

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 17B
4. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Südlich Ulmenweg Nr. 9, nordwestlich Eichenweg bis
Nr. 7, nordöstlich rückwärtig Struhbarg Nr. 63,
rückwärtig Rotdornweg gerade Nr. 4 bis Nr. 12 sowie
rückwärtig Hoppensack gerade Nr. 6 bis Nr. 14

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 – 6
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8 – 10
4. Erschließungsmaßnahmen	11 – 13
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen ..	14
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft	15 – 23
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	24
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .	25 – 26
9. Hinweise	27 – 28
 Vermerk: Beschluß über die Begründung	 29

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 17B der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 08. März 1973, Az.: IV 81d - 813/04 - 62.6 (17b) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 23. Oktober 1973.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 21. Februar 1975, Az.: IV 810d - 813/04 - 62.6 (17b) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 18. März 1975.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B der Stadt Bargteheide wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 02. Januar 1984, Az.: 61/3 - 62.006 (17b - 2) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 04. Juni 1985.

Für den Bebauungsplan Nr. 17B - 3. Änderung ist das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn, Plangenehmigungsbehörde, hat mit Verfügung vom 29. Januar 1996 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Der Bebauungsplan Nr. 17B - 3. Änderung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Beginn des 05. März 1996 rechtswirksam geworden.

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B für das Gebiet: Südlich Ulmenweg Nr. 9, nordwestlich Eichenweg bis Nr. 7, nordöstlich rückwärtig Struhbarg Nr. 63, rückwärtig Rotdornweg gerade Nr. 4 bis Nr. 12 sowie rückwärtig Hoppensack gerade Nr. 6 bis Nr. 14 in ihrer Sitzung am 05. April 1995.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 23847 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 35-84 59-55 A, 35-84 59-55 B, 35-84 59-56 C und 35-84 59-56 D im Maßstab 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert, bzw. aus einem vorliegenden Flächennivellement abgeleitet.

Der Bebauungsplan Nr. 17B - 4. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes - Neuaufstellung 1993.

Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird jedoch von einer nichtparzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um den Bereich, der in der bisherigen Planfassung als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - festgesetzt war.

Diese Fläche wird für die Zukunft nicht mehr im vollen Umfange für kirchliche Zwecke benötigt. Daher ist es beabsichtigt, diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan kann nicht im vollen Umfang sichergestellt werden. Da es sich bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die vorliegende Planung um die Deckung eines dringenden Wohnbaulandbedarfes der Bevölkerung handelt, wird von den Möglichkeiten des Maßnahmengesetzes Gebrauch gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B wird insbesondere zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung der Stadt Bargteheide aufgestellt und geändert. Zur Sicherung dieser Planung wird von den Möglichkeiten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch § 1 Abs. 2 dahingehend Gebrauch gemacht, als daß die 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt und geändert wird, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt ist. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bargteheide wird für diesen ungeordneten Teilbereich nicht beeinträchtigt, da die neu entwickelten Wohnbauflächen sich in den umgebenden Bestand einfügen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Flächen für den Gemeinbedarf einen Bereich an den Straßen Eichenweg / Ulmenweg mit den Zweckbestimmungen – Kirche / Kindertagesstätte / Kinderspielfeld – mit einer Fläche von ca. 0,651 ha.

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) die Baufläche rückwärtig der vorge-nannten Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Fläche von ca. ha.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhig-ter Bereich – eine neu anzulegende Stichstraße mit Wendeanlage, seitlichem Straßenbegleitgrün sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen an der Nordseite des Plangebietes mit Anbindung an den Ulmenweg mit einer Fläche von ca. 0,099 ha.

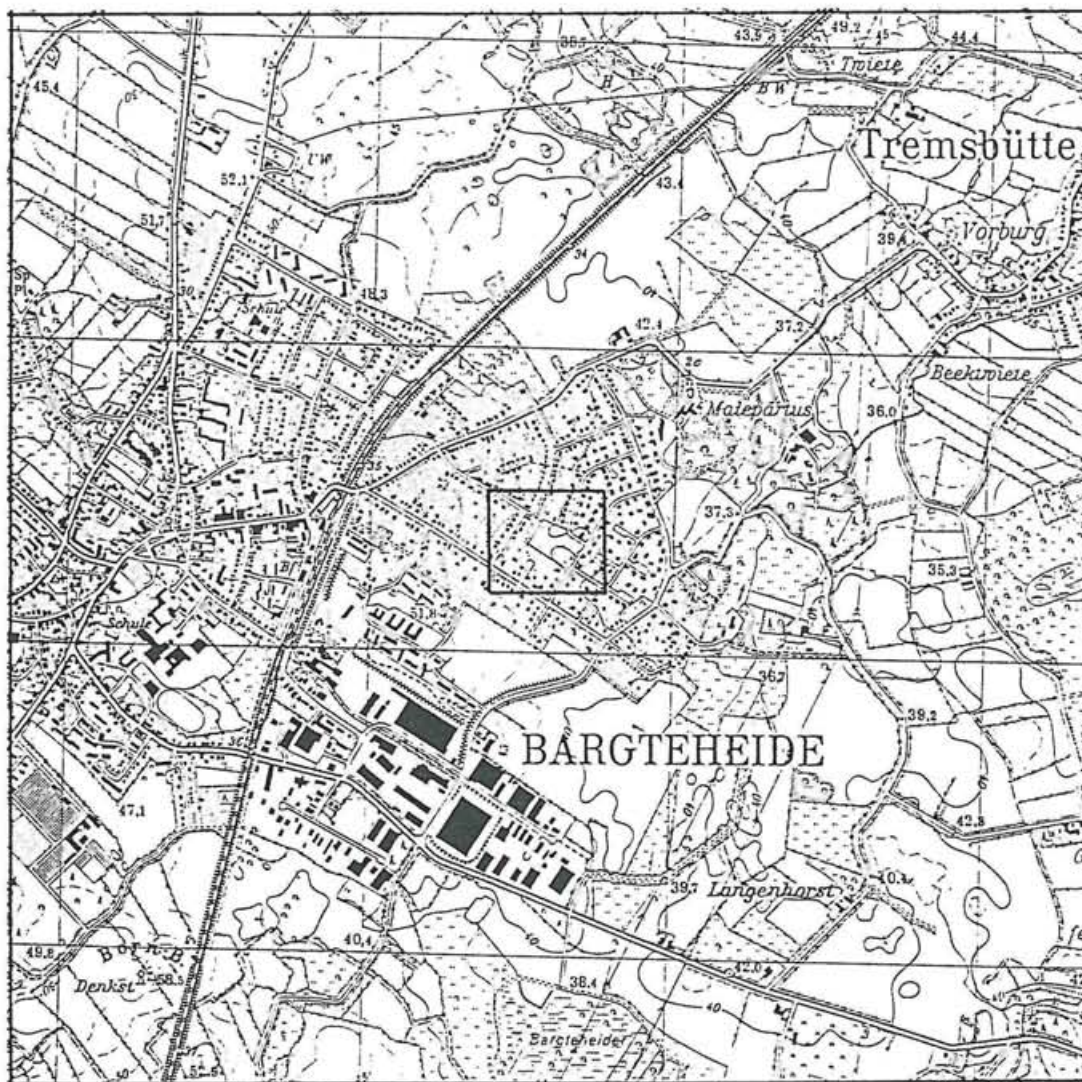
Als private Grünfläche – Knick mit Randstreifen, den Bereich vorhandener Knickreste, zu versetzender Knicks, bzw. neu zu er-stellender Knicks an der Südwestseite des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 0,099 ha.

Als private Grünfläche – Extensivgrünland – einen Bereich in der Westecke des Plangebietes, in das ein vorhandener Tümpel eingebunden ist, mit einer Fläche von ca. 0,049 ha.

Als Wasserfläche – Tümpel – stehendes Kleingewässer, den vorhan-denen Tümpel innerhalb des Extensivgrünlandes mit einer Fläche von ca. 0,001 ha.

Andere Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeich-nung (Teil A) der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B ent-sprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B soll der Bereich an der Einmündung des Ulmenweges in den Eichenweg, der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt war, heutigen, zeitgerechten Ansprüchen und Nutzungen zugeführt werden. Hierzu ist eine verbindliche Überplanung notwendig mit dem Ziel, in etwa die Hälfte des Plangebietes einer Wohnbebauung zur Deckung bestehenden Wohnbaulandbedarfes zuzuführen und zum anderen den öffentlichen Ansprüchen bezüglich kirchlicher und sozialer Einrichtungen gerecht zu werden.

Ziel ist weiter die Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche, für den jetzigen Grundstückseigentümer, die ev.-luth. Kirchengemeinde Bargteheide.

Für den Ostteil des Stadtgebietes ergibt sich nach heutigen Gesichtspunkten das Erfordernis zur Errichtung von einer Kindertagesstätte, die voraussichtlich in städtischer Trägerschaft geführt werden soll.

Um beide Bereiche, den Wohnbaubereich und den Bereich der künftigen öffentlichen Einrichtungen getrennt entwickeln zu können, sind die Formen und die Inhalte des Entwurfes gewählt worden, wobei zur Erschließung der Wohnbauflächen die Neuanlage einer Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen ist.

Zur Sicherung und zum Erhalt der Grünstrukturen und zum Erhalt und zum Schutz eines Biotopes in der Südwestecke des Plangebietes sind entsprechende Grünfestsetzungen und Maßnahmen getroffen.

Mit der getroffenen Neuordnung dieses Bereiches kann eine Sicherung der vorhandenen Gebietsstrukturen gewährleistet werden und ein wichtiger Beitrag zur Sicherung öffentlicher Infrastrukturen geleistet werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17B - 4. Änderung gliedert sich bezüglich der bebaubaren Flächen in einen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf und einen anderen Bereich als Bauflächen.

Zunächst werden Ausführungen zum Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wiedergegeben.

Die Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ist für zwei unterschiedliche nicht gegeneinander abgegrenzte Nutzungen vorgesehen und daher sowohl als Fläche für Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen - Kirche - wie auch als Fläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte - festgesetzt. Der zu bebauende Bereich ist durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Die Bebauung dieser Fläche für den Gemeinbedarf ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzungen der Fläche für den Gemeinbedarf ist einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Dem Bereich der Kindertagesstätte ist weiter ein Kinderspielplatz zugeordnet, der über den Bedarf der Kindertagesstätte hinaus auch den Kinderspielplatzbedarf der näheren Umgebung der Wohnbauflächen decken soll. Die Stadt geht davon aus, daß mit der hier gefundenen Lösung den beiden verschiedenen Belangen hinreichend Genüge getan wird.

Die nachfolgenden Ausführungen gelten für den Bereich der Wohnbauflächen.

Die Art der baulichen Nutzung der Wohnbauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17B - 4. Änderung ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Bauflächen ist einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt.

Als Übernahme wichtiger alter Festsetzungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes für den Bereich der Baugrundstücke sind folgende Festsetzungen noch hervorzuheben:

- Die Ausnahmen nach § 4(3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind unzulässig.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude dient insbesondere der Sicherung des städtebaulich überwiegenden wesentlichen Merkmales des gesamten angrenzenden Siedlungsgebietes, das sich allgemein als Siedlungsbereich mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude darstellt.

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes ist mit dieser, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzenden Festsetzung entwickelt worden, so daß sich hier ein sehr gleichmäßiges Siedlungsgefüge entwickelt hat. Ziel ist es, dieses Siedlungsgefüge mit seiner deutlich begrenzten Dichte der Wohnungen auch für die Zukunft zu sichern.

Weiter sind zur Erschließung der rückwärtig vorgesehenen Bauflächen grundstücksbezogenen private Erschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bei beidseitiger Anbauung in einer Breite von 4,0 m festgesetzt und bei einseitiger Anbauung in einer Breite von 3,2 m festgesetzt, mit der entsprechenden Angabe der Begünstigten.

Vorhandene zu erhaltende Einzelbäume, Knickteile, zu verschiebende Knicks und neu zu errichtende Knicks sind entsprechend festgesetzt.

Dies gilt auch für das zu erhaltende Biotop – Tümpel – stehendes Kleingewässer am Grundstück Nr. 3/Nr. 4.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklungen sind Festsetzungen getroffen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes ist festzustellen, daß die das Plangebiet berührenden Straßen innergebietliche Erschließungsstraßen sind und daher eine untergeordnete Bedeutung haben. Es wird daher davon ausgegangen, daß aufgrund geringer Verkehrsbelastung keine unvertretbaren Beeinträchtigungen gegeben sein werden und somit auch keine besonderen Festsetzungen und Maßnahmen zu treffen sind.

Die Bauflächen des Plangebietes sind bereits vor Jahren verbindlich überplant und von daher dem unbebauten Innenbereich zuzuordnen. Durch die vorliegende Planung ergibt sich jedoch eine Änderung der künftigen Eingriffe. Aus diesem Grunde ist eine einfache Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches sowie der Maßnahme hierzu unter Punkt 6 der Begründung wiedergegeben. Auf weitergehende Ausführungen wird unter diesem Punkt verzichtet.

4. Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17B – 4. Änderung ist an die bestehenden Straßen Eichenweg und Ulmenweg angebunden. Die östlichen Grundstücksteile werden durch diese bestehenden Straßen vollständig erschlossen. Für die rückwärtigen Bauflächen im Westen des Plangebietes ist die Errichtung einer neuen Erschließungsanlage als Stichstraße mit zugehöriger Wendeanlage vorgesehen. Diese neu anzulegende Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt und nach Norden hin durch einen 3,0 m breiten Streifen als Straßenbegleitgrün zu den dort liegenden Baugrundstücken abgegrenzt. Für diese Verkehrsfläche ist eine besondere Ausbauplanung vorgesehen.

Um dieser Planung nicht vorzugreifen, wird auf weitergehende Festsetzungen für die Stichstraße verzichtet. Im Zuge der Ausbauplanung ist jedoch sicherzustellen, daß innerhalb der Verkehrsfläche fünf Parkplätze zur Ordnung des ruhenden Verkehrs vorgesehen und errichtet werden. Sie dienen dem Bedarf des Wohnbaubereiches. Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind insgesamt sechs Parkplätze in Senkrechtaufstellung im Einmündungsbereich der Stichstraße in den Ulmenweg festgesetzt. Die Stadt geht davon aus, daß mit den insgesamt hier vorgesehenen 11 öffentlichen Parkplätzen der erkennbare Bedarf abgedeckt werden kann.

Die direkte Erschließung der Baugrundstücke erfolgt für den südlichen Teil der Bauflächen durch private Erschließungseinrichtungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit entsprechender Angabe der Begünstigten.

Um ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die privaten Erschließungen auszuschließen, sind im Bereich der Stichstraße entsprechende Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen, nur an der Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen Bereich sind erforderlich. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Die Sicherung der Versorgungsleitungen kann über die Stichstraße und die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Es sind hierfür jedoch baumfreie Trassen freizuhalten. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

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

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 23546 Lübeck nach Möglichkeit 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, sind an zwei Stellen des Plangebietes

vorgesehen. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Erschließungsanlagen der GFL-Rechte nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNGSGESELLSCHAFT mbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie zum Beispiel Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungssystemes im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen. Sofern eine grundstücksbezogene Versickerung von anfallenden, unbelasteten Oberflächenwasser vorgesehen ist, bedarf es bezüglich des zukünftigen Wasserschutzbereiches in Bargteheide einer genauen Einzelfallprüfung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn. Dieses ist durch eine rechtzeitige Einzelbeantragung vor Baubeginn der Versickerungsanlage sicherzustellen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17B – 4. Änderung wird auf seiner Ost- bzw. Nordostseite durch die vorhandenen Straßen Eichenweg und Ulmenweg berührt.

Bei diesen Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen eines größeren zusammenhängenden Wohnbaubereiches.

In ihrer Verkehrsfunktion entsprechen sie der Führung des gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehrs.

Amtliche Zählergebnisse der Verkehrsbelastung dieser Straßen liegen nicht vor.

Aufgrund der untergeordneten Verkehrsbedeutung, der hier vorhandenen flächenhaften Verkehrsverlangsamung und der Funktion als Erschließungsstraße geht die Stadt davon aus, daß unvertretbare Lärmbeeinträchtigungen nicht gegeben sein werden.

Auf eine besondere Verkehrszählung und darauf aufbauende schalltechnische Ermittlung zu diesem Bebauungsplan wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, daß aus den vorgenannten Gründen keine besonderen Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich sein werden, zumal hier ohnehin nur passiver Schallschutz realisiert werden könnte.

Mit Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben ist für das Plangebiet nicht zu rechnen. Es wird festgestellt, daß von seiten der zuständigen Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, keine Bedenken bzw. Änderungswünsche mitgeteilt wurden. Die Stadt sieht dies als Bestätigung, daß Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen das Plangebiet nicht berühren.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft

Durch das Plangebiet sind als Bestand des Großgrünes vorhandene Einzelbäume, Knickreste sowie ein vorhandener Tümpel betroffen.

Die vorhandenen Knickstrukturen, ein zu versetzender Knickteil sowie ein Bereich zur Neuanlage eines Knicks befinden sich als lineares Grünelement an der südwestlichen Seite des Plangebietes. Der als Biotop zu bezeichnende Tümpel liegt in der Westecke des Plangebietes.

Zum Schutze und zur Sicherung dieses linearen Grünbestandes sowie dem nach dem Landesnaturschutzgesetz besonders geschützten Tümpel sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die zum Schutze der Knickstruktur über den Bestand hinaus einen Randstreifen beinhalten, der insgesamt eine lineare Grünstruktur von ca. 6 bis 9 m wechselnder Breite sichert und über das festgesetzte Extensivgrünland den Bereich des Tümpels einbindet.

Dieser vorgenannte Bereich wird nicht Grundstücksbestandteil angrenzender Baugrundstücke, so daß auch langfristig eine Sicherung möglich sein wird.

Zur Entwicklungssicherung sind für die vorgenannten Grünbereiche Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Der weitere Großgrünbestand an der Westseite des Plangebietes ist als zu erhalten festgesetzt. An der Nordseite wird dieser Großgrünbestand in einen neu zu erstellenden ca. 3,0 m breiten Bereich eines Straßenbegleitgrünes entlang der neu zu erstellenden Stichstraße eingebunden.

Für die Errichtung der Stichstraße ist das Entfernen von insgesamt zwei Einzelbäumen erforderlich. Da die Erschließung des Plangebietes nicht über weniger eingreifende Alternativlösungen erfolgen kann, wird das Entfernen dieser zwei Bäume als vertretbar angesehen, zumal im Bereich des künftigen Straßenbegleitgrünes ausreichende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden sollen.

Für die Fläche des Straßenbegleitgrüns, im Bereich der Wendeanlage, ist bei der Bepflanzung zu beachten, daß "der Überhang" des Wendekreises in die Pflanzfläche hineinragt. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind hierauf abzustellen.

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) werden nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen in Form einer einfachen Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches unter Berücksichtigung des bisher festgesetzten Planinhaltes wiedergegeben.

Die vereinfachten Darstellungen umfassen die gesamten Flächen des Planinhaltes.

In diese Bilanzierung werden die möglichen Eingriffe und aus heutiger Sicht notwendigen Ausgleiche der bisher geltenden alten Planung der neuen Planung, mit Stand vom September 1995, gegenübergestellt. Diese einfache Bilanzierung, des sich durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ergebenden Eingriffes und des hierfür erforderlichen Ausgleiches, wird auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 – IV 810 – 510.335/XI 340 – 5120 – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) – wiedergegeben.

Der Eingriff durch die Verkehrsflächen der innergebietslichen Erschließungsstraße, des Parkplatzes und der privaten Erschließungen als GFL-Rechte, sowie den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit durchschnittlicher Dichte der Bebauung, sowie den Bauflächen der Fläche für den Allgemeinbedarf mit durchschnittlicher Dichte, erfolgt überwiegend auf einer bisher festgesetzten Baufläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit durchschnittlicher Dichte, sowie in einem untergeordneten Bereich auf einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Kinderspielfeld – unter Einbeziehung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit. Hierbei ist besonders zu beachten, daß die bisher geltende Planfassung

die vorhandenen Grünstrukturen des Plangebietes nicht beachtet und nicht sichert. Durch die neue Planung werden im Gegensatz dazu zunächst einmal die vorhandenen Grünstrukturen und wichtigen Biotope gesichert. Für zwei vorhandene Einzelbäume ist dies, unter Beachtung aller anderen städtebaulichen Belange, jedoch nicht möglich.

Für das Schutzgut "Wasser" können die Eingriffe durch die bauliche Entwicklung als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser der städtischen Kläranlage zugeleitet wird und anfallendes, normal verschmutztes Niederschlagswasser über vorhandene bzw. neu zu errichtende Vorflutleitungssysteme den vorhandenen Regenwasserreinigungsanlagen zugeleitet wird. Eine weitere Minimierung des Eingriffes durch Versickerung anfallenden gering verschmutzten Niederschlagswassers, wie z.B. Dachflächenwasser, erscheint möglich, da aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung teilweise möglich sein wird. Hierbei sind jedoch weitergehende Belange zur Sicherung der geplanten Wasserschutzzone zu beachten.

Für das Schutzgut "Boden" wird eine Gegenüberstellung der möglichen Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches der bisherigen Planung der neuen Planfassung, mit Stand September 1995, aufgestellt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt nach Angaben des Katasteramtes Bad Oldesloe und der Stadt Bargteheide insgesamt 15.927 qm und gliedert sich in folgende Flächenanteile der bisherigen Planung:

Baufläche - Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - (GFZ 0,2)	13.480 qm
GFL - Rechte	296 qm
Grünfläche - Kinderspielplatz	2.151 qm

Aus diesen Flächenanteilen ergibt sich ein möglicher Eingriff durch Oberflächenversiegelung des Bodens wie folgt, wobei für die festgesetzte Geschoßflächenzahl eine Gleichsetzung als Grundflächenzahl vorgenommen wird und für weitere zulässige Oberflächenversiegelungen ein weiterer Ansatz von 100 % berücksichtigt wird:

Baufläche - Fläche für Gemeinbedarf	13.480 qm x 0,2 x 2,0	5.392 qm
GFL-Rechte	296 qm x 1,0	296 qm
Grünfläche - Kinderspielplatz	2.151 qm x 0,0	0 qm
		5.688 qm

Nach der bisher geltenden Planung ergibt sich eine maximal zulässige Fläche der Oberflächenversiegelung mit 5.688 qm.

Hierbei bestehen jedoch für die vorhandenen Einzelbäume, Knicks und Knickreste sowie dem stehenden Kleingewässer keine Erhaltungsfestsetzungen. Vielmehr entfallen diese Strukturen nach dem bisher geltenden Recht ersatzlos.

Die notwendigen Ausgleichsflächen der bisher geltenden Planfassung werden nachfolgend auf der Grundlage des zuvor zitierten Gemeinsamen Runderlasses ermittelt:

Baufläche - Fläche für Gemeinbedarf	13.480 qm x 0,2 x 2,0 x 0,3	1.617,6 qm
GFL-Rechte	296 qm x 1,0 x 0,3	88,8 qm
Grünfläche - Kinderspielplatz	2.151 qm x 0,0	0,0 qm
		1.706,4 qm

Für die alte bisherige Planung ergäbe sich eine erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut "Boden" von 1.706,4 qm.

Für die nunmehr vorliegende Planung, mit Stand September 1995, ergeben sich bei einer Gesamtgebietsfläche von 15.927 qm folgende Flächenanteile der verschiedenen festgesetzten Strukturen:

Straßenbegleitgrün (2 Flächen)	246,0 qm
Verkehrsfläche - Stichstraße, Wendehammer, Parkplatz	741,0 qm
GFL-Rechte (2 Flächen)	414,4 qm
Bauflächen (WA)	6.428,1 qm
Fläche für Gemeinbedarf	6.512,0 qm
Randstreifen und Knicks	987,0 qm
Randstreifen ohne Knicks	567,0 qm
Extensivgrünland	493,5 qm
stehendes Kleingewässer - Tümpel	105,0 qm

Für die auf der vorherigen Seite stehenden Flächenanteile ergibt sich ein möglicher Eingriff durch Oberflächenversiegelung des Bodens wie folgt:

Straßenbegleitgrün	246,0 qm x 0,0	0,0 qm
Verkehrsfläche	741,0 qm x 1,0	741,0 qm
GFL-Rechte	414,4 qm x 1,0	414,4 qm
Bauflächen (WA)	6.428,1 qm x 0,375	2.410,5 qm
Fläche für Gemeinbedarf	6.512,0 qm x 0,45	2.930,4 qm
Randstreifen und Knicks	987,0 qm x 0,0	0,0 qm
Randstreifen ohne Knicks	567,0 qm x 0,0	0,0 qm
Extensivgrünland	493,5 qm x 0,0	0,0 qm
stehendes Kleingewässer	105,0 qm x 0,0	0,0 qm
		6.496,3 qm

Nach der nunmehr geltenden Planfassung, Stand September 1995, ergibt sich eine maximal zulässige Fläche der Oberflächenversiegelung von 6.496,3 qm.

Die notwendigen Ausgleichsflächen der nunmehr geltenden Planfassung werden nachfolgend auf der Grundlage des zuvor genannten Gemeinsamen Runderlasses ermittelt:

Straßenbegleitgrün	246,0 qm x 0,0	0,0 qm
Verkehrsfläche	741,0 qm x 1,0 x 0,3	222,3 qm
GFL-Rechte	414,4 qm x 1,0 x 0,3	124,3 qm
Bauflächen (WA)	6.428,1 qm x 0,375 x 0,3	723,2 qm
Fl. f. Gemeinbedarf	6.512,0 qm x 0,45 x 0,3	879,1 qm
Randstr. u. Knick	987,0 qm x 0,0	0,0 qm
Randstr. ohne Knick	567,0 qm x 0,0	0,0 qm
Extensivgrünland	493,5 qm x 0,0	0,0 qm
steh. Kleingewässer	105,0 qm x 0,0	0,0 qm
		1.948,9 qm

Für die nunmehr geltende Planfassung, Stand September 1995, ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut "Boden" von 1.948,9 qm.

An Ausgleichsflächen sind durch die nunmehr geltende Planfassung die auf der nächsten Seite folgenden Flächenanteile vorhanden:

Straßenbegleitgrün	246,0 qm
Randstreifen ohne Knick	567,0 qm
Extensivgrünland	493,5 qm
	1.306,5 qm

Durch die nunmehr geltende Fassung können insgesamt 1.306,5 qm Ausgleichsfläche für das Schutzgut "Boden" bereitgestellt und gesichert werden.

Es ist jedoch erforderlich, die notwendigen Ausgleichsflächen der bisherigen Planfassung der nunmehr geltenden Planfassung (September 1995) gegenüberzustellen.

Bisherige Planfassung	1.706,4 qm
Neue Planfassung	1.948,9 qm
	././ 242,5 qm

Für die neue Planfassung besteht ein Fehlbedarf an Ausgleichsflächen von 242,5 qm, der hinreichend durch die zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen von insgesamt 1.306,5 qm abgedeckt werden kann, so daß festzustellen ist, daß die Belange des Schutzgutes "Boden" im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden können. Die den Mindestbedarf übersteigenden Flächenanteile der Ausgleichsflächen dienen insbesondere den notwendigen Belangen des Landschaftsbildes und dem notwendigen Schutz der vorhandenen Strukturen nach § 15a Landesnaturschutzgesetz, stehendes Kleingewässer (Tümpel) und nach § 15b Landesnaturschutzgesetz vorhandenen und in Teilbereichen neu zu erstellenden Knicks. Es wird davon ausgegangen, daß der Eingriff in das Landschaftsbild gleichfalls ausgeglichen ist.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen kann dieser innergebietliche Grünbereich erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Stadt geht davon aus, daß mit dieser einfachen Bilanzierungsdarstellung zum Landschaftseingriff und erforderlichen Ausgleichs durch die vorliegende verbindliche Planänderung den Belangen des Naturschutzrechtes hinreichend Genüge getan ist. Sie geht weiter davon aus, daß aufgrund der Begrenztheit des Plangebietes

und den aufgezeigten differenzierten Maßnahmen die Erstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich ist und die grünordnerischen Belange in ausreichendem Maße durch den Bebauungsplan festgesetzt und gesichert werden können.

Weitergehende Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird eine einfache Kostenermittlung zu den Ausgleichsmaßnahmen erstellt:

a. Grunderwerb

Straßenbegleitgrün (Ansatz wird bei den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt)	0,00 DM	
Randstreifen und Knick	24.700,00 DM	
Extensivgrünland	12.400,00 DM	
stehendes Kleingewässer – Tümpel	2.700,00 DM	
		39.800,00 DM

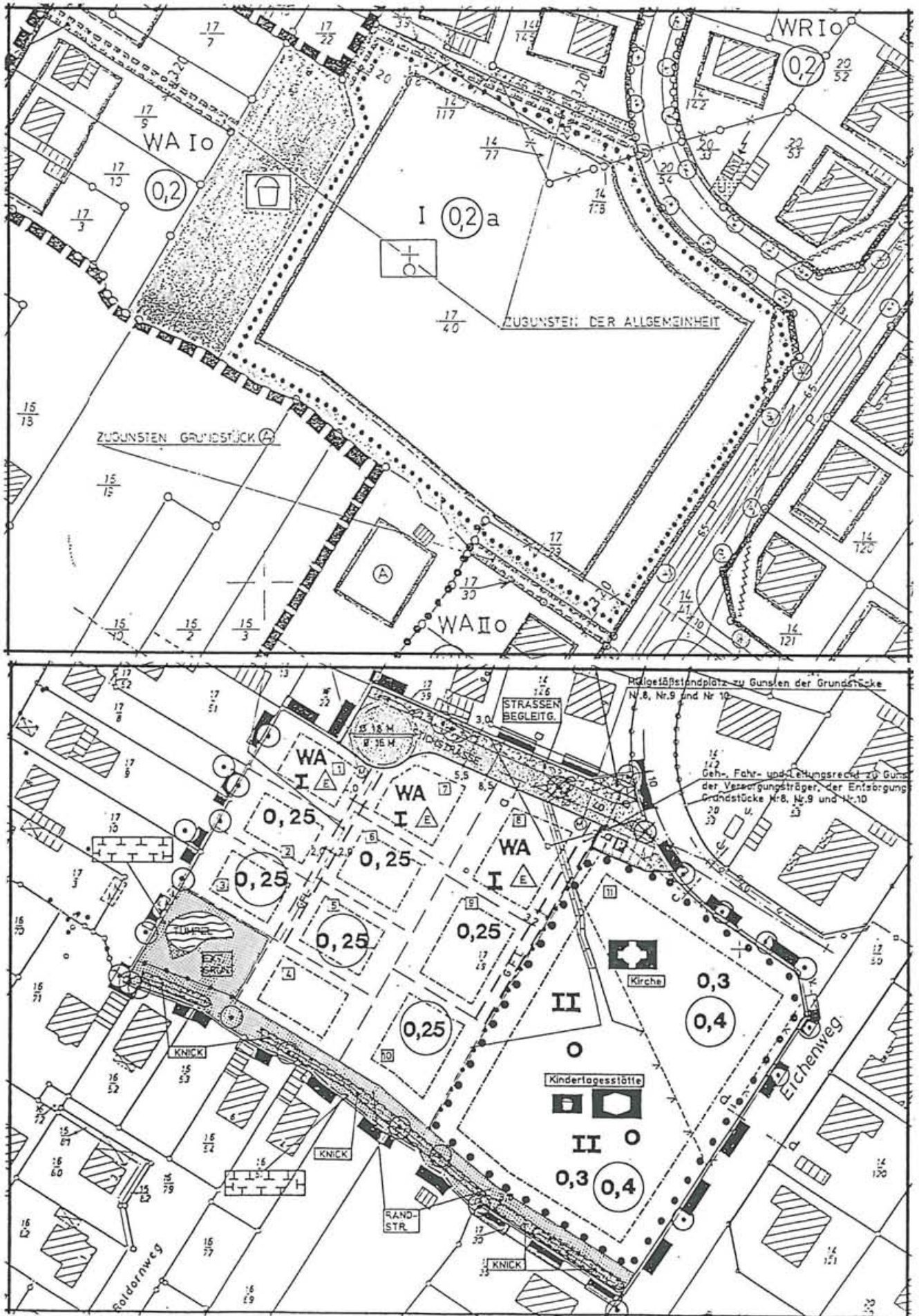
b. Maßnahmen

Straßenbegleitgrün (Ansatz wird bei den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt)	0,00 DM	
Randstreifen und Knick Herrichtung und Unterhaltung sowie Knickpflege	24.000,00 DM	
Extensivgrünland Herrichtung und Unterhaltung	8.700,00 DM	
stehendes Kleingewässer – Tümpel – Pflege	10.500,00 DM	
Knickneuanlage Anpflanzung und Unterhaltung	3.000,00 DM	
		46.200,00 DM
		86.000,00 DM

Die Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahmen von 86.000,00 DM sind auf ca. 13.355 qm Baufläche einschließlich zugehörigen GFL-Rechten zu verteilen, so daß sich hiernach ein Kostenanteil von ca. 6,44 DM pro Quadratmeter ergibt.

Diese Kosten werden gemäß §§ 8a ff Bundesnaturschutzgesetz den betroffenen Baugrundstücken des Plangebietes zugeordnet und sind als anteilige Kosten der Ausgleichsmaßnahmen von den jetzigen, bzw. künftigen Grundstückseigentümern zu tragen.

Auf der nachfolgenden Seite sind zwei Deckblattausschnitte der diesen vorstehenden Ausführungen zugrunde liegenden Planfassungen wiedergegeben. Sie sollen lediglich der besseren Nachvollziehbarkeit der Ausführungen unter dieser Ordnungsziffer dienen.



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 Bargtheide 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) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachstehende Ermittlung der Erschließungskosten wird aufgestellt für die noch durchzuführenden Maßnahmen zur Erstellung der Erschließungsanlagen, wie sie unter Ziffer 4 dieser Begründung beschrieben sind. Es handelt sich im wesentlichen um die Erstellung der Stichstraße mit Wendeanlage an der Nordseite des Plangebietes an den Ulmenweg anbindend.

A. Grunderwerb	
Stichstraße mit Wendeanlage	
Parkplätze sowie	
Straßenbegleitgrün	34.400,00 DM
 B. Verkehrsfläche	
Stichstraße mit Wendeanlage sowie	
Parkplätze	115.800,00 DM
 C. Oberflächenentwässerung (40 %)	
Stichstraße mit Wendeanlage	17.100,00 DM
 D. Straßenbegleitgrün	
einschließlich Einzelbäume	17.900,00 DM
 E. Straßenbeleuchtung	6.000,00 DM
	191.200,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %	28.800,00 DM
	220.000,00 DM

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

d. h. 22.000,00 DM

Die Mittel zur Deckung der Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung in einem Nachtragshaushalt für das Jahr 1995, bzw. in den Haushalten der folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt.

Sofern die Stadt die Erschließung durch einen Dritten durchführen läßt und von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch macht, ergibt sich kein städtischer Kostenanteil. Dann werden die vollständigen Erschließungskosten anteilig von den beteiligten Grundstückseigentümern getragen.

F. Schmutzwasser	
Schmutzwasserleitung in Stichstraße	55.100,00 DM
G. Regenwasserkanalisation (60 %)	
Regenwasserleitung in Stichstraße	25.600,00 DM
H. Wasserversorgung	
Wasserleitung in Stichstraße	21.800,00 DM
	102.500,00 DM
Planung und Abrundung ca. 17 %	17.500,00 DM
	120.000,00 DM

Die Kosten von F. bis H. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch (BauGB). Sie werden daher vollständig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

9. Hinweise

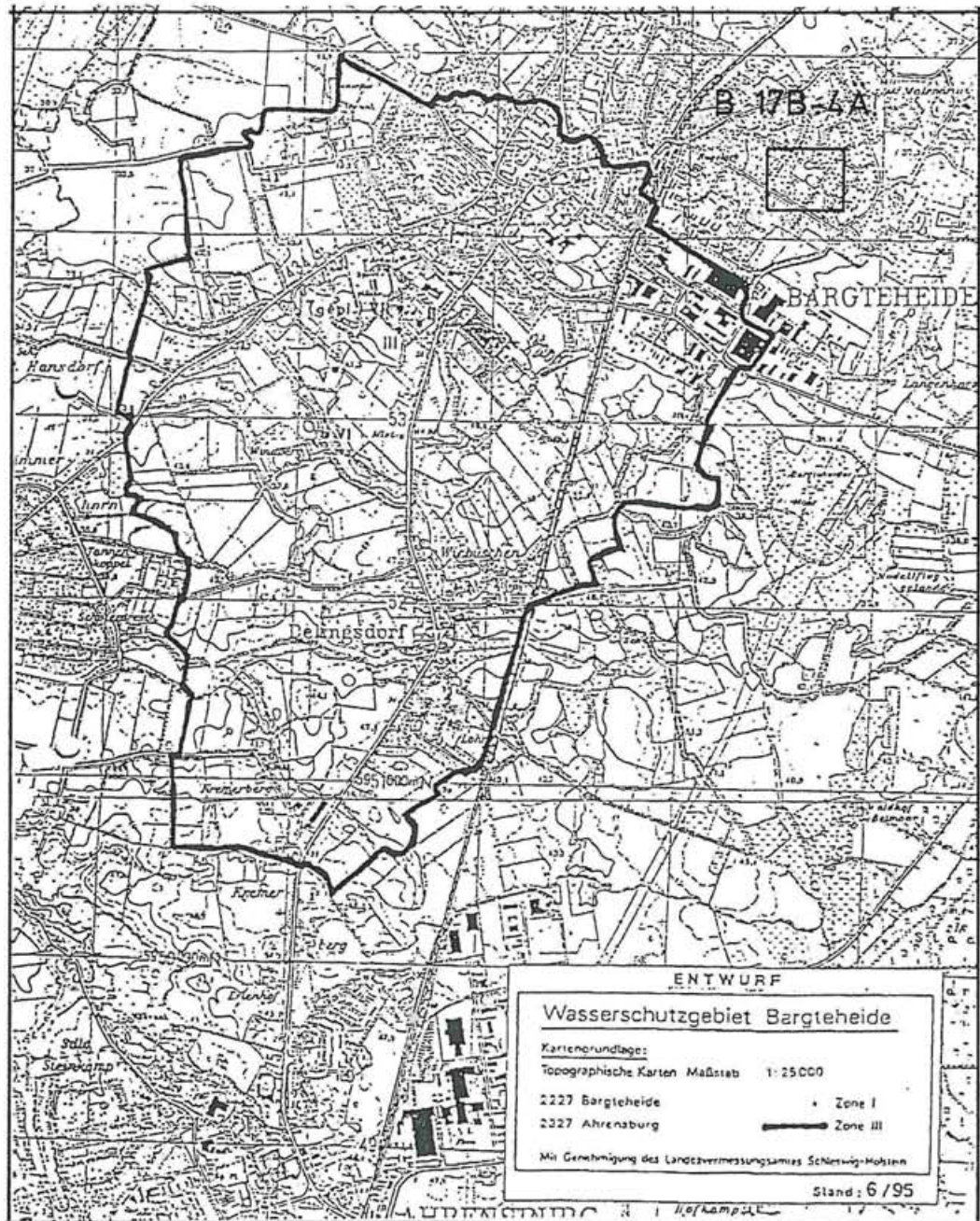
Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hauschutzräumen z.Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten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

Von seiten des Landes Schleswig-Holstein sind die Vorarbeiten für eine Wasserschutzgebiets-Verordnung gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz für das Wasserwerk Bargteheide eingeleitet. Die Abgrenzung der Schutzzonen liegt noch nicht fest. Nach dem Entwurf liegt das Plangebiet außerhalb der künftig geplanten Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Bargteheide. Auf der nächsten Seite wird ein Ausschnitt dieses Entwurfes wiedergegeben. Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 17B - 4. Änderung liegen ca. 2.450 m nordöstlich von dem nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes der Stadt Bargteheide.

Es wird deshalb empfohlen, in den künftigen Baugenehmigungen bereits jetzt die im DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 - enthaltenen Richtlinien für die sogenannte "weitere Schutzzone" (Zone III) anzuwenden.

Die mitgeteilten Leitungsführungen des Versorgungsträgers Schleswig AG befinden sich außerhalb des Plangebietes und sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle für den Kreis Stormarn, Schleswig AG, Am Krögen 1 in 22941 Bargteheide, Tel.: (04532) 1714 zu erfragen.

Entwurf Wasserschutzgebiet Bargteheide - Schutzzone III

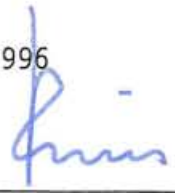


Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17B - 4. Änderung, Gebiet: Südlich Ulmenweg Nr. 9, nordwestlich Eichenweg bis Nr. 7, nordöstlich rückwärtig Struhbarg Nr. 63, rückwärtig Rotdornweg gerade Nr. 4 bis Nr. 12 sowie rückwärtig Hoppensack gerade Nr. 6 bis Nr. 14, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 27. Februar 1996



Bargteheide, den 19. März 1996


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Januar 1995; März 1995; April 1995;
September 1995; März 1996;