



**STADT  
BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**

**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 26  
3. ANDERUNG UND ERGÄNZUNG**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 26  
3. Änderung und Ergänzung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Südöstlich Waldweg und nordöstlich Fichtenweg

<u>Inhalt:</u>	Seite:
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	6 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung.....	8 - 10
b) Prüfung zur Umweltverträglichkeit.....	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	12 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr.....	14 - 15
b) Ver- und Entsorgung.....	16 - 17
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	18
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	19 - 20
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	
Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.....	21 - 22
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	23
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	24 - 25
9. Hinweise .....	26 - 28
10. Flächenverteilung / Flächenermittlung.....	29
Vermerk: Beschluß über die Begründung.....	30

Anlagen:

Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 25  
ML-PLANUNG, Lübeck

Anlage zu Ziffer 6.b der Begründung  
ML-PLANUNG, Lübeck  
Stand: Dezember 2000

## 1. Allgemeines

### a) Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung für den Bereich nordöstlich des Fichtenweges für eine ca. 30 m tiefe Teilfläche der Flurstücke 39/13 und 39/14 der Flur 8 parallel zum Fichtenweg beschlossen in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide am 14. Mai 1997.

Mit Beschluß des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 19. November 1998 ist bestimmt, daß Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 auf der Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuches durchzuführen ist.

Mit dem gleichen Beschluß des zuständigen Ausschusses ist der Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung als Vorentwurf beschlossen und die Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt. Aufgrund der besonderen Anforderungen ist weiter bestimmt, daß der Bebauungsplan über die Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses hinaus erweitert und ergänzt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung erhält für die Vorentwurfsfassung folgende Gebietsbezeichnung: Bereich 1: südöstlich Waldweg und nordöstlich Fichtenweg, Bereich 2: südöstlich Waldweg und nordöstlich abgesetzt des Bereiches 1.

Mit Schreiben vom 21. Januar 1999 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und sonstigen Stellen eingeleitet worden. Darüber hinaus lag der Vorentwurf in der Zeit vom 10. Februar 1999 bis zum 24. Februar 1999 einschließlich nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 26. Oktober 2000 entschieden unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 26. Oktober 2000 den Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung geändert, das Plangebiet des Bebauungsplanes um den bisherigen Bereich 2 reduziert, als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 05. Dezember 2000 ist die Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 20. Dezember 2000 bis zum 22. Januar 2001 einschließlich.

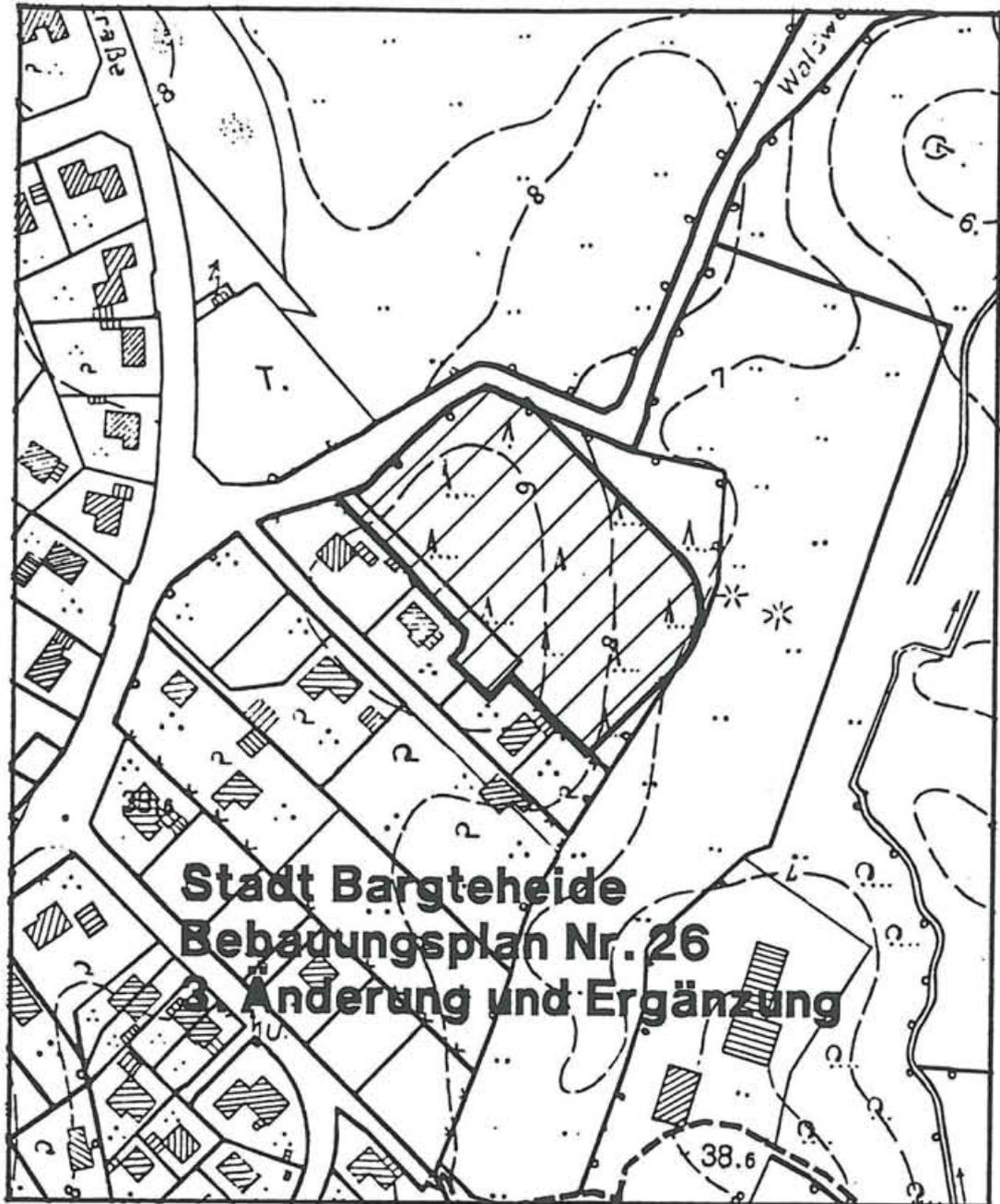
Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 28. März 2001 entschieden und gleichzeitig die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 26. Oktober 2001 über das Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 28. März 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Auf der nächsten Seite wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist schwarz umgrenzt und diagonal schraffiert dargestellt und entspricht dem Plangebiet der Entwurfsfassung.

Übersicht im Maßstab 1 : 2.500 mit Umgrenzung des Plangebietes



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 -. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen. Das bezieht sich im wesentlichen auf die Abgrenzung zwischen den Wohnbauflächen, den Schutzgrünflächen und den Waldflächen. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung Wohnbauflächen, Grünflächen – Schutzgrün – und Wald aus.

Der Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – schließt im Bereich des Fichtenweges die kleinteilige Siedlungsentwicklung für diesen Bereich ab.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 83/56 A und 83/56 C im Maßstab 1 : 1.000.

Die Höhenlinien wurden aus einer vorliegenden Montage der Deutschen Grundkarte für das Stadtgebiet der Stadt Bargteheide mit Stand 1991 für den Planbereich hineinvergrößert. Darüber hinaus besteht für den Bereich des Waldweges, des Fichtenweges und den hier unbebauten Grundstücken ein nicht NN-bezogenes Höhennivellement, daß sich auf einen Sielschachtdeckel im Bereich des Waldweges mit 10,00 m bezieht. Hieraus können hinreichende Höhenbezugsverhältnisse zwischen Straßen, Entsorgungsleitungen und Geländehöhen abgelesen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – liegt am östlichen Stadtrand des Stadtgebietes der Stadt Bargteheide, südöstlich des Waldweges und nordöstlich des Fichtenweges.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – umfaßt in der Gemarkung Bargteheide Teile der Flur 8 aus den Rahmenkarten 85/55 A, 85/55 und 85/56 mit den Flurstücken: 40/2, 40/22, 40/24, 40/26, 39/13 sowie 39/14, diese Flurstücke sind entweder ganz oder teilweise Plangebietsbestandteil.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8.500 qm.

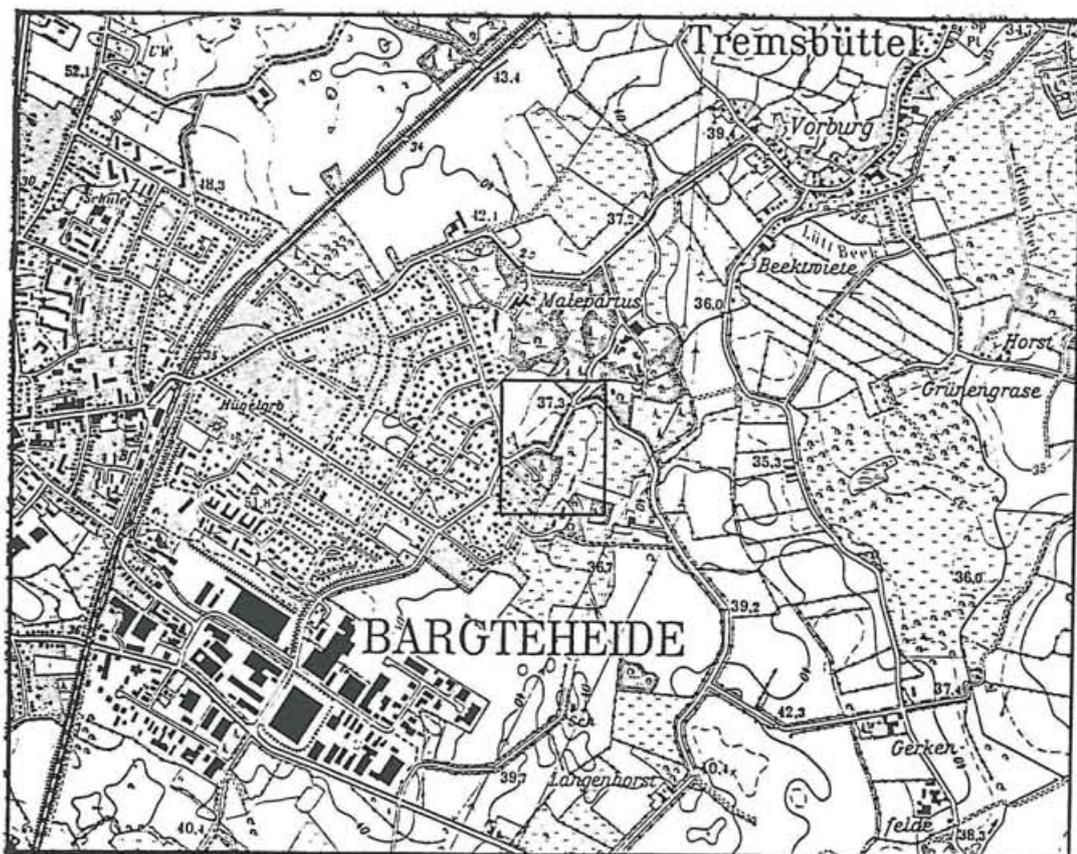
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)  
den Bereich nordöstlich des Fichtenweges  
mit einer Fläche von ca. 2.490 qm
- Als Verkehrsfläche den Bereich des bestehenden  
Fichtenweges einschließlich notwendiger Ergänzungen  
an seiner Nordostseite mit einer Fläche von ca. 720 qm

- Als überlagernde Festsetzung  
Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz im Einmündungs-  
bereich des Fichtenweges in den Waldweg –nur wasser-  
gebunden befestigt- mit einer Fläche von ca. 5 qm
- Als private Grünfläche –Knickrandstreifen- einen  
Bereich mit Teilbereichen des vorhandenen Knicks  
nordöstlich des Fichtenweges und südöstlich  
des Waldweges entlang des Baugrundstückes Nr. 1  
mit einer Fläche von ca. 328 qm
- Als private Grünfläche – Gartenfläche – einen Bereich  
südöstlich des Fichtenweges mit einer Fläche von ca. 1.330 qm
- Als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
–Gehölzstreifen- den Bereich rückwärtig der  
Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 3 mit einer Fläche von ca. 492 qm
- Als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
–Schutzgrün- einen Bereich nordöstlich bzw. rückwärtig  
nordöstlich der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 3 mit einer  
Fläche von ca. 3.140 qm
- Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 8.500 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – soll dieser untergeordnete Teilbereich des bereits teilweise bebauten östlichen Randes der Stadt Bargtheide überplant werden mit dem Ziel, die Siedlungsentwicklung hier abzuschließen. Die vorhandene, lockere und offene Bebauung aufnehmend, sollen auch die neu entstehenden Baugrundstücke in lockerer offener Bauweise bebaut werden. Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist auf die vorhandene geringe Ausnutzung der bestehenden Baugrundstücke ausgerichtet. Eine mögliche bauliche Verdichtung ist hier auch langfristig nicht vorgesehen, insbesondere im Hinblick auf die Lage zu den hier künftig weiter zu entwickelnden Waldflächen und den übrigen hervorzuhebenden Landschaftsbereichen der angrenzenden Umgebung.

Mit der verbindlichen Überplanung dieses Baugebietes entstehen insgesamt 3 neue Baugrundstücke. Bei Beachtung der besonderen Topographie dieses Bereiches ergeben sich deutlich unterschiedlich große Baugrundstücke, die jedoch insgesamt in ihren freien Grundstücksbereichen nach möglichst einheitlichen Gesichtspunkten bebaut werden sollen. Sie dienen der Deckung des in der Stadt Bargtheide auch weiterhin bestehenden Wohnbaulandbedarfes, sowohl örtlichen Baulandbewerbern als auch überörtlichen Baulandbewerbern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – können innerhalb der Bereiche des Plangebietes auch die notwendigen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege begrenzt angemessen berücksichtigt werden. Aufgrund der Nähe zu dem nördlich angrenzenden Jungwaldbestand sind jedoch weitergehende Belange aus den erforderlichen Abständen zu Waldflächen und der Sicherung des erforderlichen Waldabstandes in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Dies soll durch sehr differenzierte Aufarbeitung mit Schutzgrünflächen geschehen. Notwendige Neuanlagen von Waldflächen sind in diesem Bereich jedoch nicht mehr vorgesehen. Sie sollen über ein entsprechendes Programm des Kreises Stormarn mit der Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn an anderer Stelle angelegt und gesichert werden. Hierzu sind bereits grundsätzliche Vorabstimmungen über die Möglichkeit einer Waldumwandlung mit positivem Ergebnis durchgeführt worden. Dem privaten Investor ist zwischenzeitig eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. Weiter wird festgestellt, daß die grundlegenden Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes der Zielplanung des Landschaftsplanes der Stadt Bargtheide nicht entgegenstehen.

Die Stadt geht davon aus, daß die notwendigen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowohl für den Bereich der neu entstehenden Bauflächen als auch für die Maßnahme zur Waldumwandlung und Neuanpflanzung, allein durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden können. Hierbei muß jedoch auf Ersatzmaßnahmen und Flächen außerhalb des Stadtgebietes zurückgegriffen werden, so daß auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan verzichtet werden kann. Das gesonderte Verfahren zur Waldumwandlung mit den erforderlichen Genehmigungen ist zwischenzeitig durchgeführt. Die Genehmigung hierfür ist erteilt. Die Ersatzaufforstungsflächen werden an anderer Stelle innerhalb des Kreises Stormarn vorgenommen. Die erforderlichen Flächensicherungen innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb auf entsprechenden „Poolflächen“ der Stadt Bargtheide ist gesichert.

Ziel dieser Planung zum Bebauungsplan ist es daher, eine aus heutiger Sicht angemessene Planlösung unter Beachtung unterschiedlicher topographischer Vorgaben dieses Bereiches zu sichern. Darüber hinaus soll mit einem möglichst geringen Aufwand an Erschließungseinrichtungen eine den verschiedenen zu berücksichtigenden Belangen gerechte Planlösung entwickelt werden.

Die das Plangebiet begrenzenden linearen Grünelemente der vorhandenen Knickstrukturen werden vollständig erhalten und gesichert. Dies betrifft auch den städtebaulich wünschenswerten Erhalt einer Baumgruppe innerhalb der Bauflächen an der Wendeanlage des Fichtenweges. Darüber hinaus soll durch geeignete Maßnahmen ein größtmöglicher Erhalt der nördlich angrenzenden flächenhaften Grünstrukturen erreicht werden. Soweit dies nicht möglich ist, sind in erforderlichem Verhältnis Neuanpflanzungen von Waldflächen vorgesehen und werden mit dieser vorliegenden Planung gesichert, auch in Form von Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes. In Anbetracht des Erhaltes des Baumbestandes in der festgesetzten Schutzgrünfläche wird von einem, gegenüber den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 – und der Anlage Hinweis zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung reduzierten Ausgleichsverhältnis bei Jungwaldbestand von 1 : 1,75 ausgegangen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – ergibt sich eine Überlappung mit der Plangebietsfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 26 – 2. Änderung – im Bereich des Fichtenweges und den nördlich angrenzenden Flächen.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Unter den Voraussetzungen der Festsetzungen des Plangebietes wird von folgender Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten ausgegangen:

3 Grundstücke Einzel- und Doppelhausbebauung =  $3 \times 2,0 \text{ WE} =$  6 WE

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten mit insgesamt 6 WE unterschiedlichen sozialen Anspruches.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird auf eine Rechenformel nach Professor Klemm, Essen, zurückgegriffen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt:  $100 \text{ Wohneinheiten} \times \text{zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit} \times \text{prozentualen Anteil des Fremdzuzuges} \text{ geteilt durch } 100$ . Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze:  $6 \times 3,1 \times 0,9 \times 3,5 : 100 = 0,59$

Grundschulplätze:  $6 \times 3,1 \times 0,9 \times 4,0 : 100 = 0,67$

Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten sind die vorstehend ermittelten Ergebnisse mittelfristig als Mindestansatz zu rechnen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 1 Kindergartenplatz und zusätzlich 1 Grundschulplatz durch den zu erwartenden Zuzug als Mindestsatz zu rechnen.

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 den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 34 der Stadt Bargteheide begründet. Hiernach ist mit einer Einwohnerdichte von 3,1 Einwohner je Wohneinheit zu rechnen. Der Anteil der Kinder im Kindergartenalter ist 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.

6 Wohneinheiten x 3,1 Einwohner je WE =	18,6 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	1,86 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	1,86 Grundschul Kinder

Bei Berücksichtigung eines Zuzuges von außerhalb von ca. 90 % ergeben sich folgende bereinigte Zahlen.

1,86 Kindergartenkinder x 0,9 =	1,67 Kindergartenplätze
1,86 Grundschul Kinder x 0,9 =	1,67 Grundschulplätze

Zur Bewertung sollen die entsprechenden Zahlen als Mindestwert und Höchstwert in die Überlegungen zur Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur einfließen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 2 Kindergartenplätzen und zusätzlich 2 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug als Höchstsatz zu rechnen.

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

In Anwendung des Erlasses des Innenministeriums – IV 63 - 511.51 – vom 14 Januar 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ sowie dessen Änderung vom 26. Juni 2000 ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist.

Bei dem Bereich der nunmehr einer Bebauung zugeführt werden soll, handelt es sich um Flächen nordöstlich der bestehenden Straße Fichtenweg, die bisher als Pferdeweide genutzt wurden und bisher noch nicht verbindlich überplant waren. Die Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die übrigen vorgesehenen Nutzungen entsprechen der Gebietsstruktur der Baugrundstücke auf der Südwestseite des Fichtenweges.

Die Altbaugrundstücke und die Neubaugrundstücke entlang des Fichtenweges werden über eine private Grünfläche – Gartenfläche – südöstlich der vorhandenen Wendeanlage des Fichtenweges miteinander verbunden.

Aufgrund der neu entstehenden Bebauung von insgesamt 480 qm Grundfläche sowie zugehöriger zusätzlicher Oberflächenversiegelungselemente durch Zufahren, Terrassen und ähnlichem, ist davon auszugehen, daß sowohl aus der Flächengröße als auch aus der Lage, der bebauten Ortslage zugeordnet, keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sein wird, weil die weitergehenden zu berücksichtigenden Belange bei der Prüfung der Notwendigkeit nicht zutreffen, insbesondere die festgelegten Schwellenwerte für die Durchführung einer standortbezogenen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit von 30.000 qm Grundfläche nur zu ca. 3 % erreicht.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung besteht aus einem Bereich nordöstlich der Straße Fichtenweg einschließlich des Fichtenweges.

Es handelt sich um die Entwicklung von Wohnbauflächen mit der zugehörigen Ergänzung der öffentlichen Erschließungsanlagen und dem Bereich der Eingriffe in den hier vorhandenen Jungwaldbestand zum Zwecke der Sicherung des Mindestschutzabstandes zu Waldflächen.

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben. Darüber hinaus steht der Inhalt des Bebauungsplanes auch nicht den Vorgaben des Landschaftsplanes entgegen. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung einer nicht parzellscharfen Betrachtungsweise. Es wird davon ausgegangen, daß unter dieser Vorbedingung der Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Da jedoch mit dem Bebauungsplan Eingriffe in einen Waldbestand geplant sind, ist darüber hinaus eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, die zwischenzeitig vorliegt. Somit kann der Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung nach dem Satzungsbeschluß wirksam werden.

Insgesamt ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung, bei einer Größe von ca. 8.500 qm mit sehr differenzierten Festsetzungsinhalten behaftet.

Neben den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind als Verkehrsflächen im Trennsystem der vorhandene Fichtenweg mit seinen nordöstlich liegenden Ergänzungsflächen vorgesehen. Die Bauflächen werden nach Nordwesten hin zum Schutze des hier vorhandenen Knicks durch eine Grünfläche als Knickrandstreifen abgegrenzt. Darüber hinaus ist im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke der Erhalt eines Gehölzstreifens als selbständige Festsetzung vorgesehen. Der übrige Bereich der erforderlichen Schutzflächen zur Einhaltung des Mindestschutzabstandes zu Waldflächen ist festgesetzt als selbständige Festsetzung – Schutzgrün -.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig ist. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiter sind bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen unzulässig.

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

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist baugrundstücksbezogen jeweils mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von maximal 160 qm je festgesetzte Baufläche getroffen. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundfläche (GR) von 160 qm je Baugrundstück um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen ist eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind grundlegende Festsetzungen durch Text getroffen, die sich am Planinhalt benachbarter Bebauungspläne orientieren.

Die Drempehhöhe (Kniestock) ist mit maximal 0,80 m Höhe festgesetzt.

Südöstlich der Wendeanlage des Fichtenweges ist der hier vorhandene Grundstücksbereich dem südwestlich angrenzenden Altbaugrundstück zugeordnet. Er ist als private Grünfläche – Gartenfläche – festgesetzt und somit ein weiteres verbindendes Grünelement.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den vorhandenen Fichtenweg, der auf seiner Nordseite noch teilweise zu ergänzen ist. Hiermit werden alle Baugrundstücke direkt durch die öffentliche Verkehrsfläche des Fichtenweges erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich sowohl flächenhafte als auch lineare Grünelemente, deren Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden mit Ausnahme der Bereiche des Jungwaldbestandes, für den eine Waldumwandlungsgenehmigung bereits vorliegt. Die grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen sind hierauf ausgerichtet, bis hin zu einer Ersatzpflanzung für den Jungwaldbestand.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen linearer und flächenhafter Grünelemente in einem erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier über die Ableitung zur bereits westlich des Plangebietes befindlichen Regenwasserkläranlage, die in ihrer Dimensionierung und technischen Ausrichtung auf dieses neue Plangebiet ausgelegt ist und hierfür keiner weiteren Ergänzung bedarf.

Besondere Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm als auch aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben sind nicht zu berücksichtigen.

Der Begründung ist als Anlage eine Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 25, Stand Dezember 1996, beigelegt, aus der abgeleitet ist, daß keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein als zuständige Fachbehörde beteiligt worden; von ihr sind keine zu berücksichtigende Belange mitgeteilt.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – wird durch den Waldweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Direkt erschlossen werden die Bauflächen des Plangebietes durch den vom Waldweg abgehenden Fichtenweg. Die Straße Waldweg dient neben der Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs dieses untergeordneten Siedlungsbereiches auch in geringem Maße und von geringer Bedeutung dem örtlichen Anliefer- und Verbindungsverkehr, da sowohl eine Verbindung zum Tremsbütteler Weg als auch eine Anbindung an den Weg Langenhorst besteht. Der Fichtenweg dient als Sackgasse ausschließlich dem Ziel – und Quellverkehr dieses kleinen Siedlungsbereiches.

Die Straße Waldweg, an der Westseite des Plangebietes, ist in unterschiedlichen Querschnitten ausgebaut und damit der besonderen Situation dieses Bereiches angepaßt. Dies heißt, daß der Waldweg von Süden her bis zur Einmündung des Fichtenweges als Erschließungsstraße ausgebaut ist und nach Norden hin als im wesentlichen der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Wirtschaftsweg ausgebaut ist.

Vor dem Grundstück Waldweg Nr. 26, südlich der Einmündung Fichtenweg, ergibt sich folgender vorhandener Regelquerschnitt für den Waldweg von West nach Ost:

1,50 m Fußweg – 6,00 m Fahrbahn – 1,75 m Fußweg

Nördlich der Einmündung Fichtenweg sind keine Fußwege mehr vorhanden und nach einem Übergangsbereich zur Verjüngung der Fahrbahn wird diese anschließend nur noch in 3,0 m Breite als Wirtschaftsweg geführt. Die hier seitlich angrenzenden Banketten sind begrünt und nicht sonderlich befestigt. Für den Bereich des Waldweges ergibt sich kein weiterer erforderlicher Ausbau.

Für den Bereich des Fichtenweges ist ein weiterer Teilausbau erforderlich, der sehr differenziert auf die besonderen Belange dieses Bereiche abgestimmt ist und insgesamt auch nur eine Erschließung in Anlehnung an die Tabelle 17 des Straßentypes AW1 der EAE 85/95 sichert.

Mit Rücksicht auf den vorhandenen Knick am Einmündungsbereich des Fichtenweges in den Waldweg und der nördlich der Wendeanlage liegenden Baumgruppe, ist hier kein weiterer Teilausbau vorgesehen. In dem dazwischen liegenden Bereich ist nördlich angrenzend eine differenzierte Verkehrsflächenverlängerung vorgesehen.

Es ergeben sich somit für den Fichtenweg, beginnend von Westen her, und aufgelistet von Süd nach Nord, folgende, teilweise sehr kurze Regelquerschnitte:

- im Bereich des Knicks

1,15 m Fußweg – 3,50 m Fahrbahn – 0,25 m unbefestigter Randstreifen

- vor Baugrundstück Nr. 1

1,15 m Fußweg – 4,75 m Fahrbahn – 0,25 m befestigter Randstreifen

- vor Baugrundstück Nr. 2

1,15 m Fußweg – 4,75 m Fahrbahn – 2,00 m Parkstreifen in Längsaufstellung für 2 Parkplätze – 0,50 m befestigter Randstreifen

- vor Baugrundstück Nr. 3

1,15 m Fußweg – 4,75 m Fahrbahn – 0,25 m befestigter Randstreifen

Der vorhandene Wendehammer steht mit mindestens 15 m Fahrbahndurchmesser und zusätzlichem erforderlichen freien Überhangbereich zur Verfügung. Ein erweiternder Ausbau dieser Wendeanlage ist aufgrund des erforderlichen Schutzes der nördlich angrenzenden Baumgruppe nicht vertretbar. Die Stadt geht davon aus, daß hier unter den besonderen Gegebenheiten und der Berücksichtigung des altbebauten Bereiches auch die notwendige Müllabfuhr ohne weitere besondere Maßnahme gewährleistet werden kann.

Aufgrund der kurzen Erschließungslänge des Fichtenweges wird davon ausgegangen, daß keine weiteren verkehrsverlangsamenden Maßnahmen vorzusehen sind.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs wird durch die Anlegung von 2 Parkplätzen in Längsaufstellung vor dem Baugrundstück Nr. 2, unter gleichzeitiger Anlegung einer Grundstückszufahrt, gesichert. Hiermit kann auch unter Berücksichtigung der Altbebauung die erforderliche Anzahl von öffentlichen Parkplätzen vorgehalten werden.

Zur Sicherung der Übersichtlichkeit sind im Einmündungsbereich des Fichtenweges in den Waldweg hinein entsprechende Sichtflächen festgesetzt. Hierbei ist weiter zu beachten, daß vom Knickfuß her ein Strauch- Baumüberhang in die Sichtfläche hinein innerhalb des Waldweges zu vermeiden ist. Dies ist durch angemessenes Entkusseln und Mähen der betreffenden Bereiche sicherzustellen. Mit diesen Maßnahmen kann eine ausreichende Sichtfläche gewährleistet werden.

Die vorgenannt beschriebenen Maßnahmen zum Teilausbau sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen und zu errichten.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich der Straße Fichtenweg gesichert.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser 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 dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsleitungssystem mit Trink- und Brauchwasser durch vorhandene Hydranteneinrichtungen in gebietspezifischem erforderlichen Umfang gesichert. Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll sind, soll das in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden. Darüber hinaus befindet sich im Nahbereich nordwestlich des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken mit im allgemeinen ständiger Wasserführung, so daß dieses im Bedarfsfälle auch als Löschwasserversorgung genutzt werden kann.

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 den 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. Für die Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Sie sind gleichfalls nicht zu überbauen. 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 Bezirksbüro Netze 83, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 47 10, nach Möglichkeit 3 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten schriftlich zu informieren.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt im Auftrag des Kreises Stormarn und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Im Einmündungsbereich des Fichtenweges in den Waldweg ist ein Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, zugunsten der betroffenen Baugrundstücke angeordnet. Hiernach ist für die Zukunft ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Straße Fichtenweg nicht mehr erforderlich, sofern sich auch die Altbaugrundstücke des Müllgefäßstandplatzes bedienen.

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 und sonstige Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen. Die vorhandene Leitung im Fichtenweg ist bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit überprüft und als hinreichend dimensioniert festgestellt worden.

Für den vorhandenen Baubestand auf der Südseite der Straße Fichtenweg besteht bereits eine Oberflächenwasserentwässerung innerhalb der Straße Fichtenweg. An dieses Leitungssystem können ergänzend die neu entstehenden Baugrundstücke angeschlossen werden. Diese Leitung führt in die in der Nähe liegende Regenwasserkläranlage gegenüber der Einmündung des Fichtenweges in den Waldweg. Lediglich bei dem in der Südostecke liegenden Baugrundstück ist bei der Entwässerung auf die hier vorhandene Geländesituation zu achten. Auch diese Oberflächenentwässerungsleitung ist überprüft und als hinreichend leistungsfähig festgestellt worden.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, daß im Plangebiet mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenversickerung anfallenden Regenwassers nur sehr begrenzt möglich sein.

### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Die Bauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – werden auf ihrer Nordwestseite vom Waldweg begrenzt, der in diesem Bereich von einer untergeordneten Erschließungsstraße in einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg übergeht. Die Bauflächen sind darüber hinaus ca. 80 m von der westlich vorbeiführenden Haupteerschließungsstraße Waldweg/Deviller Straße entfernt. Nur auf dieser abgesetzten Erschließungsstraße ist eine größere Verkehrsbelastung vorhanden, die als innerörtlicher Verkehrsweg mit 50 km/h befahren werden darf.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist mit Stand Dezember 1996 und ausgehend von einer zu erwartenden Verkehrsbelastung des Waldweges/Deviller Straße von 1.924 Kfz/Tag eine schalltechnische Ermittlung durch die ML-PLANUNG, Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck erstellt. Bei Berücksichtigung des Ergebnisses dieser schalltechnischen Ermittlung sind Belange zum besonderen Schutz durch Festsetzungen nach § 9(1)24 Baugesetzbuch nicht erforderlich. Dies betrifft die gesamten Bauflächen des Plangebietes.

Auf einen gesonderten Nachweis durch eine schalltechnische Ermittlung wird verzichtet. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 25, Stand Dezember 1996, wird zum Nachweis der vorstehenden Aussagen mit einem zugehörigen Übersichtsplan als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Besondere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht erforderlich.

Im Nahbereich, bzw. näheren Bereich, befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hof- und Gebäudeflächen, von denen schädliche Geruchsmissionen ausgehen könnten. Die Stadt geht daher davon aus, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung – nicht unvertretbar durch landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe beeinträchtigt wird. Die zuständige Fachbehörde Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein ist an dem Aufstellungsverfahren beteiligt und hat hierzu keine Anregungen vorgebracht, so daß die Feststellung der Stadt nicht in Frage gestellt ist.

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

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich am östlichen Rand der Ortslage der Stadt. Das Plangebiet dient der baulichen Weiterentwicklung und dem siedlungsmäßigen Abschluß dieses Bereiches nordöstlich des Fichtenweges. Dieser schmale überwiegend in Nordwest/Südost-Richtung strukturierte Bereich ist bisher unbebaut und als Standweide genutzt. Nach Nordosten hin schließt hier ein Jungwaldbestand an. Insgesamt ist dieser Bereich des Plangebietes sehr unterschiedlich kleinteilig strukturiert.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch den vorhandenen Knick entlang des Waldweges begrenzt. Bei den Flächen entlang dem vorhandenen Waldweg handelt es sich um als Standweide genutztes Dauergrünland mit Baumgruppen, bzw. mit Baum- und Strauchbestand durchsetzt. Hieran nordöstlich angrenzend befindet sich ein vor einigen Jahren angelegter Jungwaldbestand.

Zum baulichen Abschluß dieses Bereiches ist ein begrenzter Eingriff in den Jungwaldbestand unumgänglich, bei dem jedoch durch Umwandlung und Erhalt sowie Sicherung des erforderlichen Mindestschutzabstandes zu Waldflächen der Eingriff auf das Mindestmaß reduziert wird und darüber hinaus diese planungsrechtlich umgewandelten Flächen in vertretbar erforderlichem Umfang als Waldneuanpflanzung auf einer Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes in einem anderen Ort ausgeglichen wird. Es ist vorgesehen, dies über die Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn zu sicher. Hierzu ist der Abschluß entsprechender Vereinbarungen bereits durchgeführt.

Zum Schutz und zum Erhalt der wenigen linearen Gliederungselemente in Form von Knicks entlang dem Waldweg und der erhaltenswerten Baumgruppe an der Wendeanlage des Fichtenweges ist der Planinhalt darauf abgestimmt, diese verschiedenen Grünelemente zu sichern. Ergänzungen des Knicksystems sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Die Planung hebt darüber hinaus ab auf die Zuordnung von Schutzflächen und dem hieran angrenzenden dauerhaft zu erhaltenden Jungwaldbestand. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine prägenden Großgrünstrukturen außerhalb des Knickbestandes, mit Ausnahme der Baumgruppe an der Wendeanlage des Fichtenweges. Bei der Entwicklung der Bauflächen und der Erschließungsanlagen ist im besonderen Umfang Rücksicht auf den Erhalt des Grünbestandes und auf die Sicherung der Vernetzung und Anbindung an die freie Landschaft genommen worden.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Randbereich hinreichend Genüge getan worden ist. Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegenden Regelungen des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6 b dieser Begründung weitergehend erläutert.

Es ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan dem Inhalt des Landschaftsplanes nicht entgegen steht.

Aufgrund der geplanten Eingriffe in den vorhandenen Jungwaldbestand ist die Erlangung einer Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Das Verfahren hierzu ist von dem betroffenen Grundstückseigentümer bereits durchgeführt. Die Waldumwandlungsgenehmigung ist bereits erteilt.

Nach den Ausführungen des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 ist zu beachten, daß erst nach Vorliegen der erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigung der Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung rechtsverbindlich werden darf. Dies wird von seiten der Stadt sichergestellt, wie sich auch weiter die Stadt in die notwendig abzuschließenden Vereinbarungen fördernd einbringen wird. Es ist festzustellen, daß die Waldumwandlungsgenehmigung vorliegt und der Investor sich in entsprechenden Vereinbarungen mit der Stadt verpflichtet hat, die mit der Waldumwandlung zu beachtenden Maßnahmen umzusetzen. Somit sind die Voraussetzungen zum Rechtswirksamwerden der Bebauungsplansatzung gegeben.

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 § 1a Baugesetzbuch sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung handelt es sich um Flächen, die bereits teilweise verbindlich überplant worden sind bzw. um Flächen, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren.

Die Flächen, die bisher verbindlich überplant waren, gliedern sich in die Verkehrsfläche des vorhandenen Fichtenweges sowie den nordöstlich angrenzenden Flächen, bisher festgesetzt als Fläche für die Forstwirtschaft. Die übrigen Außenbereichsflächen sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und in der Örtlichkeit Standweide als Dauergrünland bzw. Jungwaldbestand. Zur Sicherung des Mindestschutzabstandes zum Wald ist die entsprechende Fläche entlang des Fichtenweges und entlang der Baugrundstücke von einer Waldanpflanzung freigelassen worden. Die konkreten Nutzungen in der Örtlichkeit sind dem Bestandsplan Blatt 1 der Anlage zu 6.b dieser Begründung zu entnehmen. Auf weitergehende Ausführungen wird daher verzichtet.

Zur Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes sowie des § 1a des Baugesetzbuches ist das Plangebiet in zwei unterschiedlich strukturierte Bereiche gegliedert, die zum einen bereits nach § 30 Baugesetzbuch verbindlich überplant waren, bzw. dem Außenbereich zuzuordnen sind. Für die Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zum einen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 – 2. Änderung und zum anderen der tatsächlich vorhandene örtliche Bestand herangezogen. In der gesonderten Ausarbeitung „Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffs- und Ausgleichsregelungen“ (Stand Dezember 2000), als Anlage zu dieser Begründung, sind die zu beachtenden Belange erfaßt, bewertet und aufgeführt.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, daß die gesamte Ausgleichsleistung, sowohl für das Schutzgut Boden als auch zum Ausgleich des Eingriffes in den Jungwaldbestand, als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes gesichert werden. Für das Schutzgut Boden ist der Ausgleich in Form einer Ersatzmaßnahme auf Poolflächen der Stadt Bargtheide vorgesehen. Dieser ist durch entsprechende Vereinbarungen gesichert. Für die Ersatzmaßnahmen, aufgrund der Eingriffe in den Jungwaldbestand ist der Ausgleich über Waldneuanpflanzungsmaßnahmen durch die Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn vorgesehen. Auch hierfür sind entsprechende Vereinbarungen zur Sicherung der Maßnahmen abgeschlossen. Die Waldumwandlungsgenehmigung ist durch die Untere Forstbehörde erteilt. Die Umsetzung damit verbundener Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt abgesichert, in dem darüber hinaus die vorzunehmenden Maßnahmen festgelegt sind.

Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird der erforderliche Ausgleich vollständig außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung durchgeführt und durch Verträge gesichert.

Auf weitergehende Wiederholungen aus der Anlage zu Ziffer 6.b dieser Begründung wird verzichtet.

Die Stadt geht davon aus, daß hiermit ein hinreichender Nachweis zum Ausgleich der Eingriffe geführt werden kann.

Die Schutzmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Ausgleiches sind durch Planzeichen und Text im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern ergänzende Hinweise zu den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen erforderlich sind, werden diese nachfolgend aufgeführt.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 12 und 13 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 12

Die mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung (RSM 7.1.2 ) anzusäenden Grünflächen - Knickrandstreifen – entlang den vorhandenen Knicks sind extensiv zu unterhalten und zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung in Abständen von ca. bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Darüber hinaus sind diese Schutzbereiche für die zu erhaltenden Knicks von jeglicher beeinträchtigenden Nutzung freizuhalten.

- zu Textziffer 13

Der zu erhaltende Gehölzstreifen ist mit einer Gräser-Kräuter-Mischung (RSM 7.1.2) anzusäen, extensiv zu unterhalten und maximal 1 x im Jahr, im Herbst ab Ende September, zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

Als Regel-Saatgut-Mischung ist die RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen – Standart mit Kräutern“ (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. 1999) zu verwenden.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches werden gemäß Baugesetzbuch grundstücksbezogen den betreffenden Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet und sind von diesen zu tragen. Als Verteilschlüssel sind entsprechende zulässige Maßstäbe zu verwenden.

Die Kosten des Ausgleiches werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

1. Ersatzmaßnahmen zum Schutzgut Boden

a) Grunderwerb, Herrichten, Anpflanzen und dauerhafte Unterhaltung

7.500,00 DM

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden von ca. 7.500,00 DM sind anteilig von den Grundstückseigentümern gemäß gewähltem Verteilmaßstab zu tragen.

2. Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Jungwaldbestand als Waldneuanpflanzung

a) Grunderwerb, Waldneuanpflanzung, Pflege und Unterhaltung

62.300,00 DM

Die Kosten der Waldneuanpflanzung als Ersatzmaßnahmen sind anteilig von den Grundstückseigentümern gemäß gewähltem Verteilmaßstab zu tragen.

### 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) 1997 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung erstellt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum erforderlichen Teilausbau der Straße Fichtenweg.

A. Grunderwerb	
1. Teilausbau Fichtenweg	4.000,00 DM
B. Verkehrsfläche	
1. Teilausbau Fichtenweg	15.000,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40 %)	
1. Teilausbau Fichtenweg	<u>10.000,00 DM</u>
	29.000,00 DM
Planung und Abrundung ca. 20 %	<u>6.000,00 DM</u>
	<u>35.000,00 DM</u>

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

d. h. 3.500,00 DM.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 2001 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

Die Stadt geht jedoch davon aus, die notwendige Teilerschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen. Unter dieser Voraussetzung soll davon Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten ohne gemeindlichen Anteil auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

D. Schmutzwasserkanalisation	
1. Anpassung des Leitungsnetzes im Bereich des Fichtenweges	20.000,00 DM
E. Oberflächenentwässerung (60 %)	
1. Anpassung des Leitungsnetzes im Bereich des Fichtenweges	15.000,00 DM
F. Wasserversorgung	
1. Anpassung des Leitungsnetzes im Bereich des Fichtenweges	15.000,00 DM
G. Gasversorgung	
1. Anpassung des Leitungsnetzes im Bereich des Fichtenweges	<u>13.000,00 DM</u>
	63.000,00 DM
Planung und Abrundung ca. 19 %	<u>12.000,00 DM</u>
	<u>75.000,00 DM</u>

Die Kosten zu D bis G 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 privaten Erschließungen auf den Baugrundstücken ist mit weiteren Kostenanteilen zu rechnen. Dies betrifft alle im privaten Bereich erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Auf eine Kostenermittlung dieser Kostenanteile sowie die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet.

## 9. Hinweise

### **Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Bezüglich möglicher Altlasten bzw. altlastverdächtiger Flächen wird festgestellt, daß von seiten der zuständigen Fachbehörde des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, keine Altlastverdachtsflächen mitgeteilt worden sind und der Stadt darüber hinaus gleichfalls keine Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt sind. Weitergehende Belange sind von daher nicht zu beachten.

### **Hausschutzräume**

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 Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

### **Ver- und Entsorgung**

Für die Bebauung der Baugrundstücke ist darauf hinzuweisen, daß eine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen ist. Es wird daher empfohlen, bei hochanstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten bzw. es ist eine sogenannte „Wanne“ für das Kellerbauwerk zu errichten. Die notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse sind von den Veranlassern zuvor zu beantragen.

Von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. 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 Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der Schleswig in Ahrensburg, Kurt-Fischer-Straße 52, Tel.: (04102) 494 – 0 bzw. 494-569 zu erfragen.

### **Wasserschutzgebiet**

Am 01. März 2000 trat gemäß § 14 der Landesverordnung die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide in Kraft. Die genauen Abgrenzungen des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen sind in der nachfolgenden Kartenverkleinerung abgedruckt. Hiernach ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes außerhalb dieser Abgrenzung liegt.

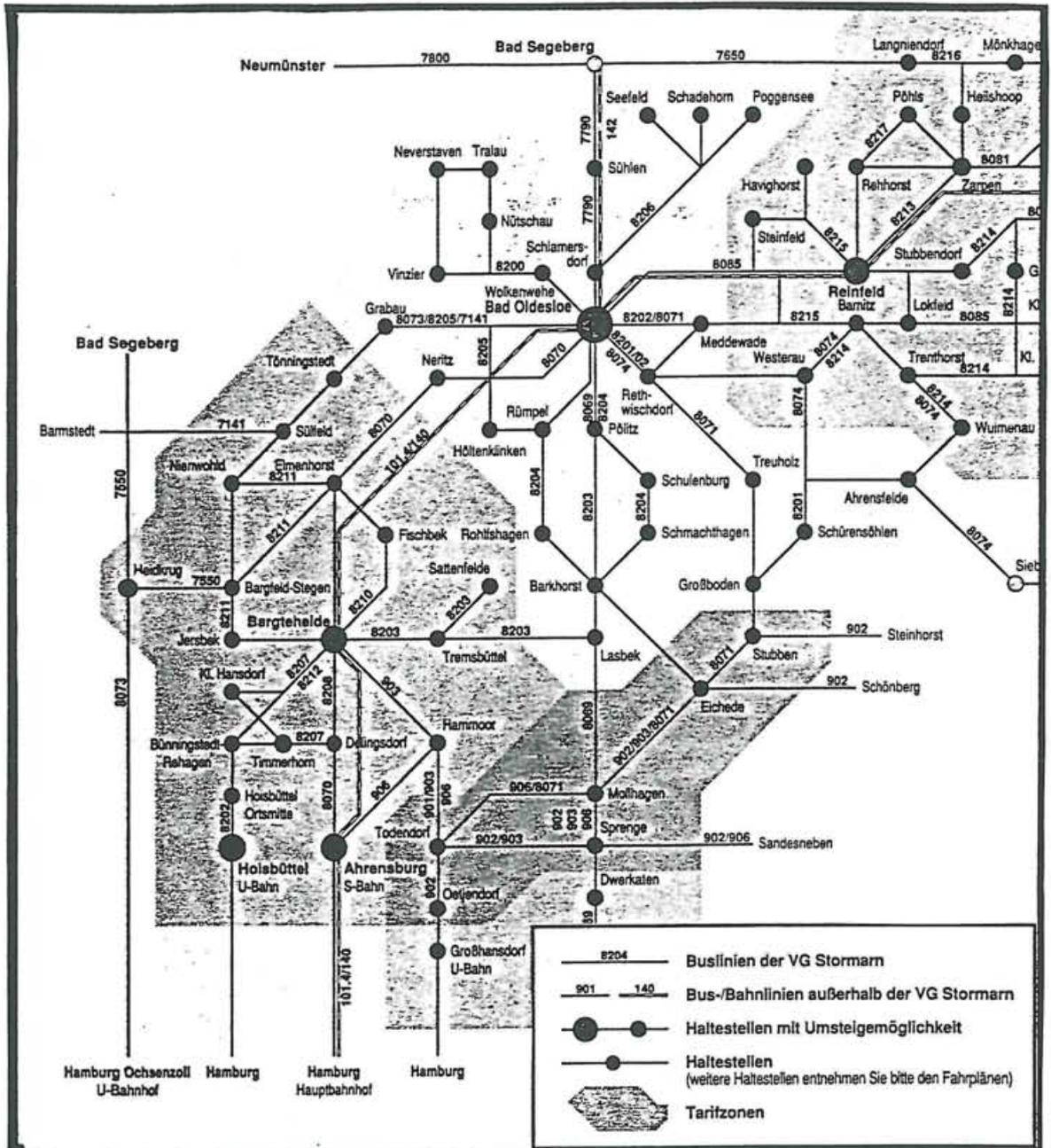
### **ÖPNV**

Es wird auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen. Hierzu wird auf der übernächsten Seite ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn wiedergegeben.

Auszug aus dem Wasserschutzgebiet



Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



**Stadt Bargteheide**  
**Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung**

**10. Flächenverteilung / Flächenermittlung**

Stand Dezember 2000

Flurstück	Flurstücksgröße	Baufläche Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsfläche	priv. Grünfläche –Knickrandstreifen	Gehölzstreifen	priv.Grünfläche - Gartenfläche-	Schutzgrün	Gesamt Größe Plangebiet	überlagernde Festsetzung	
										Müllgefäßstandplatz
40/2	183 qm		183 qm					183 qm		
40/22	228 qm		228 qm					228 qm		
40/24	113 qm		113 qm					113 qm		
40/26	95 qm		95 qm					95 qm		
39/13 tlw.	4.912 qm					1.330 qm		innerhalb Plangebiet: 1.330 qm		
39/14 tlw.	19.530 qm	2.490 qm	101 qm	328 qm	492 qm		3.140 qm	innerhalb Plangebiet: 6.551 qm		5 qm
<b>Gesamt</b>		2.490 qm	720 qm	328 qm	492 qm	1.330 qm	3.140 qm	<b>8.500 qm</b>		5 qm

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 – 3. Änderung und Ergänzung, Gebiet: südöstlich Waldweg und nordöstlich Fichtenweg, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 28. März 2001.

Bargteheide, den 18 April 01



  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Nov. 1998; Jan. 1999; Dez. 2000; April 2001