



**STADT
BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 - NEU-
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 23 -neu- 1.Änderung und Ergänzung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Wendeanlage Kastanienweg sowie Flurstück 17/22 und Erlenweg 4 und 6

| <u>Inhalt:</u> | <u>Seite :</u> |
|---|----------------|
| 1. Allgemeines | |
| a) Verfahrensablauf | 5 - 6 |
| b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz | 7 - 8 |
| 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung | 9 - 10 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes | 11 - 12 |
| 4. Erschließungsmaßnahmen | |
| a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr | 13 |
| b) Ver- und Entsorgung | 14 - 16 |
| 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen | 17 |
| 6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes | |
| a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes | 18 |
| b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen | 19 - 20 |
| 7. Bodenschutz | |
| a) Vorsorgender Bodenschutz | 21 |
| b) Nachsorgender Bodenschutz | 21 |
| 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 22 |
| 9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten | 23 |
| 10. Hinweise | 24 - 25 |
| 11. Tabellarische Zusammenstellungen | |
| a) Flächenermittlung / Flächenverteilung | 26 |
| b) Bisherige Planung | 26 |
| c) Neue Planung | 26 - 27 |
| 12. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 | 28 |
| Vermerk: Beschluss über die Begründung | 29 |

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 –neu- ist am 16. November 1999 in Kraft getreten.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 19. Februar 2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 –neu- auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 01. Juni 2015.

Für das Grundstück Erlenweg 4 soll durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 –neu- zum Zweck einer rückwärtigen Bebauung eine Erschließung vom Kastanienweg über das Flurstück 17/22 entwickelt werden. Hierbei soll für das Grundstück Erlenweg 6 eine rückwärtige Erschließungsmöglichkeit über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausschließlich auf dem Grundstück Erlenweg 6 entwickelt werden.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2 der Begründung aufgearbeitet.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 –neu- wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 19. Februar 2015 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 19. Februar 2015 und am 30. April 2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2015 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Juli 2015.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 09. Juni 2015 bis zum 10. Juli 2015 einschließlich. Dies ist entsprechend am 01. Juni 2015 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 05. November 2015 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 05. November 2015 ist der Bebauungsplan Nr. 23 –neu-1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangebietes wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. Er weist für diesen Bereich Wohnbauflächen aus. Im Landschaftsplan ist für diesen Bereich eine vorhandene Wohnbaufläche dargestellt.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500, der durch örtliches Aufmaß umfangreich ergänzt wurde.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll dem Grundstück Erlenweg 4 eine Erschließung über den Kastanienweg zur rückwärtigen Bebauung gesichert werden. Für das Grundstück Erlenweg 6 soll eine rückwärtige Erschließungsmöglichkeit über ein GFL-Recht ausschließlich auf dem Grundstück Erlenweg 6 entwickelt werden.

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

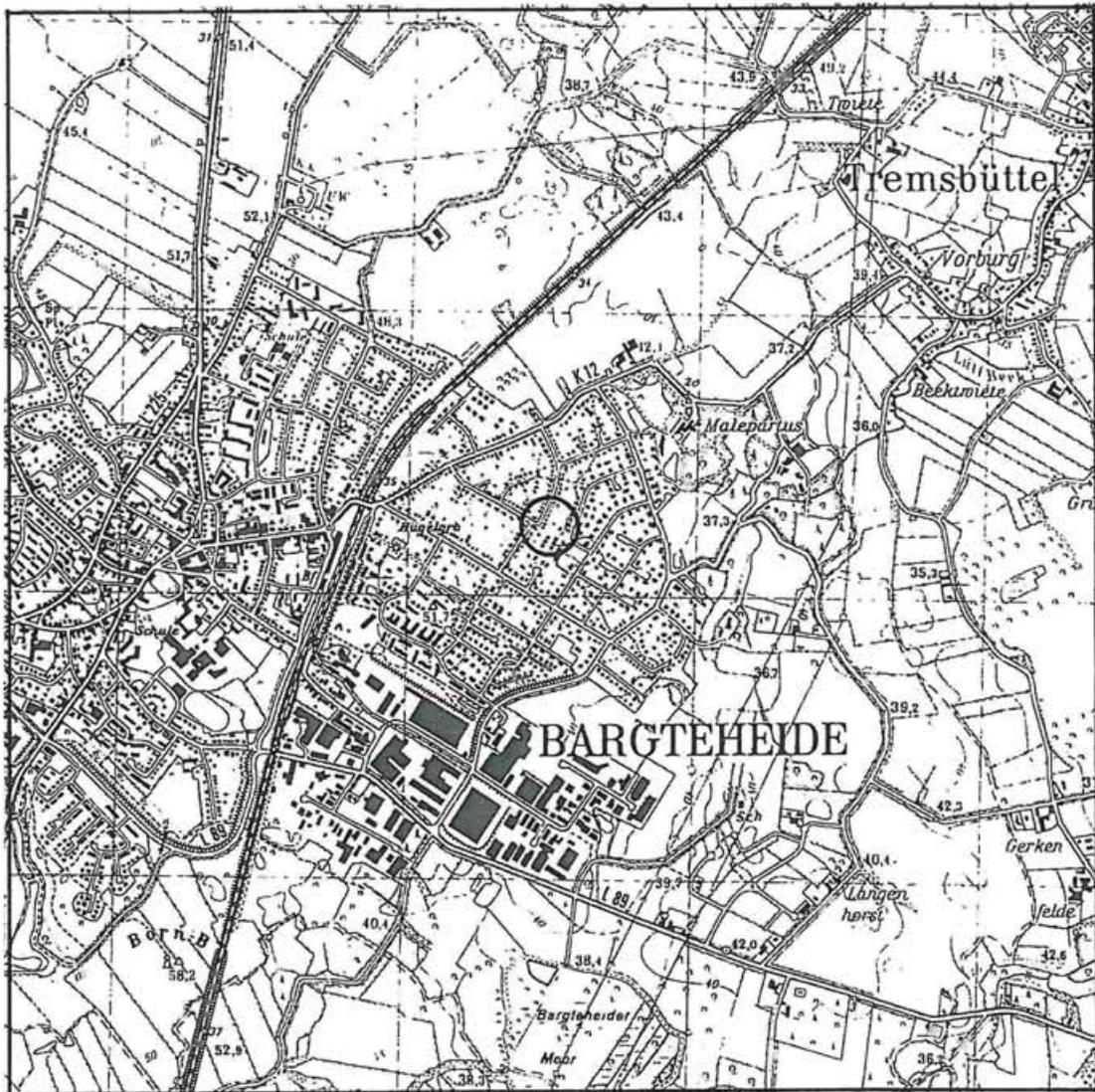
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 -neu- 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargtheide umfasst in der Gemarkung Bargtheide, Flur 9, die Flurstücke 17/22; 14/56; 14/55 ganz und das Flurstück 17/75 teilweise.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.486 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

| | | |
|--|----------|---------------|
| - Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA) | | |
| mit einer Fläche von ca. | | 2.119 qm |
| - I E 0,25 | 462 qm | |
| - I E/D 0,25 | 1.657 qm | |
| - Als Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün | | |
| mit einer Fläche von ca. | | <u>367 qm</u> |
| | | 2.486 qm |
| Überlagernde Festsetzungen von 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in 3,2 m bzw. 3,5 m Breite | | 110 qm |

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 23 – neu- 1. Änderung und Ergänzung die privaten verkehrlichen Belange im Bereich der Grundstücke Erlenweg 2, nur rückwärtiger Teil, sowie Nr. 4 und 6 neu zu ordnen und zu verbessern. Hierbei soll für den rückwärtigen Teil des Grundstückes Erlenweg 4 eine neue private Erschließung von der Wendeanlage Kastanienweg her entwickelt werden und die rückwärtige Erschließung von Bauflächen auf dem Grundstück Erlenweg 6 nur noch über ein zu verlegendes und somit grundstücksbezogenes privates GFL-Recht vorgenommen werden. Hierbei sind die überbaubaren Flächen entsprechend anzupassen.

Für die beiden Grundstücke Erlenweg 4 und 6 erfolgt eine Neuordnung mit dem Ziel einer städtebaulich verbesserten Ausnutzung der Grundstücke insbesondere bezüglich der Anordnung der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksraum Hierüber kann kurzfristig nur in einem geringen Umfang zusätzlicher innerstädtischer Wohnraum bereitgestellt und geschaffen werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden, sie werden nachfolgend dargelegt:

- Das Plangebiet selbst ist nur ca. 2.486 qm groß, liegt im Innenstadtbereich und erfüllt allein auf Grund seiner Gesamtgröße die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch.
- Mit der Änderung werden Flächen teilweise neu versiegelt. Der Flächenanteil der künftig zulässigen Grundfläche einschließlich der festgesetzten GFL-Rechte sowie der Verkehrsfläche der Wendeanlage mit ihrer neu anzulegenden Zufahrt beträgt ca. 1.209,3 qm. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes bei nicht parzellenscharfer Betrachtungsweise gegeben ist, bedarf es keiner Anpassungen bzw. Berichtigungen.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben sowie der innerstädtischen wohnbaulichen Verdichtung wird der Bebauungsplan aufgestellt.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Planung stellen sich wie folgt dar:

| | |
|---|------------|
| bisher zulässige Gesamtversiegelung der Bau- und Verkehrsflächen | 1.188,5 qm |
| künftig zulässige Gesamtversiegelung der Bau- und Verkehrsflächen | 1.209,3 qm |

Hieraus ist abzuleiten, dass sich nur eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Oberflächenversiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen von ca. 21 qm ergibt.

Im Bereich des Kastanienweges und seiner vorgesehenen Umgestaltung am nördlichen Kopf der Wendeanlage ergibt sich ein Verlust von 2 vorhandenen Bäumen. Darüber hinaus entfällt ein weiterer Einzelbaum auf der überbaubaren Fläche des Flurstückes 17/22 (Baum Nr. 1). Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Erlenweg 4 ergeben sich weitere Verluste von vorhandenen Hecken bzw. Strauchstrukturen.

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorliegende Planung begründet sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst zum einen den Bereich der Wendeanlage Kastanienweg als Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 17b – 4. Änderung und zum anderen hieran angrenzend Bauflächen bis hin zum Erlenweg des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 23 –neu-.

Ziel dieser Planung ist die städtebauliche Neuordnung der Bebaubarkeit rückwärtiger Grundstücksteile und die hierfür erforderliche Neuordnung der privaten verkehrlichen Erschließungen jeweils auf den betreffenden Baugrundstücken. Darüber hinaus soll mit der vorliegenden Planung unter Beibehaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Nutzungsvorgaben eine angemessene Erweiterung der rückwärtigen Bauflächen ermöglicht werden, um mit der künftigen Gebäudeanordnung variabler umgehen zu können. Gleichzeitig wird der bisher mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 –neu- am Ostrand der betroffenen Grundstücke festgesetzte Grünbestand überprüft mit dem Ergebnis, dass die an den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 14/55 und 14/56 bisher festgesetzten Grünstrukturen tatsächlich nach örtlichem Aufmaß außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Ulmenweg Nr. 9a liegen.

Mit dem Bebauungsplan soll das bisher gemeinsam zu nutzende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Grundstücken Erlenweg 4 und 6 nunmehr vollständig auf die Fläche des Grundstückes Erlenweg 6 verlegt werden und dient somit nur noch der privaten verkehrlichen Anbindung des rückwärtigen Grundstücksteiles Erlenweg 6. Für das Grundstück Erlenweg 4 besteht in Abstimmung mit betroffenen Nachbargrundstückseigentümern nunmehr die Möglichkeit, diesen rückwärtigen Grundstücksteil über die Wendeanlage des Kastanienweges infrastrukturell anzubinden. Die hierfür anzupassenden Baugrenzen berücksichtigen diese Neuordnung.

Da die grundlegenden städtebaulichen Festsetzungen wie bisher beibehalten werden, ergibt sich insgesamt nur eine geringfügige Erhöhung der insgesamt versiegelten Flächen von ca. 20 qm. Darüber hinaus entfallen hier künftig insgesamt drei Einzelbäume. Zum einen ein älterer Nadelbaum auf dem Flurstück 17/20, der bereits bisher in der zulässigen überbaubaren Fläche liegt und zum anderen zwei kleinere Einzelbäume in der Nordecke des bisherigen Straßenbegleitgrüns der Wendeanlage Kastanienweg.

Die Nutzung für den altbebauten Grundstücksteil Erlenweg 4 ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) und in zulässig eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus sind hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Grundstücke Erlenweg 2 und 4 zusammenhängend ein Doppelhaus bilden.

Die übrigen Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) in zulässig eingeschossiger Bauweise nur mit einem Einzelhaus zu bebauen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Darüber hinaus sind die zulässigen Firsthöhen für alle Baugrundstücke mit + 9 m über Oberkante Gelände festgesetzt.

Zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sind durch Text weitergehende Regelungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet. Diese Regelungen sind abgeleitet aus den bisherigen städtebaulichen Vorgaben der Ursprungsbebauungspläne und auf die Erfordernisse des Plangebietes abgestellt.

Für den Bereich des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2008. Der das Plangebiet betreffende Ausschnitt aus der Übersicht zur Satzung ist unter Ziffer 12 dieser Begründung wiedergegeben.

Regenerative Energieversorgung

Als Maßnahme des Klimaschutzes kommen aufgrund des kleinen begrenzten Plangebietes regenerative Versorgungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Energieeffizienz

Zur Energieeffizienz ist das Plangebiet trotz der grundlegenden Grundstückszuschnitte mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass fast alle Grundstücke zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Südwesten und bedingt nach Süden ausrichten können. Wenngleich die bisherigen gestalterischen Vorgaben bezüglich Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wurden, bestehen auch hier ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie. Hier wären dann individuelle Lösungen grundstücksbezogen machbar.

Geothermie

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

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Die rückwärtig neu geschaffene Bebaubarkeit des Grundstückes Erlenweg 4 wird nunmehr direkt vom Kastanienweg über ein neu anzulegendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht her erschlossen.

Das Grundstück Erlenweg 6 wird wie bisher über den Erlenweg erschlossen. Für die rückwärtige Bebauung erfolgt die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Erlenweg her allein auf dem Grundstück Erlenweg 6 geführt. Die bisher gemeinsam geführte Privaterschließung eines GFL-Rechtes, je zur Hälfte auf den Grundstücken Erlenweg 2 und 4 liegend, wird über diese Neuordnung aufgehoben.

Eine zusätzliche Anordnung von öffentlichen Parkplätzen wird nicht gesehen.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit des Kastanienweges und des Erlenweges sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert.

- a - a Erlenweg vor Nr. 6 von West nach Ost**
1,75 m Fußweg (wassergebunden), 4,55 m Fahrbahn mit östlich liegender 0,5 m breiter Muldenrinne, 0,4 m tlw. befestigtes Straßenbegleitgrün = insgesamt 7,2 m
- b - b Kastanienweg vor Nr. 9 von Süd nach Nord**
5,5 m Mischverkehrsfläche, gegliedert in 3,5 m Fahrbahn, 2,2 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 2,8 m Straßenbegleitgrün = insgesamt 8,5 m
- c - c Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Erlenweg 6**
3,2 m
- d - d Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flurstück 17/22 an Wendeanlage Kastanienweg**
3,2 m
- e - e Neue Zufahrt auf Kastanienweg**
3,5 m Fahrbahn

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch die Straßen Erlenweg und Kastanienweg in hinreichenden Ausbaustandard erschlossen. Durch die Neuordnung der privaten Erschließungen sind die altbebauten Teile der Grundstücke Erlenweg 4 und 6 sowie des bisher noch unbebauten Grundstücksteiles Erlenweg 6 künftig über den Erlenweg erschlossen. Für den rückwärtigen Teil des Grundstückes Erlenweg 4 erfolgt nunmehr die Anbindung über eine Privaterschließung auf dem Flurstück 17/22 zur Wendeanlage des Kastanienweges hin. Da diese geänderten Erschließungsmaßnahmen ausschließlich in privaten Grundstücksbereichen liegen, werden aus diesem Grunde zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang zu sichern.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HOLSTEINER WASSER GMBH vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt.

Löschwasserversorgung / Brandschutz / Rettungswege

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden. Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden.

Das Feuerlöschwasser ist aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV-334-166-701.400- für eine Löschzeit von 2 Stunden als unterer Mindestbedarf in dem überplanten Baugebiet als Grundschutz sicherzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass diese erforderliche Löschwassermenge aus den vorhandenen Trinkwasserleitungssystemen im erforderlichen Umfang zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Sie sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, in Stand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr nutzbar freizuhalten.

Hinweis aus der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 07.07.2015:

Gem. § 5 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten und Bewegungsflächen zu schaffen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrten ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Wände und Decken von Durchfahrten müssen feuerbeständig sein.

Elektrische Energie

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

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

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG HOLSTEIN NETZ AG in den bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzügen sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (Siehe hierzu auch Ziffer 10. der Begründung)

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonnetz der TELEKOM DEUTSCHLAND GmbH in Bargtheide angeschlossen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Deutsche Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 47 00 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn 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 die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen an der Ecke Am Markt / Wurth und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

Television

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, E-Mail: PlanungNe3Hamburg@kabeldeutschland.de, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10. der Begründung)

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

Abfallentsorgung

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

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

Im Plangebiet sind keine besonderen Stellen als Müllgefäßstandplatz festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass für die neu entstehenden rückwärtigen Grundstücke die Müllgefäße an den Leerungstagen der Müllabfuhr an den randlichen Bereich der Straßen Erlenweg bzw. Kastanienweg gebracht werden und ein Einfahren der Entsorgungsfahrzeuge in private Erschließungen und Grundstückszufahrten nicht erfordern.

Abwasserbeseitigung

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

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

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Plangebietsbezogen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die vorhandenen Regenwasserleitungssysteme in den Straßen Erlenweg und Kastanienweg, die für die neu anzuschließenden Grundstücksteile bereits hinreichend dimensioniert sind. Besondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind somit nur für die grundstücksbezogene Ableitung in das vorhandene System erforderlich.

Mit einer Abflussverschärfung ist nicht zu rechnen, da sich die versiegelten Flächenanteile der bisherigen Planung gegenüber der nunmehr vorliegenden Planung nur geringfügig um ca. 20 qm versiegelte Fläche erhöht.

Die anfallenden Oberflächenwasser werden über weitere Leitungssysteme großräumig in das Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES GROOTBEK abgeleitet nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme.

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

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 -neu- 1. Änderung und Ergänzung wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt. Dies wird festgestellt aufgrund der Tatsache, dass sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung erst in erheblichen Abständen zum Plangebiet befinden.

Das Plangebiet wird an seiner Nordwestgrenze unmittelbar durch die vorhandene Gemeindestraße Erlenweg und an seiner Südostseite von der Wendeanlage des Kastanienweges direkt berührt, beide Straßenzüge dienen lediglich der Aufnahme des innerörtlichen Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches. Bewertbare Durchgangsverkehre sind für den Erlenweg nicht gegeben.

Darüber hinaus führt auf der Ostseite abgesetzt der Ulmenweg vorbei.

Es wird davon ausgegangen, dass die hier zu berücksichtigenden Verkehrsbelastungen sowohl für den Tag- als auch den Nachtbereich gebietsverträglich sind und eine besondere gutachtliche Beurteilung daher nicht erforderlich ist. Diese Annahme gilt auch für die deutliche Abgesetztheit zu Bahnstrecke Hamburg/Lübeck.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen altbebauten zentralen innerstädtischen Bereich östlich des Erlenweges bis hin zur Wendeanlage Kastanienweg.

Der Bebauungsplan Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung wird aufgestellt zur innerstädtischen wohnbaulichen Nachverdichtung und Umstrukturierung der bisherigen privaten Erschließungsvorgaben. Darüber hinaus ist eine angemessene Erweiterung der jeweiligen überbaubaren Flächen vorgesehen, jedoch ohne Erhöhung der bisher zulässigen Bebauung. Hiermit sollen variabelere Lösungen der Grundstücksbebauung ermöglicht werden auch unter Berücksichtigung erforderlicher Anbauten an den Altbauten.

Diese Maßnahmen der Umgestaltung der Bauflächen sowie der öffentlichen und privaten Erschließungseinrichtungen bedingen den Verlust von drei Einzelbäumen, Hecken und sonstigen Vegetationsflächen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der künftig entfallende Nadelbaum bereits bisher in der mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baufläche des Flurstückes 17/22 stand. Ein Schutz dieses Nadelbaumes durch Anpassung der Baugrenzen erscheint nicht sinnvoll, weil hiernach keine wirtschaftlich umsetzbaren Bauflächenreste auf dem Grundstück verbleiben würden.

Für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe mit + 9 m die künftige bauliche Entwicklung an die umgebenden Bauhöhen der verbleibenden Altbebauung angepasst.

Für das Plangebiet werden die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Orientierung an die entsprechenden Vorgaben der bereits bestehenden umgebenden Altbebauung. Hierüber kann die an diesem Standort gewünschte zeitnahe wohnbauliche Verdichtung dieses innerstädtischen Bereiches in den vorhandenen Siedlungsraum vertretbar eingebunden und in ihrer intensiven Grundstücksnutzung gesichert werden.

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

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards werden bei der Umsetzung der Planung eingehalten.

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

Im Plangebiet sowie im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich altbebaute Bereiche, die in unterschiedlichen Tiefen als intensiv genutzte Grundstücksbereiche bewertet werden können. Dies bezieht neben den Baugrundstücken auch vorhandene Gartenbereiche mit ein. Die vorliegenden Grundstücke des Plangebietes entlang des Erlenweges weisen nur einen geringen Grünbestand auf. Sie werden geprägt von wenigen vorhandenen Einzelbäumen und seitlichen bzw. gliedernden Heckenelementen bzw. durchgewachsenen Nadelbaumreihen.

Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan nicht durchgeführt, weil dies aufgrund der Kleinräumigkeit und Intensivnutzung der altbebauten Baugrundstücke als nicht erforderlich angesehen wird.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange werden jedoch vorliegende artenschutzrechtliche Prüfungen zu ähnlich strukturierten kleinteiligen altbebauten Bebauungsplangebietes herangezogen. Hierin sind die potenziellen Konflikte zu Vogelarten und Fledermäusen dargestellt und die hieraus abzuleitenden Genehmigungsvoraussetzungen aufgezeigt, wie sie auch für das Plangebiet zu beachten sind. Ein Erfordernis bzw. eine Befreiung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist als Fazit des Vergleichs der vorliegenden Untersuchungen nicht gegeben.

Aufgrund örtlicher Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort befindlichen Tierlebensräume sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorbelastungen aus den vorhandenen Nutzungen als Altbaugrundstücke mit intensiv genutzten Hof- und Gebäudeflächen und teilweise angrenzenden Freiflächen und Gartennutzungen ist abgeschätzt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht neben den potenziellen Vorkommen von Vogelarten auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen gegeben sein können. Eine Betroffenheit anderer geschützter Arten ist nicht gegeben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Nistplätze und Nahrungsräume von weit verbreiteten anspruchslosen Vogelarten durch die vorliegende Planung entfallen können. Für anspruchsvollere Arten sind keine erforderlichen Strukturen gegeben. Es sind jedoch im unmittelbaren Umgebungsbereich hinreichend ähnlich strukturierte Lebensräume altbebauter intensiv genutzter Grundstücke vorhanden, so dass ein Ausweichen der verbreiteten anspruchslosen Vogelarten ohne weiteres möglich ist.

Bei Fledermäusen ist davon auszugehen, dass sie höchstens in altbebauten Bereichen des Plangebietes und hier insbesondere in den vorhandenen Altgebäuden vorhanden sein können. Durch die hier bereits vorhandenen Intensivnutzungen kommt es jedoch nicht zu einem zu bewertenden Verlust von Nahrungsflächen, weil die Gesamtstruktur des altbebauten Innenstadtbereiches und die gegebenen Grundstücksnutzungen mit den randlich angrenzenden ähnlichen Strukturen weiterhin erhalten bleiben.

Beeinträchtigungen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

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

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Hecken sowie sonstige Vegetationsflächen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum 15. März zulässig.

Eingriffe in den Gebäudebestand durch wesentliche Umnutzungen und Umbauten bzw. Gebäudeabbruch sind aus Gründen des Artenschutzrechtes nur zwischen dem 01. November und 14. März zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, sofern eine Kontrolle des Gebäudes keine Betroffenheit von Fledermausbeständen ergeben hat.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil sich durch die vorliegende Planung dem Grunde nach keine bewertbaren Nutzungsänderungen ergeben.

Allgemeine Hinweise:

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

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich unterschiedlich zu begründende Veränderungen als Eingriffe in das Schutzgut Boden bzw. in vorhandenen Großgrünbestand.

Mit der Neuplanung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der künftig zulässigen Oberflächenversiegelungen durch Bau- wie auch Verkehrsflächen von ca. 21 qm. Dies erschließt sich aus der Gegenüberstellung der Tabellen 11b und 11c mit einer bisher zulässigen Gesamtversiegelung von 1.188,5 qm und einer künftig zulässigen Gesamtversiegelung von 1.209,3 qm.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Ergänzung der Katasterinhalte der Planzeichnung ist der vorhandene Großbaumbestand im März 2015 eingemessen worden und mit Stamm- und Kronendurchmesser in einem gesonderten Plan bezeichnet. Hierzu wird nachfolgende Tabelle mit Auflistung des künftig entfallenden Großbaumbestandes, geordnet nach dem Wohnbauflächenbereich und dem Verkehrsflächenbereich, wiedergeben. Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind in der Planzeichnung gleichfalls mit den betreffenden Nummern bezeichnet.

| | Stammdurchmesser / Kronendurchmesser | |
|----------------------------------|--------------------------------------|------|
| Im Wohnbauflächenbereich | | |
| Nr. 1 Nadelbaum | 0,4 | 10,0 |
| Im Verkehrsflächenbereich | | |
| Nr. 2 Nadelbaum | 0,2 | 5,0 |
| Nr. 3 Laubbaum | 0,1 | 4,0 |

Des Weiteren entfallen insbesondere im rückwärtigen Grundstücksteil Erlenweg 4 vorhandene Laubholzheckenbereiche, teilweise mit einem kleineren Nadelbaumbestand durchsetzt.

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden durch zusätzlich entstehende Vollversiegelung und durch den Fortfall der vorstehend aufgelisteten Einzelbäume, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

7. Bodenschutza) Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die erneute verbindliche Überplanung und Neuordnung von bestehenden Bauflächen des zentralen Innenstadtbereiches. Dieser Bereich ist dem innerstädtischen Siedlungsgefüge zuzuordnen und im Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zu den Kriterien Bodenwasseraustausch, natürliche Ertragsfähigkeit, Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum, Feldkapazität im effektiven Wurzelraum sowie bodenkundliche Feuchtestufe nicht bewertet. Von daher sind auch keine weitergehenden Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz aus diesen Unterlagen möglich und es wird auf die Wiedergabe der Kartenausschnitte aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H verzichtet.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Hohen Geest und ist dem Schleswig-Holsteinischen östlichen Hügelland im Stormarer Endmoränengebiet zuzuordnen.

Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind aufgrund der strukturellen und weiter einzuhaltenden Vorgaben der Ursprungsbebauungspläne nicht gegeben.

7. Bodenschutzb) Nachsorgender Bodenschutz**Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Der Stadt Bargtheide liegen keine Informationen zu Altlasten, Altablagerungen bzw. Altlastverdachtsflächen für den Bereich des Plangebietes vor.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung ergeben sich vorwiegend Erschließungskosten im privaten Bereich für die noch anzulegenden GFL-Rechte zur Anbindung von Bauflächen an den Erlenweg bzw. den Kastanienweg. Auf eine Kostenermittlung dieser neu anzulegenden GFL-Rechte wird verzichtet.

Lediglich im Bereich der bestehenden Wendeanlage des Kastanienweges ist zur Grundstücksanbindung rückwärtiger Grundstücksteile Erlenweg 4 die Neuanlage einer 3,5 m breiten Zufahrt innerhalb des bisherigen Straßenbegleitgrüns erforderlich.

| | | |
|--------------------------------|------------|-------------------|
| A. Grunderwerb | | |
| 1. Zufahrt Kastanienweg | | |
| a. Fahrbahn | 0,00 € | 0,00 € |
| B. Verkehrsfläche | | |
| 1. Zufahrt Kastanienweg | | |
| a. Fahrbahn | 1.150,00 € | 1.150,00 € |
| C. Oberflächenentwässerung | | |
| 1. Zufahrt Kastanienweg | | |
| a. Fahrbahn | 0,00 € | 0,00 € |
| D. Straßenbeleuchtung | | |
| 1. Zufahrt Kastanienweg | | |
| a. Fahrbahn | 0,00 € | 0,00 € |
| E. Straßenbäume | | |
| 1. Zufahrt Kastanienweg | | |
| a. Fahrbahn | 0,00 € | 0,00 € |
| | | <u>1.150,00 €</u> |
| Planung und Abrundung ca. 20 % | | <u>250,00 €</u> |
| | | <u>1.400,00 €</u> |

Die Kostenanteile zur Neuanlage der Zufahrt im Bereich der Wendeanlage Kastanienweg sind Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuches §§ 129 ff. Es handelt sich hierbei jedoch um Kosten, die aufgrund ihrer Funktion auf den rückwärtigen Grundstücksteil Erlenweg 4 als Begünstigten umzulegen sind.

Die Stadt wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder sonstige Regelungen die notwendige Kostenerstattung mit dem Begünstigten vereinbaren und in Abstimmung mit dem Begünstigten die Realisierung der ergänzenden Baumaßnahmen im Bereich der Wendeanlage Kastanienweg zeitgerecht durchführen.

10. Hinweise

Archäologische Denkmäler

Das archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 01.06.2015 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können.

Das archäologische Landesamt verweist darüber hinaus auf § 15 DSchG:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner über die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätten in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich des Plangebietes Bushaltestellen im Tremsbütteler Weg befinden.

Ab dem zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, bestehen hinreichend Verbindungsmöglichkeiten, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht zwischenzeitig eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System eingebunden werden wird.

Weiter stehen innerhalb der Stadt Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

Television

Da sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Kabel Deutschland dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitungen zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

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.

Grundwasser

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

Wasserschutzgebiet

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung liegt nordöstlich weit abgesetzt außerhalb der Abgrenzung der Zone III. Daher wird auf eine Übersicht verzichtet.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Elektrische Energie

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

11. Tabellarische Zusammenstellungen

a. Flächenermittlung / Flächenverteilung

| Flurstück | Größe | Größe im Plangebiet | WA I E/D 0,25 | WA I E 0,25 | Verkehrs- fläche einschl. Straßenbe- gleitgrün | gesamt |
|---------------|--------|---------------------|------------------|----------------|--|----------|
| 17/22 | 293 qm | 293 qm | | 293 qm | | 293 qm |
| 14/56 | 866 qm | 866 qm | 462 qm | 404 qm | | 866 qm |
| 14/55 | 960 qm | 960 qm | | 960 qm | | 960 qm |
| 17/75 tlw. | 524 qm | 367 qm | | | 367 qm | 367 qm |
| gesamt | | 2.486 qm | 462 qm | 1.657 qm | 367 qm | 2.486 qm |

11. Tabellarische Zusammenstellungen

b. Bisherige Planung

Bisheriger Bebauungsplan Nr. 23 –neu-

| Flurstück | Größe im Plangebiet | Art und Nutzung | zulässige GR vollversiegelt | zulässige Überschreitg. 50 % vollversiegelt | Gesamt vollversiegelt |
|---------------|---------------------|--|-----------------------------|---|-----------------------|
| 17/22 | 293 qm | WA GRZ 0,25 | 73,3 qm | 36,6 qm | 109,9 qm |
| 14/56 | 866 qm | WA GRZ 0,25 GFL-Recht | 216,5 qm | 108,3 qm | 324,8 qm 50,9 qm |
| 14/55 | 960 qm | WA GRZ 0,25 GFL-Recht | 240,0 qm | 120,0 qm | 360,0 qm 50,9 qm |
| 17/75 tlw. | 367 qm | Straße 292 qm Str.begleitgrün 75 qm | | | 292,0 qm 0,0 qm |
| | | | | | 1.188,5 qm |

11. Tabellarische Zusammenstellungen

c. Neue Planung

| Flurstück | Größe im Plangebiet | Art und Nutzung | zulässige GR vollversiegelt | zulässige Überschreitg. 50 % vollversiegelt | Gesamt vollversiegelt |
|---------------|---------------------|--|-----------------------------|---|-------------------------------|
| 17/22 | 293 qm | WA GRZ 0,25 GFL-Recht | 73,3 qm | 36,6 qm | 109,9 qm 12,3 qm |
| 14/56 | 866 qm | WA GRZ 0,25 | 216,5 qm | 108,3 qm | 324,8 qm |
| 14/55 | 960 qm | WA GRZ 0,25 GFL-Recht | 240,0 qm | 120,0 qm | 360,0 qm 97,3 qm |
| 17/75 tlw. | 367 qm | Straße 292 qm Zufahrt 13 qm Str.begleitgrün 62 qm | | | 292,0 qm 13,0 qm 0,0 qm |
| | | | | | 1.209,3 qm |

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelungen aus den Bebauungsplänen Nr. 23 –neu- zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung ergibt sich folgendes Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

| | |
|---|-------------------|
| Künftig gesamtzulässige Vollversiegelung | 1.209,3 qm |
| Bisher gesamtzulässige Vollversiegelung | <u>1.188,5 qm</u> |
| | <u>20,8 qm</u> |
| Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf: | |
| 20,8 qm x 0,5 = | 10,4 qm |

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 Baugesetzbuch erfolgt **kein** Ausgleich.

12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 der Stadt Bargteheide. Ein Ausschnitt dieser Ortsgestaltungssatzung für den betreffenden Bereich ist nachfolgend abgebildet.

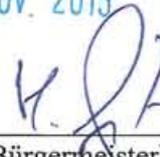


Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 -neu- 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Wendeanlage Kastanienweg sowie Flurstück 17/22 und Erlenweg 4 und 6, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 05. November 2015.



Bargteheide, den 24. NOV. 2015



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 2015; Nov. 2015

