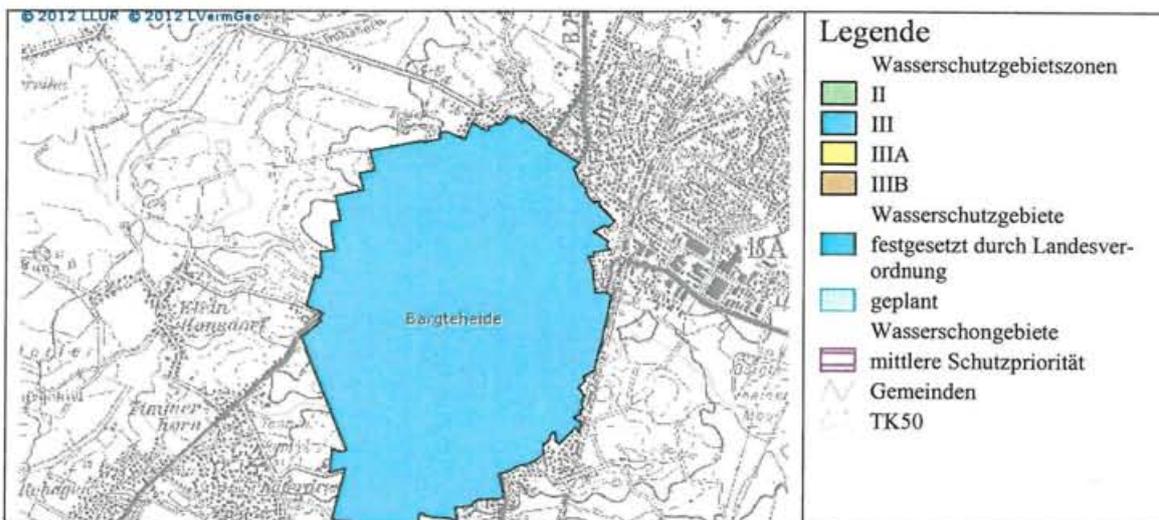
### Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, in Bargteheide trat gemäß § 15 der Landesverordnung am 27. Januar 2010 in Kraft.

Die Wasserbehörde des Kreises Stormarn gibt hierzu folgenden Hinweis:

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide. Die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien ist hier gemäß Wasserschutzgebietsverordnung verboten. Dies können je nach Zusammensetzung Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände oder Schlacken sein, die zum Teil als Sekundärrohstoffe beim Bau von Anlagen des Straßenverkehrs zum Einsatz kommen. Deren Verwendung ist hier durch geeignete Festsetzungen auszuschließen.

Zum besseren Nachvollzug wird eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14a vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt.



### ÖPNV

Für eine Schulneugründung ist die öffentliche Verkehrsanbindung ein wichtiger Faktor. Die neue Waldorfschule liegt in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen zentralen Schulbushaltestelle, die sich an der nordöstlich gelegenen Straße Am Volkspark befindet. Die hier ankommenden Buslinien sind vernetzt mit dem überregionalen ÖPNV-Anschlusspunkt Haltestelle Bahnhof Bargteheide.

## 11. Tabellarische Zusammenstellungen

## a. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: März 2014; Mai 2014

nach Teilungsentwurf Vermessungsbüro Sprick, Ahrensburg vom 28.11.2013, Plan Nr. 22 sowie Entwurfsbearbeitung

Flurstück	Flurstücksgröße	Größe im Plangebiet	MI II o 0,3 / 0,6	SO Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung 0,4 / 0,6	Verkehrsfläche Erschließungsstraße	Verkehrsfläche Parkplatz	Verkehrsfläche Fuß- und Radweg	Verkehrsfläche Wegebegleitgrün	öff. Grünfläche -Jugend- sportpark-	gesamt
168 tlw.	71.104 qm	172 qm	-	-	172 qm	-	-	-	-	172 qm
174	27.800 qm	27.800 qm	3.797 qm	14.582 qm	1.147 qm	422 qm	1.045 qm	852 qm	5.955 qm	27.800 qm
55/13	544 qm	544 qm	544 qm	-	-	-	-	-	-	544 qm
55/12	598 qm	598 qm	598 qm	-	-	-	-	-	-	598 qm
55/11	574 qm	574 qm	574 qm	-	-	-	-	-	-	574 qm
55/10	648 qm	648 qm	648 qm	-	-	-	-	-	-	648 qm
55/14	139 qm	139 qm	139 qm	-	-	-	-	-	-	139 qm
55/16	194 qm	194 qm	194 qm	-	-	-	-	-	-	194 qm
55/18	69 qm	69 qm	69 qm	-	-	-	-	-	-	69 qm
55/20	124 qm	124 qm	124 qm	-	-	-	-	-	-	124 qm
151	84 qm	84 qm	84 qm	-	-	-	-	-	-	84 qm
gesamt		30.946 qm	6.771 qm	14.582qm	1.319 qm	422 qm	1.045 qm	852 qm	5.955 qm	30.946 qm

## 11. Tabellarische Zusammenstellungen

## b) bisheriger Bereich – bisher unbeplanter Innen- bzw. Außenbereich

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	vorhandener Gebäudebestand	befestigte Hofflächen versiegelt	gesamt vollversiegelt
168 tlw.	172 qm	MI	--	--	--
174	27.800 qm	MI GFL-Recht	339,8 qm	1.249,8 qm --	1.589,6 qm 240,0 qm
55/13	544 qm	MI	--	--	--
55/12	598 qm	MI	177,0 qm	--	177,0 qm
55/11	574 qm	MI	179,2 qm	--	161,2 qm
55/10	648 qm	MI	176,5 qm	--	176,5 qm
55/14	139 qm	MI GFL-Recht	--	-- --	-- 139,0 qm
55/16	194 qm	MI	8,0 qm	--	8,0 qm
55/18	69 qm	MI	--	--	--
55/20	124 qm	MI	48,0 qm	12,0 qm	60,0 qm
151	84 qm	MI	24,0 qm	7,0 qm	31,0 qm
<b>gesamt</b>					<b>2.582,3 qm</b>

## 11. Tabellarische Zusammenstellungen

## c) neue Planung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässig vollversiegelt	zulässige Überschreitung MI 75 % SO 50 % vollversieg.	gesamt vollversiegelt	gesamt teilversiegelt
168 tlw.	172 qm	Verkehrsflä.			172,0 qm	--
174	27.800 qm	MI GRZ 0,3 3.797 qm GFL-Recht SO GRZ 0,4 14.582 qm Erschl.str. 1.147 qm Parkplatz 422 qm Fuß- Radw. 1.045 qm Wegebegleit 852 qm Jugendspor. 5.955 qm	1.139,1 qm  5.832,8 qm       447,0 qm	854,3 qm  2.916,4 qm       --	1.993,4 qm 240,0 qm  8.749,2 qm  1.147,0 qm  --  1.045,0 qm  --  447,0 qm	-- -- -- -- 422,0 qm -- -- -- 425,0 qm
55/13	544 qm	MI GRZ 0,3	163,2 qm	122,4 qm	285,6 qm	--
55/12	598 qm	MI GRZ 0,3	179,4 qm	134,6 qm	314,0 qm	--
55/11	574 qm	MI GRZ 0,3	172,2 qm	129,2 qm	301,4 qm	--
55/10	648 qm	MI GRZ 0,3	194,4 qm	145,8 qm	340,2 qm	--
55/14	139 qm	MI GRZ 0,3 GFL-Recht	41,7 qm	31,3 qm	73,0 qm 139,0 qm	-- --
55/16	194 qm	MI GRZ 0,3	58,2 qm	43,7 qm	101,9 qm	--
55/18	69 qm	MI GRZ 0,3	20,7 qm	15,5 qm	36,2 qm	--
55/20	124 qm	MI GRZ 0,3	37,2 qm	27,9 qm	65,1 qm	--
151	84 qm	MI GRZ 0,3	25,2 qm	18,9 qm	44,1 qm	--
<b>gesamt</b>					<b>15.494,1 qm</b>	<b>847,0 qm</b>

In Gegenüberstellung der bisherigen Bodenversiegelung aus Gebäudebestand und befestigten Hofflächen zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 14a ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden nur für die Bereiche des Mischgebietes, des Sonstigen Sondergebietes und der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich ihrer Nebenflächen:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	15.494,1 qm
bisherige Vollversiegelung aus Gebäudebestand und befestigten Hofflächen	<u>./. 2.582,3 qm</u>
neu entstehende Vollversiegelung	12.911,8 qm

Ausgleichsbedarf aus Vollversiegelung: $12.911,8 \text{ qm} \times 0,5 =$	6.455,9 qm
Ausgleichsbedarf aus Teilversiegelung : $847 \text{ qm} \times 0,3 =$	<u>254,1 qm</u>
Ausgleichsbedarf gesamt	6.710,0 qm
bereits erfolgter Ausgleich für Jugendsportpark aus Voll- und Teilversiegelung	<u>./. 351,0 qm</u>
<b>verbleibender Ausgleichsbedarf</b>	<b>6.359,0 qm</b>

**Ausgleichsbedarf gerundet = 6.360 qm**

Der Ausgleichsflächenbedarf für den Jugendsportpark und die Regenwasserretentionsfläche als bestehende bauliche Anlagen ist bereits im Rahmen der seinerzeitigen Einzelgenehmigungen verrechnet und ausgeglichen worden, so dass hierfür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf mehr besteht.

Der Ausgleichsbedarf aus artenschutzrechtlichen Gründen ist hier nicht aufgeführt, sondern unter Ziffer 6b dieser Begründung ermittelt.

12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.