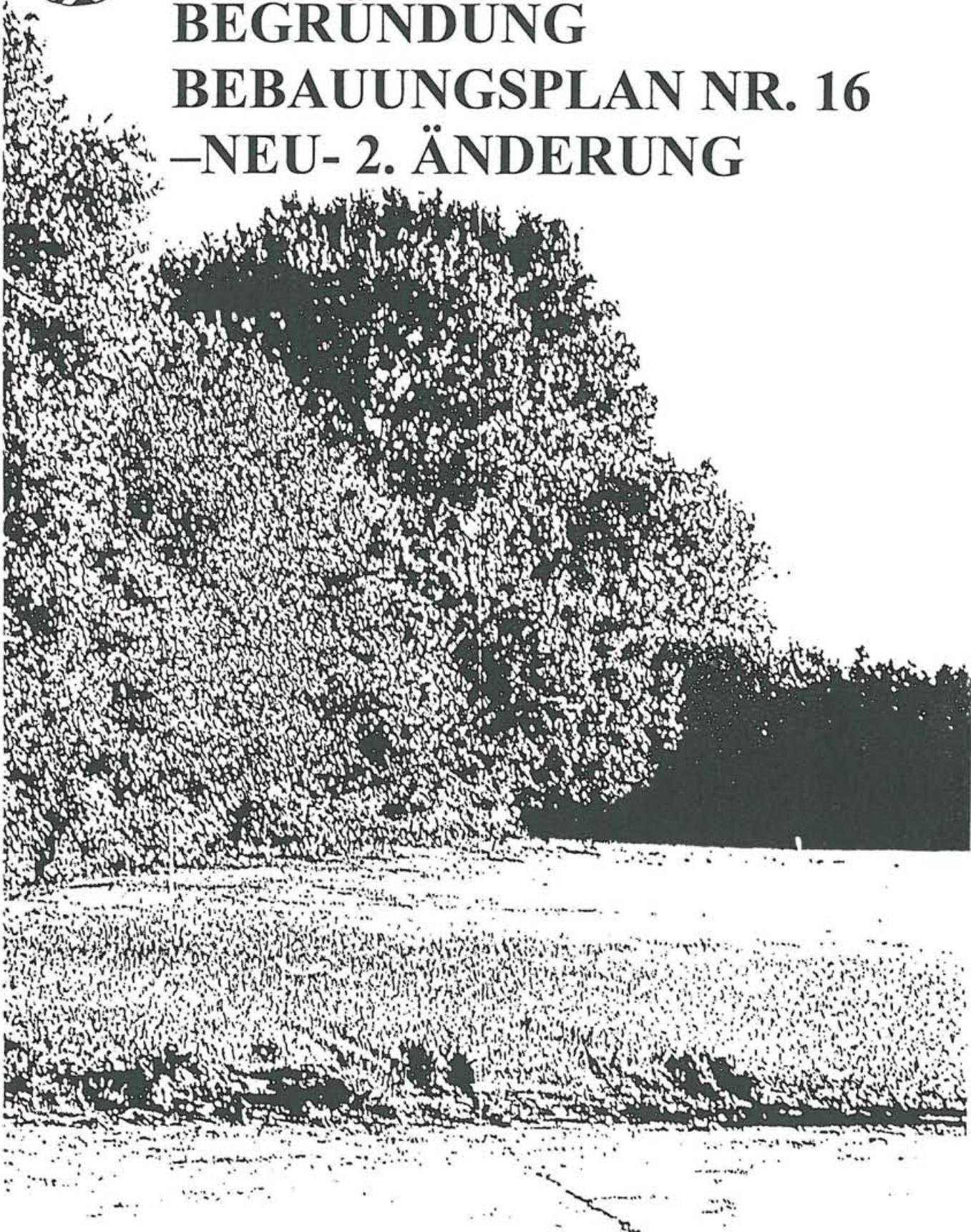




**STADT BARGTEHEIDE**  
**KREIS STORMARN**

**BEGRÜNDUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 16**  
**-NEU- 2. ÄNDERUNG**



**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: teilweise beidseitig der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)  
von der Lübecker Straße (B 75) bis zur Einmündung des Westteiles der  
Straße Roggenkamp (Erschließungsstraße D)

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	10 - 12
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	13
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	14 - 19
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	20 - 22
b) Ver- und Entsorgung .....	23 - 26
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	27 - 30
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes .....	31 - 32
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	33 - 38
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	39
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	40 - 42
9. Hinweise	
a) Altlasten .....	43
b) Allgemeine Hinweise .....	44 - 47
10. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	48
b) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden – Ermittlung der versiegelten Flächen .....	49 - 50
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001 .....	51
12. Umweltbericht .....	52
<b>Vermerk:</b> Beschluss über die Begründung .....	53

Anlage:           Verkehrstechnische Stellungnahmen  
                      - Zusammenfassung –  
                      für Stadt Bargteheide  
                      Stand: 16. November 2004  
                      Masuch + Olbrisch  
                      Beratende Ingenieure VBI  
                      Gewerbering 2  
                      22113 Oststeinbek

                      Schalltechnische Untersuchung  
                      für den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung  
                      Stand: November 2004  
                      Lairm Consult GmbH  
                      Hauptstraße 45  
                      22941 Hammoor  
                      einschließlich alternativer Ergänzung

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Zur umfangreichen städtebaulichen Neuordnung im Nordwesten des Stadtgebietes wurden die Bebauungspläne Nr. 16 a, Nr. 16 –neu- und Nr. 19 aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- umfasst im wesentlichen den Bereich westlich Lübecker Straße und Alte Landstraße bis zu den Tennisanlagen sowie der Dauerkleingartenanlage und ist am 18. November 2003 rechtswirksam geworden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- umfasst einen südöstlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes und ist am 17. August 2004 rechtswirksam geworden.

Für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, teilweise beidseitig der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A), ergibt sich der Bedarf zur Umstrukturierung. Aus diesem Grunde beschloss der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- in seiner Sitzung am 15. September 2004.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 29. November 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 15. September 2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- als Vorentwurf beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 24. November 2004 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. Januar 2005.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 07. Dezember 2004 bis zum 21. Dezember 2004 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 29. November 2004.

Über die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung am 20. Januar 2005 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20. Januar 2005 und ergänzend am 17. Februar 2005 den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 01. März 2005 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. April 2005.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 08. März 2005 bis zum 08. April 2005 einschließlich. Dies ist entsprechend am 28. Februar 2005 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

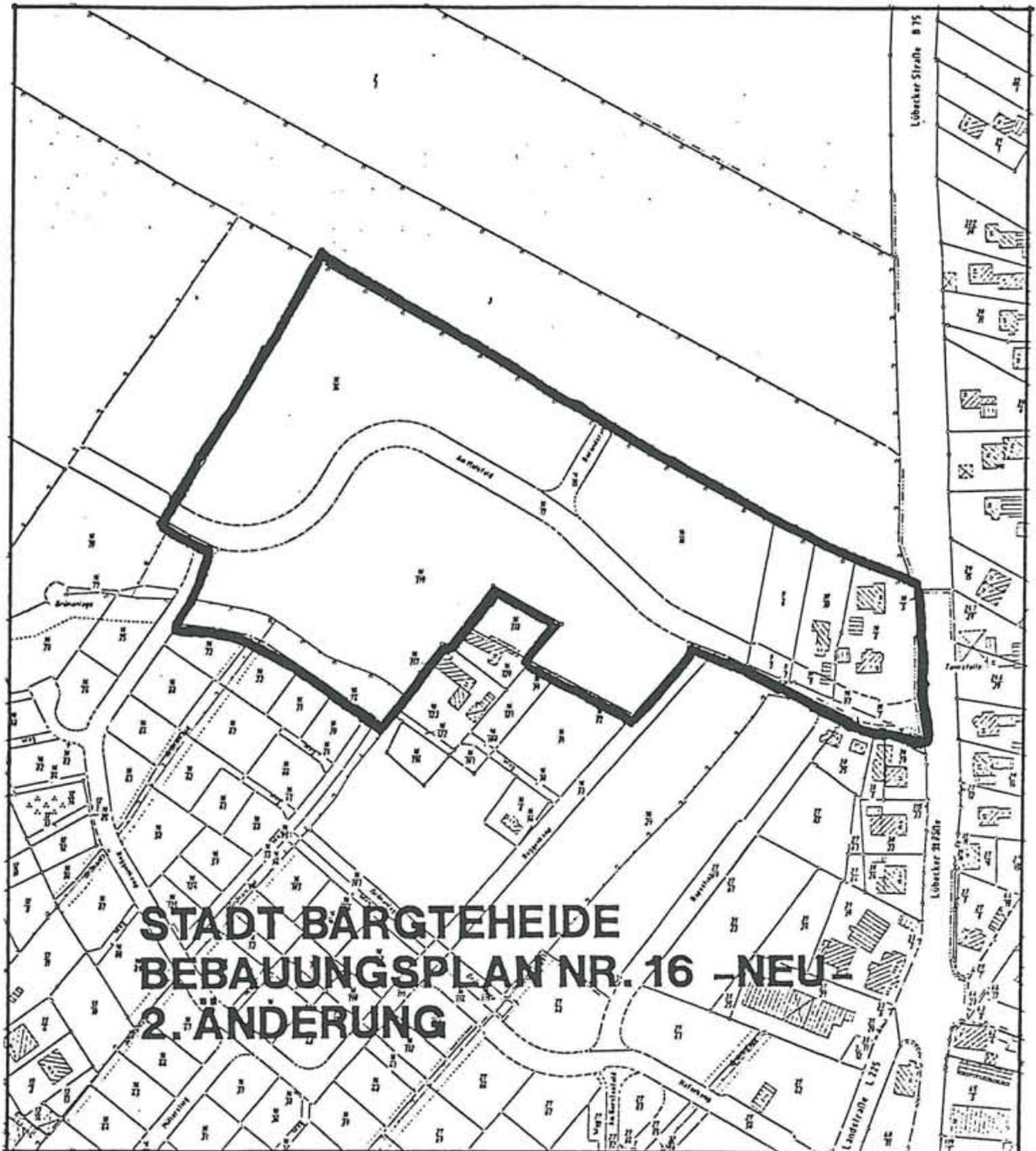
Die Stadtvertretung hat die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 20. Januar 2005 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 28. April 2005 bestätigt.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 28. April 2005 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 28. April 2005 ist der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- 2. Änderung als Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich



## 1. Allgemeines

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

Aufgrund deutlicher Nachfragen von möglichen Grundstückskäufern besteht ein erheblicher Bedarf an relativ kleinen Baugrundstücken um ca. 500 qm Mindestgröße zur Bebauung mit Einzelhäusern, dies insbesondere im Bereich des 2. Bauabschnittes in der Nordecke des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes beidseitig der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A).

Die Neukonzeption sieht eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte mit der Entwicklung einer 2. bzw. 3. Baureihe und der zugehörigen Erschließungssicherung sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich vor. Diese Neuordnung ist nach wie vor in das Gesamtsystem des Ursprungsbebauungsplanes und seinen Verbindungen zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt eingebunden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. Dieser weist für das Plangebiet Bauflächen als Wohnbauflächen aus. Hiernach ist das Entwicklungsgebot der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- aus dem Flächennutzungsplan gesichert.

Bereits für die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist festgestellt, dass Inhalte des Landschaftsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen stehen.

Auf der Grundlage einer 1. Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 2. Änderung ist zeitversetzt der zugehörige Grünordnungsplan erstellt. Dies geschah im Hinblick darauf, als dass auch Planalternativen noch Gegenstand der Vorentwurfsfassung waren und der endgültige Inhalt erst mit der Entwurfsfassung festgelegt worden ist.

Um einen grundlegenden Überblick bezüglich der Neuplanung zu erhalten, sind in der vorliegenden Begründung an verschiedenen Stellen, insbesondere mit den Tabellen 10b und 10c, die Veränderungen der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs in Gegenüberstellung der bisherigen Planung zur vorliegenden Neuplanung aufgearbeitet.

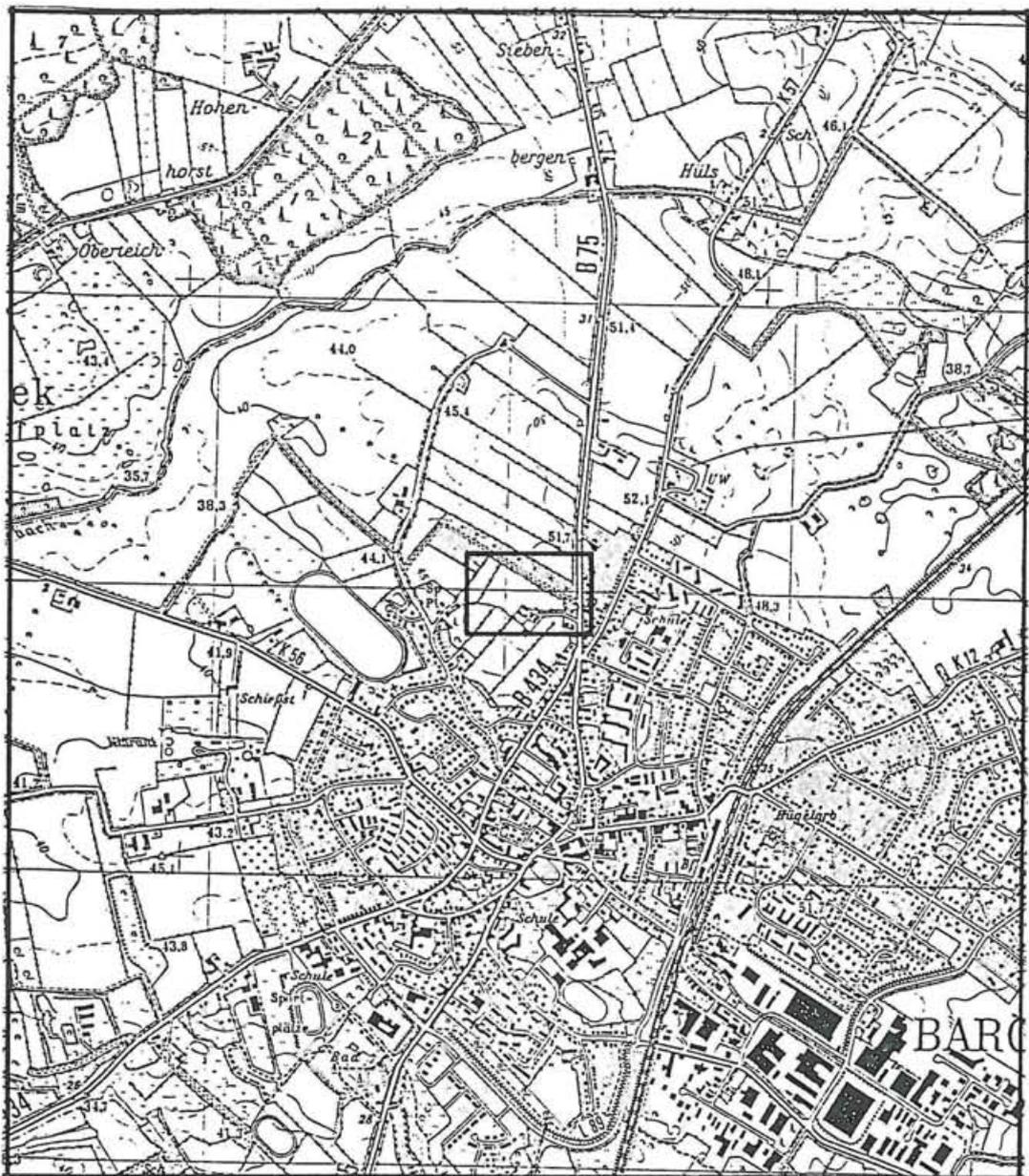
Für die Vorentwurfsfassung war zur Abstimmung der Inhalte des künftigen Umweltberichtes mit den Verfahrensbeteiligten auf die Fassung des Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan zurückgegriffen und auf die 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes für den Nordwestteil des Stadtgebietes als weitere Erfassung von Umweltauswirkungen hingewiesen worden.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- handelt es sich bei den Bauflächen im Wesentlichen um einen Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnfunktion unter Einbeziehung gemischt gewerblicher Nutzungsstrukturen westlich der Lübecker Straße (B 75). Dieser gesamte Bereich wird wie bisher angebunden an die städtische Infrastruktur unter Einbindung des bereits bisher vorgesehenen Kinderspielplatzes.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Dies erfolgt abweichend von den sonst üblichen Maßstäben der städtischen Bebauungspläne, um eine bessere Lesbarkeit des Planes sicherzustellen. Der Kartenausschnitt umfasst die Flur 4 und 16 der Gemarkung Bargtheide teilweise.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 4, diverse Flurstücke ganz bzw. teilweise. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung / Flächenverteilung unter Ziffer 10a der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 36.229 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- <b>Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>		20.409 qm
WA I ED 0,3/0,3 mit einer Fläche von ca.	16.705 qm	
WA II o 0,4/0,8 mit einer Fläche von ca.	3.704 qm	
- <b>Als Baufläche – Mischgebiet (MI)</b>		3.548 qm
MI II o 0,4/0,8 mit einer Fläche von ca.	3.548 qm	
- <b>Als öffentliche Verkehrsflächen – Straßen</b>		5.089 qm
Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) mit einer Fläche von ca.	4.713 qm	
Erschließungsstraße H mit einer Fläche von ca.	376 qm	
- <b>Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Geh- und Radweg-</b>		150 qm
Geh- und Radweg an Erschließungsstraße A mit einer Fläche von ca.	85 qm	
Geh- und Radweg südöstlich Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca.	65 qm	
- <b>Als Fläche für Versorgungsanlagen -Transformatorstation-</b>		40 qm
mit einer Fläche von ca.	40 qm	
- <b>Als Fläche für die Abfallbeseitigung -Müllgefäßstandplatz-</b>		29 qm
mit einer Fläche von ca.	29 qm	
- <b>Als öffentliche Grünflächen</b>		2.518 qm
Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca.	2.518 qm	
- <b>Als private Grünflächen</b>		4.308 qm
Knick neu mit Knickrandstreifen mit einer Fläche von ca.	1.356 qm	
Knick mit Knickrandstreifen mit einer Fläche von ca.	2.952 qm	
- <b>Als Gewässer –Kleingewässer Tümpel-</b>		138 qm
mit einer Fläche von ca.	138 qm	
<b>Gesamt</b>		<u>36.229 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

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

Die Stadt Bargtheide hat mit den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 16 –neu- und Nr. 19 sowie den zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 16a Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfes zur Verfügung gestellt bzw. wird diese zur Verfügung stellen.

Für einen zweiten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ergibt sich zwischenzeitig der Bedarf zur Neukonzeption.

Die Stadt Bargtheide beabsichtigt mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- in diesem begrenzten Bereich eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte. Dies wird abgeleitet aus Konzepten einer städtebaulichen Strukturplanung für dieses Gebiet.

Zur Abprüfung, inwieweit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- bei einer Realisierung sich auf die vorhandene und gegebenenfalls zu ergänzende städtische Infrastruktur auswirkt, sind nachfolgend entsprechende Ausführungen über zu erwartende Anzahlen der Wohneinheiten, der Bevölkerungszunahme sowie der erforderlichen Kindergarten- und Grundschulplätze wiedergegeben als Absolutwerte bzw. zeitbezogen. Hierbei wird die jeweilige Ermittlung auf das System der Ermittlung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu- vorgenommen.

Es ergeben sich voraussichtlich im Minimum 94 neue Wohneinheiten und im Maximum 112 neue Wohneinheiten.

Die Baulandbewerber verteilen sich im Verhältnis von 20 % örtlichen und 80 % auswärtigen Bewerbern.

Bei einer Belegungsdichte von ca. 3,1 Einwohner je Wohneinheit und einem zu erwartenden Fremdzug von 80 % ergibt sich bei einem Umsetzungszeitraum von 2 bis 3 Jahren ein voraussichtlicher Bevölkerungszuwachs wie nachfolgend ermittelt.

**minimale** Bevölkerungszunahme

WE 94 x Belegungsdichte 3,1 x Fremdzug 0,80 = ca. 233 neue Einwohner

**maximale** Bevölkerungszunahme

WE 112 x Belegungsdichte 3,1 x Fremdzug 0,80 = ca. 278 neue Einwohner

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 2 bis 3 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

**minimale** Bevölkerungszunahme

233 neue Einwohner : 2 Jahre =

233 neue Einwohner : 3 Jahre =

ca. 117 neue Einwohner pro Jahr

ca. 78 neue Einwohner pro Jahr

**maximale** Bevölkerungszunahme

278 neue Einwohner : 2 Jahre =

278 neue Einwohner : 3 Jahre =

ca. 139 neue Einwohner pro Jahr

ca. 93 neue Einwohner pro Jahr

Hierauf ist die kommunale Infrastruktur abzustellen und nach Möglichkeit zeitgerecht anzupassen.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird nach einer Rechenformel ermittelt in Anlehnung an Rechenvorgänge von Professor Klemm, Essen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: 100 Wohneinheiten x zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit x prozentualen Anteil des Fremdzuzuges geteilt durch 100. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

**Kindergartenplätze Minimum:** $94 \times 3,1 \times 0,80 \times 3,5 : 100 = 8,2$ **Grundschulplätze Minimum:** $94 \times 3,1 \times 0,80 \times 4 : 100 = 9,3$ **Kindergartenplätze Maximum:** $112 \times 3,1 \times 0,80 \times 3,5 : 100 = 9,7$ **Grundschulplätze Maximum:** $112 \times 3,1 \times 0,80 \times 4 : 100 = 11,1$ 

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 2 bis 3 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

**Minimum**Kindergartenplätze  $8,2 : 2 \text{ Jahre} = 4,1 \text{ pro Jahr}$ Kindergartenplätze  $8,2 : 3 \text{ Jahre} = 2,7 \text{ pro Jahr}$ Grundschulplätze  $9,3 : 2 \text{ Jahre} = 4,7 \text{ pro Jahr}$ Grundschulplätze  $9,3 : 3 \text{ Jahre} = 3,1 \text{ pro Jahr}$ **Maximum**Kindergartenplätze  $9,7 : 2 \text{ Jahre} = 4,9 \text{ pro Jahr}$ Kindergartenplätze  $9,7 : 3 \text{ Jahre} = 3,2 \text{ pro Jahr}$ Grundschulplätze  $11,1 : 2 \text{ Jahre} = 5,6 \text{ pro Jahr}$ Grundschulplätze  $11,1 : 3 \text{ Jahre} = 3,7 \text{ pro Jahr}$ 

Diese Rechenergebnisse sind nur als theoretischer Ansatz im Zusammenhang mit anderen Gesamtbetrachtungen zu verwenden.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in verschiedenen größeren Baugebieten der Stadt und den Nachbargemeinden begründet. Auch hierdurch wird die angenommene Einwohnerdichte von 3,1 Einwohner je Wohneinheit bestätigt. Der Anteil der Kinder im Kindergartenalter ist danach mit ca. 10 % der Einwohner und die Anzahl der Kinder im Grundschulalter gleichfalls mit ca. 10 % der Einwohner anzunehmen.

Nach diesen Vorgaben ergeben sich folgende Anzahlen der Einwohner sowie der Kinder im Kindergartenalter bzw. im Grundschulalter innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-.

**minimale** Bevölkerungszunahme unter Berücksichtigung des Zuzugsverhältnisses  
 97 Wohneinheiten x 3,1 Einwohner je WE x 0,80 = 233 Einwohner  
 davon 10 % Kinder im Kindergartenalter = 23,3 Kindergartenkinder  
 davon 10 % Kinder im Grundschulalter = 23,3 Grundschulkinder

Dies wiederum verteilt auf 2 bis 3 Jahre bedeutet pro Jahr:

$23,3 : 2 = 11,7$  Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 2 Jahre pro Jahr

$23,3 : 3 = 7,8$  Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 3 Jahre pro Jahr

**maximale** Bevölkerungszunahme unter Berücksichtigung des Zuzugsverhältnisses  
 112 Wohneinheiten x 3,1 Einwohner je WE x 0,80 = 278 Einwohner  
 davon 10 % Kinder im Kindergartenalter = 27,8 Kindergartenkinder  
 davon 10 % Kinder im Grundschulalter = 27,8 Grundschulkinder

Dies wiederum verteilt auf 2 bis 3 Jahre bedeutet pro Jahr:

$27,8 : 2 = 13,9$  Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 2 Jahre pro Jahr

$27,8 : 3 = 9,3$  Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 3 Jahre pro Jahr

Zur Bewertung sollen die entsprechenden Zahlen als Mindestwert und Höchstwert in die Überlegungen zur Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur einfließen, auch unter Beachtung der errechneten Werte in Anlehnung der Formel nach Professor Klemm.

Hierbei ist weiter zu beachten, dass auch die Umsetzung und Realisierung der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 16 –neu- und Nr. 19 sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 16a in die städtischen Infrastrukturplanungen eingebunden werden.

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

Die seinerzeitigen Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, Nr. 16a und Nr. 19 mit ihren seinerzeitigen Inhalten wurden in Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 –IV 63 – 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht zusammengefasst. Über die Gesamtauswirkungen aus diesen Bebauungsplänen wurden weitergehende Überprüfungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für den Gesamtbereich der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, Nr. 16a und Nr. 19 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist.

Der hierfür erarbeitete Umweltbericht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist in die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- eingestellt und mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes öffentlich zugänglich.

Die Grundlage der seinerzeitigen Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Umweltverträglichkeitsstudie für die Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, Nr. 16a und Nr. 19, erarbeitet von dem Büro Brien-Wessels-Werning GmbH, 23564 Lübeck, mit Stand Juni 2003; sie liegt bei der Stadt Bargteheide vor.

Zwischenzeitig ist als weitere Erfassung von Umweltauswirkungen auch der Entwurf der 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes erarbeitet, in dem die für diese Planungsebene erarbeiteten Umweltauswirkungen zusammengefasst sind.

Für die 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes ist das Feststellungsverfahren eingeleitet.

Mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist der Umweltbericht, erarbeitet durch das Büro Brien-Wessels-Werning GmbH, 23564 Lübeck, mit Stand Februar 2005, in die Begründung eingestellt. Dieser Umweltbericht ist auf der Grundlage des Umweltberichtes für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu- erarbeitet und auf die Inhalte der vorliegenden Planung abgestimmt.

Die in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu- aufgearbeitete Abprüfung möglicher „UVP-pflichtiger Vorhaben“ innerhalb des Gesamtplangebietes gilt auch für diesen vorliegenden Teilbereich der 2. Änderung inhaltlich weiter. Auf Weitergehendes wird an dieser Stelle verzichtet und auf die Ausführungen an anderer Stelle der Begründung bzw. speziell auf den Umweltbericht unter Ziffer 12 verwiesen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist Teil der siedlungsmäßigen Gesamtentwicklung im Nordwesten des Stadtgebietes. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist der nordöstliche Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Er wird im Norden/Nordosten abgegrenzt durch den hier verlaufenden Knick zur Dauerkleingartenanlage und im Osten durch die Lübecker Straße (B 75).

Mit der vorliegenden Planung werden die bereits bisher vorgesehenen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes städtebaulich teilweise neu geordnet unter gleichzeitiger geringfügiger Anpassung der innergebielichen verkehrlichen Infrastruktur. Dies betrifft daher sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen. Ein Beibehalten der verkehrlichen Anbindung an den bisherigen Anbindepunkt der Lübecker Straße (B 75) ist vorgesehen. Dies betrifft auch die übrigen Anbindepunkte der innergebielichen öffentlichen verkehrlichen Erschließungsanlagen zu den Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.

Die innergebieliche verkehrliche Erschließung erfolgt nach wie vor über die Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A). Diese Erschließungsstraße ist jedoch in ihrem nördlichen Teil geringfügig nach Nordosten hin verschoben, so dass sich hierfür insgesamt erforderliche Anpassungen der Grundstücksanbindungen wie auch der Inventarisierung des Straßenzuges selbst ergeben. Hiernach sind umfangreiche differenzierte Regelquerschnitte der Straße Am Maisfeld berücksichtigt. Sie sind zum Nachvollzug gesondert dargestellt und in der Planzeichnung mit ihrer Lage bezeichnet und darüber hinaus unter Ziffer 4a der Begründung beschrieben.

Mit dem Beibehalten des bisher verbindenden Straßensystems kann wie bisher eine größtmögliche Verteilung der Verkehrsabläufe über das bestehende Straßensystem, auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderung, sichergestellt werden.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen der Verkehrsdämpfung in der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) mit der Fahrbahneinengung und den vorgesehenen Fahrbahnverswenkungen und den übrigen Maßnahmen in den anbindenden Verkehrszügen außerhalb des Plangebietes soll ein Großteil möglichen Fremdverkehrs aus dem Plangebiet heraus gehalten werden.

Für die bisher vorgesehenen Knickneuanpflanzungen als Grünzäsur zwischen den östlichen Mischgebietsbauflächen und den westlichen Wohnbauflächen nördlich der Straße Am Maisfeld ist eine geringfügige Verschiebung der Knickanordnung auf die Mitte der Grundstücksgrenze unter Anpassung der seitlich zu sichernden Schutzflächen der Knickrandstreifen vorgesehen.

Der vorhandene Knick südlich des bereits bisher festgesetzten Kinderspielplatzes soll teilweise entfernt und in unmittelbarer Nähe nördlich entlang der vorhandenen Bauflächen neu aufgesetzt werden (Versetzen). Für die innerhalb des Knicks befindlichen Großbäume ist ein Erhalten unter gleichzeitiger Bestandssicherung des Knickbestandes innerhalb ihres jeweiligen Kronenbereiches vorgesehen.

Nachfolgend werden für einzelne zusammengefasste Bereiche weitergehende Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes wiedergegeben.

**Mischgebiet o II GRZ 0,4/GFZ 0,8****westlich Lübecker Straße / nördlich der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

Der Bereich dieses festgesetzten Mischgebietes liegt entlang der Westseite der Lübecker Straße und umfasst im rückwärtigen Bereich bisher unbebaute Grundstücksteile. Hier ist die Entwicklung eines gemischt/gewerblich/wohnbaulich zu nutzenden Bereiches vorgesehen, insbesondere auch als langfristige Entwicklungsperspektive.

Dieser Bereich ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über Fahrbahngradiente der Lübecker Straße für die Grundstücke Lübecker Straße Nr. 39 und Nr. 39a festgesetzt. Für die übrigen Baugrundstücke des Mischgebietes werden keine maximal zulässigen Sockelhöhen festgesetzt, da die endgültige Bezugshöhe z. B. der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) nicht festliegt. Diese Sockelhöhen sind dann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen. Dies beinhaltet auch Festsetzungen bezüglich der Errichtung von Drempeln, der Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckung.

**Allgemeines Wohngebiet o II GRZ 0,4/GFZ 0,8****westlich der Mischgebietsbaufläche, nördlich der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) und östlich Erschließungsstraße H**

Der Bereich dieses festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes liegt westlich rückwärtig der Lübecker Straße am Nordostrand des Plangebietes.

Dieser Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Für diesen zweigeschossigen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, südwestlich an die Dauerkleingartenanlage angrenzend, ist eine Firsthöhen- und Traufhöhenbeschränkung festgesetzt, um unvertretbare Höhenentwicklungen und damit verbundene Beschattungen der angrenzenden Kleingärten nach Möglichkeit zu minimieren. Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschoss-Sockelhöhe der Gebäude.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen. Dies beinhaltet auch Festsetzungen bezüglich der Errichtung von Drempeln, der Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckung.

**Allgemeines Wohngebiet E/D I GRZ 0,3/GFZ 0,3**

**Nordteil:** westlich Erschließungsstraße H, nördlich/westlich der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)

**Südteil:** westlich der Straße Roggenkamp (Erschließungsstraße D), südlich/östlich der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)

Der Bereich dieses festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes umfasst den überwiegenden Teil des Plangebietes.

Dieser Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig eingeschossigen und nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Bauhöhenbegrenzung ist die zulässige Firsthöhe der Gebäude festgesetzt. Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschoss-Sockelhöhe der Gebäude.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig eingeschossiger Bebauung sind Regelungen bezüglich der Baugrundstücksgrößen und der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen.

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen. Dies beinhaltet auch Festsetzungen bezüglich der Errichtung von Drepeln, der Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckung.

Für den Südteil der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist neben der festgesetzten Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ausnahmsweise auch eine Bebauung mit eingeschossigen Kettenhäusern vorgesehen, für die weitergehende textliche Festsetzungen getroffen sind. Diese Ausnahme zur Zulässigkeit von Kettenhäusern betrifft nur die Baugrundstücke Nr. 29 bis Nr. 36.

**Allgemein**

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

Für den Bereich aller Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide aus dem Jahre 2001. Hierzu ist unter Ziffer 11 dieser Begründung eine Übersicht mit Abgrenzung der Teilbereiche des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Bezeichnung der für die verschiedenen Baugrundstücke geltenden Teilbereiche B und C abgebildet. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht mit den für den Bebauungsplan geltenden Abgrenzung B und C wiedergegeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine flächenhaften Grünelemente als prägende Einzelbäume außerhalb vorhandener Knicks.

In vorhandene und auch künftig zu erhaltende Knickstrukturen eingebunden befindet sich ein Kleingewässer. Dies ist als zu erhaltendes Kleingewässer –Tümpel- festgesetzt und genießt den Schutz als Biotop gemäß § 15a (1) 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Geprägt wird das Plangebiet aus naturräumlicher Sicht durch die umfangreichen linearen Grünelemente der das Plangebiet umfassenden vorhandenen Knicks einschließlich ihrer zu erhaltenden Überhälter. Die vorliegende Planung ist abgestellt auf einen größtmöglichen Erhalt und eine größtmögliche Minimierung der Eingriffe in diese Knickstrukturen.

Es verbleibt daher bei den drei bisher vorgesehenen Knickdurchbrüchen. Zum einen für die Erschließungsstraße H und zum anderen für das nach Nordwesten abgehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie für die Anbindung der Erschließungsstraße A in Richtung des westlich liegenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16a.

Für die vorhandene Knickstruktur, westlich der Straße Roggenkamp, ist zur besseren Bebaubarkeit der Grundstücksflächen ein Versetzen des hier vorhandenen Knicks vorgesehen, wobei gleichfalls ein größerer Einzelbaum künftig entfallen wird.

Im Bereich südwestlich des Kinderspielplatzes werden kleinere Bereiche der vorhandenen Knickstruktur an den südwestlichen Grünflächenrand zu den angrenzenden Baugrundstücken versetzt und entsprechend ergänzt durch umfangreiche Neuanpflanzungen von Knickstrukturen. Hierbei wird für die bereits bisher als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume die vorhandene Knickstruktur, in etwa dem Kronenumfang entsprechend, auch künftig erhalten.

Für die vorgesehenen Knickverschiebungen bzw. Knickrodungen besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß §§ 7 und 15 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG). Diese Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu beachten.

Die bereits bisher festgesetzte Knickneuanpflanzung zwischen den Bauflächen des zulässig zweigeschossigen Mischgebietes und zulässig zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebietes wird geringfügig nach Westen auf die hier vorhandene Flurstücksgrenze umstrukturiert. Da es sich hier um eine Neuanpflanzung im bisherigen Umfang handelt, ergibt sich kein weiterer Eingriff.

Insgesamt werden im Plangeltungsbereich der 2. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan 78 m Knick von ihrem Standort entfernt und gleichzeitig auf 129 m versetzte und neue Knicks einen neuen Standort finden. Dies hat zum Ergebnis, dass bei einem Gesamtausgleichserfordernis zum Eingriff in die Knickstrukturen von 211 lfdm insgesamt 82 lfdm Knickneuanlage als Ausgleich außerhalb des Plangebietes zu sichern ist.

Zu der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Der Grünordnungsplan, zur Aufarbeitung der grünordnerischen Belange, zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches sowie die sich hieraus ergebenden Maßnahmen, berücksichtigt auch die Vorgaben des bisher geltenden Grünordnungsplanes zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, so dass in der Grünordnung eine planerisch gleiche Entwicklung gewährleistet ist. Hierin ist auch die Ermittlung der

Eingriffe und Festlegung der Ausgleichserfordernisse einschließlich ihrer Sicherung aufgearbeitet. Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet. Es wird auf die Ausarbeitungen unter Ziffer 6a und 6b dieser Begründung verwiesen.

Die Oberflächenentwässerung geschieht über die Fassung und Ableitung zum bereits bestehenden Regenwasserrückhaltebecken westlich rückwärtig der Straße Kamp und weiter in vorhandene, wieder geöffnete Gräben des Vorflutsystems bis hin zu einer neu angelegten Polderfläche südwestlich des Plangebietes, erheblich abgesetzt.

Für die gesamte Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist die Leistungsfähigkeit der vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Anlagen bereits auf der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- geprüft. Hierzu befinden sich an anderen Stellen der Begründung weitergehende Erläuterungen. Es ist jedoch festzustellen, dass aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen die Oberflächenentwässerung im erforderlichen Umfang gesichert wird.

Zur Oberflächenentwässerung, sowohl Schmutzwasser als auch Regenwasser, sind innergebietlich Leitungsrechte festgesetzt, über die die erforderlichen Leitungstrassen auch in privaten Grundstücksbereichen geführt werden können. Teile dieser innergebietlichen Entwässerungsleitungen sind bereits auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- zwischenzeitig erstellt.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm der hochbelasteten vorhandenen bzw. neu entstehenden Straßenzüge ist eine lärmtechnische Untersuchung mit einer Neubearbeitung vom 22. September 2003 durch das Büro Masuch + Olbrisch erstellt. In dieser neu erstellten lärmtechnischen Untersuchung sind die zu berücksichtigenden Belange des Schallschutzes, auch unter der Annahme einer noch nicht vorhandenen innerörtlichen Verbindungsstraße, ermittelt worden. Diese Neuuntersuchung gibt den derzeitigen Ist-Zustand wieder einschließlich einer angemessenen verkehrlichen Prognoseentwicklung.

Hierzu ist neuerlich eine Verkehrstechnische Stellungnahme durch das Büro Masuch + Olbrisch erarbeitet, auf dessen Grundlage das Büro Lairm Consult eine Überprüfung der seinerzeitigen Ergebnisse vom 22. September 2003 durchgeführt hat unter ergänzender Berücksichtigung von Bereichen für schallgedämmte Lüftungen.

Zur größtmöglichen Rechtssicherheit ist das Ergebnis der neuen Untersuchung mit Überprüfung und Ergebnisergänzung vom November 2004 als passive Schallschutzmaßnahme im Sinne der DIN 4109 in die vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- aufgenommen.

Die Baugrundstücke der Mischgebietsbauflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sind von passiven Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 dahingehend betroffen, als dass Bereiche von passiven Schallschutzmaßnahmen nach den Lärmpegelbereichen V, IV und III festgesetzt sind und darüber hinaus anschließend Flächen zur Anordnung von schallgedämmten Lüftungen für Schlafräume und Kinderzimmer festgesetzt sind. Dies ist abgeleitet aus der Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung mit Stand November 2004 der Lairm Consult GmbH, Hammoor. Die zugehörigen Unterlagen mit Festlegung zur Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sowie der Bereiche für schallgedämmte Lüftungen ist dieser Begründung als Anlage einschließlich der alternativen Ergänzung beigelegt. Für die Entwurfsfassung werden entlang der Straße Am Maisfeld die Maßnahmen zur Sicherung schallgedämmter Lüftungen für eine maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt. Dies steht somit auch im Einklang mit den Vorgaben zum Bebauungsplan

Nr. 16a. Auf die Beifügung der seinerzeitigen Lärmuntersuchung vom 22. September 2003 wird verzichtet. Sie kann bei Bedarf bei der Stadt Bargteheide während der Sprechstunden eingesehen werden.

Zur Sicherung verträglichen Wohnens in den Außenwohnbereichen der Baugrundstücke entlang der Altbebauung Lübecker Straße ist eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine Anordnung von Außenwohnbereichen in Richtung Lübecker Straße auf den vorbezeichneten Baugrundstücken ausschließt. Hiermit kann ein ausreichender Schutz der notwendigen Außenwohnbereiche gesichert werden.

Mit der Erstellung der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße ergeben sich deutliche Entlastungen der Verkehrsmengen, die sich immissionsmindernd auf das Baugebiet im positiven Sinne auswirken. Von daher erscheint die Festsetzung von zunächst höheren Schutzanforderungen für die Gebäude sowie für die Außenwohnbereiche bzw. das Erfordernis schallgedämmter Lüftungen als städtebaulich vertretbar.

Weitergehende Ausführungen hierzu werden unter Ziffer 5 dieser Begründung aufgearbeitet.

Weiter ist für die hochbelasteten Straßenzüge eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, über die festzustellen ist, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes durch diese hochbelasteten Verkehrszüge nicht unvertretbar beeinträchtigt werden wird.

Dies betrifft auch die Ergebnisse der vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen zu der Problematik von Intensivtierhaltungen im Nahbereich, dem Klärwerk am Glindfelder Weg sowie dem Schießlärm der Schießanlage südlich der Jersbeker Straße. Zu diesen drei vorgenannten Problemen ist festzustellen, dass keine unvertretbare Betroffenheit innerhalb des Plangebietes vorliegt.

Die vorgenannten Untersuchungen sind allgemein zugänglich als gutachtliche Anlage zur Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu-.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- sieht für den Bereich der vorliegenden 2. Änderung innerhalb des nunmehr vorgesehenen Plangebietes die öffentliche verkehrliche Erschließung durch die Neuanlage der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) und Erschließungsstraße H vor.

Die Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) wird in ihrem mittleren Teil des Plangebietes geringfügig um 5,0 m nach Nordosten hin verschoben. Hierdurch ergibt sich auch eine geringfügige Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße H. Ansonsten verbleibt es bei den bisher vorgesehenen Trassierungselementen und der Inventarisierung des Straßenraumes, jedoch angepasst auf die nunmehr gegebenen Rahmenbedingungen der anzubindenden Baugrundstücke.

Für die Nordseite des Einmündungsbereiches der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) in die Lübecker Straße (B 75) sind künftige Probleme mit den hier angeordneten Parkplätzen in Längsaufstellung auf der Nordseite dieses neu entstehenden Straßenzuges nicht auszuschließen. Um hier eine Verbesserung der künftigen Verkehrssituation zu erreichen, wird der vordere Teil der Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung im Einmündungsbereich zur Lübecker Straße aufgehoben und nach Westen hin verschoben südlich der Baufläche des hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bebauung. Hierdurch kann eine deutliche Entspannung der Verkehrsabläufe in diesem Knotenbereich mit der Lübecker Straße sowie den innergebietlichen Straßen Am Maisfeld, Rapsstieg und Roggenkamp erreicht werden.

Für die Gesamtlänge der Straße Am Maisfeld (waren in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- insgesamt 25 Parkplätze zu errichten. Mit der vorliegenden Planung befindet sich das westliche Ende der Straße Am Maisfeld außerhalb des Plangebietes. Hier ist die Errichtung von insgesamt 6 Parkplätzen in Längsaufstellung auf der Grundlage der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes vorgesehen, so dass innerhalb der vorliegenden 2. Änderung nur noch mindestens 19 oder mehr Parkplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten sind.

Für den Bereich der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) ist durch die Textziffer 2 der Umfang der zu pflanzenden Einzelbäume mit mindestens 12 Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsfläche der Straße Am Maisfeld festgesetzt. Dies ist bei der konkreten Ausbauplanung zu beachten. Es sind demnach mindestens 12 Einzelbäume zu pflanzen. Eine konkrete Standortfestsetzung der zu pflanzenden Einzelbäume wurde entgegen der Vorgaben des Grünordnungsplanes nicht gewählt, um die hinreichend individuelle Gestaltung des Straßenraumes, der Fahrdynamik und der Grundstückszufahrten zu sichern.

Die Anbindepunkte der öffentlichen Straße und Wege sind unverändert gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, so dass hier in Übergangsbereichen nichts Weiteres zu beachten ist.

Da auch die bisherigen Regelquerschnitte für die Erschließungsstraße A, Erschließungsstraße H sowie die beiden Geh- und Radwegteile in der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz- sowie die Bereiche der Lübecker Straße nicht verändert werden, wird auf weitergehende umfangreiche Ausführungen verzichtet. Ausnahmen gibt es nur bezüglich der Verlegung der Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie des Verzichtes der Flächensicherung einer Geh- und Radwegführung entlang der Lübecker Straße vor dem Grundstück Lübecker Straße 39. Die neu zu entwickelnden Erschließungsstraßen und –wege sind auf diese künftige Verkehrsfunktion bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit, ihrer Ausbaquerschnitte und Einmündungsbereiche ausgerichtet.

Auch die privaten Erschließungsanlagen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind wie bisher in das Straßensystem eingebunden, so dass auch hierfür keine weiteren umfangreichen Erläuterungen notwendig sind.

Für die Baugrundstücke Nrn. 10, 12, 21, 22, 26 sowie 27a sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass hierfür die Zufahrtnahmen nur über die zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. sonstigen Bereiche der Baugrundstücke zulässig sind. Das Baugrundstück Nr. 26a ist direkt an die Straße Roggenkamp (Erschließungsstraße D) angebunden. Hierbei sind auch die Hinweise zu den Begünstigten der jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu beachten

Es ergeben sich somit folgende vorgesehene Regelquerschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen als neue innergebietliche Erschließungsstraßen bzw. Anbindungen an das Verkehrsflächensystem außerhalb des Plangebietes:

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>a-a</sup> 2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 9,5 m

**Rapsstieg (Erschließungsstraße C) außerhalb**

<sup>b-b</sup> 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg  
Gesamtbreite = 8,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>c-c</sup> 2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen, 2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 11,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>d-d</sup> 3,0 m Fußweg, 3,5 m Fahrbahn, 5,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 11,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>e-e</sup> 2,0 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen,  
2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 13,5 m

**Roggenkamp (Erschließungsstraße D) außerhalb**

<sup>f-f</sup> 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg  
Gesamtbreite = 8,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>g-g</sup> 2,0 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 11,5 m

**Erschließungsstraße H**

<sup>h-h</sup> 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg  
Gesamtbreite 8,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>i-i</sup> 2,0 m Fußweg, 7,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 11,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>j-j</sup> 2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Pflanzstreifen, 2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 11,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>k-k</sup> 2,0 m Fußweg, 2,0 m Müllgefäßstandplatz, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 11,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>l-l</sup> 2,0 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 11,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>m-m</sup> 2,0 m Fußweg, 2,0 m Pflanzstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 11,5 m

**Roggenkamp (Erschließungsstraße D) außerhalb**

<sup>n-n</sup> 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg  
Gesamtbreite = 8,5 m

**Am Maisfeld (Erschließungsstraße A)**

<sup>o-o</sup> 2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg  
Gesamtbreite = 9,5 m

**Geh- und Radweg**

<sup>p-p</sup> 3,0 m Geh- und Radweg  
Gesamtbreite = 3,0 m

**Geh- und Radweg**

<sup>q-q</sup> 3,0 m Geh- und Radweg  
Gesamtbreite = 3,0 m

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

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

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

##### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Flächen für die Anlage von Regenwasserrückhalteeinrichtungen, die als Notversorgung dienen können. Aus diesem Grunde stehen keine Löschwassernotversorgungen zur Wasserentnahme zur Verfügung. Erst im deutlich südwestlich abgesetzt gelegenen Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 und des Bebauungsplanes Nr. 19 sind größere Regenwasserrückhalteeinrichtungen zur Löschwasserversorgung verfügbar. Technische Einrichtungen zur Wasserentnahme als Löschwasserversorgung sind hier zu entwickeln und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die bereits bestehende Regenwasserrückhalteanlage rückwärtig der Straße Kamp.

##### **Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt.

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

Insbesondere aus Gründen zur Sicherung und zum Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies begründet sich auch auf die Situation innerhalb des Plangebietes, als dass es von vorhandenem Großgrünbestand als Knicks geprägt ist und für eine beeinträchtigungsfreie Leitungstrasse jeweils weitere Knickteile zu entfernen wären. Diese Begründungen zur vorgesehenen unterirdischen Leitungsführung von Versorgungsleitungen gilt auch zur Thematik der Telekommunikation und der Television. Auf eine Wiederholung an den nachfolgenden Stellen der Begründung wird verzichtet.

##### **Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG in den bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzügen sichergestellt. Inwieweit eine Gebietsversorgung des Plangebietes ermöglicht werden soll, ist einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

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. Soweit sie in das umfangreiche Erschließungsanlagensystem eingebunden werden, ist auch sicherzustellen, dass Leitungsführungen und Lage die Erfordernisse des Versorgungsträgers angemessen berücksichtigen. Sie sind gleichfalls nicht zu überbauen.

Notwendige Änderungen und Ergänzungen der Leitungsführungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom AG, TINL Nord, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über den vorhandenen Standort des Sendemastes an der Ecke Wurth/Am Markt, bzw. einem möglichen weiteren Standort westlich des Plangebietes, gleichfalls auch außerhalb des künftigen Bebauungsplanes Nr. 16a, um somit den gesamten Nordwesten des städtischen Siedlungsgebietes zentraler abdecken zu können.

#### **Television**

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

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

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

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b der Begründung)

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

Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, sind an verschiedenen Stellen des Plangebietes festgesetzt mit Bezeichnung der jeweiligen Begünstigten. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die privaten Erschließungsanlagen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht erforderlich. Dies betrifft private Erschließungsanlagen, durch die mehrere Wohneinheiten angebunden werden.

Bei der Anordnung, der Ausgestaltung und der Lage der Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze sind insbesondere die Belange der Abfallwirtschaft und die Anforderungen der betreffenden Berufsgenossenschaft für das Anfahren dieser Stellplätze zu beachten. Hierbei sind in der Ausbauplanung die Ausführungen der betreffenden Abfallsatzung wie auch das Merkblatt über abfallwirtschaftliche Belange bei Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Auf eine Wiederholung des Inhaltes wird an dieser Stelle verzichtet.

Es wird davon ausgegangen, dass für die übrigen Baugrundstücke ohne Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze ein Abstellen der Müllgefäße auf den jeweiligen Privatgrundstücken am Straßenrand möglich ist, ohne unvertretbare Behinderung der Verkehrsabläufe.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargtheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die neu zu erstellenden Kanalnetze sind hierbei auch in das künftige Kanalnetzsystem der benachbarten Bebauungsplangebiete des Bebauungsplanes Nr. 16a auf der Westseite und des Bebauungsplanes Nr. 19 auf der Südwestseite abzustimmen und einzubinden. Dies betrifft auch die Festlegung der Dimensionierung der Leitungen und ggf. erforderliche Abwasserpumpstationen. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, der 1. Änderung sowie der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist es hiernach möglich und vorgesehen, die gesamte Abwasserentsorgung innerhalb der jeweiligen Plangebiete über eine Leitungsführung in Richtung Kamp und weiter zur Jersbeker Straße hin zu führen. Es besteht somit künftig keine Abhängigkeit zwischen den Bebauungsplangebieten Nr. 16 -neu-, der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- gegenüber Nr. 16a bzw. Nr. 19 bezüglich der Ableitung des Schmutzwassers. Bei Realisierung der Plangebiete der Bebauungspläne in Teilabschnitten sind jedoch die innergebietlichen Abhängigkeiten der Freigefälleleitungen der Abwasserbeseitigung zu beachten und zu sichern.

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

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die anfallenden Oberflächenwasser aus dem Plangebiet sind über neu zu erstellende Entsorgungsleitungssysteme, orientiert an dem verkehrlichen Erschließungssystem, abzuleiten. Notwendige Ergänzungen und Verbindungen des neu zu entwickelnden Entsorgungsleitungssystems mit den vorhandenen Entsorgungsleitungssystemen sind sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich einvernehmlich abzustimmen und gleichfalls auf das Gesamtentsorgungssystem der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, Nr. 16a und Nr. 19 auszurichten. Hierbei sind nach Möglichkeit vorhandene Einrichtungen einzubinden.

Zur sicheren Ableitung anfallenden Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken und aus den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind diese zu fassen und abzuleiten. Dies geschieht im Hinblick darauf, als dass im Bereich der Plangebiete nur von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden kann und damit sich hieraus keine vertretbaren Entlastungen durch mögliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers ergeben.

Den privaten Grundstückseigentümern soll es jedoch freigestellt sein, Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen, wie Benutzung anfallenden Regenwassers als Grauwasser, zur Grundstücksbewässerung oder auch als grundstücksbezogene Versickerung über Rigolensysteme.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind nur Leitungsführungen des gefassten Oberflächenwassers vorgesehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. hierfür festgesetzten privaten Leitungsrechten.

Vor Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das bestehende Vorflutsystem in Richtung Westen zum Bunsbach hin, sind im erforderlichen Umfang Regenwasserrückhaltungs und -reinigungseinrichtungen, wie Polderflächen, Retentionsflächen, Regenwasserrückhaltebecken sowie Regenwasserkläranlagen vorzuhalten, um eine sichere Ableitung zu gewährleisten. Dies geschieht unter Beachtung von Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19. Das hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ist zwischenzeitig realisiert.

Die Ableitung soll großräumig in das Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau erfolgen. Sofern es möglich ist, soll dies auch über wieder zu öffnende Verrohrungen und Neuentwicklung von Grabensystemen geschehen. Dies betrifft jedoch die Ableitungsbereiche außerhalb der vorgenannten Bebauungspläne.

Die notwendigen Maßnahmen sind einvernehmlich mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn und des zuständigen Gewässerpflegeverbandes abgestimmt und durchgeführt. Für die neu zu erstellenden Oberflächenwasserentsorgungseinrichtungen sowie die Erstellung der Polderflächen, der Retentionsflächen, der Regenwasserrückhaltebecken und der Regenwasserkläranlage im Bebauungsplan Nr. 19, bzw. außerhalb seines Plangebietes, liegen die wasserbehördlichen Genehmigungen nach § 35 LWG vor.

Als wichtigste Regenwasserrückhalteeinrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sowie seiner 1. und 2. Änderung ist somit die Polderfläche westlich der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße, nördlich rückwärtig der Jersbeker Straße anzusehen. Diese Anlage ist, losgelöst von diesem Planverfahren, über notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse entwickelt und gesichert.

Der Bau und der Betrieb der Abwasseranlagen zur Oberflächenentwässerung ist durch den Landrat des Kreises Stormarn als untere Wasserbehörde mit Bescheid vom 27. Oktober 2003, Az.: 651-30/006-25 genehmigt. Die Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gleichfalls mit Bescheid vom 27. Oktober 2003 durch den Landrat des Kreises Stormarn, Umweltamt, untere Wasserbehörde, Az.: 651-20/006-003 erteilt. Hiermit liegen die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen vor.

Mit der inhaltlichen Neuplanung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich im Endergebnis geringfügige Veränderungen der vollversiegelten wie auch der teilversiegelten Flächen. Hieraus ergeben sich jedoch keine weiteren zu beachtenden Belange.

### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken aus Straßenverkehrslärm, Sportlärm, Schießlärm, Luftschadstoffe sowie Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung bzw. der Kläranlage der Stadt sind verschiedene Begutachtungen erstellt, die nachfolgend aufgeführt werden.

#### **a) Verkehrslärm**

Verkehrstechnische Stellungnahmen - Zusammenfassung –  
B-Pläne 16neu/ 16a Stadt Bargteheide

Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek  
Stand: 16. November 2004

Als Anlage dieser Begründung beigelegt

Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung  
Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor  
Stand: November 2004

einschließlich alternativer Ergänzung

Als Anlage dieser Begründung beigelegt

#### **b) Lärm aus Tennisanlage**

Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 16 neu und 16 a der Stadt  
Bargteheide

Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek  
Stand: 22. September 2003

Öffentlich zugänglich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-

#### **c) Lärm aus Schießsportanlage**

Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 16 neu und 16 a der Stadt  
Bargteheide

Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek  
Stand: 22. September 2003

Öffentlich zugänglich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-

#### **d) Luftschadstoffuntersuchung**

Luftschadstoffuntersuchung für die Planung einer Entlastungsstraße zwischen der Jersbeker  
Straße und der B 75 Nord in Bargteheide

Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek  
Stand: 26. Mai 2003

Öffentlich zugänglich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-

#### **e) Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung**

Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und Nr. 19 der  
Stadt Bargteheide

Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Dorstraße 58 in 21734 Oederquart

Stand: Dezember 2002, ergänzt März 2003

Öffentlich zugänglich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-

#### **f) Geruchsimmissionen aus Kläranlage**

Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft der Kläranlage Bargteheide

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Große Bahnstraße 31 in 22525 Hamburg

Stand: 07.08.2003, ergänzt 05.09.2002

Auftraggeber: Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH

Öffentlich zugänglich über Stadt Bargteheide

Bei den zuvor zitierten zu sämtlichen aufgezeigten Immissionsproblematiken erstellten Gutachten ist aufgeführt, wie diese Untersuchungen zugänglich sind. Die zur vorliegenden Planung neu erstellten Gutachten sind als Anlage der Begründung beigelegt.

#### **a) Verkehrslärm**

Zur Problematik des Verkehrslärms liegen die zuvor unter a) genannten Gutachten bei

Auf der Grundlage der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 16. November 2004 sowie der hierauf begründeten schalltechnischen Untersuchung ist abzuleiten, dass neben Veränderungen der Abgrenzungen von Lärmpegelbereichen gegenüber der Lübecker Straße innerhalb der Mischgebietbauflächen nunmehr auch entlang der innergebietlichen Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) weitere passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung schallgedämmter Lüftungen für Schlafzimmer und Kinderzimmer erforderlich sind.

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der neuerlichen Überprüfungen gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzes keine weitergehenden Maßnahmen zu sichern.

Lediglich für den Bereich der östlich des Plangebietes vorbeiführenden Lübecker Straße (B 75) und des betreffenden Teiles der Einmündung der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) besteht ein Erfordernis zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form der Abgrenzung von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III, IV und V.

Darüber hinaus besteht weiter ein Erfordernis zur Abgrenzung von Bereichen für schallgedämmte Lüftungen für Schlafzimmer und Kinderzimmer. Dies betrifft die westlich liegenden Restflächen des Mischgebietes nach der Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III sowie Bereiche nördlich und südlich der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A).

Mit der Entwurfsfassung ist die alternative Empfehlung des Schallschutzgutachtens berücksichtigt, wodurch vertretbare höhere Schutzanforderungen gesichert werden können.

Die notwendigen Maßnahmen des Schallschutzes sind in der Planzeichnung und dem Text im erforderlichen Umfang beachtet, so dass keine weiteren Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes aus Verkehrslärm zu berücksichtigen sind.

Da die geplante, künftige innerörtliche Verbindungsstraße deutlich abgesetzt des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- verlaufen wird, ergeben sich auch hieraus keine zu beachtenden Belange.

#### **b) Lärm aus Tennisanlage**

Zur Problematik des Lärms aus der Tennisanlage ist die zuvor unter b) genannte Untersuchung der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- beigelegt

Das Plangebiet liegt abgesetzt nordöstlich der Tennisanlage. Wenn auch von dieser Sportanlage Lärmimmissionen zu erwarten sind, ist aufgrund der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung festzustellen, dass im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Tennisanlage vorzusehen sind.

**c) Lärm aus Schießsportanlage**

Zur Problematik des Lärms aus der Schießsportanlage ist die zuvor unter c) genannte Untersuchung der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- beigefügt

Deutlich südwestlich abgesetzt des Plangebietes befindet sich der Schießstand des Schützenvereins Bargtheide. Auch von dieser Sportanlage sind Lärmimmissionen zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 2. Änderung Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte oder der zulässigen Spitzenpegel nicht zu erwarten sind und damit auch keine besonderen Maßnahmen des Schallschutzes zu den Belangen des Schießlärms erforderlich sind.

Es wird jedoch besonders darauf hingewiesen, dass in seltenen Fällen bei besonderen Witterungslagen großräumige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, auch im Bereich der vorhandenen Bebauung, nicht auszuschließen sind. Derartige Situationen sind jedoch aufgrund der geringen Häufigkeit nicht repräsentativ und begründen gleichfalls keine zusätzlichen Maßnahmen.

**d) Luftschadstoffuntersuchung**

Zur Problematik der Luftschadstoffe ist die zuvor unter d) genannte Untersuchung der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- beigefügt

Für die Belastungen der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße zwischen der Jersbeker Straße (K 56) und der Lübecker Straße (B 75) sowie dem bestehenden Straßennetz und den künftigen Plangebietes der Bebauungspläne Nr. 16 –neu, Nr. 16a und Nr. 19 ist eine Luftschadstoffuntersuchung mit Datum vom 26. Mai 2003 erstellt, die diesen Untersuchungsraum bezüglich möglicher Luftschadstoffe unter Berücksichtigung von prognostizierten Verkehrsabläufen aufarbeitet.

Nach der Zusammenfassung und der Beurteilung dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz des Menschen an allen maßgeblichen Immissionsorten im Bereich des Bebauungsplanes, sowohl im Analysefall als auch im Prognosefall, eingehalten werden. Dies gilt im Grundsatz auch für zu späteren Zeitpunkten einzuhaltende Grenzwerte.

Dem Ergebnis des Gutachtens entsprechend sind aus Sicht der Schadstoffbelastungen keine wesentlichen Verschlechterungen der derzeitigen Situation zu erwarten. Der Schutz der vorhandenen und geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 2. Änderung ist somit gewährleistet. Dies ist das Ergebnis der Untersuchung. Die Stadt geht davon aus, dass hiernach keine weitergehenden Belange in dem vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

**e) Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung**

Zur Problematik der Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung ist das zuvor unter e) genannte Gutachten der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- beigefügt

Nordwestlich, deutlich abgesetzt des Plangebietes und nördlich der hier geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße, befindet sich ein vor einigen Jahren ausgesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb mit seinen Hof- und Gebäudeanlagen. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Intensivtierhaltungsbetrieb.

Für den vorgenannten und einen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb, der erheblich südwestlich abgesetzt liegt, ist ein Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und Nr. 19 der Stadt Bargteheide „Geruchsimmission“ von Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Oederquard, bezüglich der hier vorhandenen Intensivtierhaltungen erstellt. Dieses Gutachten hat den Stand Dezember 2002, ergänzt mit Stand März 2003.

Aus diesem Gutachten und der ergänzenden Begutachtung hierzu ist abzuleiten, dass das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- nicht unvertretbaren Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltungen ausgesetzt ist. Hierbei ist zu beachten, dass ein gänzlicher Ausschluss der Wahrnehmung von Gerüchen nicht auszuschließen ist.

#### **f) Geruchsimmissionen aus Kläranlage**

Zur Problematik der Geruchsimmissionen aus der Kläranlage ist das zuvor unter f) genannte Gutachten über die Stadt Bargteheide zugänglich

Gleichfalls deutlich südwestlich abgesetzt befindet sich die umfangreiche Kläranlage der Stadt Bargteheide.

Von dieser Kläranlage gehen Geruchsimmissionen aus. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen sind gutachtliche Untersuchungen durch den TÜV NORD, Beschreibung vom 07.08.2002 sowie vom 05.09.2002 erstellt. In der Begutachtung sind Maßnahmen zur Verbesserung der Geruchsimmissionen von dem Klärwerk aufgearbeitet, die zwischenzeitig bereits als Verbesserungen umgesetzt worden sind. Für dieses Klärwerk sind gleichfalls Ausbreitungsberechnungen der jetzt wirkenden Geruchsfahnen aufgearbeitet. In dieser Ausbreitungsberechnung ist nachgewiesen, dass das Plangebiet nicht unvertretbar durch das Klärwerk beeinträchtigt wird. Auch hierfür gilt jedoch das in wenigen Jahresstunden, unter 0,5 %, mögliche Gerüche von dieser Kläranlage wahrgenommen werden können, die jedoch deutlich im unteren Bereich der zulässigen Zumutbarkeitsregeln liegen.

Auf die Beifügung der Gutachten wird, wie bereits beim Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-, verzichtet.

Im Bereich des Klärwerkes ist als weitere geruchsmindernde Maßnahme eine Kapselung der Klärschlamm Lagerung und –abfuhr innerhalb eines Hallenneubaus vorgesehen. Diese Baumaßnahme ist zwischenzeitig eingeleitet und wird voraussichtlich 2005 abgeschlossen sein. Dieser Hallenneubau trägt nach Inbetriebnahme weiter zur Minimierung möglicher Geruchsproblematiken aus dem Klärwerk der Stadt bei.

Mit Vorstehendem ist die Immissionssituation zu den verschiedenen Belangen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aufgezeigt, aufgearbeitet und berücksichtigt.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**zu Bebauungsplan Nr. 16 –neu-**

Bei dem Plangebiet des zwischenzeitig rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- handelt es sich um den östlichen Teilbereich des neuen Siedlungsgebietes im Nordwesten der Stadt. Er beinhaltet den Bereich zwischen der bestehenden Dauerkleingartenanlage, die Altbebauung an der Westseite der Lübecker Straße, teilweise die Altbebauung an der Nordwestseite der Alten Landstraße sowie in Teilbereichen altbebaute Grundstücke an der Nordostseite der Straße Kruthorst bis hin zur Tennisanlage einschließlich der hierdurch eingeschlossenen bisher unbebauten Bereiche.

Das Gebiet wird eingefasst durch die klassifizierten Straßen Lübecker Straße (B 75), Alte Landstraße (L 225, ehemals B 434) sowie die Gemeindestraße „Kruthorst“. Die verkehrlichen Verknüpfungen werden über diese vorgenannten Straßenzüge gesichert einschließlich einer neu entwickelten verkehrlichen Anbindung innergebietslich über die Bebauungspläne Nr. 16a und Nr. 19 nach Westen hin bis zur Jersbeker Straße.

Das Plangebiet umfasst somit als Bestand an seinen Randbereichen überwiegend altbebaute Grundstücke. Im Inneren des Gebietes liegt darüber hinaus ein weiterer kleinerer, altbebauter Bereich. Die übrigen Flächen sind bisher unbebaut und werden teilweise intensiv als Grünland genutzt bzw. sind Standweiden für Tierhaltungen. An Wegeflächen ist ein von der Lübecker Straße her verlaufender Weg in das Plangebiet zur Erschließung hier vorhandener Altbebauung Bestandteil des Gebietes.

Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit durch vorhandene Knickssysteme gegliedert und teilweise an den Randbereichen hierdurch eingefasst. In diese Knickssysteme sind drei vorhandene Kleingewässer eingebunden, die erhalten bleiben. Die Knickstruktur ist im wesentlichen in Nordost-/Südwestrichtung ausgerichtet und in der Mitte des Plangebietes mit südöstlich/nordwestlich verlaufenden Knickstrukturen vernetzt. Hierin eingebunden sind auch Knickneuanlagen, überwiegend aufgebaut aus Material von notwendigen Knickversetzungen.

**zu Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung**

Planungsrechtlich ist mit der nunmehr vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- für den nördlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes eine städtebauliche Neuordnung zur Weiterentwicklung und Durchmischung des Siedlungsgefüges sowie zur erforderlichen Anpassung der öffentlichen und privaten Erschließungseinrichtungen vorgesehen. Die Bauflächen dieses Änderungsbereiches sind auch weiterhin für den Ostteil an der Lübecker Straße als Mischgebiet und für den westlichen Restbereich als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dies entspricht der bisherigen Planung. Innerhalb dieses Bereiches ist insbesondere eine Neuordnung der überbaubaren Flächen und hierin eingebunden eine geringe bauliche Verdichtung entwickelt. Es verbleibt jedoch bei den bisherigen städtebaulichen Vorgaben des zulässig zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes als offene Bauweise und für den zulässig eingeschossigen Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für einen kleinen Teilbereich südlich der Erschließungsstraße A bis hin zur Grünfläche des Kinderspielplatzes, ist innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, auch ausnahmsweise die Errichtung von Kettenhäusern zulässig.

Die vorhandenen Knickstrukturen am Nord-, West- und teilweise Südrand des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- werden auch weiterhin als zu erhaltende Knicks festgesetzt. Dies betrifft auch den Erhalt des Kleingewässers –Tümpel- südlich der Grünfläche des Kinderspielplatzes.

Für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu- sowie seinen angrenzenden Bereichen ist ein Grünordnungsplan erstellt. Die seinerzeit erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen sind mit diesem Fachplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzung in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen.

Da im Grundsatz die Planinhalte in der vorliegenden 2. Änderung gegenüber denen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes gleich geblieben sind, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der grünordnerischen Belange, mit Ausnahme der nunmehr zusätzlich vorgesehenen Knickentfernung und -versetzung südlich der Grünfläche des Kinderspielplatzes und der Knickverschiebung auf dem Baugrundstück westlich der Straße Roggenkamp (Erschließungsstraße D) auf dem Baugrundstück Nr. 26a einschließlich des hier künftig entfallenden kleineren Einzelbaumes.

Weitergehende Ausführungen zur Grünordnung sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung bzw. im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan abgefasst und erläutert.

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 wiedergegeben.

Zur Aufarbeitung des Inhaltes unter dieser Ordnungsziffer dient auch weiterhin der aufgestellte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu-, der inhaltlich auch auf die benachbarten Bebauungspläne Nr. 16a und Nr. 19 abgestimmt ist. Beauftragt zur Erstellung dieses Grünordnungsplanes war das Büro Brien – Wessels – Werning GmbH, Elisabeth-Haseloff-Straße 1 in 23564 Lübeck.

Der Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan ist zwischenzeitig festgestellt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 03. November 2003.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange der Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- sind die erforderlichen Ausgleichsleistungen, soweit innerhalb des Plangebiets möglich, festgesetzt und gesichert, ansonsten erfolgt die Sicherung der erforderlichen Ausgleichsleistungen über Verrechnung mit Ausgleichskonten (Öko-Konto) der Stadt.

Die erforderlichen Ausgleichsleistungen der bisherigen Planung zum Ursprungsbebauungsplan sind somit vollständig sichergestellt.

Mit der vorliegenden Überarbeitung, der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, ergeben sich Veränderungen der Zuschnitte der Baugrundstücke, der öffentlichen und privaten Erschließungseinrichtungen sowie der Zuschnitte der öffentlichen und privaten Grünflächen.

Zur Aufarbeitung des Inhaltes unter dieser Ordnungsziffer dient der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung. Beauftragt zur Erstellung dieses Grünordnungsplanes ist das Büro Brien-Wessels-Werning GmbH, Freie Landschaftsarchitekten, Elisabeth-Haseloff-Straße 1 in 23564 Lübeck.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung der Stadt Bargteheide ist selbstständiger Plan. Sein Inhalt ist in den Bebauungsplan eingestellt. Mit Planstand Februar 2005 ist das Feststellungsverfahren eingeleitet. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn –Fachdienst Naturschutz/Untere Naturschutzbehörde- vom ..... ist dieser festgestellt worden. Die Bekanntmachung des festgestellten Grünordnungsplanes erfolgte am .....

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange der Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 2. Änderung aufgearbeitet, dargelegt und bilanziert worden. Neben den textlichen Ausarbeitungen sind 2 Planzeichnungen, Plan Nr. 1 –Bestand- sowie Plan Nr. 2 –Maßnahmen – Entwurf- beigefügt.

Unter der Ordnungsziffer 10b ist eine tabellarische Aufstellung der bisherigen Planung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- gegenüber der Neuplanung der 2. Änderung zu den sich ergebenden Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ wiedergegeben. Die Ergebnisse entsprechen die des zugehörigen Grünordnungsplanes. Somit sind die Ermittlungen gleich.

In der Gegenüberstellung der Tabelle 10b mit der bisherigen Planung des Ursprungsbebauungsplanes und der künftigen Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist festzustellen, dass beim Schutzgut Boden sich eine Reduzierung der voll versiegelten Flächen von bisher ca. 17.638,9 qm auf nunmehr ca. 16.802,94 qm ergibt. Dies ist eine Minderung der voll versiegelten Flächen von ca. 835,96 qm

In der Gegenüberstellung der teilversiegelten Flächen von bisher ca. 1.313,6 qm auf nunmehr ca. 3.197,84 qm ergibt sich eine deutliche Erhöhung der teilversiegelten Flächen von ca. 1.884,24 qm.

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich ein voraussichtliches Ausgleichsdefizit zum Schutzgut Boden von 147,29 qm, die zusätzlich mit dem Öko-Konto der Stadt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu verrechnen sind. Vorgesehen ist hierfür die Poolfläche „Am Bornberg“.

Zum Nachweis des gleichen Ergebnisses in der Grünordnungsplanung nachfolgend die Tabelle 3 „Ausgleichsbedarf für die Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ aus dem Text des Grünordnungsplanes übernommen.

**Tab. 3: Ausgleichsbedarf für die Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**

Versiegelte oder teilversiegelte Bereiche	Eingriffsumfang <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
Vollversiegelung	- 835,96 m <sup>2</sup>	0,5	- 417,98 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung	1.884,24 m <sup>2</sup>	0,3	+ 565,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>+ 147,29 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt ergibt sich durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden ein zusätzliches Ausgleichserfordernis von rd. 147 m<sup>2</sup>.

Zu den Eingriffen in das Knicksystem und dem innergebietlichen Ausgleich zu Knicks durch Verschiebung bzw. Neuanlage werden die Tabellen 4 „Knicks gem. Knickerlass – Ausgleichserfordernis nach Gewichtung“ und 5 „Knicks gem. Knickerlass – Eingriff und Ausgleich“ aus dem Text des Grünordnungsplanes auf der folgenden Seite wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, dass neben dem Ausgleich innerhalb des Plangebietes durch Knickverschiebung bzw. -neuanlage insgesamt ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes von 82 lfdm Knickneuanlage noch erforderlich ist. Dieser Knickausgleich soll an der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße im Westen Bargtheides und darüber hinaus innerhalb der Ausgleichsflächen der dort gelegenen Polderflächen geschaffen werden. Dies wird durch die Stadt sichergestellt.

Zu den Knickverschiebungen und Knickrodungen sind Ausnahmegenehmigungen gemäß den §§ 7 und 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erforderlich und die Verbotsfristen gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz zu beachten.

Tab. 4: Knicks gem. Knickerlass – Ausgleichserfordernis nach Gewichtung

lfd. m		Gewichtungsfaktor		Ausgleich nach Gewichtung
		1 : 1 einfacher Knick	1 : 2 im T-Schenkel von 50 m	
78 m	Entfernung bzw. Versatz des überwiegen- den Teils des Knicks	33 m	45 m	90 m 33 m
78 m				123 m

Tab. 5: Knicks gem. Knickerlass – Eingriff und Ausgleich

	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- erfordernis	Ausgleich im Plangebiet	Ausgleich au- ßerhalb des Plangebietes
53 lfd. m Knickneuanlage	2 : 1	106 lfd. m		
70 lfd. m Knickverschiebung durch Knickmaterial aus dem Plangebiet	1,5 : 1	105 lfd. m		
			129 lfd. m	
				82 lfd. m
		211 lfd. m		211 lfd. m

Die vorstehenden Ausführungen zu den Eingriffen und den dargestellten Ausgleichen stellt einen Überblick des Verhältnisses der bisherigen Planung zur neuen Planung dar. Die endgültige Aufarbeitung der sich ergebenden Eingriffe und erforderlichen Ausgleiche sind mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan durchgeführt. Zur Gesamtdarstellung wird nachfolgend die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit der Tabelle 7 „Ökologische Bilanzierung“ aus dem Text des Grünordnungsplanes wiedergegeben.

Tab. 7: Ökologische Bilanzierung

	Ausgleichs- erfordernis	Ausgleichsmaßnahmen	erbrachter Ausgleich
<b>Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</b>			
Schutzgut Boden, Wasser und Landschaftsbild	147,29 m <sup>2</sup>	auf Poolfläche Bargtheide „Born- berg“ Entwicklung einer halb offenen Weide- landschaft: Extensiv-Weide mit Gehölzanpflanzungen	147,29 m <sup>2</sup>
<b>Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</b>			
Knicks	211 lfd. m	Knickverschiebungen und Knickneuan- lagen im Plangebiet Knickneuanlage außerhalb des Plange- biets	129 lfd. m <u>82 lfd. m</u> 211 lfd. m

Zur Ermittlung der Kosten des Ausgleichs wird nachfolgend aus dem Text des Grünordnungsplanes die Ziffer 6 „Kostenschätzung“ wiedergegeben.

## 6 Kostenschätzung

Im Folgenden sind die zusätzlichen Kosten für die Knickverschiebungen, Knickneuanlagen und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem Ursprungsplan aufgeführt. Die Kosten für die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind hier nochmals aufgeführt, da sich hier auf Grund der Neuordnung der privaten Grundstücke auch Flächenveränderungen ergeben. Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße A sind hier der Vollständigkeit halber nochmals aufgeführt. Gegenüber dem Ursprungsplan hat sich bei der Anzahl keine Veränderung ergeben.

		E.P./€	G.P./€
<b>1. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen</b>			
13 Stck.	Pflanzung von Straßenbäumen Laubbaum Hochstamm 3 x v, 16 – 18 cm incl. Pflanzung und Verankerung und Pflege für 3 Jahre	550,00	7.150,00
<b>2. Knickverschiebung</b>			
70 m	Knick in Einzelabschnitten aufnehmen, transportieren und in die vorbereitete Mulde absetzen, Ergänzung der Bepflanzung, inkl. Gewährleistung und Pflege für 3 Jahre	40,00	2.800,00
<b>3. Knickneuanlage</b>			
141 m	Knickwälle werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kostenfrei hergestellt		
141 m	Anpflanzung von Sträuchern: Pflanzen liefern, pflanzen inkl. Gewährleistung und Pflege für 3 Jahre	25,00	3.525,00

## 4. Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

2.246 m <sup>2</sup>	Flächen vorbereiten und ansäen mit Saatgutmischung „Landschaftsrasen mit Kräutern“	0,75	1.684,50
6 Stck.	Pflanzung von Einzelbäumen Laubbaum Hochstamm 3 x v, 16 – 18 cm incl. Pflanzung und Verankerung und Pflege für 3 Jahre	550,00	3.300,00
120 m	Anlage von Fuß- und Radweg als Grandweg, Breite 3,00 m incl. Unterbau	50,00	6.000,00
300 m <sup>2</sup>	Herrichtung und Gestaltung des Spielplatzes	90,00	27.000,00

## 5. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichspoolfläche Bargteheide „Bornberg“

## Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden:

147 m <sup>2</sup>	Flächenerwerb; Entwicklung halb offener Weidelandschaft: Extensiv-Weide, Einzäunung, Gehölzanpflanzungen; Pauschale für vorzeitige Bereitstellung und Verwaltung der Fläche	7,50	1.102,50
			52.562,00
		+ 16% Umsatzsteuer	8.409,92
			60.971,92
		<b>gerundet</b>	<b><u>61.000,00</u></b>

Die Stadt geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den für den Ausgleich vorgesehenen Bereichen, wie sie im Grünordnungsplan aufgeführt sind. Sollte aus zurzeit nicht erkennbaren Gründen der erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 2. Änderung nach den bisherigen Vorstellungen und Festlegungen nicht realisierbar sein, behält sich die Stadt vor, diese Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen auf anderen Ausgleichsflächen der Stadt auszugleichen, bzw. bei einem anderen Träger, wie z. B. der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Die Stadt wird sich jedoch bemühen, den Ausgleich und die Maßnahmen innerhalb des Stadtgebietes vorzunehmen und dies dann durch Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen.

Soweit von Seiten der Stadt erforderliche Ausgleichsleistungen gesichert werden, erfolgt diese Sicherung der erforderlichen Ausgleichsleistungen über Verrechnung mit den jeweiligen Ausgleichskonten (Öko-Konto) der Stadt.

Für die durchzuführende Maßnahme der Textziffer 30 ist nachfolgender Hinweis zu beachten:

**- zu Textziffer 30:**

Für die Bepflanzung der neu anzulegenden bzw. zu ergänzenden Knicks mit heimischen Laubgehölzen ist aus der nachfolgend abgedruckten Vorschlagsliste für Schlehen-Hasel-Knicks, Tabelle 6 des Textes des Grünordnungsplanes zu wählen:

**Tab. 6: Gehölze für Neuanlage / Ergänzung von Schlehen-Hasel-Knicks**

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Qualität: Sträucher 2 x v, 60 – 100 cm	

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 2. Änderung für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen A und H unter Berücksichtigung der Abgrenzung gegenüber dem verbleibenden Ursprungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- erstellt. Hierbei werden die Erschließungsanlagen und die Infrastruktureinrichtungen jeweils an bestehende Einrichtungen der Lübecker Straße sowie den übrigen Erschließungsstraßen Rapsstieg (Erschließungsstraße C) und Roggenkamp (Erschließungsstraße D) angebunden.

Die Ermittlung der Erschließungskosten der privaten Erschließungsanlagen, wie z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, werden nicht berücksichtigt. Die Kosten der Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze als private Erschließungsanlagen werden jedoch am Ende der Ermittlung mit ihren Kostenansätzen aufgeführt.

Die übrigen privaten Erschließungen sind vollständig von den betroffenen Baugrundstücken zu tragen.

## A. Grunderwerb

1. Erschließungsstraße A	176.640,00 €	
2. Erschließungsstraße H	13.710,00 €	
3. Geh- und Radweg	2.510,00 €	
4. Geh- und Radweg	<u>3.280,00 €</u>	
	196.140,00 €	196.140,00 €

## B. Verkehrsfläche

1. Erschließungsstraße A	403.750,00 €	
2. Erschließungsstraße H	31.330,00 €	
3. Geh- und Radweg	4.490,00 €	
4. Geh- und Radweg	<u>5.870,00 €</u>	
	445.440,00 €	445.440,00 €

## C. Oberflächenentwässerung

1. Erschließungsstraße A	45.920,00 €	
2. Erschließungsstraße H	4.820,00 €	
3. Geh- und Radweg	0,00 €	
4. Geh- und Radweg	<u>0,00 €</u>	
	50.740,00 €	50.740,00 €

## D. Straßenbeleuchtung

1. Erschließungsstraße A	17.500,00 €	
2. Erschließungsstraße H	1.750,00 €	
3. Geh- und Radweg	3.500,00 €	
4. Geh- und Radweg	<u>3.500,00 €</u>	
	26.250,00 €	26.250,00 €

## E. Straßenbäume

1. Erschließungsstraße A	3.420,00 €	
2. Erschließungsstraße H	0,00 €	
3. Geh- und Radweg	0,00 €	
4. Geh- und Radweg	<u>0,00 €</u>	
	3.420,00 €	<u>3.420,00 €</u>

## Übertrag

721.990,00 €

Übertrag	721.990,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %	<u>108.510,00 €</u>
	<u>830.500,00 €</u>

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

d. h. 83.050,00 €.

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung für den Gesamtbetrag bereits im Haushalt für das Jahr 2004 bereitgestellt. Für abschließende Erschließungsmaßnahmen, die erst im Jahre 2005 durchgeführt werden sollen, werden die entsprechenden Teilbeträge dann in dem künftigen Haushalt bereitgestellt.

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 gemeindlichen Anteil auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

F. Schmutzwasserkanalisation		
1. Erschließungsstraße A	143.500,00 €	
2. Erschließungsstraße H	15.050,00 €	
3. Geh- und Radweg	0,00 €	
4. Geh- und Radweg	<u>0,00 €</u>	
	158.550,00 €	158.550,00 €
G. Oberflächenentwässerung		
1. Erschließungsstraße A	68.880,00 €	
2. Erschließungsstraße H	7.230,00 €	
3. Geh- und Radweg	0,00 €	
4. Geh- und Radweg	<u>0,00 €</u>	
	76.110,00 €	76.110,00 €
H. Wasserversorgung		
1. Erschließungsstraße A	55.350,00 €	
2. Erschließungsstraße H	5.810,00 €	
3. Geh- und Radweg	0,00 €	
4. Geh- und Radweg	<u>0,00 €</u>	
	61.160,00 €	61.160,00 €
I. Gasversorgung		
1. Erschließungsstraße A	45.100,00 €	
2. Erschließungsstraße H	4.700,00 €	
3. Geh- und Radweg	0,00 €	
4. Geh- und Radweg	<u>0,00 €</u>	
	49.830,00 €	<u>49.830,00 €</u>
		345.650,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>51.850,00 €</u>
		<u>397.500,00 €</u>

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

Die vorstehende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten bezieht sich bei den ermittelten Kosten nur auf die öffentlichen Bereiche. Für die Grundstücke, die durch private Erschließungen erschlossen sind, ist mit weiteren Kostenanteilen aufgrund der hier notwendigen privaten Ergänzungen der Erschließungen zu rechnen. Dies betrifft alle im privaten Bereich erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Auf eine Kostenermittlung dieser Kostenanteile sowie auf die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet.

Nachfolgend wird eine überschlägliche Kostenermittlung für die privaten Erschließungsanlagen der beiden Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze wiedergegeben.

Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz zu Gunsten der Baugrundstücke 32, 32a, 32b, 32c, 33, 34, 34 und 36:

1. Grunderwerb	350,00 €	
2. Herrichten der Standfläche	<u>750,00 €</u>	
	1.100,00 €	1.100,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>170,00 €</u>
		<u>1.270,00 €</u>

Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz zu Gunsten der Baugrundstücke 12, 13, 18, 19, 20, 21 sowie die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Baugrundstücke 14, 15, 16 und 17:

1. Grunderwerb	800,00 €	
2. Herrichten der Standfläche	<u>1.300,00 €</u>	
	2.100,00 €	2.100,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>320,00 €</u>
		<u>2.420,00 €</u>

Die Kosten sind anteilig von den jeweils begünstigten Grundstückseigentümern zu tragen.

9. Hinweise

a) Altlasten

Von Seiten des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, ist in der Stellungnahme vom 23. August 2002 zum Strukturplan „Bargteheide Nordwest“ mitgeteilt, dass im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb der Abgrenzung des Strukturplanes mit Stand vom 31. Juli 2002 keine Altablagerungen bekannt sind. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- liegt innerhalb des Bereiches des seinerzeitigen Strukturplanes.

## 9. Hinweise

### b) Allgemeine Hinweise

#### **Grundwasserabsenkung**

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „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. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

#### **Elektrische Energie**

Vom Versorgungsträger E.ON Hanse AG werden innergebietlich Versorgungsleitungen geführt mit Anschluss an das außerhalb des Plangebietes liegende Stromversorgungsnetz. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der E.ON Hanse AG, Telefon Service-Center 0180 140 4444, zu erfragen.

#### **Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muß aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Telefon Service-Center 0180 140 4444, gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei dem eben genannten Betrieb Ost 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. Dieses Vorgehen ist zu beachten, sofern das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden soll.

#### **Archäologische Denkmäler**

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 04. Januar 2005 mit, dass in dem Plangebiet zurzeit keine archäologischen Denkmäler bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Seitens des archäologischen Landesamtes wird ein Negativattest erteilt.

#### **ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich zurzeit im Nahbereich eine Bushaltestelle in der Lübecker Straße, nördlich der Kreuzung Lübecker Straße/Fischbeker Weg/Alte Landstraße befindet. Diese wird auch langfristig bestehen bleiben.

Bei Realisierung des gesamten Siedlungsbereiches im Nordwesten Bargtheides ist es weiter langfristig vorgesehen über die nördlich geführte Wohnsammelstraße (Erschließungsstraße A in allen drei Plangebietes) eine Buslinie zwischen der Lübecker Straße (B 75) und der Jersbeker Straße (K 56) zu führen. Eine neue Bushaltestelle ist dann im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 16a vorgesehen.



**Wasserschutzgebiet**

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG (jetzt E.ON Hanse AG) Rendsburg in Bargtheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- liegt deutlich nördlich außerhalb der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargtheide, daher wird auf eine Ablichtung verzichtet.

**Wertstoffcontainerstandplätze**

Seitens der Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH ist angeregt, für das Plangebiet Stellflächen für die Aufstellung von Recycling-Containern vorzusehen und hat hierzu ein Merkblatt für Standortkennzeichen vorgelegt.

Mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist südlich der Straße Am Maisfeld und östlich der Straße Roggenkamp, dem Baugrundstück Nr. 26 gegenüber, bereits eine Fläche als Wertstoffcontainer in hinreichender Größe für den Gesamtbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- festgesetzt. Die Anordnung weiterer Recycling-Containerstellflächen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher als nicht erforderlich angesehen, zumal in dem westlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a ein weiterer größerer Wertstoffcontainerstandplatz planungsrechtlich gesichert wird und hierdurch nach Auffassung der Stadt eine hinreichende Versorgung mit derartigen Einrichtungen in den Baugebieten vorgehalten werden kann.

Für die Erschließungs- und Ausbauplanung ist auch eine Ausgestaltung dieser Flächen für Wertstoffcontainerstandplätze nach dem vorliegenden Merkblatt der Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH vorgesehen. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.

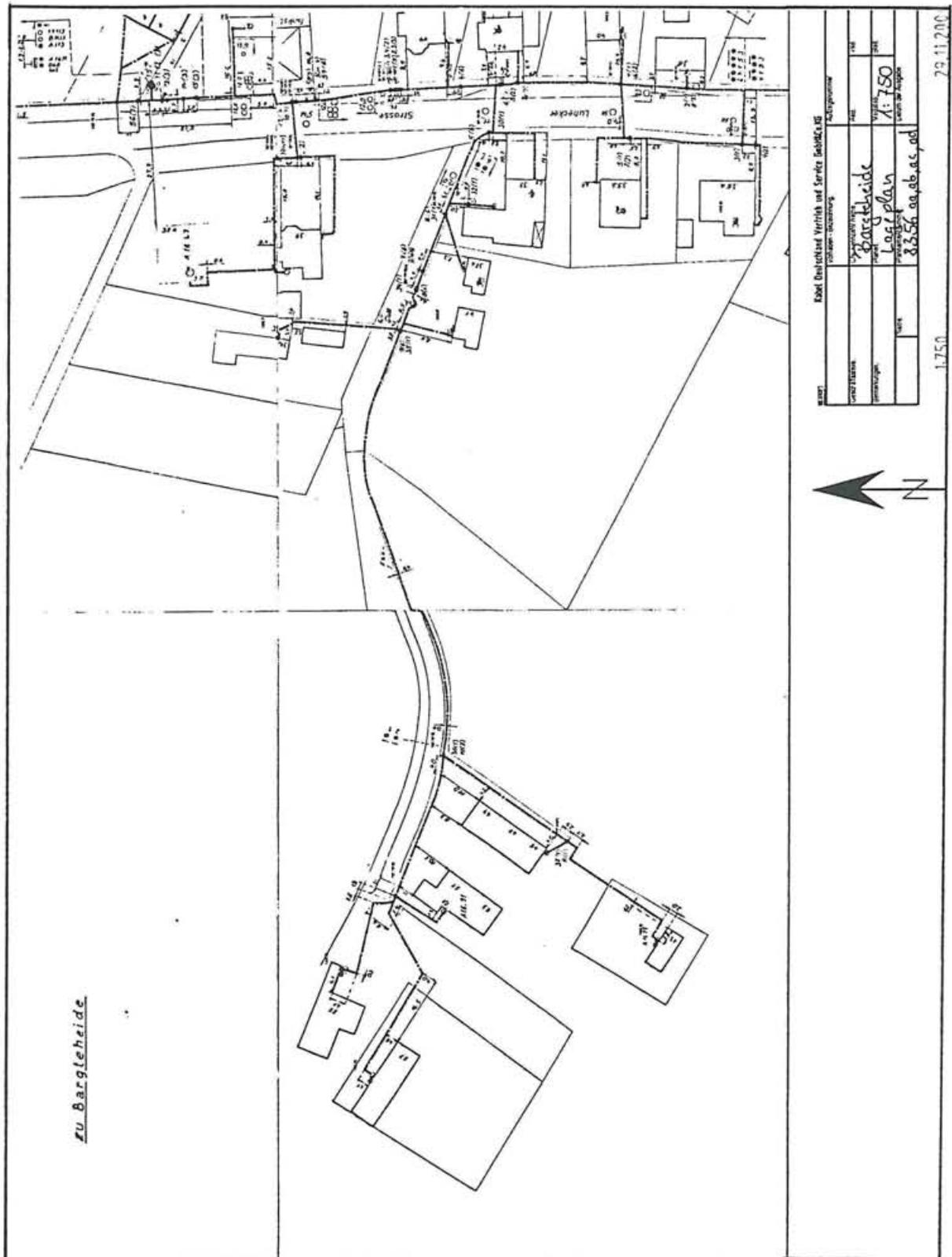
**Television**

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG wurde im November 2004 mitgeteilt, dass sich innerhalb von Teilen des Plangebietes vorhandene Breitbandkommunikations-Anlagen befinden. Für die Versorgung der Neuanlagen ist an geeigneter Stelle eine Erweiterung und Verbindung mit den vorhandenen Anlagen zu entwickeln. Vor Beginn von Bauarbeiten ist in jedem Fall eine Absprache mit der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG notwendig.

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

Nachfolgend ist eine Übersicht aus den Bestandsplänen für den Bereich des Plangebietes wiedergegeben. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Übersicht.

Übersicht aus Bestandsplan der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG



zu Bargteheide

Kabel Deutschland Vertrieb und Service, GmbH & Co. KG	
Projekt	Kabelnetz
Standort	Bargteheide
Planart	Lageplan
Maßstab	1:750
Zeichner	3.3.56 ag, ab, ac, ad
Gezeichnet am	29.11.2004



**Stadt Bargteheide**

**Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung**

**10a. Flächenermittlung / Flächenverteilung**

November 2004; Februar 2005

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	WA I ED 0,3 / 0,3	WA II o 0,4 / 0,8	MI II o 0,4 / 0,8	öffentl. Verkehrsfläche Straße	öffentl. Verkehrsfläche Geh- und Radweg	Versorgungsfläche Trafostation	Gemeinschaftsfläche Müllgefäßstandplatz	öff. Grünfl. Kinderspielplatz	private Grünflä. Knick neu mit Knickrand	private Grünflä. Knick mit Knickrand	Kleingewässer-Tümpel	Gesamt
16/14 tlw.	15.668qm	9.592 qm	7.413 qm			449 qm			20 qm			1.710 qm		9.592 qm
16/15	376 qm	376 qm				376 qm								376 qm
16/16	4.491 qm	4.491 qm		3.704 qm		85 qm					220 qm	482 qm		4.491 qm
9/6	1.064 qm	1.064 qm			762 qm	3 qm					165 qm	134 qm		1.064 qm
10/10	1.016 qm	1.016 qm			911 qm							105 qm		1.016 qm
10/8	1.831 qm	1.831 qm			1.831 qm									1.831 qm
10/7	353 qm	353 qm			44 qm	309 qm								353 qm
16/97	182 qm	182 qm				182 qm								182 qm
10/9	170 qm	170 qm				170 qm								170 qm
9/7	4 qm	4 qm				4 qm								4 qm
9/5	210 qm	210 qm				210 qm								210 qm
16/17 tlw.	4.101 qm	3.710 qm	400 qm			3.301 qm			9 qm					3.710 qm
16/119 tlw	18.460qm	13.230qm	8.892 qm				150 qm	40 qm		2.518 qm	971 qm	521 qm	138 qm	13.230qm
<b>Gesamt</b>		36.229qm	16.705qm	3.704 qm	3.548 qm	5.089 qm	150 qm	40 qm	29 qm	2.518 qm	1.356 qm	2.952 qm	138 qm	<b>36.229qm</b>

als überlagernde Darstellungen:

auf Flurstück 16/14 = 412 qm Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

auf Flurstück 16/119 = 335 qm Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

**10b. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden**  
**Ermittlung der versiegelten Flächen – Stand November 2004**

bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 16 –neu-

Grundstück / Straße	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Überschreitung	Überschreitung vollvers. 80 %	Überschreitung teilvers. 20 %	Gesamt vollversiegelt	Gesamt teilversiegelt
				50 %				
143	1.816 qm	MI II o 0,4	726,40 qm	363,20 qm	290,56 qm	77,64 qm	1.016,96 qm	77,64 qm
142	871 qm	MI II o 0,4	348,40 qm	174,20 qm	139,36 qm	34,84 qm	487,76 qm	34,84 qm
141	615 qm	MI II o 0,4	246,00 qm	123,00 qm	98,40 qm	24,60 qm	344,40 qm	24,60 qm
				75 %				
25	3.811 qm	WA II o 0,4	1.524,4 qm	1.143,3 qm	914,64 qm	228,66 qm	2.439,04 qm	228,66 qm
24a	588 qm	WA I ED 0,3	176,40 qm	132,30 qm	105,84 qm	26,46 qm	282,24 qm	26,46 qm
24	588 qm	WA I ED 0,3	176,40 qm	132,30 qm	105,84 qm	26,46 qm	282,24 qm	26,46 qm
23	586 qm	WA I ED 0,3	175,80 qm	131,90 qm	105,52 qm	26,38 qm	281,32 qm	26,38 qm
22	585 qm	WA I ED 0,3	175,50 qm	131,60 qm	105,28 qm	26,32 qm	280,78 qm	26,32 qm
21	590 qm	WA I ED 0,3	177,00 qm	132,80 qm	106,24 qm	26,56 qm	283,24 qm	26,56 qm
20	618 qm	WA I ED 0,3	185,40 qm	139,10 qm	111,28 qm	27,82 qm	296,68 qm	27,82 qm
19	610 qm	WA I ED 0,3	183,00 qm	137,30 qm	109,84 qm	27,46 qm	292,84 qm	27,46 qm
18	525 qm	WA I ED 0,3	157,50 qm	118,20 qm	94,56 qm	23,64 qm	252,06 qm	23,64 qm
13	613 qm	WA I ED 0,3	183,90 qm	137,90 qm	110,32 qm	27,58 qm	294,22 qm	27,58 qm
12	808 qm	WA I ED 0,3	242,40 qm	181,80 qm	145,44 qm	36,36 qm	387,84 qm	36,36 qm
11	651 qm	WA I ED 0,3	195,30 qm	146,50 qm	117,20 qm	29,30 qm	312,50 qm	29,30 qm
10	562 qm	WA I ED 0,3	168,60 qm	126,50 qm	101,20 qm	25,30 qm	269,80 qm	25,30 qm
9	830 qm	WA I ED 0,3	249,00 qm	186,80 qm	149,44 qm	37,36 qm	398,44 qm	37,36 qm
26	606 qm	WA I ED 0,3	181,80 qm	136,40 qm	109,12 qm	27,28 qm	290,92 qm	27,28 qm
26a	585 qm	WA I ED 0,3	175,50 qm	131,60 qm	105,28 qm	26,32 qm	280,78 qm	26,32 qm
27	673 qm	WA I ED 0,3	201,90 qm	151,40 qm	121,12 qm	30,28 qm	323,02 qm	30,28 qm
28	513 qm	WA I ED 0,3	153,90 qm	115,40 qm	92,32 qm	23,08 qm	246,22 qm	23,08 qm
28a	594 qm	WA I ED 0,3	178,20 qm	133,70 qm	106,72 qm	26,98 qm	284,92 qm	26,98 qm
29	609 qm	WA I ED 0,3	182,70 qm	137,00 qm	109,60 qm	27,40 qm	292,30 qm	27,40 qm
29a	577 qm	WA I ED 0,3	173,10 qm	129,80 qm	103,84 qm	25,96 qm	276,94 qm	25,96 qm
30	577 qm	WA I ED 0,3	173,10 qm	129,80 qm	103,84 qm	25,96 qm	276,94 qm	25,96 qm
31	576 qm	WA I ED 0,3	172,80 qm	129,60 qm	103,68 qm	25,92 qm	276,48 qm	25,92 qm
32	500 qm	WA I ED 0,3	150,00 qm	112,50 qm	90,00 qm	22,50 qm	240,00 qm	22,50 qm
33	758 qm	WA I ED 0,3	227,40 qm	170,60 qm	136,48 qm	34,12 qm	363,88 qm	34,12 qm
34	669 qm	WA I ED 0,3	200,70 qm	150,50 qm	120,40 qm	30,10 qm	321,10 qm	30,10 qm
35	656 qm	WA I ED 0,3	196,80 qm	147,60 qm	118,08 qm	29,52 qm	314,88 qm	29,52 qm
36	721 qm	WA I ED 0,3	216,30 qm	162,20 qm	129,76 qm	32,44 qm	346,06 qm	32,44 qm
A	4.286 qm	Verkehrsfl.	-	-	-	-	4.286,00 qm	-
H	376 qm	Verkehrsfl.	-	-	-	-	376,00 qm	-
G+R	65 qm	Verkehrsfl.	-	-	-	-	-	65,00 qm
G+R	85 qm	Verkehrsfl.	-	-	-	-	-	85,00 qm
Trafo	(32 qm)	Trafostat.	-	-	-	-	10,00 qm	-
Müllg.	43 qm	Müllgefäßs.	-	-	-	-	-	43,00 qm
GFL	313 qm	p. Verkehrsfl.	-	-	-	-	313,00 qm	-
GFL	84 qm	p. Verkehrsfl.	-	-	-	-	84,00 qm	-
GFL	233 qm	p. Verkehrsfl.	-	-	-	-	233,00 qm	-
<b>Gesamt</b>							<b>17.638,90 qm</b>	<b>1.313,60 qm</b>

**10b. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden****Ermittlung der versiegelten Flächen – Stand November 2004, Februar 2005**

künftige Planung Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung

Grundstück / Straße	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Überschreitung 75 %	Überschreitung vollvers. 50 %	Überschreitung teilvers. 50 %	Gesamt vollversiegelt	Gesamt teilversiegelt
143	1.858 qm	MI II o 0,4	743,20 qm	557,40 qm	278,70 qm	278,70 qm	1.021,90 qm	278,70 qm
142	911 qm	MI II o 0,4	364,40 qm	273,30 qm	136,65 qm	136,65 qm	501,05 qm	136,65 qm
141	758 qm	MI II o 0,4	303,20 qm	227,40 qm	113,70 qm	113,70 qm	416,90 qm	113,70 qm
25	3.704 qm	WA II o 0,4	1.481,6 qm	1.111,2 qm	555,60 qm	555,60 qm	2.037,20 qm	555,60 qm
24a	497 qm	WA I ED 0,3	149,10 qm	111,83 qm	55,92 qm	55,92 qm	205,02 qm	55,92 qm
24	500 qm	WA I ED 0,3	150,00 qm	112,50 qm	56,25 qm	56,25 qm	206,25 qm	56,25 qm
23	498 qm	WA I ED 0,3	149,40 qm	112,05 qm	56,03 qm	56,03 qm	205,43 qm	56,03 qm
22	498 qm	WA I ED 0,3	149,40 qm	112,05 qm	56,03 qm	56,03 qm	205,43 qm	56,03 qm
21	541 qm	WA I ED 0,3	162,30 qm	121,73 qm	60,86 qm	60,86 qm	223,16 qm	60,86 qm
20	576 qm	WA I ED 0,3	172,80 qm	129,60 qm	64,80 qm	64,80 qm	237,60 qm	64,80 qm
19	576 qm	WA I ED 0,3	172,80 qm	129,60 qm	64,80 qm	64,80 qm	237,60 qm	64,80 qm
18	506 qm	WA I ED 0,3	151,80 qm	113,85 qm	56,93 qm	56,93 qm	208,73 qm	56,93 qm
13	650 qm	WA I ED 0,3	195,00 qm	146,25 qm	73,13 qm	73,13 qm	268,13 qm	73,13 qm
12	700 qm	WA I ED 0,3	210,00 qm	157,50 qm	78,75 qm	78,75 qm	288,75 qm	78,75 qm
11	556 qm	WA I ED 0,3	166,80 qm	125,10 qm	62,55 qm	62,55 qm	229,35 qm	62,55 qm
10	556 qm	WA I ED 0,3	166,80 qm	125,10 qm	62,55 qm	62,55 qm	229,35 qm	62,55 qm
9a	588 qm	WA I ED 0,3	176,40 qm	132,30 qm	66,15 qm	66,15 qm	242,55 qm	66,15 qm
9	619 qm	WA I ED 0,3	185,70 qm	139,28 qm	69,64 qm	69,64 qm	255,34 qm	69,64 qm
36	557 qm	WA I ED 0,3	167,10 qm	125,33 qm	62,67 qm	62,67 qm	229,77 qm	62,67 qm
35	531 qm	WA I ED 0,3	159,30 qm	119,48 qm	59,74 qm	59,74 qm	219,04 qm	59,74 qm
34	531 qm	WA I ED 0,3	159,30 qm	119,48 qm	59,74 qm	59,74 qm	219,04 qm	59,74 qm
33	545 qm	WA I ED 0,3	163,50 qm	122,63 qm	61,32 qm	61,32 qm	224,82 qm	61,32 qm
32c	547 qm	WA I ED 0,3	164,10 qm	123,08 qm	61,54 qm	61,54 qm	225,64 qm	61,54 qm
32b	539 qm	WA I ED 0,3	161,70 qm	121,28 qm	60,64 qm	60,64 qm	222,34 qm	60,64 qm
32a	539 qm	WA I ED 0,3	161,70 qm	121,28 qm	60,64 qm	60,64 qm	222,34 qm	60,64 qm
32	563 qm	WA I ED 0,3	168,90 qm	126,68 qm	63,34 qm	63,34 qm	232,24 qm	63,34 qm
31	480 qm	WA I ED 0,3	144,00 qm	108,00 qm	54,00 qm	54,00 qm	198,00 qm	54,00 qm
30	500 qm	WA I ED 0,3	150,00 qm	112,50 qm	56,25 qm	56,25 qm	206,25 qm	56,25 qm
29a	500 qm	WA I ED 0,3	150,00 qm	112,50 qm	56,25 qm	56,25 qm	206,25 qm	56,25 qm
29	505 qm	WA I ED 0,3	151,50 qm	113,63 qm	56,82 qm	56,82 qm	208,32 qm	56,82 qm
28a	590 qm	WA I ED 0,3	177,00 qm	132,75 qm	66,38 qm	66,38 qm	243,38 qm	66,38 qm
28	521 qm	WA I ED 0,3	156,30 qm	117,23 qm	58,62 qm	58,62 qm	214,92 qm	58,62 qm
27a	507 qm	WA I ED 0,3	152,10 qm	114,08 qm	57,04 qm	57,04 qm	209,14 qm	57,04 qm
27	470 qm	WA I ED 0,3	141,00 qm	105,75 qm	52,88 qm	52,88 qm	193,88 qm	52,88 qm
26a	475 qm	WA I ED 0,3	142,50 qm	106,88 qm	53,44 qm	53,44 qm	195,94 qm	53,44 qm
26	511 qm	WA I ED 0,3	153,30 qm	114,98 qm	57,49 qm	57,49 qm	210,79 qm	57,49 qm
A	4.588 qm	Verkehrsfl.	-	-	-	-	4.588,00 qm	-
H	356 qm	Verkehrsfl.	-	-	-	-	356,00 qm	-
G+R	65 qm	Verkehrsfl.	-	-	-	-	-	65,00 qm
G+R	85 qm	Verkehrsfl.	-	-	-	-	-	85,00 qm
Trafo	(40 qm)	Trafostat.	-	-	-	-	10,00 qm	-
Müllg.	20 qm	Müllgefäßs.	-	-	-	-	-	20,00 qm
GFL	327 qm	p. Verkehrs.	-	-	-	-	327,00 qm	-
GFL	85 qm	p. Verkehrs.	-	-	-	-	85,00 qm	-
GFL	236 qm	p. Verkehrs.	-	-	-	-	236,00 qm	-
GFL	28 qm	p. Verkehrs.	-	-	-	-	28,00 qm	-
GFL	71 qm	p. Verkehrs.	-	-	-	-	71,00 qm	-
<b>Gesamt</b>							<b>16.802,94 qm</b>	<b>3.197,84 qm</b>

11. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Planzeichnung ein Auszug aus der Übersichtskarte der Ortsgestaltungssatzung abgebildet ist.

Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001