



STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 37 - 5. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: östlich rückwärtig Selma-Lagerlöf-Weg/Heinrich-Hoffmann-Weg sowie
nördlich rückwärtig Breslauer Straße

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens sowie Investorenauswahlverfahrens	7
c) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	8 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	10 - 11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	12
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes	13 - 18
b) Maßnahmen des Klimaschutzes	19
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	20 - 21
b) Ver- und Entsorgung	22 - 27
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	28 - 33
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	34 - 37
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	38 - 41
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	42 - 44
b) Nachsorgender Bodenschutz	45
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	45
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	46 - 49
10. Hinweise	50 - 52
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	53
b) Bisherige Planung	54
c) Neue Planung	54
12. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung	55
13. Umweltbericht (mit eigenen Seitenzahlen)	(56) I - XXIII
Vermerk: Beschluss über die Begründung	57

Anlagen: Faunistischer Bestand und
Artenschutzrechtliche Prüfung
Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung
Stand: 02.10.2015 ergänzt 12.11.2015

BBS Büro Greuner-Pönicke
Beratender Biologe VBIO
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Baugrundbeurteilung
Erweiterung B-Plan 37
Stand: 18.09.2015

Grundbauingenieure Schnoor + Brauer
Bovenauer Straße 4
24796 Bredenk

Schalltechnische Untersuchung für die
5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37
der Stadt Bargteheide
Stand: 03. Juli 2017

Lairm Consult GmbH
Haferkamp 6
22941 Bargteheide

Fachbeitrag zur Erschließungsplanung im
Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änd. und Erg.
Stand: 17.11.2015 und ergänzt 29.06.2017
und
Ergänzende Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung
Stand: 19.12.2017

Petersen & Partner
Beratende Ingenieure GmbH
Köpenicker Straße 63
24111 Kiel

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 der Stadt Bargteheide ist rechtswirksam ab dem 07. Februar 2006. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist rechtswirksam ab dem 01. Dezember 2009, die 2. Änderung ab dem 21. September 2010, die 3. Änderung ab dem 15. März 2011 und die 4. Änderung ab dem 11. Dezember 2012.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 13. November 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung, Gebiet: östlich rückwärtig Selma-Lagerlöf-Weg/Heinrich/Hoffmann-Weg sowie nördlich rückwärtig Breslauer Straße, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 08. Dezember 2014 im Stormarner Tageblatt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 30. April 2015 ist der Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11. August 2015 bis zum 08. September 2015 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 03. August 2015.

Mit Schreiben vom 03. August 2015 sind die Verfahren zur Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. September 2015. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Mit Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 01. Oktober 2015 wird für die Vermarktung der Grundstücke der Baufelder 3 bis 5 eine externe Firma mit der Durchführung eines Bewerbungsverfahrens (Interessenbekundung) sowie im Anschluss daran mit einem Investorenauswahlverfahren beauftragt. In dieser Zeit ruhte das Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37.

Über die vorliegenden Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 01. Oktober 2015 beraten, abgewogen und entschieden. Die sich aus dieser Abwägungsentscheidung ergebenden Änderungen und Ergänzungen sind in der Fassung der Planunterlagen vom Februar 2016 inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt worden als Grundlage des Investorenauswahlverfahrens. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2017 den Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen und hierbei noch inhaltliche Änderungen und Ergänzungen aus dem Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens berücksichtigt. Er ist hiernach in der gleichen Sitzung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2017 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. September 2017.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18. Juli 2017 bis zum 08. September 2017 im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter **a) Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen** unter dem Link

http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?modul_id=15&record_id=23042 erfolgte im Stormarner Tageblatt am 10. Juli 2017.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 18. Juli 2017 bis zum 08. September 2017 einschließlich. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im Stormarner Tageblatt am 10. Juli 2017. Sie ist unter Amtliche Bekanntmachungen unter dem Link

http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=858973

auf der Homepage der Stadt Bargteheide einsehbar gewesen.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 02. November 2017 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 02. November 2017 den Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung - geändert, erneut als Entwurf beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mit Schreiben vom 24. November 2017 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19. Dezember 2017.

Die vollständigen Planunterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter

a) Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen unter dem Link

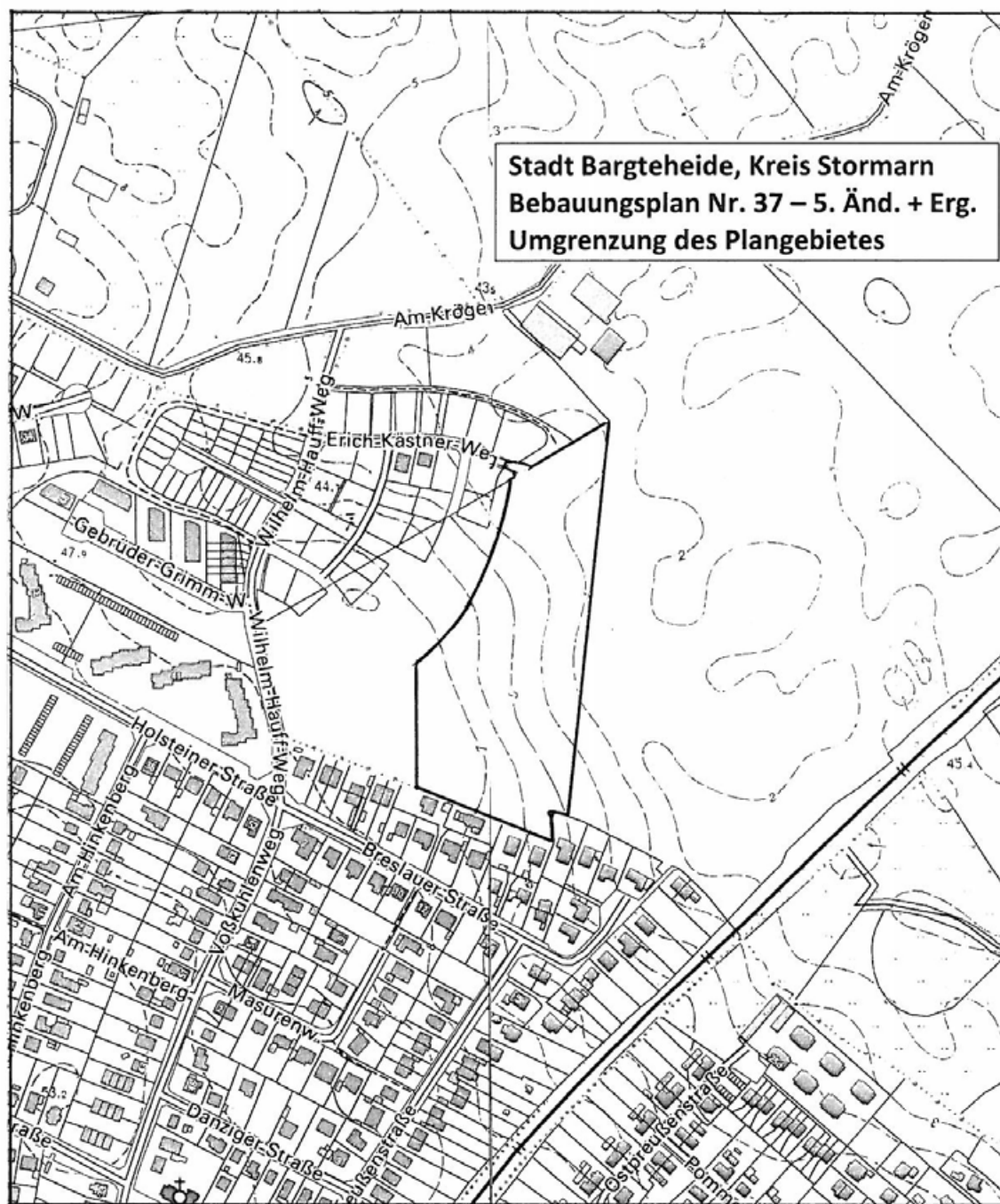
http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?modul_id=15&record_id=23042 während der Beteiligungsfrist bis zum 19. Dezember 2017 zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereitgestellt.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführten Beteiligung (November 2017) wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben, sodass auch keine weitere Beschlussfassung hierzu erforderlich war.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 02. November 2017 ist der Bebauungsplan Nr. 37 - 5. 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. Allgemeines**b) Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens sowie Investorenauswahlverfahrens**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung - ist neben der Festlegung der grundlegenden städtebaulichen Inhalte des Bebauungsplanes auch ein Pflichtenheft erarbeitet, in dem neben der Struktur des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen baulichen Verdichtungen auf den Baufeldern 1 bis 5 auch besondere Vorgaben zur Entwicklung eines hochwertigen ökologischen Stadtteiles zusammengefasst und festgelegt sind. Die wesentlichen Inhalte des Pflichtenheftes sind inhaltlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Hierzu ist ein Interessenbekundungsverfahren für die Baufelder 2, 3, 4 und 5, also den Flächen der baulichen Verdichtung, durchgeführt. Interessierten Investoren ist Gelegenheit gegeben, der Stadt ihre konzeptionellen Überlegungen zur Entwicklung eines kleinen hochwertigen ökologischen Stadtteiles vorzulegen. Auch sind weitergehende ökologische Vorgaben als Vorschläge der Investoren integriert, die aus dem Pflichtenheft als Leitlinie entwickelt sind und hierbei eine weitere ökologische Aufwertung des Stadtteiles ermöglichen.

Der sich ergebende öffentliche Parkplatzbedarf aus den jeweiligen Entwicklungskonzeptionen in den verschiedenen Baufeldern, entsprechend den Vorgaben des Pflichtenheftes, ist mit der Entwurfssfassung des Bebauungsplanes planungsrechtlich festgesetzt.

Die Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens erfolgte nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, um von Seiten der Stadt abprüfen zu können, inwieweit aus den vorliegenden Stellungnahmen in den Planunterlagen inhaltliche Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen sind, die für das Interessenbekundungsverfahren wichtige zusätzliche Informationen darstellen. Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens ist dann ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, bei dem ausgewählte Investoren Gelegenheit für eine tiefergehende Bearbeitung ihrer städtebaulichen Konzeptionen gegeben wurde.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 01. Juni 2017 erfolgte eine endgültige Festlegung des Investors für die Umsetzung der Planung.

1. Allgemeinesc) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993–. Der Bereich ist hier als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes – neu - sichergestellt.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000 mit topographischen Ergänzungen durch örtliches Aufmaß.

Planungsziel ist es, in östlicher Erweiterung des Heinrich-Hoffmann-Weges einen ökologischen wohnbaulichen Siedlungsbereich mit unterschiedlichen Baustrukturen zu entwickeln, wobei auch eine bauliche Erweiterung in östlicher Richtung über das Plangebiet hinaus mittel- bis langfristig ermöglicht werden soll.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung - der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 8 das Flurstück 321 vollständig und das Flurstück 214 tlw., es hat eine Gesamtgröße von ca. 28.922 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

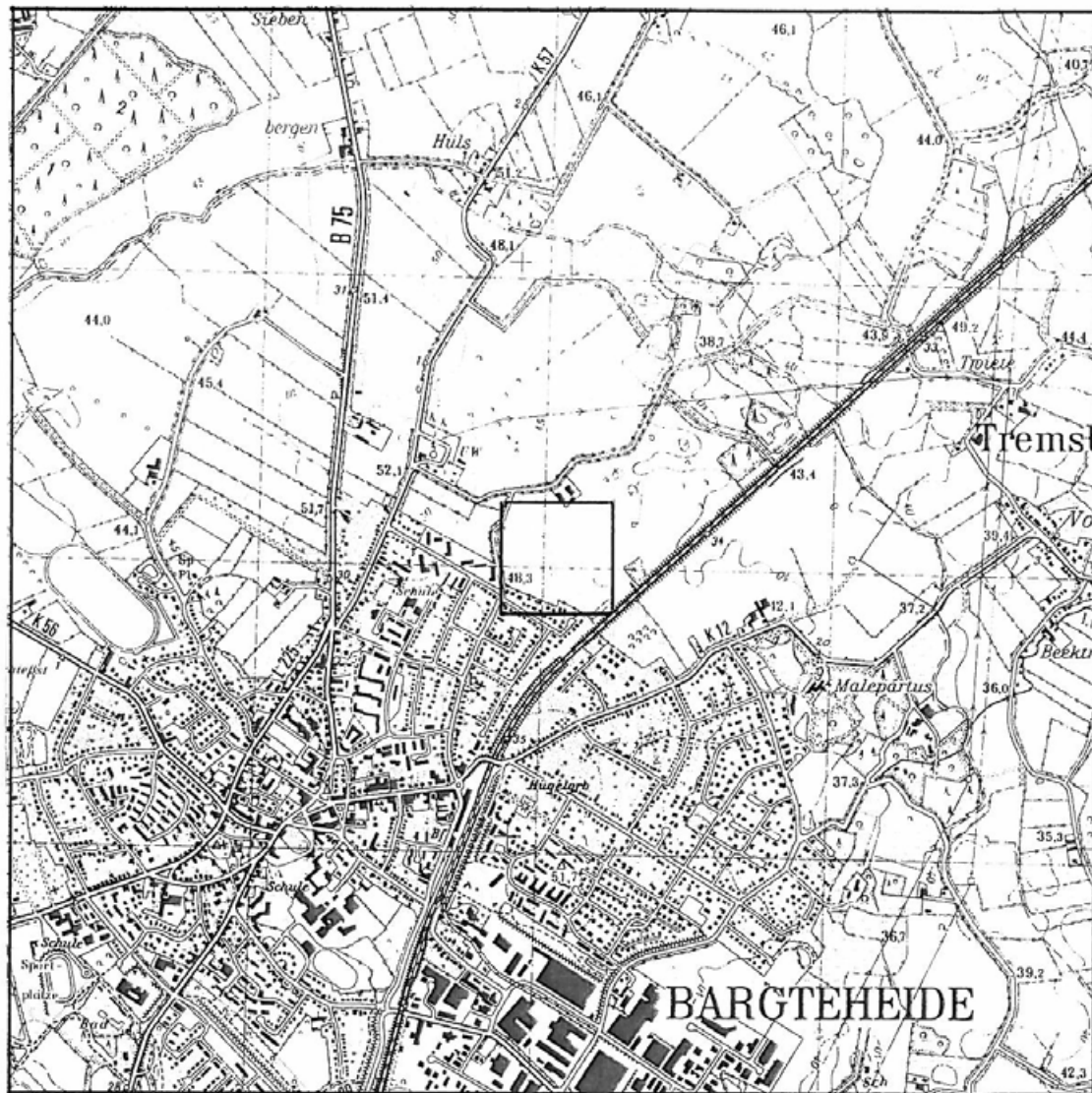
- Als Allgemeines Wohngebiet (WA)		
mit einer Fläche von ca.		19.546 qm
davon		
WA II E/D 0,3/0,6	4.188 qm	
WA II o o-RH 0,4/0,8	8.477 qm	
WA II o o-RH 0,4/0,8	6.881 qm	
- Als öffentliche Verkehrsfläche		
mit einer Fläche von ca.		3.477 qm
davon im Trennsystem	1.826 qm	
davon Mischverkehrsfläche	1.105 qm	
davon Fuß- und Radweg	308 qm	
davon öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung	238 qm	
- Als Fläche für Versorgungsanlagen		
-Wertstoffcontainerstandplatz-		
mit einer Fläche von ca.	77 qm	
- Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser		
-Regenwasserrückhalteeinrichtung-		
mit einer Fläche von ca.		2.700 qm
- Als öffentliche Grünfläche		
-Parkanlage-		
mit einer Fläche von ca.		706 qm
davon Bewegungsfläche für die Feuerwehr (überlagernd)	84 qm	
- Als private Grünfläche		
-Park- und Gartenanlage-		
mit einer Fläche von ca.		2.416 qm
davon Knickrandstreifen (überlagernd - 5,0 m breit)	145 qm	
		28.922 qm

Darüber hinaus sind insgesamt 5 Müllgefäßstandplätze punktuell zu Gunsten der jeweiligen Baufelder festgesetzt.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung - östlich im Anschluss an das größere neue Siedlungsgebiet der Stadt, nördlich der Ortslage, die Entwicklung kurz- bis mittelfristig nutzbarer Wohnbauflächen für den örtlichen aber auch überörtlichen Bedarf bereitzustellen. Hiermit sollen auch Vernetzungen von Landschaftsstrukturen, soweit möglich, gesichert und über wasserrechtliche Planungen erforderliche Anlagen zur Oberflächenentwässerung und –reinigung einbezogen werden. Dies gilt auch für eine verkehrliche Vernetzung mit Anbindung an den westlich liegenden Siedlungsbereich unter gleichzeitiger Sicherung der Fortführung der verkehrlichen Vernetzung nach Osten hin. Hier sollen dann weitere wohnbauliche Entwicklungen mittel- bis langfristig ermöglicht werden, soweit dies nutzungsverträglich gegenüber den bestehenden Bahnanlagen Hamburg/Lübeck möglich ist.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes aufgezeigt und deren Auswirkungen knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird verzichtet, da unter Ziffer 3a dieser Begründung „Inhalt der vorliegenden Planung“ zu dem Vorhaben weitere umfangreiche Erläuterungen wiedergegeben werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung - werden für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und strukturell in insgesamt 5 Baufelder gegliedert, für die besondere weitergehende Nutzungen festgesetzt sind. Ziel ist es, hier einen kleinen ökologischen Stadtteil zu entwickeln, in dem die zuvor in einem Pflichtenheft formulierten ökologischen Zielsetzungen, soweit möglich, umgesetzt werden sollen.

Diese Flächen beinhalten zum einen die verkehrliche Anbindung an das westlich vorhandene Straßennetz über die Verlängerung des Erich-Kästner-Weges im Norden und des Wilhelm-Busch-Weges im Süden bis an die östliche Plangeietsgrenze. Innergebietlich ist eine untergeordnete Vernetzung zwischen diesen beiden Straßenzügen am Ostrand des Plangebietes vorgesehen. Darüber hinaus wird in der Mitte des Plangebietes eine bestehende fuß- und radläufige Verbindung eingebunden in eine öffentliche Grünfläche –Parkanlage- gleichfalls nach Osten hin erweitert und an die verbindende Erschließungsstraße „C“ angebunden.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird, einer bestehenden unterirdischen Leitungsführung folgend, die erforderliche Regenwasserrückhaltung und –reinigung als grabenähnliche Regenwasserrückhalteanlage entwickelt, die hinreichend leistungsfähig ist. Sie soll naturnah gestaltet werden. Diese Retentionsfläche als Staugraben eingerichtet, dient auch dem randlichen Anpflanzen einer durchgehenden Einzelbaumreihe als Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der östlich liegenden freien Landschaft.

Die 5 Baufelder sind unterschiedlich strukturiert. In dem Baufeld 1 und 2, beidseitig des Erich-Kästner-Weges, ist im Grundsatz eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Danach folgt in den Baufeldern 3 und 4, beidseitig der öffentlichen Grünfläche mit dem Ost-West-verlaufenden Fuß- und Radweg sowie dem Baufeld 5, südlich der Erschließungsstraße B, eine bauliche Verdichtung mit Hausgruppen als Reihenhäuser bzw. Geschosswohnungsbau in offener Bauweise. Diese drei Baufelder sind der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung.

Im südlich liegenden Baufeld 5 ist als Übergangsbereich zur Altbebauung an der Breslauer Straße die Entwicklung von Geschosswohnungsbau bzw. Hausgruppen als Reihenhäuser vorgesehen, die jedoch deutlich durch eine unterschiedlich tiefe private Grünfläche als Park- und Gartenanlage von den Altbaugrundstücken getrennt werden, um Nachbarschaftskonflikte, soweit möglich, zu minimieren, aber auch ein Angebot als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächenbereiche vorzuhalten.

Innerhalb dieser privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – ist entlang des am südlichen Plangebietsrand vorhandenen Knicks eine Schutzfläche als Knickrandstreifen festgesetzt als von der Bebauung freizuhaltende Fläche mit durch Text bestimmten weiteren Nutzungseinschränkungen. Diese Schutzmaßnahmen sind auf Dauer zum Erhalt der Knickstruktur sicherzustellen.

Die vorliegende Planung der Wohnbauflächen ist bereits jetzt darauf ausgerichtet Gebäude in Ost-West-Ausrichtung zu ermöglichen, um hier Bauten mit hoher Energieeffizienz bis hin zu Passivhäusern errichten zu können.

Für die Entwurfsfassung können aufgrund der Berücksichtigung des Investorenkonzeptes zur baulichen Umsetzung der Planung die sich hieraus ergebenden Wohneinheiten abgeleitet werden. Ziel war es bisher hier einen Wohnbaubereich mit 50 bis 70 Wohneinheiten zu entwickeln. Auf der Grundlage des Investorenkonzeptes sind nunmehr bis ca. 95 Wohnungen unterschiedlicher Zuschnitte und unterschiedlicher Gebäudestrukturen sowie unterschiedlicher Wohnungsgrößen möglich. Darüber hinaus sind auch Gemeinschaftseinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsstrukturen zu künftigen Umsetzung vorgesehen. Hierüber kann somit eine angemessene wohnbauliche Verdichtung entwickelt und gesichert werden, die darüber hinaus auch Angebote für gemeinschaftliche Nutzungen verschiedenster Art bereitstellt.

Strukturell sind für alle Baufelder eine Zweigeschossigkeit mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist und eine einzuhaltende Firsthöhe von max. + 10,5 m über die festgelegten Bezugspunkte festgesetzt. Hierüber ergibt sich dann ein nach Norden abfallender Siedlungsbereich, da innerhalb des Plangebietes Höhendifferenzen von 5 m von Nord nach Süd bestehen und auch von West nach Ost in den beiden südlichen Baufeldern Höhendifferenzen zwischen 3,5 m bis 4,0 m bestehen.

Die Umsetzung der Planung für die Bereitstellung der Wohnbauflächen ist in einem Zeitraum von bis zu drei Jahren nach Erstellung der Erschließungsarbeiten vorgesehen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**b) Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Für den Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung - ist ein Umweltbericht erarbeitet, der unter Ziffer 12 eingestellt ist.

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 22. Juli 2011 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt. Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird das Plangebiet des Bebauungsplanes mit seinen jeweiligen Festsetzungsinhalten in der nachfolgenden vereinfachten Zusammenstellung auf der Grundlage der Flächenermittlung / Flächenverteilung (Ziffer 11a) dieser Begründung) wiedergegeben.

	<u>Gesamtgröße</u>
- Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- (WA)	19.546 qm
- Als öffentliche Verkehrsfläche	3.477 qm
- Als Fläche für Versorgungsanlagen	77 qm
- Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	2.700 qm
- Als öffentliche Grünflächen	706 qm
- Als private Grünflächen	<u>2.416 qm</u>
	28.922 qm

Aus der Aufstellung und Gliederung der Tabelle 11c) der Begründung ergeben sich die versiegelten Flächenanteile der jeweils zulässigen Grundfläche mit 7.399,6 qm, der zulässigen Überschreitung hierzu mit 5.549,7 qm, also insgesamt 12.949,3 qm.

Darüber hinaus ergeben sich weitere Versiegelungsanteile aus öffentlichen Verkehrsflächen, aus einem Wertstoffcontainerstandplatz und festgesetzten zulässigen Versiegelungen im Bereich der privaten Grünfläche von weiteren 3.795,6 qm hieraus ergibt sich somit eine Gesamtversiegelung von 16.744,9 qm einschließlich der Versiegelungsanteile aus den zulässigen Grundflächen.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bebauungsplan ergeben.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Außenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden Veränderungen der zulässigen Grundflächenzahl der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich aus der Größe der neu entwickelten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet mit ca. 19.546 qm Grundstücksfläche und einer sich ergebenden zulässigen Grundfläche von ca. 7.400 qm. Selbst bei Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche liegt das Ergebnis wie bisher deutlich unter 20.000 qm.

Bei Zugrundelegung dieser Flächenanteile aus der zulässigen Grundfläche liegt das Ergebnis ca. 63 % unter dem unteren Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Dies bedeutet, dass sich bei Berücksichtigung des Gesamtergebnisses keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt.

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

3. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide umfasst einen Bereich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes im östlichen Anschluss an das neue Wohnbaugebiet beidseitig des Wilhelm-Hauff-Weges. Die Bauflächen des Plangebietes werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet entwickelt und in insgesamt 5 Baufelder strukturiert.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Die erforderliche Zufahrtnahme erfolgt über die beiden angrenzenden Erschließungsstraßen Erich-Kästner-Weg im Norden und dem Wilhelm-Busch-Weg im Süden, die in das Plangebiet hineingeführt und bis zum östlichen Plangebietsrand entwickelt werden sollen. Sie sind den Bedürfnissen des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend im Trennsystem entwickelt. An der Ostseite des Plangebietes werden diese beiden Straßenzüge durch eine weitere Erschließungsstraße im Mischsystem miteinander verbunden.

Für die beiden im Trennsystem entwickelten Erschließungsstraßen ist mittel- bis langfristig im Zuge einer weiteren verbindlichen Überplanung zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten eine Weiterführung vorgesehen, um auch diese zukünftigen Bauflächen auf geeignete Art und Weise an das Stadtgebiet anbinden zu können.

In der Mitte des Plangebietes ist in Ost-West-Ausrichtung eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage- vorgesehen, innerhalb derer ein Fuß- und Radweg mit Vernetzung zum Heinrich-Hoffmann-Weg und einer nach Westen weiterführenden Fuß- und Radwegverbindung bis hin zum Wilhelm-Hauff-Weg angelegt wird. Angebunden wird dieser Fuß- und Radweg an die Mischverkehrsfläche der Erschließungsstraße C. Aufgrund seiner Lage ist er auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge, insbesondere für die Feuerwehr mit zugehörigem Feuerwehrstandplatz, auszubilden.

Als südliche Abstandsfläche ist eine private Grünfläche –Park- und Gartenanlage-festgesetzt, die für das zugehörige Baufeld 5 eine Funktion als Gemeinschaftsfläche der privaten Grundstücke übernehmen soll. Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist entlang der Südseite überlagernd ein Knickrandstreifen festgesetzt als Schutzfläche für einen hier überwiegend außerhalb des Plangebietes befindlichen Knick.

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, den versiegelten Flächen der Straßen und Wege sowie der Infrastrukturflächen ist in Richtung der östlich am Plangebietsrand angeordneten Regenwasserrückhalteeinrichtung als offener naturnah gestalteter Grabenlauf geplant. Technisch handelt es sich um eine Retentionsfläche als Staugraben. In ihr ist der mit der Entwurfsfassung verlegte Wertstoffcontainerstandplatz integriert. Für diesen Wertstoffcontainerstandplatz ist, soweit möglich, eine unterirdische Anlage zu entwickeln im Zusammenwirken mit dem Entsorgungsbetrieb AWSH.

Östlich der verbindenden Erschließungsstraße „C“ am Westrand des Grabenlaufes ist das Anpflanzen einer landschaftsgerechten Laubbaumreihe vorgesehen, die hierüber dann einen neuen mit Großgrün bestandenen Ortsrand auf der Ostseite des Plangebietes bilden soll und mit dem naturnah gestalteten Grabenlauf eine Vernetzungsachse zwischen den südlich liegenden Altbaugebieten und den nördlich befindlichen vielfältigen Landschaftsstrukturen aufnimmt.

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende örtliche und überörtliche besondere Wohnbaulandedarf für die Stadt Bargteheide bereitgestellt werden, als dass dieser neue kleine Siedlungsbereich als Ökosiedlung entwickelt werden soll. Aus diesem Grunde sind insgesamt 5 Baufelder entwickelt, die für die Errichtung unterschiedlicher Gebäude- und Wohnformen sowie mit gemeinschaftlichen Einrichtungen vorgesehen sind und allesamt mit einem hohen ökologischen Standard ausgestattet werden sollen.

Diese hierfür einzuhaltenden Anforderungen sind zuvor in einem so genannten „Pflichtenheft“ von den zuständigen politischen Gremien der Stadt entwickelt und festgelegt und sollen zum einen durch entsprechende Festsetzungen in den Planunterlagen und zum anderen weitergehend über städtebauliche Verträge gesichert werden.

Um die Machbarkeit eines solchen kleinen besonderen Stadtteiles abzu prüfen, sind für die 5 Baufelder nur die grundlegenden städtebaulichen Vorgaben festgelegt und keine Grundstücksstrukturen entwickelt. Mit dem Abschluss des Investorenauswahlverfahrens wird mit der Entwurfsfassung lediglich noch eine Berücksichtigung erforderlicher öffentlicher Parkflächen in der Planzeichnung vorgenommen und die sich hieraus ergebenden Veränderungen der Baugrenzen, der versiegelten Flächen und des Ausgleichsbedarfs angepasst. Darüber hinaus sind insgesamt 5 Müllgefäßstandorte am jeweiligen Straßenrand der Erschließungsstraßen „B“ und „C“ festgesetzt zu Gunsten der jeweiligen Baufelder. Die detaillierten städtebaulichen Strukturen innerhalb der jeweiligen Baufelder werden von Seiten der Stadt über den Abschluss städtebaulicher Verträge mit den künftigen Investoren festgelegt und gesichert.

Mit dem vollständigen Erhalt der am Südrand des Plangebietes vorhandenen Knickstrukturen, außerhalb des Plangebietes auf den hier vorhandenen Altbaugrundstücken liegend, und der Zuordnung einer unterschiedlich tiefen privaten Grünfläche als Park- und Gartenanlage, erfolgt eine Gliederung zwischen Altbebauung und den neu zu entwickelnden Bauflächen. Mit der westlichen Abgrenzung des Plangebietes durch den hier verlaufenden Heinrich-Hoffmann-Weg mit zugeordneten Vegetations- und Knickstrukturen, gleichfalls außerhalb des Plangebietes liegend, ergibt sich auch hier eine Gliederung der Bauflächen. Mit der neu entwickelten Regenwasserrückhalteeinrichtung als offener Grabenlauf mit einer am Rande neu anzulegenden Laubbaumreihe als lineares Großgrünelement auf der Ostseite des Plangebietes wird dieses zur freien Landschaft hin abgegrenzt.

Der vorhandene Knick, am Südrand außerhalb des Plangebietes gelegen, wird nachrichtlich als Biotop gekennzeichnet und dargestellt. Ihm wird innerhalb der privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – eine Schutzfläche als Knickrandstreifen in 5,0 m Breite zugeordnet und ist entsprechend gegenüber der verbleibenden Grünfläche abzugrenzen. Es wird sichergestellt, dass die hier vorgegebenen Nutzungseinschränkungen auf Dauer gesichert werden und der Knickrandstreifen gegenüber der verbleibenden privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – entsprechend abzugrenzen ist. Die Stadt geht davon aus, dass aufgrund dieser Maßnahmen als Schutzfläche kein Funktionsverlust für den hier vorhandenen Knick gegeben ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu anzulegenden Erschließungsstraßen A im Norden und B im Süden, jeweils im Trennsystem, von den jeweils in der Altbebauung liegenden Straßenzügen her. Sie sind jeweils in einer Regelbreite von 8,55 m vorgesehen, wobei die Fußwegführung in der Erschließungsstraße A an der Nordseite und in der Erschließungsstraße B an der Südseite erfolgt. Mit der Anordnung der Erschließungsstraße C als Verbindungsstraße zwischen diesen beiden im Trennsystem angelegten Straßen wird eine Rundumfahrt ermöglicht und kein Bedarf für die Anordnung einer Wendeanlage gesehen.

Für die Erschließungsstraße C, anzulegen als Mischverkehrsfläche, ist bereits durch Text bestimmt, dass innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mindestens an zwei Stellen jeweils zwei Parkplätze in Längsaufstellung im Zuge der Ausbauplanung festzulegen sind, um hierüber eine Verkehrsdämpfung zu erreichen durch die hieraus entstehenden Fahrbahneinengungen. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wird mit der Entwurfsfassung im Bereich der Erschließungsstraßen B und C die erforderliche Anzahl von öffentlichen Parkplätzen, jeweils in Senkrechtaufstellung, angeordnet. Die Lage ist abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept der künftigen Investoren und umfasst insgesamt 19 Parkplätze in Senkrechtaufstellung sowie 4 weitere in der Erschließungsstraße „C“, gesichert durch textliche Festsetzung.

Darüber hinaus besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung in 4,0 m Breite von der Erschließungsstraße C in westlicher Richtung bis hin zum Heinrich-Hoffmann-Weg. Sie ist auch als Rettungsweg zwischen den beiden Baufeldern 3 und 4, insbesondere für Feuerwehrfahrzeuge einschließlich einer Bewegungsfläche für Feuerwehrfahrzeuge mit den Abmessungen von 7,0 m x 12,0 m, auszubilden und wird in 3,0 m Breite zuzüglich beidseitig 0,5 m breiten befestigten Randstreifen eingefasst.

Abgeleitet aus dem künftigen Investorenkonzept ist die Einrichtung einer Ladestation für Elektromobilität vorgesehen. Die künftige Einrichtung soll von Seiten der Stadt Bargteheide über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wiedergegeben.

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen der Baufelder 1 bis 5 sind, soweit möglich, grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Sie sind grundsätzlich in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie geführt.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 10,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt hierfür ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die vorhandene Geländeoberkante der Mitte des jeweiligen Gebäudeanschnittes. Im Bereich künftiger Tiefgaragen kann hiervon aus technischen Gründen abgewichen werden, wenn die Gebäudehöhe eingehalten wird.

Die Bauweise ist für die Baufelder 1 und 2 nur mit Einzel- und Doppelhäusern sowie ausnahmsweise Reihenhäuser zu bebauen festgesetzt.

Die Bauweise ist für die Baufelder 3, 4 und 5 nur als offene Bauweise bzw. offene Bauweise nur mit Reihenhäusern zu bebauen festgesetzt. Für das Baufeld 3 ist ausnahmsweise auch eine Doppelhausbebauung zulässig. Hierüber soll eine Durchmischung und nach Möglichkeit eine höhere Verdichtung der Bauflächen erreicht werden. Dies gilt auch für eine optimale Sicherung zur Umsetzung des Investorenkonzeptes. Bezogen auf die starke Geländebewegtheit in den einzelnen Baufeldern sind auch erforderliche Ausnahmen der zulässigen Firsthöhen und zu ihren jeweiligen Bezugspunkte getroffen.

Für die Nutzungen als Einzelhäuser, Doppelhäuser bzw. Reihenhauseinheiten sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Zum Einhalten dieser Mindestgrundstücksgrößen sind dann auch Anteile aus Stellplätzen, Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätzen, Zufahrten und sonstige Gemeinschaftsflächen, die als Baufläche festgesetzt sind, mitzurechnen.

In den Baufeldern 1 und 2 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt.

In den Baufeldern 3 bis 5 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt.

Weiter ist für alle Baufelder bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte GRZ um 75 vom Hundert überschritten werden darf.
Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2008. Der das Plangebiet betreffende Ausschnitt aus der Übersicht zur Satzung ist auf der Planzeichnung und unter Ziffer 12 der Begründung wiedergegeben.

Allgemein

In der schalltechnischen Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan sind die das Plangebiet berührenden Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm von den übergeordneten Straßenzügen und innergebietslichen Erschließungsstraßen sowie von der Bahnlinie Hamburg/Lübeck ermittelt und aufgearbeitet. Hierbei sind, bezogen auf den zu berücksichtigen Lärm von der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, die zu sichernden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für das Plangebiet ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Erschließungsfunktionen der vom Wilhelm-Hauff-Weg abgehenden Straßen des Erich-Kästner-Weges und des Wilhelm-Busch-Weges auf eine mögliche Siedlungserweiterung nach Osten ausgerichtet sind und hierbei mittel- bis langfristig ca. 120-150 weitere Wohneinheiten angebunden werden können. Aufgrund der hohen wohnbaulichen Verdichtung innerhalb des Plangebietes mit bis zu ca. 95 neuen Wohnungen ist nicht auszuschließen, dass diese vorstehende Anzahl weiterer Wohneinheiten noch überschritten werden wird.

Dies bedeutet, dass mittel- bis langfristig mit einer weiteren Zunahme der Wohnbauflächen in Richtung Osten mit ca. 55 bis zu ca. 80 Wohneinheiten zu rechnen ist. Diese sind als Zusatzbelastung bereits berücksichtigt.

In diesem Falle würde die potenzielle wohnbauliche Erweiterungsfläche in Richtung Osten bis ca. 70 m bzw. 80 m an die Bahnstrecke Hamburg/Lübeck herangeführt und wäre ca. 3,3 ha groß. Darüber hinaus stünden noch Erweiterungsflächen für die Regenwasserrückhaltung von ca. 0,75 ha sowie Abstands- und Schutzflächen gegenüber einem Feldgehölz mit ca. 0,28 ha zur Verfügung.

Bei Berücksichtigung von bis zu ca. 80 Wohneinheiten wäre eine städtebauliche Struktur mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern und in begrenztem Umfang wohnbauliche Verdichtung durch Reihenhäuser bzw. Geschosswohnungsbau möglich, als dass eine Bruttogrundstücksgröße von ca. 400 qm/Wohneinheit eine derartige städtebauliche Struktur von ca. 80 Wohneinheiten ermöglicht.

Empfehlenswert ist jedoch zu gg. Zeit zu prüfen, inwieweit eine „Doppelung“ des vorliegenden Bebauungsplanes als ökologisches Siedlungsgebiet möglich und machbar ist. In diesem Falle ergäbe sich mit der damit verbundenen weiteren baulichen Verdichtung bei einer Bruttogröße der Grundstücke von ca. 300 qm/Wohneinheit, wie im vorliegenden Bebauungsplan gegeben, insgesamt eine Anzahl von bis zu ca. 110 Wohneinheiten, überwiegend in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau und in begrenztem Umfang von Einzel- und Doppelhäusern.

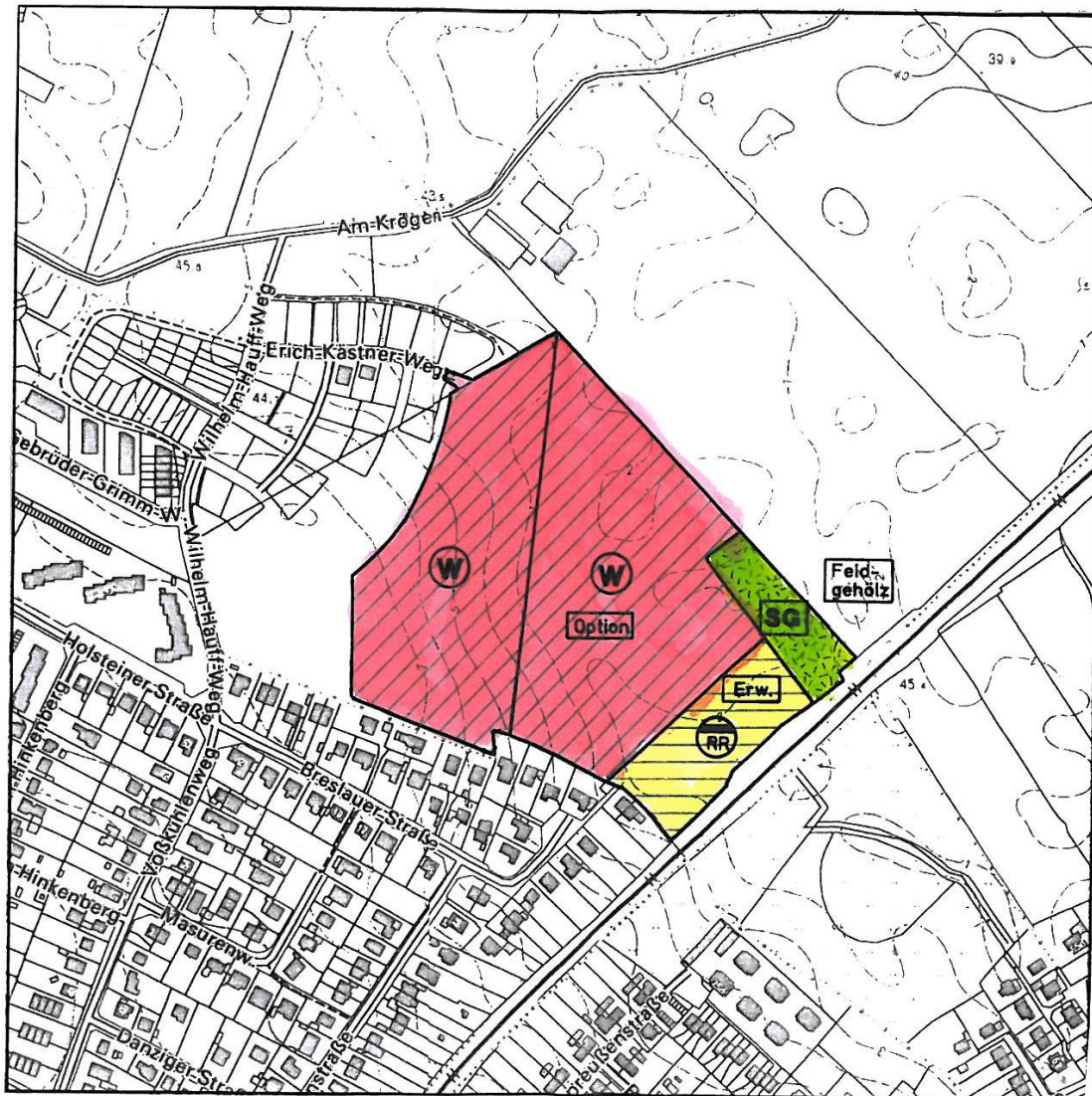
Bei einer derartigen weiteren städtebaulichen Verdichtung ist auch zu prüfen, inwieweit eine verkehrliche Vernetzung dieser neu zu entwickelnden Flächen in Richtung der Straße Am Krögen machbar ist. Hier käme voraussichtlich eine verkehrliche Verbindung zwischen der vorhandenen Regenwasserrückhalteinlage als Retentionsfläche und dem nordöstlich liegenden Stallgebäude des hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes zum Tragen.

Mit einer weiteren verkehrlichen Verbindung zwischen dem vorliegenden Plangebiet und seiner möglichen östlichen Erweiterung in Richtung Nordwesten mit Anbindung an die Straße Am Krögen führt dies dann zu einer deutlichen verkehrlichen Entlastung der westlich liegenden Straßenzüge bis hin zum Wilhelm-Hauff-Weg.

Nachfolgend ist zum besseren Nachvollzug vorstehender Ausführungen eine Übersicht mit skizzenhafter Darstellung der potenziellen wohnbaulichen Erweiterungsflächen wiedergegeben., wobei die rot dargestellten Flächen die möglichen Wohnbauflächen, die gelb dargestellten Flächen die mögliche Erweiterung der Regenwasserkläranlage und die grün dargestellten Flächen die Abstandsflächen zu dem vorhandenen Feldgehölz darstellen. Diese Strukturskizze ist jedoch nur beispielhaft.

In der Skizze umfasst die westliche Wohnbaufläche das derzeitige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung -. Die hieran östlich angrenzende Wohnbaufläche ist beispielhaft eine Option zur Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches in Richtung Bahnstrecke und umfasst ca. 3,3 ha Bruttobaufläche. Auf der Nordwestseite der Bahnstrecke befindet sich bereits derzeit eine kleinere länglich ausgebildete Regenwasserkläranlage und Rückhalteeinrichtung. Mit der vorgesehenen deutlichen Vergrößerung der Fläche als Regenwasserrückhalteeinrichtung kann eine hinreichende Oberflächenentwässerung gesichert werden. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass ein Großteil der wohnbaulichen Erweiterungsfläche aufgrund der Geländesituation nicht mehr nach Norden in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken bzw. den Staugraben entwässert werden kann. Nordöstlich außerhalb der farbigen Darstellungen befindet sich ein kleines Feldgehölz an der Bahnstrecke. Hierfür ist die grün dargestellte Fläche als Schutzfläche und Abstandsfläche vorgesehen.

Übersicht mit skizzenhafter Darstellung der potenziellen wohnbaulichen Erweiterungsflächen



3. Inhalt des Bebauungsplanes

b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung

Im Zuge der Vorbereitungen zur Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung sind verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung abgeprüft und zur Orientierung und Abarbeitung in einem sogenannten Pflichtenheft zusammengefasst. Hierbei sollen folgende Kriterien angestrebt werden:

- Niedrigenergiestandard (mind. KfW-Effizienzhaus 40)

In den verdichteten Bereichen mit Geschosswohnungsbau bzw. Hausgruppen als Reihenhäuser soll die Energieversorgung wie folgt angestrebt werden:

- Zentrale Wärmeversorgung mit regenerativer / umweltfreundlicher Energieerzeugung
- Nahwärmenetz mit Anschlusszwang
- nachhaltige Energiespeicherung und -verteilung (z.B. Eisheizung mit kaltgehendem Wärmenetz)

Energieeffizienz

Weiter ist das Plangebiet mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass fast alle Grundstücke auch unter der noch nicht vorgenommenen weiteren Untergliederung zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden ausrichten können. Es wird darauf verzichtet ungeeignete Dachformen und Dachneigungen festzusetzen, um auch hierüber ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen. Hier wären dann individuelle, aber auch gemeinschaftliche 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 Erdwärmennutzung geeignet. Eine Erdwärmennutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage. Auch derartige Einrichtungen sollten nach Möglichkeit als Gemeinschaftseinrichtungen betrieben werden.

Auswirkungen der städtischen baulichen Entwicklung

Durch die städtische Entwicklung zur Bereitstellung von Bauflächen für diesen kleinen besonderen Bereich des Stadtgebietes mit dem Ziel der Entwicklung eines ökologischen Stadtteiles auf den bisher nicht bebauten Bereichen des Plangebietes ergeben sich im Umkehrschluss auch negative Auswirkungen zum Klimaschutz durch die deutliche Erhöhung der Oberflächenversiegelung und der wohnbaulichen Verdichtung mit der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung, der Veränderung des städtischen Kleinklimas im Plangebiet durch höhere Temperaturen sowie der deutlichen Reduzierung bisheriger landwirtschaftlicher Grünlandnutzung als sonstige Vegetationsflächen.

Für den Bereich der künftigen baulichen Anlagen, sowohl als Hauptgebäude als auch als Nebenanlage, sollen mögliche Grünbedachungen zur Rückhaltung und Minimierung anfallenden Oberflächenwassers und Erhöhung möglicher Verdunstungen nicht ausgeschlossen sein. Aus der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ist bereits abzuleiten, dass Grünbedachungen von den Investoren baulich umgesetzt werden sollen. Von Seiten der Stadt wird jedoch darauf verzichtet, hierzu entsprechende Festzungen zu Dachbegrünungen vorzunehmen. Dies soll objektbezogen von den Investoren zu gg. Zeit geprüft werden.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung ist die östliche Weiterentwicklung des bestehenden Baugebietes zwischen dem Erich-Kästner-Weg im Norden und dem Wilhelm-Busch-Weg im Süden. Diese beiden Straßenzüge dienen mit ihren nach Osten in das Plangebiet hineinführenden Verlängerungen und einer Nordsüd-ausgerichteten Verbindungsstraße als neu anzulegende verkehrliche Vernetzung. Hierüber kann eine Ringerschließung gesichert werden.

Die in dem westlich liegenden bestehenden Baugebiet geführte Fuß- und Radwegeverbindung vom Wilhelm-Hauff-Weg her wird auch innerhalb des Plangebietes über den Heinrich-Hoffmann-Weg hinaus bis zu östlichen Verbindungsstraße geführt. Dieser Fuß- und Radweg ist als Rettungsweg auszubilden und auch für eine Feuerwehrezufahrt einschließlich einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr herzurichten. Der Fuß- und Radweg ist hiernach baulich so auszubilden, dass er uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen genutzt werden kann. Dies bezieht sich insbesondere auf die erforderliche Tragfähigkeit.

Die Verlängerungen des Erich-Kästner-Weges im Norden bis zur östlichen Plangeietsgrenze und des Wilhelm-Busch-Weges im Süden gleichfalls bis zu östlichen Plangeietsgrenze sind im Trennsystem angelegt. Die Verbindungsstraße ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Sämtliche Erschließungsstraßen sollen, wie bereits die westlich liegenden Verkehrsflächen, als 30 km/h-Zone eingerichtet werden. Hierzu sind zu gg. Zeit im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Anträge bei der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde zu stellen.

Mit der Entwurfsfassung ist die Planzeichnung im Bereich der Erschließungsstraßen B und C um erforderliche öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung ergänzt.

Durch die Entwicklung der Verkehrsflächen als Ringsystem wird ein sicheres Ein- und Ausfahren von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ermöglicht.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der randlichen Straßenzüge des Erich-Kästner-Weges und des Wilhelm-Busch-Weges sowie der innergebietslichen Straßen und Wege sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert.

Regelquerschnitte:

- | | |
|--------------|--|
| a – a | Erich-Kästner-Weg von Nord nach Süd vor Selma-Lagerlöf-Weg 1 (außerhalb des Plangeiets)
0,5 m befestigter Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg = gesamt 7,5 m |
| b – b | Wilhelm-Busch-Weg im nach Osten abknickenden Bereich von Nord nach Süd (außerhalb des Plangeiets)
1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg, 5,5 m Parkstreifen in Senkrechtaufstellung = gesamt 14,0 m |
| c - c | Erschließungsstraße A, Verlängerung Erich-Kästner-Weg von Nord nach Süd
2,55 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m Randstreifen = gesamt 8,55 m |
| d – d | Erschließungsstraße B, Verlängerung Wilhelm-Busch-Weg von Nord nach Süd
0,5 m Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,55 m Fußweg = gesamt 8,55 m |

- e – e Erschließungsstraße C als Verbindungsstraße von West nach Ost mit Darstellung Regenwasserrückhaltebecken**
6,5 m Mischverkehrsfläche
- f – f Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche**
4,0 m, davon 3,0 m befestigter Fuß und Radweg, 2 x 0,5 m befestigter Randstreifen
(Im Zuge des Ausbaus ist zu prüfen, inwieweit in der befestigten Fläche des Fuß- und Radweges eine Leitlinie für Sehbehinderte mit wahrnehmbaren Noppen eingerichtet werden kann.)

Für die innergebietlichen Straßen und Wege ist als informelle Planung der Stadt ein Fachbeitrag zur Erschließungsplanung des Büros Petersen + Partner, Kiel erstellt. In ihm sind die Verkehrsflächen mit jeweils zugehörigem Ausbauquerschnitt der Straße bzw. des Weges sowie der vorgesehenen Oberflächenentwässerung dargestellt. Der Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt und zur Entwurfsfassung inhaltlich ergänzt.

Zur Eingrünung des östlichen Plangebietsrandes ist das Anpflanzen von randlichen Straßenbäumen auf der Westseite der Regenwasserrückhalteeinrichtungen als lineare Baumreihe vorgesehen. Für den Fuß- und Radweg ist gleichfalls das Anpflanzen einer beidseitigen Baumreihe vorgesehen.

Hinweis - Baustraße

Losgelöst von diesem Planverfahren ist zu prüfen, inwieweit bei der baulichen Umsetzung, insbesondere den künftigen Erschließungsmaßnahmen und den Baumaßnahmen zur Errichtung der Gebäude, der Bauverkehr über eine einzurichtende Baustraße von der Straße Am Krögen her, östlich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens, in das Plangebiet hineingeführt werden kann. Hierdurch ergibt sich eine deutliche Minimierung von Lärmbeeinträchtigungen und sonstigen Störungen durch den Bauverkehr der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen für den überwiegenden Teil der künftigen Gebäude (Weitergehendes in „Fachbeitrag zur Erschließungsplanung im Bebauungsplan Nr. 37 – 5.Änd. und Erg.“)

Hinweis - Behinderte

Von Seiten des Behindertenbeauftragten des Kreises Stormarn wird auf die Beachtung der Belange Behinderter beim Bauen im öffentlichen Raum hingewiesen und darum gebeten, die bestehenden rechtlichen Anforderungen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Dies ist in der Erschließungsplanung des öffentlichen Raumes in hinreichendem Maße zu berücksichtigen und darüber hinaus sollte es auch als Leitmotiv in der Planung und Umsetzung der künftigen Bauflächenbereiche beachtet werden.

4. Erschließungsmaßnahmen**b) Ver- und Entsorgung**

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

Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

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

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist es möglich für den gesamten Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Ringleitungssystem herzustellen. Hierüber können Endleitungen mit Stagnationswasser ausgeschlossen werden. Hierbei ist auch zu prüfen, inwieweit im Bereich des Fuß- und Radweges eine weitere verbindende Leitung verlegt wird, um auch in diesen Bereichen Stagnationswasser auszuschließen.

Brandschutz / Löschwasserversorgung und Rettungswege

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang zu sichern.

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 96 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 in dem überplanten Baugebiet des Allgemeinen Wohngebietes als Grundsatz sicherzustellen. Hierzu ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger Holsteiner Wasser GmbH, Wasserwerk Haseldorfer Marsch bezüglich der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die erforderliche Löschwasserversorgung gewährleistet wird. (gemäß Mail der Holsteiner Wasser GmbH vom 23. Oktober 2009). Alternative Einrichtungen der Löschwasserversorgung stehen in einem Umkreis von 300 m nicht zur Verfügung. An der Bahnstrecke befindet sich jedoch ein Regenwasserrückhaltebecken mit ständiger Wasserführung. Es ist über die Breslauer Straße zu erreichen. Eine Entnahmeeinrichtung besteht jedoch nicht.

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. Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten und Bewegungsflächen) 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.

Zwischen den Baufeldern 3 und 4 im Bereich der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage-, ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der als Rettungsweg zu Gunsten der nördlich und südlich angrenzenden Bauflächen auszubilden ist. In dieser Grünfläche ist überlagernd eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr in den Maßen 7,0 m x 12,0 m zu integrieren.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. In der Stellungnahme vom 18. August 2015 schreibt die Schleswig-Holstein Netz AG hierzu wie folgt:

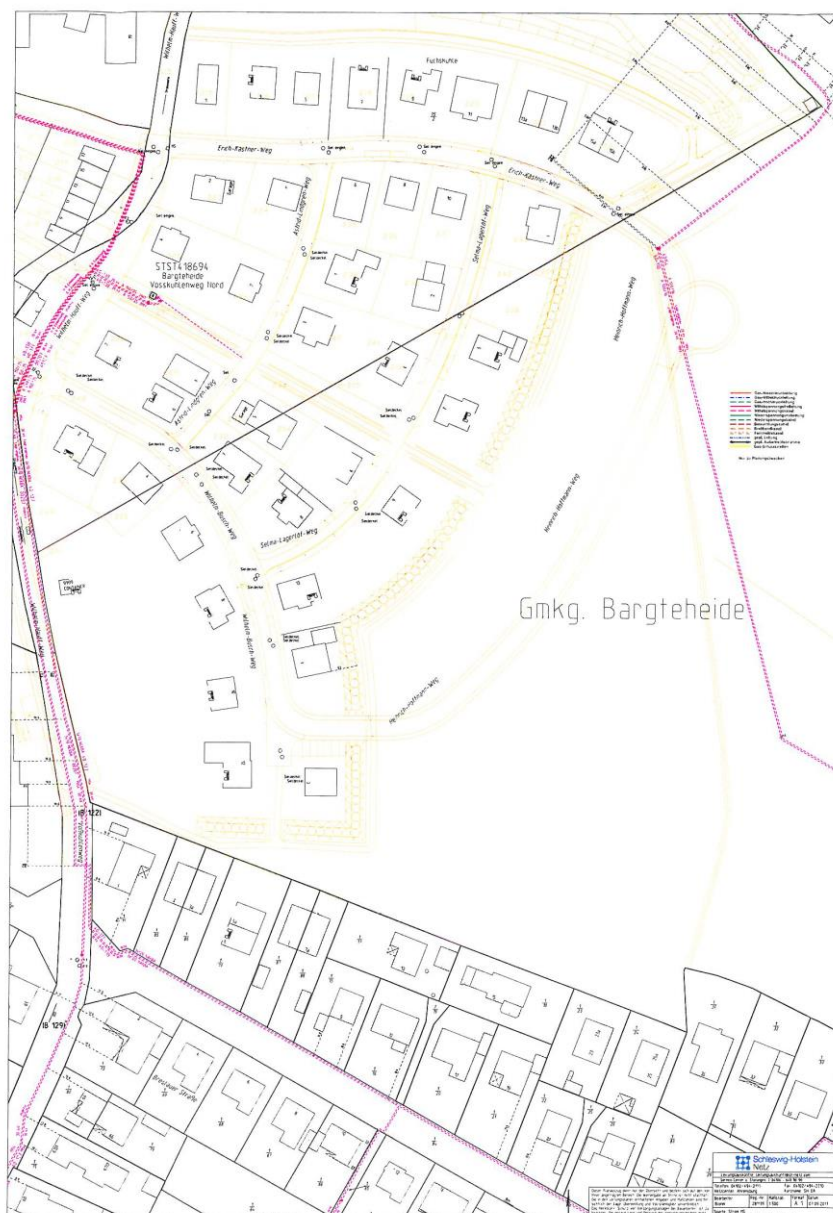
„Zitat“

Sollte es notwendig sein unsere Leitungen zu verlegen, bitten wir Sie, uns einen ausreichenden Zeitraum und eine geeignete Trasse zur Verfügung zu stellen.

Bitte setzen Sie sich vor Ausschreibungsbeginn mit uns in Verbindung, damit wir uns mit unseren Tiefbaupositionen an der Ausschreibung beteiligen können.

„Zitat Ende“

In der Stellungnahme der Schleswig-Holstein Netz AG vom 24. Juli 2017 wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Mittelspannungsleitungen befinden. Nachfolgend wird die Übersicht der Mittelspannungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG wiedergegeben:



Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt. (Siehe auch Ziffer 10 der Begründung)

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG in dem bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzug Wilhelm-Hauff-Weg sichergestellt.

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

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Lübeck nimmt in ihrem Schreiben vom 20. August 2015 und vom 22.08.2017 wie folgt Stellung:

„Zitat“

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet.

Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom GmbH unter folgender Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-NPTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

„Zitat Ende“

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, nächstgelegen an der Ecke Fischbeker Weg/Am Krögen und den übrigen Standorten im Stadtgebiet bzw. den Nachbargemeinden.

Breitbandversorgung

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

Technischer Standard:

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

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

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

Television

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

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

Die Vodafone / Kabel Deutschland nimmt in ihrem Schreiben vom 08. September 2017 wie folgt Stellung:

„Zitat“

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

„Zitat Ende“

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.

Mit der Entwurfsfassung und der damit verbundenen Verfestigung der Entwicklung der überbaubaren Flächen ist auch die Anordnung von Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätzen an den Rändern der neuen Erschließungsstraßen im bedarfsgerechten Umfang berücksichtigt. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass diese Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze an den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen „B“ und „C“ angeordnet werden und die Zuordnung zu den betreffenden Baufeldern gesichert wird.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für die neu entstehende Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 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 aufgrund der Gefällesituation des Plangebietes in Richtung des östlichen Plangebietsrandes in die hier vorgesehenen neu anzurichtenden Regenwasserrückhalteeinrichtungen in Form von offenen Grabensystemen mit Ableitung nach Norden hin in die hier vorhandenen Einrichtungen der Regenwasserrückhalteanlage als Retentionsfläche aus dem bereits bestehenden westlich angrenzenden Siedlungsbereichen.

Der mit der vorliegenden Planung festgesetzte Staugraben als Regenwasserrückhaltung für das Plangebiet wird hinreichend leistungsfähig sein, um anfallendes Oberflächenwasser aus dem Plangebiet im erforderlichen Umfang aufnehmen und ableiten zu können. In der danach folgenden Ableitung in die nördlich des Plangebietes liegende Regenwasserrückhaltung als Retentionsfläche sind bereits seinerzeit zusätzliche Reservemengen berücksichtigt für die Einleitung aus dem Plangebiet.

Für den Bereich der Seitenräume des künftigen Staugrabens und den oberen Teilen der jeweiligen Böschungen, sind zur Aufwertung stadtoökologische Maßnahmen für besondere Bepflanzungen zur Entwicklung von Blühwiesen und zur Unterhaltung und Pflege mit einer deutlichen Verschiebung der ersten Pflegemahd im Sommer ab August vorgesehen. Dies ist auf Dauer sicherzustellen.

Zu der innergebietlichen Oberflächenentwässerung ist auch auf den zugehörigen Fachbeitrag hinzuweisen, aus dem Weitergehendes abzuleiten ist.

Die anfallenden Oberflächenwasser werden über weitere Leitungssysteme für den Bereich des Plangebietes letztendlich großräumig in das Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES GROOTBEK abgeleitet. Aufgrund der umfangreichen leistungsfähigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen ist eine unvertretbare Abflussverschärfung in das Verbandsgewässer nicht gegeben.

Zur möglichen grundstücksbezogenen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass mit Geschiebelehm 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. Es soll jedoch ausdrücklich zulässig sein. Dies gilt auch über eine grundsätzliche zulässige Brauchwassernutzung.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Lärm

Zu möglichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm der innergebietlichen und randlichen Straßenzüge, aber insbesondere aus Verkehrslärm aus der östlich abgesetzt des Plangebietes auf einer Dammlage verlaufenden Bahnstrecke Hamburg/Lübeck ist mit Datum vom 03. Juli 2017 eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro Lairm Consult GmbH, Haferkamp 6 in 22941 Bargteheide erstellt, die Anlage der Begründung ist. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden über die vorliegende Planung durch Planzeichen und Text sichergestellt. Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu „6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert.

„Zitat“

6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

6.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 hat die Stadt Bargteheide neue Wohnflächen östlich des Fischbeker Weges (K 57) und nördlich Holsteiner Straße / Breslauer Straße ausgewiesen. Mit der angestrebten 5. Änderung und Ergänzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere 95 Wohneinheiten geschaffen werden. Es ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

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

b) Verkehrslärm

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

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßen- und Schienenverkehrslärm auf den maßgeblichen Abschnitten der Straße Am Krögen, des Wilhelm-Hauff-Wegs, des Erich-Kästner-Wegs und der DB-Strecke 1120 Lübeck-Hamburg berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da die Zunahme deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegt und daher als nicht beurteilungsrelevant eingestuft wird.

Es zeigt sich, dass innerhalb der Baugrenzen im maßgebenden Geschoss mit Beurteilungspegeln von bis zu 57 dB(A) tags und bis zu 56 dB(A) nachts zu rechnen ist.

In einem 81 m breiten Streifen senkrecht zur östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Hinsichtlich des Immissionsgrenzwertes tags von 59 dB(A) gibt es im Plangebiet keine Überschreitungen. Der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Hinsichtlich ebenerdiger Außenwohnbereiche (2,0 m ü. Gelände) wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) innerhalb der Baugrenzen nicht um mehr als 3 dB(A) überschritten.

Offene Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Balkone / Loggien / Dachterrassen) sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz entlang der östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs wird als nicht wirkungsvoll angesehen, da die Außenwohnbereiche nicht geschützt werden müssen und aktiver Lärmschutz zum Schutz der Obergeschosse aufgrund des hohen Abstandes zur Bahnlinie eine Höhe von 7 m bis 10 m aufweisen müsste.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in der Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:2.000

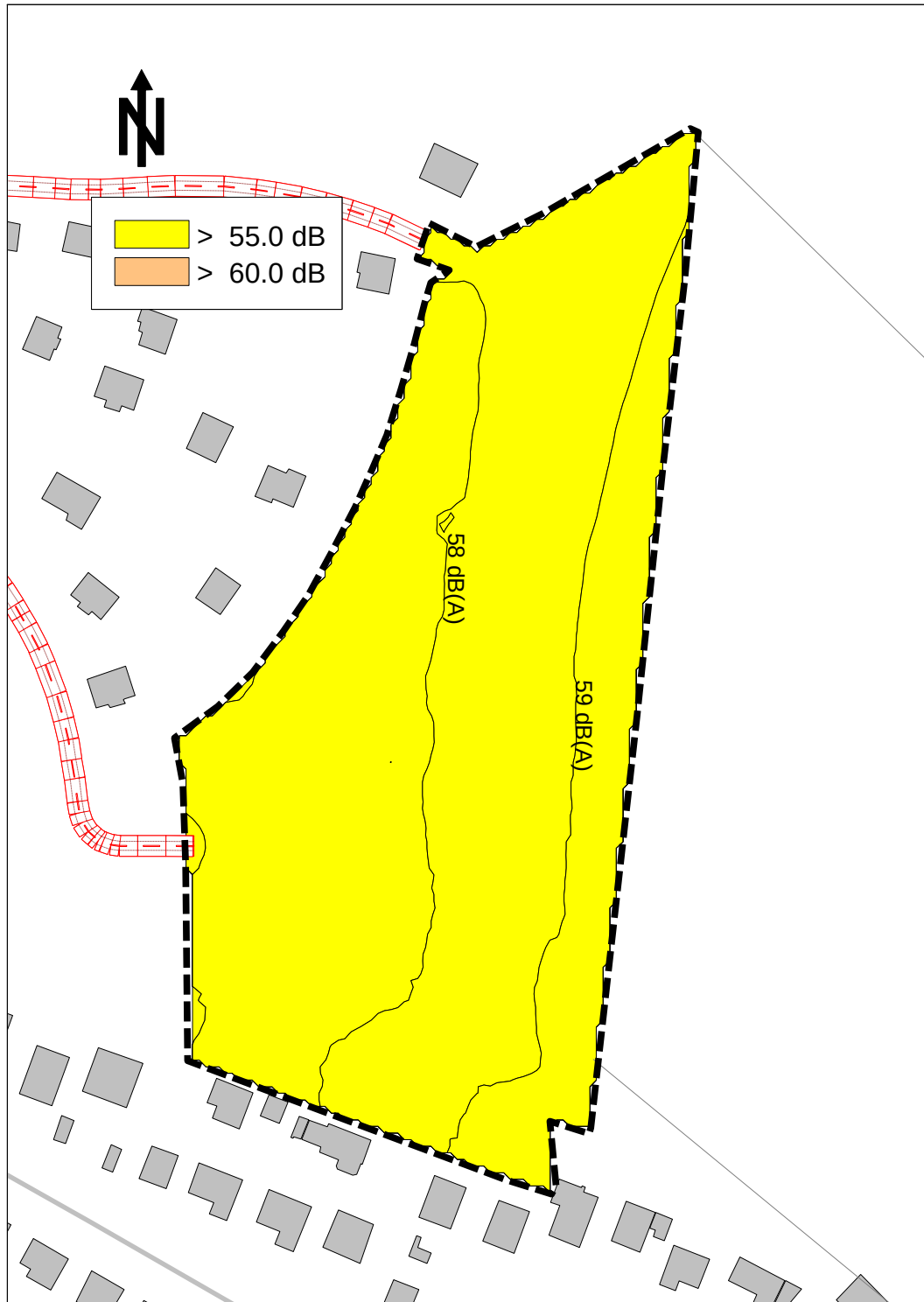
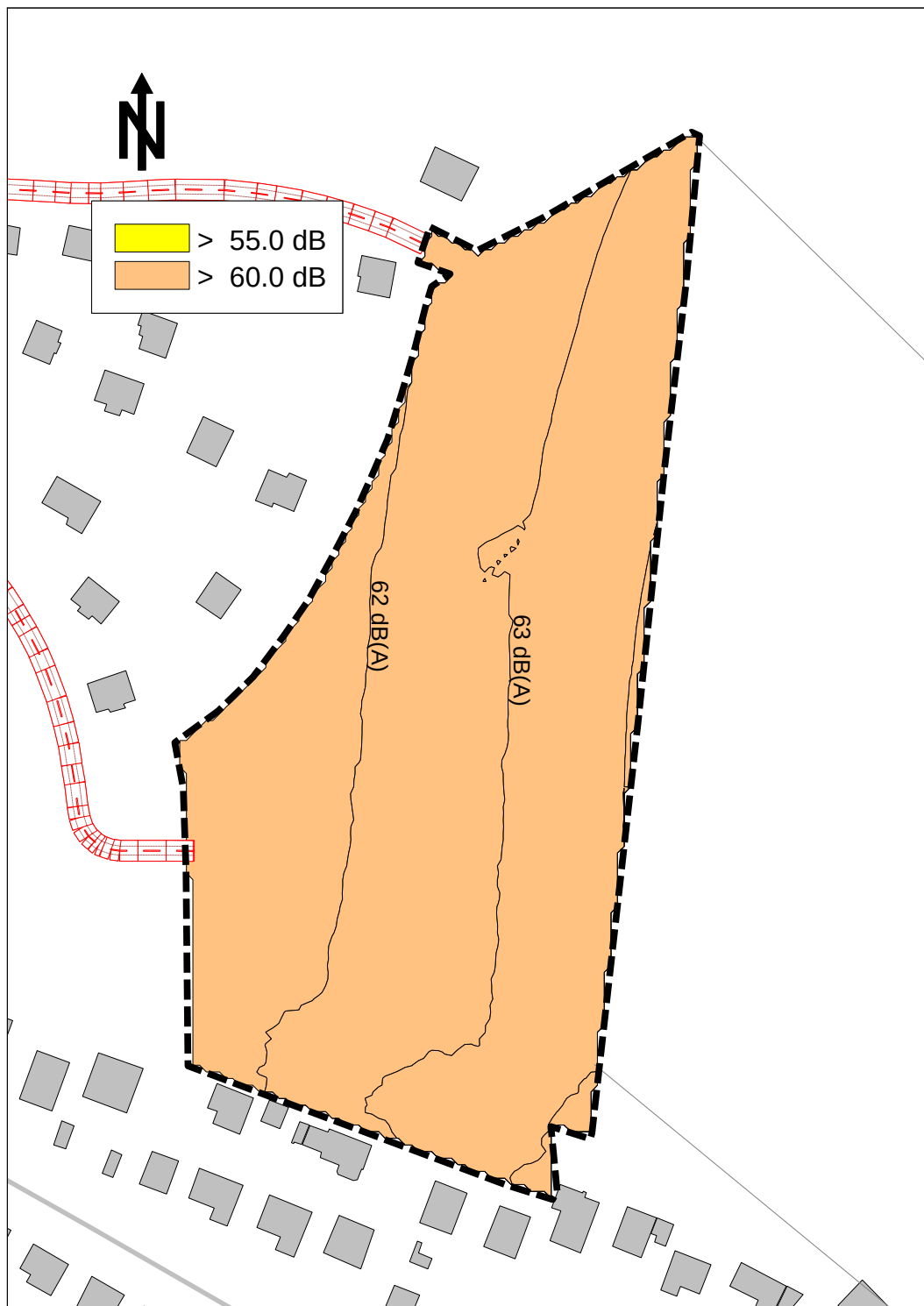


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:2.000



Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

6.2 Festsetzungen

Auf die Wiedergabe der Festsetzungsempfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle verzichtet, da diese gutachtlichen Empfehlungen vollständig in Planzeichnung und Text berücksichtigt und festgesetzt sind.

„Zitat Ende“

Geruchsimmissionen

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 liegt im Nahbereich zu zwei Intensivtierhaltungsbetrieben. Die hieraus abzuleitenden Problematiken sind in dem Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Krögen/Holsteiner Straße/Vosskuhlenweg“ der Stadt Bargteheide von Prof. Dr. Jörg Oldenburg, 21734 Oederquart, Stand Juli 2004, aufgearbeitet, das über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 öffentlich zugänglich ist.

Für die vorliegende 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist aufgrund der deutlichen Abgesetztheit des Plangebietes zu der westlichen und nördlich liegenden Intensivtierhaltung keine Betroffenheit begründet. Dies erschließt sich aus dem Sachverhalt, als dass der nördlich liegende Betrieb in der Zwischenzeit seine Tierhaltung aufgegeben hat und aufgrund vertraglicher Regelungen keine Wiederaufnahme von Tierbeständen vorgesehen ist.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus angemessen abgesetzt südlich der seinerzeit ermittelten Isolinie der Geruchshäufigkeiten von 10 %. Auf weitergehende Ausführungen aus dem o.g. Gutachten wird verzichtet; es wird jedoch die Abb. 2 hieraus zum besseren Nachvollzug nachfolgend wiedergeben.

Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung

Die Wohnbauflächen grenzen größtenteils an intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen als Standweide an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche, können zu einer Vorbelastung der der Wohnbauflächen führen.

Andere zu beachtende Belange des Immissionsschutzes sind nicht bekannt.

Abb. 2 aus dem Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Krögen/Vosskuhlenweg“ der Stadt Bargteheide, Juli 2004

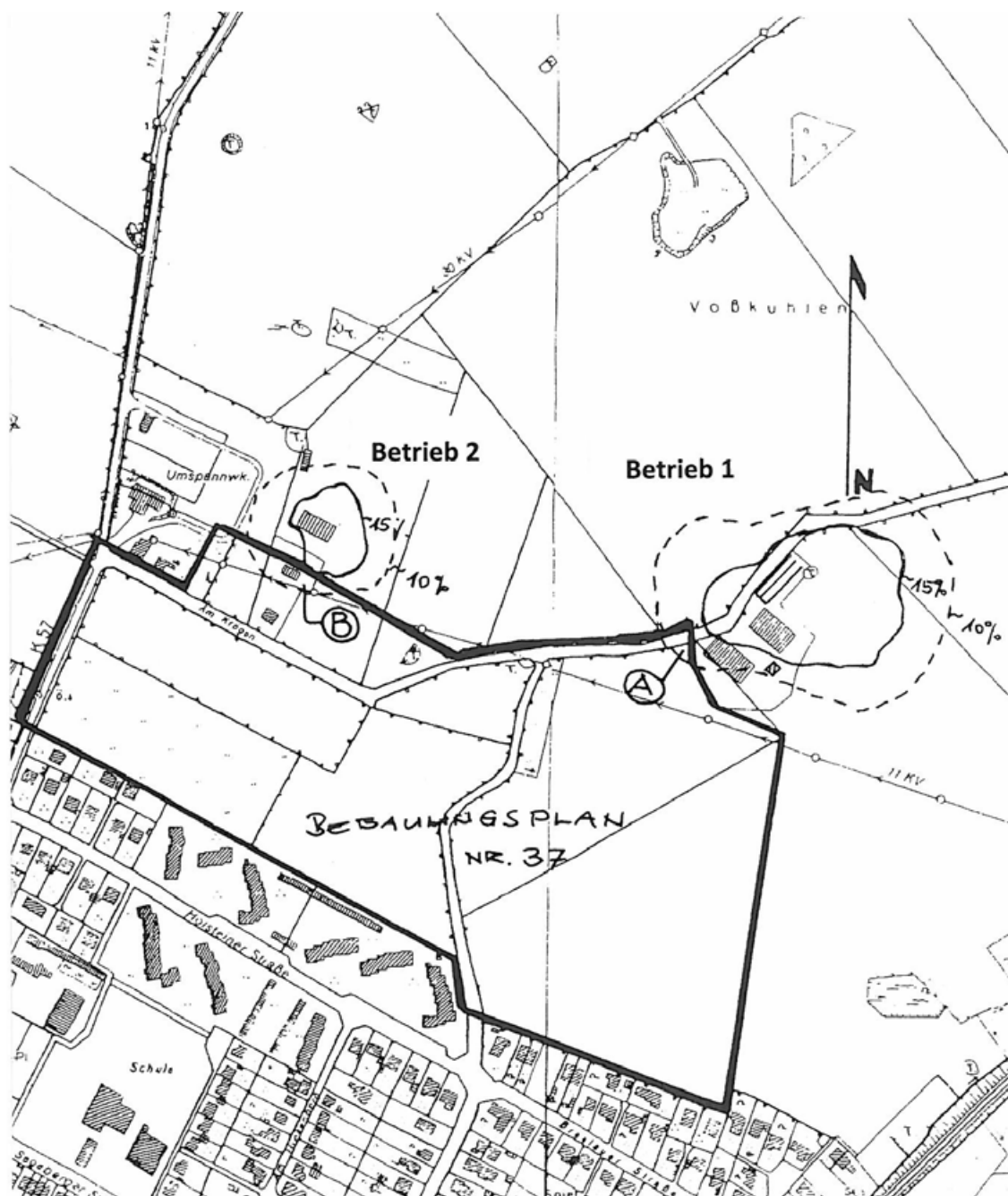


Abb. 2: Darstellung der Isolinien der Geruchshäufigkeit von 10 % und 15 % (Geruchsjahresstunde bei einer Immissionskonzentration von 1 GE/m^3), interpoliert aus einem 50 m-Raster (AKS Hamburg-Fuhlsbüttel), bei Betrachtung der Emissionsquellen der landwirtschaftlichen Betriebe 1 und 2. (unmaßstäblich)

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich östlich des hier bisher vorhandenen Siedlungsrandes zur freien Landschaft hin. Die betreffenden Flächen sind bisher unbebaut und werden bisher als Grünlandfläche – extensiv genutzte Standweide bzw. im Übergang befindliche junge Grünlandbrache- genutzt.

Über den Ursprungsbebauungsplan ist diese künftige Weiterentwicklung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet strukturell eingebunden gewesen, jedoch noch nicht städtebaulich geordnet. Die erforderlichen städtebaulichen Inhalte sind unter Berücksichtigung und in Anlehnung der bisherigen Planungen im westlich liegenden Wohnbauflächenbereich festgelegt. Dies bezieht sich zum einen auf die verkehrliche Anbindung und Vernetzung, aber auch die Entwicklung im kleineren wohnbaulich zu nutzenden Strukturen. Darüber hinaus ist dieser Bereich an seiner Ostseite durch eine erforderliche Regenwasserrückhalteinlage in Form eines offenen Grabenlaufs abgegrenzt mit Aufnahme einer begleitenden landschaftsgerechten Einzelbaumreihe. Des Weiteren sind Grünflächen zur Strukturierung in der Mitte und am Südrand einbezogen.

Das Gebiet stellt sich derzeit für den nördlichen Teil als extensives Grünland, teilweise als Standweide genutzt, dar. Der südliche Teil, mit einer Fläche von ca. 1,0 ha, stellt sich als kurzfristig entstandene junge Grünlandbrache mit höherer Bedeutung als Intensivgrünland dar. Es hat jedoch kein sehr hohes Potenzial für Magerflächen, obwohl ein magerer Boden festzustellen ist. Der aktuelle Wert ist durch die verfilzte Vegetation eher nicht hoch einzuschätzen und aufgrund der Störungen durch Erholungsnutzung auch noch weiter eingeschränkt. Bei einer derartigen Wertigkeit der Ausprägung dieser Grünlandbrache ist daher ein über die Versiegelung hinaus gehender Ausgleichsbedarf von 0,5 je ha Fläche auszugehen. Dies wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Für die übrigen, nördlich liegenden Bereiche des Plangebietes besteht aufgrund der geringen Wertigkeit kein weiterer zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Dieser Bereich geht östlich angrenzend in eine teilweise intensiv genutzte Standweide über.

Das Plangebiet ist südlich und westlich randlich durch vorhandene Strukturen eingefasst, die jedoch überwiegend außerhalb des Plangebietes liegen und auf der Südseite auch Teile von Altbaugrundstücken sind.

Das Plangebiet ist bereits in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und östlich angrenzend ist eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung besteht aus den innergebietlichen Verkehrsflächen mit Vernetzung zu den westlich angrenzenden Straßenzügen Erich-Kästner-Weg und Wilhelm-Busch-Weg. In der Mitte erfolgt Ost-West-ausgerichtet eine Gliederung durch eine öffentliche Grünfläche, in die ein Fuß- und Radweg integriert ist, gleichfalls mit Vernetzung nach Westen hin. Der Ostrand des Plangebietes wird durch die hier als Staugraben ausgebildete Retentionsfläche begrenzt. Neben der naturnahen Ausbildung dieser Regenwasserrückhalteinrichtung ist hier auch die Anlage einer landschaftsgerechten Einzelbaumreihe zur Einbindung und Abgrenzung des neuen Siedlungsbereiches gegenüber der östlich verbleibenden freien Landschaft vorgesehen.

Da eine bauliche Weiterentwicklung in östlicher Richtung nicht ausgeschlossen sein soll, sind die beiden Ost-West-ausgerichteten Straßenzüge bis an den Plangebietsrand herangeführt. Über diese Gliederungen und einfassenden Strukturen ergeben sich insgesamt 5 Baufelder, die als Allgemeines Wohngebiet, jedoch mit unterschiedlichen Baustrukturen entwickelt werden sollen.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Eingriffe in vorhandene Knickstrukturen als Knickdurchbrüche o.ä. sowie sonstigen hochwertigen Landschaftsteilen mit Ausnahme der ca. 1 ha großen jungen Grünlandbrache.

Für den Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen am südlichen Plangebietsrand, vorwiegend auf den außerhalb des Plangebietes liegenden Altbaugrundstücken rückwärtig der Breslauer Straße, ist eine Kennzeichnung als Biotop im Sinne des § 30(2) BNatSchG sowie nach § 21(1) LNatSchG vorgenommen. Es handelt sich um einen Knickbestand, der allein aufgrund seiner Lage auf den privaten Wohnbaugrundstücken südlich des Plangebietes einer erheblichen Vorbelastung, insbesondere durch menschliche Nutzung, ausgesetzt ist. Zum Erhalt dieser Knickstrukturen ist auf seiner Nordseite die Zuordnung einer randlichen von der Bebauung freizuhaltenden Fläche in 5,0 m Breite als Knickrandstreifen vorgesehen. Innerhalb dieses Streifens sind keine Nutzungen zulässig, die den Erhalt des angrenzenden Knicks beeinträchtigen. Zur stadtoökologischen Aufwertung sind hier ergänzend Maßnahmen für besondere Bepflanzungen zur Entwicklung von Blühwiesen und zur Unterhaltung und Pflege mit einer deutlichen Verschiebung der ersten Pflegemahd im Sommer ab August vorgesehen. Dies ist auf Dauer sicherzustellen. Darüber hinaus ist dieser Knickrandstreifen gegenüber der verbleibenden nördlich liegenden privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage - abzugrenzen.

Da das Plangebiet östlich randlich zurzeit noch nicht landschaftsgerecht eingefasst ist, besteht das Erfordernis zum Aufbau von landschaftsgerechten Eingrünungen. Hierzu ist auf der Ostseite der Erschließungsstraße C im Bereich der östlich angrenzenden Regenwasserrückhalteeinrichtung das Anpflanzen einer Einzelbaumreihe mit landschaftsgerechten Gehölzen vorgesehen. Hierüber soll sich eine höhere baumbestandene Gehölzkulisse als östliche Abgrenzung entwickeln, die dann die Einbindung der Bauflächen in den östlich angrenzenden Landschaftsraum sicherstellt.

Aufgrund der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Bereich der öffentlichen wie auch privaten Grünfläche weitere Aufwertungsmaßnahmen in Form von Bepflanzungen vorgesehen, die zu gg. Zeit mit der Umsetzung der Planung durchgeführt werden. Auf eine besondere Erläuterung wird verzichtet und auf die artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht verwiesen.

Aufgrund der Zuordnung der künftigen Bauflächen zur umgebenden Altbebauung auf der Süd- und Westseite sind zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die Höhenlagen des nach Norden hin abfallenden vorhandenen Geländes. Die Gebäudestrukturen bilden hiernach die vorhandene Geländetopographie in ihrer Höhenlage ab. Hierüber kann eine vertretbare Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum erfolgen.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines Grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation der altbebauten benachbarten Siedlungsteile westlich und südlich des Plangebietes. Hierüber kann dann auch eine städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Anforderungen, wobei das Plangebiet als ökologisch hochwertiger Siedlungsteil entwickelt werden soll.

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

Zum Grundsätzlichen der vorliegenden Planung zur Entwicklung der wohnbaulichen Bauflächen und den damit zusammenhängenden Problematiken der Landschaftsentwicklung und des Artenschutzrechtes liegt der Faunistische Bestand und Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 02. Oktober 2015 und ergänzt vom 12. November 2015 vor und ist als Anlage der Begründung beigelegt. Hieraus wird zu den Ziffern 7 und 8 zitiert:

„Zitat“

7. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Im Folgenden werden die im Kapitel 6 ermittelten artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen erforderlich werden, zusammengefasst dargestellt und näher beschrieben.

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Bodenerschließungsarbeiten erfolgen nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter von September bis März.

Diese Arbeiten sind u.U. während der Brutzeit zulässig, wenn geeignete Vergrämuungsmaßnahmen vor Beginn der Brutzeit durchgeführt (spätestens Ende März) und bis zum Beginn der Arbeiten fortgeführt werden. Möglich ist die Aufhängung von Flatterband an Pfosten (Abstand höchstens 10 m).

Möglich ist ein Beginn während der o.g. Brutzeit auch dann, wenn ein „Negativnachweis“ erbracht wird. Dies ist ein fachkundig erbrachter Nachweis, dass keine Brut stattfindet.

7.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Es ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für Bodenbrüter erforderlich. Der Ausgleich erfolgt multifunktional mit dem Biotopausgleich auf der Ökopoolfläche „Delingsdorf“ der Stadt Bargteheide. Vorgesehen ist hier ein Teilbereich der Fläche mit der Zielsetzung Schaffung von mesophilem Grünland.

7.3 CEF-Maßnahmen

Es ist eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche erforderlich. Der Ausgleich erfolgt multifunktional mit dem Biotopausgleich auf der Ökopoolfläche „Delingsdorf“ der Stadt Bargteheide. Vorgesehen ist hier ein gehölzferner Teilbereich der Fläche mit der Zielsetzung Schaffung von mesophilem Grünland.



Dies ist möglich im Bereich des nebenstehend rot schraffierten Teils der o.g. Ökopoolfläche (s. Bing-maps-Luftbild links)

7.4 Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen

Bei Durchführung der genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 6 und 7) wird das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Die vorangegangenen Ausführungen zeigen, dass für das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte für Brutvögel (Bodenbrüterarten) zu erwarten sind. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 7) vermieden.

Eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung ist nicht erforderlich.

„Zitat Ende“

Allgemein

Die vorstehend unter 7.3 CEF-Maßnahmen festgelegte Schaffung von mesophilem Grünland als Ausgleichsmaßnahme ist von Seiten der Stadt Bargteheide an dem empfohlenen Standort bereits durchgeführt und gesichert.

Zur stadtoökologischen Aufwertung sind innerhalb des Plangebietes an den künftigen Gebäuden mit Geschosswohnungsbau innerhalb der Baufelder 4 und 5 auf freiwilliger Basis nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

Pro Gebäude (Grundmaße ca. 22,5 x 12 m bzw. 16,2 m x 16,2 m) sind als Höchstgrenze zu veranschlagen:

- fachgerechtes Anbringen von 5 Nistkästen für Mauersegler auf der Außenfassade der Gebäude in einer Höhe von + 7,0 m OKG und mehr
- fachgerechtes Anbringen von 2 Nischenbrüterkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 3 Höhlenbrüterkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 2 Fledermausspaltenkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 2 Sperlingskoloniekästen am künftigen Gebäudebestand

Zur weiteren stadtoökologischen Aufwertung sind innerhalb des Plangebietes auf dem festgesetzten Knickrandstreifen innerhalb der privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage –, der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – zwischen den Baufeldern 3 und 4 sowie den Bermen einschließlich des obersten Meters des Staugrabens innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung – Retentionsfläche - nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

- Für die Ansaat als stadtoökologische Maßnahme ist aus folgenden Saadmischungen zu wählen:

„artenreiche Grünlandmischung“

(RSM 8.1 "Biotopflächen", Kräuteranteil mindestens 30 % Regelaussaatmenge: 10 g/m²)

Alternativ:

(Rieger-Hoffmann Mischung 03 Böschungen, Straßenbegleitgrün, 30 % Kräuteranteil, 5 g/m²)

Zur Pflege der Knickrandstreifen, der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – zwischen den Baufeldern 3 und 4 bzw. der Bermen, einschließlich der Anteile der Böschungen, sind diese 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Sommer ab August, jedoch erst nach Aussamen der Pflanzen und im Herbst ab Mitte September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten. Mindestens alle 3 Jahre ist eine Nachsaat mit den oben bezeichneten Saadmischungen durchzuführen, um die Blühwiesen auf Dauer erhalten zu können.

Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art. Für Mäharbeiten und zur Unterhaltung und Pflege ist ein Begehen sowie Befahren zulässig.

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

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird im bisherigen unbeplanten Außenbereich östlich und nördlich des Siedlungsbereiches an der Breslauer Straße sowie des Erich-Kästner-Weges und des Wilhelm-Busch-Weges ein Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet verbindlich überplant unter Einbeziehung von Flächenanteilen als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser –Regenwasserrückhalteeinrichtung-, öffentlichen und privaten Grünflächenbereichen sowie den erforderlichen Erschließungsstraßen und -wegen.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/93, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen GRZ von 0,3 für die beiden nördlichen Baufelder und einer zulässigen GRZ von 0,4 für die übrigen 3 südlich angrenzenden Baufelder und einer jeweils zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 75 vom Hundert für das Allgemeine Wohngebiet von folgenden Versiegelungsanteilen auszugehen ist.

Der geplante Fuß- und Radweg innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche – Parkanlage- ist in vollversiegelter Ausführung vorgesehen, da er die Funktion einer Notzufahrt übernimmt. Es ergibt sich nachfolgende Gesamtversiegelung.

Dieser Sachverhalt der tatsächlichen Versiegelungsanteile ist in den Tabelle 11b + c aufgearbeitet. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass in der Tabelle 11b der aktuell bereits vorhandene Versiegelungsanteil ermittelt ist und mit der Tabelle 11c die aktuelle Planung in ihren Auswirkungen ermittelt und zusammengestellt ist. Zur Neuanlage der Regenwasserrückhalteeinrichtung –Staugraben- ist festzustellen, dass sich hieraus keine zusätzlichen Versiegelungsanteile ergeben, bzw. aufgrund der künftigen extensiven Nutzung und Unterhaltung des Staugrabens ein hinreichender Ausgleich in der Fläche selbst gegeben ist.

Neben des Ausgleichs der künftigen Versiegelungsanteile ist auch ein zusätzlicher Ausgleich für die Wertigkeit der jungen Grünlandbrache mit einer Fläche von ca. 1,0 ha bei einem flächenhaften Ausgleich von 1 : 0,5 zu berücksichtigen.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelung

Tabelle 11c) 16.744,9 qm

Mit Abzug des bereits bestehenden kleineren Teiles des Erich-Kästner-Weges auf dem Flurstück 214 als vorhandene Verkehrsfläche ergibt die geminderte zu berücksichtigende Vollversiegelung mit:

16.744,9 qm

./. 84,0 qm

Tatsächlich sich ergebende Neuversiegelung

16.660,9 qm

Für das Schutzgut Boden ergibt sich für die vollversiegelten Flächen nachfolgendes Ausgleichserfordernis:

16.660,9 qm x 0,5 =

~ 8.330 qm

Für den Verlust der jungen Grünlandbrache ergibt sich nachfolgendes flächenhaftes Ausgleichserfordernis:

10.000 qm x 0,5 =

5.000 qm

Der gesamte erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme von ~ 13.330 qm Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichspunkte für das Schutzgut Boden kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes wird über die der Stadt zur Verfügung stehenden Ausgleichspoolflächen Delingsdorf im erforderlichen Umfang gesichert.

Über die artenschutzrechtliche Prüfung ist der Bereich der vorhandenen Ausgleichsfläche „Delingsdorf“ lagegenau dargestellt und die betreffenden Bereiche markiert. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6a verwiesen. Sie sind bereits umgesetzt durch die Stadt Bargteheide.

Für das im Nachgang dieser Planung noch durchzuführende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren der Regenwasserrückhalteeinrichtung wird davon ausgegangen, dass aufgrund des vorgesehenen naturnahen Ausbaus und der randlichen Aufwertungsmaßnahmen kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf bestehen bleibt. Sofern jedoch sich ein Ausgleichsbedarf ergibt, soll dieser im Zuge des Genehmigungsverfahrens gleichfalls auf den bestehenden Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichspunkten der Stadt Bargteheide verrechnet werden.

Die Ausgleichserfordernisse können somit vollständig von Seiten der Stadt auf den vorhandenen Ausgleichspotenzialen gesichert werden. Defizite verbleiben nicht.

Beeinträchtigungen von Knickstrukturen als Biotop innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung - sind nicht gegeben. Von daher bestehen auch keine Ausgleichserfordernisse.

Mit dem Anpflanzen der linearen landschaftsgerechten Baumreihe entlang der Regenwasserrückhalteeinrichtung sowie den festgelegten Anpflanzungen von Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche erfolgt zum einen eine innergebietsliche Aufwertung, aber auch eine Aufwertung und Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem freien Landschaftsraum. Diese beiden Bepflanzungsmaßnahmen werden der Aufwertung des Landschaftsraumes zugeordnet.

Es sind folgende Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen:

- Innerhalb der Flächen der Regenwasserrückhalteeinrichtung tlw. entlang der Ostseite der Erschließungsstraße C ist eine Einzelbaumreihe mit mindestens 22 standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage - sind beidseitig des Fuß- und Radweges mindestens 13 Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Stadt geht davon aus, dass mit den vorstehend beschriebenen umfangreichen neuen bzw. ergänzenden Bepflanzungsmaßnahmen hinreichend Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung dieser Landschaftsstruktur innergebietslich wie auch randlich getroffen sind. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, da die übrigen Knickstrukturen und Großbaumbestände, außerhalb des Plangebietes liegend, gleichfalls entsprechend gesichert sind und erhalten werden.

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

Die Stadt wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Flächen bei Umsetzung der Planung durchführen lassen.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in die noch zu erstellende Regenwasserrückhalteanlage kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben.

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

1. Ausgleichsflächen als Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes		
a) Ausgleichsflächen 13.330 qm	99.975,00 €	
2. Bepflanzungsmaßnahmen		
a) landschaftsgerechte Baumreihe entlang Regenwasserrückhalteanlage	7.700,00 €	
b) Straßenbäume in öffentlicher Grünfläche		
-Parkanlage – entlang Fuß- und Radweg	<u>4.550,00 €</u>	
	112.225,00 €	<u>112.225,00 €</u>
		112.225,00 €
+ MwSt. 19 % auf Ziffer 2 a + b		<u>2.327,50 €</u>
		<u>114.552,50 €</u>

Die Stadt geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb des Plangebietes durch Verrechnung mit den der Stadt zur Verfügung stehenden Ausgleichspotenzialen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 6, 7 und 8 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 6

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage- ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Stieleichen (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weiß-/Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Alternativ zu Textziffer 6

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage– soll als alternative Lösung auch das Anpflanzen alter Obstbaumarten bzw. Wildobstarten als wurzelechte Hochstämme zulässig sein. Es sind dann die alten Obstbaumarten bzw. Wildobstarten aus nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyrausta*), Mispel (*Mespilus germanica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*), Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Edulis“), Bohnapfel, Goldparmäne, Graue Kanada Renette, Weiße Kanada Renette, Ontarioapfel, Freiherr von Berlepsch, Jacop Lebel, Grafensteiner, Pastorenbirne, Clairgeaus Butterbirne, Esperens Herrenbirne, Giffards Butterbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Ontariopflaume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetsche, Qullins, Krete, Kricke, Birnenquitte, Apfelquitte.

- zu Textziffer 7

Bei der Auswahl der zu pflanzenden landschaftsgerechten Laubbäume innerhalb der Regenwasserrückhalteeinrichtungen ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Stieleichen (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weiß-/Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm als Pflanzgut zu verwenden.

- zu Textziffer 7 und 8

Für die Ansaat der Wildkrautstreifen im Bereich der Regenwasserrückhaltung - Staugraben –, dem Knickrandstreifen sowie der Ansaat im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage - als stadtoökologische Maßnahme ist aus folgenden Saatmischungen zu wählen:

„artenreiche Grünlandmischung“

(RSM 8.1 "Biotopflächen", Kräuteranteil mindestens 30 % Regelaussaatmenge: 10 g/m²)

Alternativ:

(Rieger-Hoffmann Mischung 03 Böschungen, Straßenbegleitgrün, 30 % Kräuteranteil, 5 g/m²)

Bei Begrünung durch Selbstansaat:

Bei der Anlegung der Wildkrautstreifen ist magersandiger Boden einzubringen mit Verzicht auf Mutterbodenabdeckung. Hiernach ergibt sich durch Selbstansaat auf den Rohböden eine blütenreiche Vegetation mit z.B. wilder Möhre, Kamille und Schafgarbe.

Zum dauerhaften Erhalt der Wildkrautstreifen, vorwiegend als Blühwiese, ist nachfolgende Pflege zu beachten:

Sie ist 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Sommer ab August, jedoch erst nach Aussamen der Pflanzen, und im Herbst ab Mitte September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten.

Mindestens alle 3 Jahre ist eine Nachsaat mit den oben bezeichneten Saatmischungen durchzuführen, um die Blühwiese auf Dauer erhalten zu können.

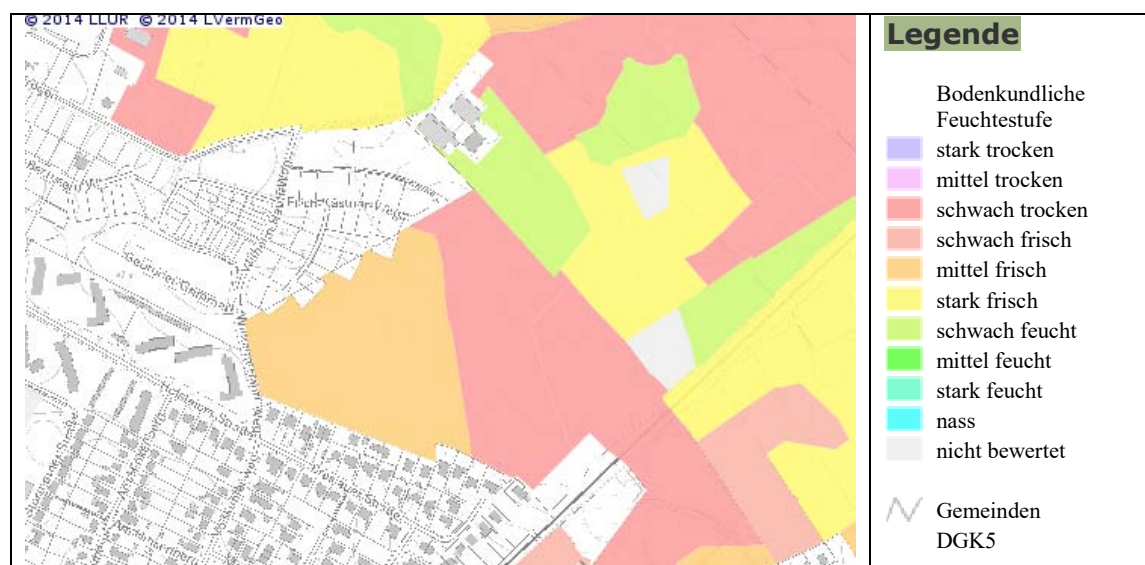
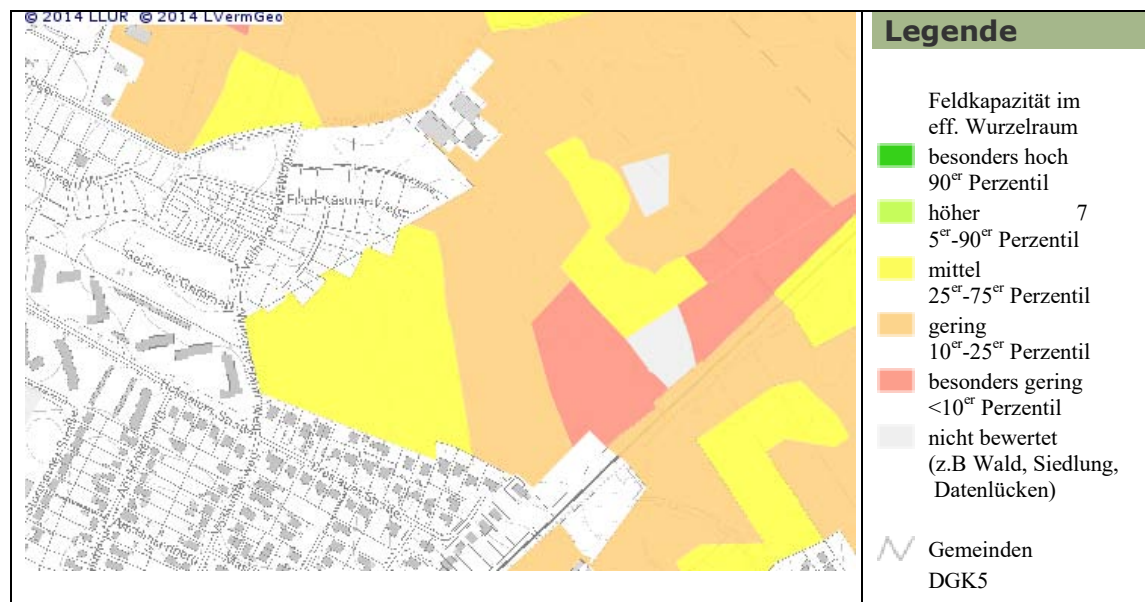
7. Bodenschutz

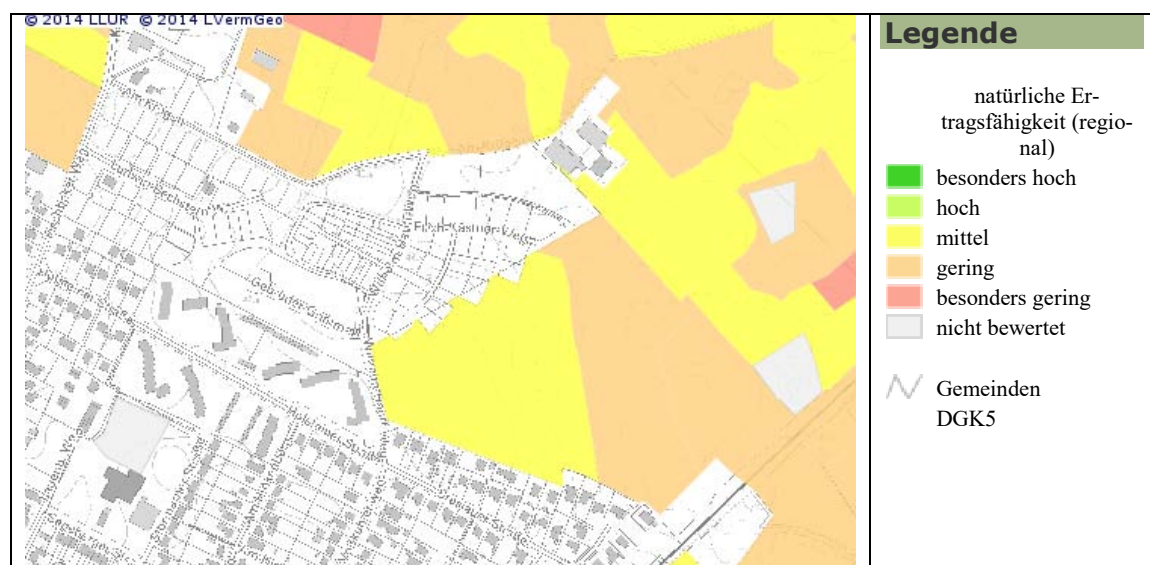
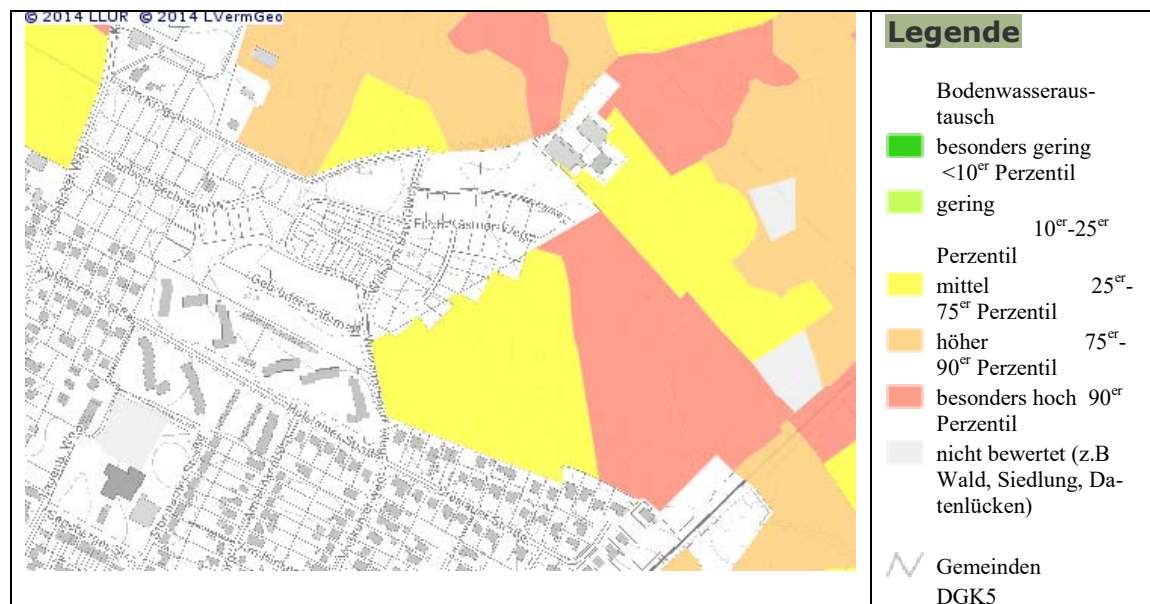
a) Vorsorgender Bodenschutz

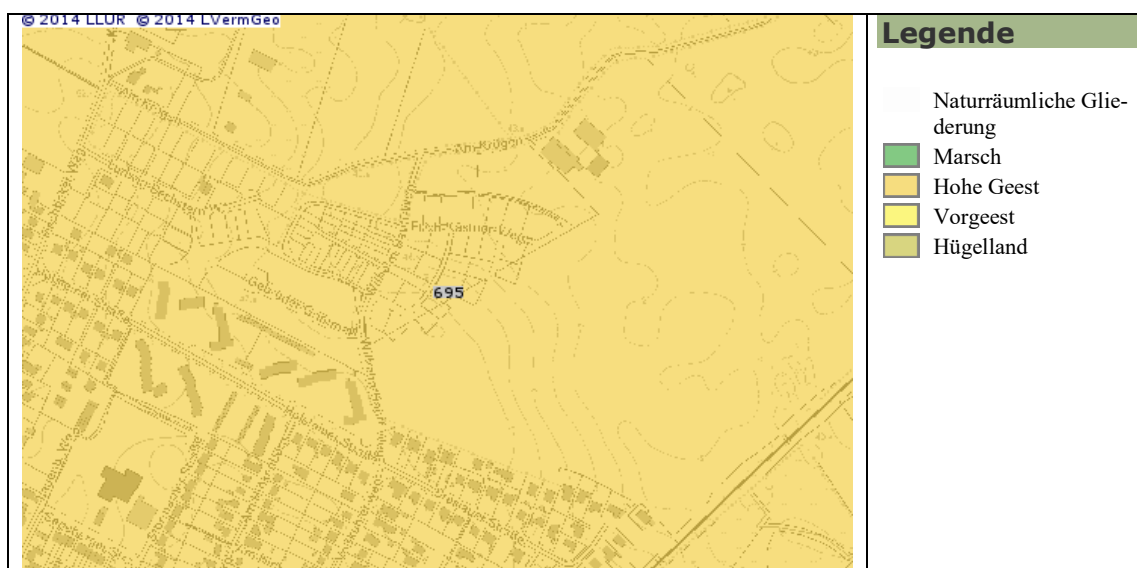
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden großen Siedlungsgebietes am nördlichen Stadtrand. Eine Standortalternativenbetrachtung kommt aus Sicht der Stadt hier nicht in Betracht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Weiterentwicklung des umfangreichen neuen Siedlungsbereiches östlich der Fischbeker Straße, nördlich rückwärtig der Holsteiner Straße und südlich der Straße Am Krögen. Das Plangebiet ist bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1993 als Wohnbaufläche dargestellt und ist somit östlicher hinzukommender Teil des hier vorhandenen neuen Siedlungsbereiches. Aus diesem Grunde erfolgte keine Standortalternativenprüfung im Zusammenhang mit anderen potenziellen Siedlungsbereichen der Stadt Bargteheide.

Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen.







Es ergibt sich nachfolgende Auswirkung für das vorliegende Plangebiet

Legende	Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änd. + Erg.
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	nördlich gering: 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil Mitte und südlich: mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil
Bodenkundliche Feuchtestufe	nördlich: schwach trocken Mitte und südlich: mittelfrisch
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	nördlich: gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil Mitte und südlich: mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil
Bodenwasseraustausch	nördlich: besonders hoch 90 ^{er} Perzentil Mitte und südlich: mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil
natürliche Ertragsfähigkeit	nördlich: gering Mitte und südlich: mittel
Naturräumliche Gliederung	Geest – Hamburger Ring-

Eignung für landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen – Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF)

Bereich	BKF	Bezeichnung	Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen
nördlich	3	schwach trocken	für Acker geeignet, für intensive Ackernutzung im Sommer zu trocken, für intensive Grünlandnutzung zu trocken.
Mitte und südlich	5	mittelfrisch	für Acker und Grünlandnutzung geeignet

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

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

In der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 08.09.2015 wird mitgeteilt, dass keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

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 §§ 45ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85ff BauGB) eingeleitet.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Bargteheide. Sie wird die notwendigen Maßnahmen der Bodenordnung sicherstellen.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung ergeben sich für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen A, B und C und den Fuß- und Radweg nachfolgend aufgeführte Erschließungskostenanteile. Gleichfalls werden nachfolgend die Erschließungskosten für den Wertstoffcontainerstandplatz und die öffentliche Grünfläche – Parkanlage gleichfalls aufgeführt.

Erschließungskosten A. bis E.**A. Grunderwerb**

1. Erschließungsstraße A	23.061,50 €	
2. Erschließungsstraße B	42.735,00 €	
2a. Parkplätze in Senkrechtaufstellung an Straße B	5.293,80 €	
3. Verbindungsstraße C	42.542,50 €	
3a. Parkplätze in Senkrechtaufstellung an Straße C	3.850,00 €	
4. Fuß- und Radweg D	<u>11.858,00 €</u>	
	129.340,80 €	129.340,80 €

B. Verkehrsfläche

1. Erschließungsstraße A	52.712,00 €	
1a. Erschließungsstraße A – Verlängerung	10.296,00 €	
2. Erschließungsstraße B	97.680,00 €	
2a. Parkplätze in Senkrechtaufstellung an Straße B	12.100,00 €	
3. Verbindungsstraße C	97.240,00 €	
3a. Parkplätze in Senkrechtaufstellung an Straße C	8.800,00 €	
4. Fuß- und Radweg D	<u>27.104,00 €</u>	
	305.932,00 €	305.932,00 €

C. Oberflächenentwässerung (40%)

1. Erschließungsstraße A	7.280,00 €	
1a. Erschließungsstraße A – Verlängerung	2.800,00 €	
2. Erschließungsstraße B	16.800,00 €	
3. Verbindungsstraße C	18.480,00 €	
4. Fuß- und Radweg D	0,00 €	
5. Grunderwerb Leitungsrechte	6.560,40 €	
6. Regenwasserrückhaltung an Verbindungsstraße – Grunderwerb	24.855,60 €	
7. Regenwasserrückhaltung südlich Erschließungsstraße B – Grunderwerb	11.365,20 €	
8. Regenwasserleitung zum RKL	6.160,00 €	
9. Regenwasserrückhaltebecken an Verbindungsstraße	16.000,00 €	
10. Regenwasserrückhaltebecken an WA Süd	<u>7.600,00 €</u>	
	118.201,20 €	<u>118.201,20 €</u>

Übertrag auf nachfolgende Seite

553.474,00 €

	Übertrag	553.474,00 €
D. Straßenbeleuchtung		
1. Erschließungsstraße A	5.400,00 €	
2. Erschließungsstraße B	10.800,00 €	
3. Verbindungsstraße C	10.800,00 €	
4. Fuß- und Radweg D	<u>5.400,00 €</u>	
	32.400,00 €	32.400,00 €
E. Straßenbäume		
1. Erschließungsstraße A	0,00 €	
2. Erschließungsstraße B	0,00 €	
3. Verbindungsstraße C	0,00 €	
4. Fuß- und Radweg D	4.900,00 €	
9. Regenwasserrückhaltebecken an Verbindungsstraße C	5.250,00 €	
10. Regenwasserrückhaltebecken an WA Süd	<u>2.450,00 €</u>	
	12.600,00 €	<u>12.600,00 €</u>
		598.474,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>119.526,00 €</u>
		<u>718.000,00 €</u>

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

71.800,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt 2018 bzw. folgenden Haushalten bereit zu stellen.

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

Erschließungskosten F. bis I.

F. Schmutzwasser		
1. Erschließungsstraße A	24.700,00 €	
1a. Erschließungsstraße A –Verlängerung	9.500,00 €	
2. Erschließungsstraße B	57.000,00 €	
3. Verbindungsstraße C	62.700,00 €	
4. Fuß- und Radweg D	<u>0,00 €</u>	
	153.900,00 €	<u>153.900,00 €</u>
Übertrag auf nachfolgende Seite		153.900,00 €

Übertrag		153.900,00 €
G. Oberflächenentwässerung (60%)		
1. Erschließungsstraße A	10.920,00 €	
1a. Erschließungsstraße A –Verlängerung	4.200,00 €	
2. Erschließungsstraße B	25.200,00 €	
3. Verbindungsstraße C	27.720,00 €	
4. Fuß- und Radweg D	0,00 €	
5. Grunderwerb Leitungsrechte	9.840,60 €	
6. Regenwasserrückhaltung an Verbindungs- straße – Grunderwerb	37.283,40 €	
7. Regenwasserrückhaltung südlich Erschließungsstraße B – Grunderwerb	17.047,80 €	
8. Regenwasserleitung zum RKL	9.240,00 €	
9. Regenwasserrückhaltebecken an Verbindungsstraße	24.000,00 €	
10. Regenwasserrückhaltebecken an WA Süd	<u>11.400,00 €</u>	
	176.851,80 €	176.851,80 €
H. Wasserversorgung		
1. Erschließungsstraße A	8.775,00 €	
1a. Erschließungsstraße A –Verlängerung	3.375,00 €	
2. Erschließungsstraße B	20.250,00 €	
3. Verbindungsstraße C	22.275,00 €	
4. Fuß- und Radweg D	<u>0,00 €</u>	
	54.675,00 €	54.675,00 €
I. Gasversorgung		
1. Erschließungsstraße A	7.150,00 €	
1a. Erschließungsstraße A –Verlängerung	2.750,00 €	
2. Erschließungsstraße B	16.500,00 €	
3. Verbindungsstraße C	18.150,00 €	
4. Fuß- und Radweg D	<u>0,00 €</u>	
	44.550,00 €	<u>44.550,00 €</u>
		429.976,80 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>86.023,20 €</u>
		<u>516.000,00 €</u>

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

J. Anlage der Infrastrukturfläche –Wertstoffcontainerstandplatz-

5a. Grunderwerb	2.965,00 €	
b. Befestigung	<u>5.313,00 €</u>	
	9.278,00 €	<u>9.278,00 €</u>
		9.278,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>1.722,00 €</u>
		<u>11.000,00 €</u>

K. Öffentliche Grünfläche ohne Wegebeziehung

9. Grunderwerb	27.181,00 €	
9a. Anlage und Herrichten	17.650,00 €	
9b. Unterhaltung (10 Jahre)	<u>7.060,00 €</u>	
	51.891,00 €	<u>51.891,00 €</u>
		51.891,00 €
Planung und Abrundung ca. 19 %		<u>10.109,00 €</u>
		<u>62.000,00 €</u>

Mögliche Baustraße:

Auf eine Kostenermittlung für eine mögliche Baustraße gemäß Ausführungen im „Fachbeitrag zur Erschließungsplanung im Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änd. und Erg.“ (Petersen & Partner in Kiel) wird verzichtet.

10. Hinweise

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Verlegungen der Leitungsführungen sind zeitgerecht in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache / Rückfrage bei der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 oder E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com, 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. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Television

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

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Vodafone 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.

Des Weiteren teilt die Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Hamburg in der Stellungnahme vom 24. August 2015 sowie vom 08. September 2017 nachfolgendes mit:

„Zitat“

vom 24.08.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete@kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

vom 08.09.2017

Eine Ausbauentscheidung trifft die Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebietes in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

„Zitat Ende“

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 21. August 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. Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen. Hierzu wird nachfolgend aus der Stellungnahme zitiert:

„Zitat“

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für 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 Kulturgut und die Fundstätte 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.

„Zitat Ende“

Baugrund

Für die vorliegende Planung und zur Vorbereitung der künftigen Erschließungsplanungen ist eine Baugrunduntersuchung vom Büro GSB Schnoor + Brauer, Bredenbek, mit Datum vom 18. September 2015 erstellt. Hierin heißt es zu

4. Baugrund: Mutterböden, darunter überwiegend Geschiebeböden und bereichsweise Sande

6. Wasser: Echtes Grundwasser wurde lokal in den Sanden bei rd. 39,0 mNN angetroffen.

Höhere Grund- und insbesondere Stauwasserstände sind möglich.

7. Baugrundbewertung: Flachgründung für Straßen und Leitungen ist möglich.

Die anstehenden Sande sind überwiegend frostempfindlich.

Die Baugrundbeurteilung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Grundwasser

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).

Wasserschutzgebiet

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung liegt weit abgesetzt nordöstlich der Abgrenzung der Zone III. Daher wird auf eine Übersicht verzichtet.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich die nächstgelegenen Bushaltestellen im Südwesten im Nahbereich L 82 (ehemals B 75) / L 225 und im Süden in der Rathausstraße befinden.

Darüber hinaus ist die Stadt über den Bahnhof Bargteheide an das Eisenbahnnetz angeschlossen.

Bahnbetrieb

Von Seiten des Eisenbahnbundesamtes wird darauf hingewiesen, dass gegen die vom Bahnbetrieb der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck ausgehenden Lärmemissionen keine Ansprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber geltend gemacht werden können. Bei der betreffenden Strecke handelt es sich um eine Strecke des Transeuropäischen Eisenbahnnetzes. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die Deutsche Bahn Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes.

DB Netz AG

Die DB Netz AG teilt in ihrer Stellungnahme vom 28.07.2017 mit, dass keine Bedenken zum Bebauungsplan bestehen. Weiter wird aus dieser Stellungnahme nachfolgend zitiert:

„Zitat“

Wir weisen nochmal ausdrücklich darauf hin, dass gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen in Form von Lärm und Erschütterungen keine Ansprüche gegen die DB Netz AG geltend gemacht werden können. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen sind allein durch die Stadt bzw. den Eigentümer der Grundstücke zu treffen.

„Zitat Ende“

STADT BARGTEHEIDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 – 5. ÄND. + ERG.

 11. Tabellarische Zusammenstellungen
 a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe / Größe im Plangebiet	Allgemeines Wohngebiet WA II E/D 0,3/0,6	Allgemeines Wohngebiet WA II o - RH o 0,4/0,8	Allgemeines Wohngebiet WA II o - RH o 0,4/0,8	Verkehrsfläche Trennsystem	Verkehrsfläche Mischver- kehrsfläche	Verkehrsfläche Fuß- und Radweg	Verkehrsfläche öffentliche Parkplätze in Senkrech- aufstellung	Wertstoff- container- standplatz	Regenwasser- rückhalte- einrichtung - Retentions- fläche als Staugraben-	öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	private Grünfläche -Park- und Gartenanlage-	gesamt
321	28.805 qm	4.188 qm	8.477 qm	6.881 qm	1.709 qm	1.105 qm	308 qm	238 qm	77 qm	2.700 qm	706 qm	2.416 qm	28.805 qm
214 tlw.	117 qm	-	-	-	117 qm	-	-	-	-	-	-	-	117 qm
gesamt	28.922 qm	4.188 qm	8.477 qm	6.881 qm	1.826 qm	1.105 qm	308 qm	238 qm	77 qm	2.700 qm	706 qm	2.416 qm	28.922 qm

11. Tabellarische Zusammenstellung

b) Bisherige Planung, Bebauungsplan Nr. 37 und Außenbereich

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 100 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
321	28.805 qm	Grünland	-	-	0,0 qm
214 tlw.	117 qm	Straße	-	-	84,0 qm
gesamt					84,0 qm

11. Tabellarische Zusammenstellung

c) Neue Planung, Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung

Flurstück und Größe im Plangebiet	anteilige Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
321 28.805 qm	599 qm	Straße A	-	-	599,0 qm
	1.110 qm	Straße B	-	-	1.110,0 qm
	138 qm	Parkplätze	-	-	138,0 qm
	1.105 qm	Straße C	-	-	1.105,0 qm
	100 qm	Parkplätze	-	-	100,0 qm
	308 qm	Fuß-u. Radweg	-	-	308,0 qm
	77 qm	Wertstoffcont.	-	-	77,0 qm
	426 qm	RW-rückhalt.	-	-	0,0 qm
	1.536 qm	RW-rückhalt.	-	-	0,0 qm
	738 qm	RW-rückhalt.	-	-	0,0 qm
	706 qm	öff. Grünfl.	-	-	0,0 qm
	2.416 qm 10 % Versiegel.	priv. Grünfl.	-	-	241,6 qm
	1.016 qm	WA II E/D 0,3/0,6	304,8 qm	228,6 qm	533,4 qm
	3.172 qm	WA II E/D 0,3/0,6	951,6 qm	713,7 qm	1.665,3 qm
	2.118 qm	WA II o o-RH 0,4/0,8	847,2 qm	635,4 qm	1.482,6 qm
	6.359 qm	WA II o o-RH 0,4/0,8	2.543,6 qm	1.907,7 qm	4.451,3 qm
	6.881 qm	WA II o o-RH 0,4/0,8	2.752,4 qm	2.064,3 qm	4.816,7 qm
214 tlw.	117 qm	Straße	-	-	117,0 qm
gesamt	28.922 qm		7.399,6 qm	5.549,7 qm	16.744,9 qm

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 37 und einem Anteil aus dem Außenbereich zur vorliegenden neuen Planung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	16.744,9 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	84,0 qm
neu entstehende Vollversiegelung	<u>16.660,9 qm</u>

Ausgleichsbedarf aus neu entstandener Vollversiegelung: $16.660,9 \text{ qm} \times 0,5 = \sim 8.330 \text{ qm}$

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 und befindet sich auch auf der Planzeichnung.



13. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen Bestandteil der Begründung.

STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 – 5. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG

BEGRÜNDUNG – ZIFFER 13 HIER: UMWELTBERICHT

Seiten: I bis XXIII

Stand: Juni 2015; Aug. 2015; Nov. 2015; Juli 2017; November 2017, Januar 2018

Gliederungen	II
a) Einleitung	III
a ₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	III - IV
a ₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung	IV - VII
b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen	VII
b ₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete.....	VII - VIII
b ₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern.....	VIII - XVII
b ₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	XVII
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	XVIII
b ₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	XVIII - XX
b ₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches.....	XX
c) Zusätzliche Angaben	XX
c ₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	XX
c ₂) Maßnahmen zur Überwachung	XX
d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	XX - XXII
e) Quellen	XXIII

13. Umweltbericht

a) Einleitung

a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung hat das ortsplanerische Ziel nördlich der Ortslage Bargtheide auf der Ostseite des zuletzt entwickelten größeren Wohngebietes beidseitig des Wilhelm-Hauff-Weges bis hin zur Straße Am Krögen geeignete Bauflächen für erforderliche wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Hierbei erfolgt eine behutsame Anbindung an die altbesiedelten Bereiche im Süden und im Westen insbesondere unter Berücksichtigung und dem Erhalt des bisherigen östlichen Siedlungsrandes mit seinen Grünstrukturen und dem hierin geführten verbindenden Gehweg des Heinrich-Hoffmann-Weges.

In der Neuaufstellung 1993 des Flächennutzungsplanes ist dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Neben den wohnbaulichen Bauflächen sind auch erhebliche Teile neu zu entwickelnder Verkehrsflächen eingeschlossen, die mit der bisherigen verkehrlichen Infrastruktur auf der Westseite des Plangebietes miteinander verbunden werden. Darüber hinaus sind auch flächenhafte Grünstrukturen mit Funktionen für erforderliche Abstände zur südlich liegenden wohnbaulichen Altbebauung rückwärtig der Breslauer Straße sowie zur innergebietlichen Gliederung der wohnbaulichen Flächen einbezogen. Das Plangebiet wird an seiner Ostseite durch eine größere Regenwasserrückhalteeinrichtung in Form eines naturnah gestalteten Staugrabens als Retentionsfläche abgegrenzt, in die auch der mit der Entwurfsfassung verlegte Wertstoffcontainerstandplatz, soweit möglich in unterirdischer Ausführung, und eine neue Ortsrandeingrünung mit einer landschaftsgerechten Einzelbaumreihe eingebunden ist.

Die Stadt Bargtheide beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung in östlicher Fortführung des zuletzt entwickelten größeren Wohnbaugebietes am Nordrand der Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet mit besonderen ökologischen Ansprüchen zu entwickeln. Es ist hier vorgesehen eine kleinere zusammenhängende Ökosiedlung mit verschiedenen wohnbaulichen Nutzungsstrukturen und Einrichtungen für gemeinschaftliche Nutzungen in Gebäudeform bzw. Freiflächen zu entwickeln. Dieses Baugebiet richtet sich somit vom Grundsatz her an einen besonderen Kreis örtlicher bzw. überörtlicher Baulandbewerber.

Wenngleich davon ausgegangen wird, dass mit dem zu entwickelnden Allgemeinen Wohngebiet ca. 90 bis 95 neue Wohneinheiten entstehen können, sind keine wesentlichen Auswirkungen zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt zu erkennen, weil die Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen zeitlich von kurz- bis mittelfristig gestreckt werden soll. Von daher wird auf Ausführungen zur kommunalen Infrastruktur, wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugend-, Erwachsenen- und Seniorenbetreuung auf der Ebene des Bebauungsplanes teilweise verzichtet.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des neu entstehenden wohnbaulichen Siedlungsbereiches ist entsprechend anzupassen bzw. neu zu entwickeln, wobei auf vorhandene Einrichtungen und Anlagen zugegriffen werden soll, soweit dieses sinnvoll ist.

Die bauliche Umsetzung der Baugrundstücke soll kurz- bis mittelfristig entsprechend dem besonderen wohnbaulichen Bedarf erfolgen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird entlang seiner Südseite durch die Altbaugrundstücke nördlich rückwärtig der Breslauer Straße, im Westen durch den Heinrich-Hoffmann-Weg mit seiner eingebundenen linearen Grünstruktur und an seiner Ostseite durch den verbleibenden freien Landschaftsraum begrenzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung setzt die Vorgaben des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993- um und umfasst in der Gemarkung Bargtheide, Flur 8 zwei Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 28.922 qm.

Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 11b) der Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Aufstellung der versiegelten Flächenanteile als zulässige Grundflächen.

	<u>Gesamtgröße</u>
- Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- (WA)	7.399,6 qm
zulässige Überschreibung	5.549,7 qm
- Als öffentliche Verkehrsfläche	3.477,0 qm
- Als Fläche für Versorgungsanlagen	77,0 qm
- Als private Grünflächen - Gemeinschaftsanlagen	<u>241,6 qm</u>
	16.744,9 qm

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung vor:

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

Regionalplan Planungsraum I

Gemeinsames Datenprofil 2007/2011

**1. Fortschreibung der kleinräumigen
Bevölkerungs- und Haushaltsprognose**

für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030

Flächennutzungsplan –Neuaufstellung 1993-

Landschaftsprogramm

Landschaftsrahmenplan

bestehende und gemeldete FFH-Gebiete

Landschaftsplan – 2. Teilfortschreibung

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind in dem vorliegenden Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch der vorliegende Bebauungsplan, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht, da in der 2. Teilfortschreibung der Bereich des Plangebietes als potenzielle wohnbauliche Siedlungserweiterungsfläche für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dargestellt ist. Für den östlichen Rand besteht die Vorgabe zum Aufbau einer landschaftsgerechten Eingrünung.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung der hier als Grünland unterschiedlicher Struktur bis hin zu Teilflächen als Übergang zu einer jungen Grünlandbrache genutzten landwirtschaftlichen Fläche Eingriffe in Flächen und den Boden ergeben. Hierfür werden in der vorliegenden Planung die entsprechenden Ausgleichs gesichert.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangeltungsbereiches und der Lage am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Bargtheide ist festzustellen, dass die Belange aus dem Landesentwicklungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Die Fläche liegt nach dem Landesentwicklungsplan im Ordnungsraum um Hamburg.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich wird verzichtet.

Regionalplan für den Planungsraum I

Die Fläche liegt im Regionalplan für den Planungsraum I innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe und nördlich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Bargtheide.

Hiernach stehen der vorliegenden Planung keine landesplanerischen bzw. regionalplanerischen Belange entgegen.

Gemeinsames Datenprofil 2007/ 2011 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)

In diesen Datenprofilen werden zum einen ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen und zum anderen in der Fortschreibung 2011 auf die zu beachtenden Belange der demographischen Entwicklung sowie der Siedlungsentwicklung und Verkehr, der Wirtschaft und dem Arbeitsmarkt, dem Naturhaushalt und der Freiraumentwicklung sowie Bildung und Soziales hingewiesen, wie sie in der jeweiligen Ortsplanung zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Planung folgt diesen Vorgaben, jedoch unter dem Vorbehalt, dass für die Entwicklung der wohnbaulichen Bauflächen keine Innenbereichsflächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde muss auf bisher unbebaute Flächen zurückgegriffen werden. Mit der Umsetzung der künftigen baulichen Nutzung kann jedoch ein deutlich größeres Wohnungspotenzial durch Verdichtung nunmehr entwickelt werden.

1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030

Aktuell ist von Seiten des Kreises Stormarn zur regionalen Entwicklung im Kreisgebiet die „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030“ als Gutachten erstellt. Zu diesem Gutachten liegt zwischenzeitlich eine „1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030“ (Stand: Oktober 2017) vor. Hierin sind umfangreiche Aussagen, insbesondere zur bisherigen wie auch künftigen Entwicklung Bargtheides, aufgeführt und im Verhältnis zur Kreisentwicklung beschrieben.

Hierzu ist festzustellen, dass die aktuelle und künftige Entwicklung Bargteheides im östlichen Teil der Metropolregion Hamburgs sich voraussichtlich kontinuierlich weiterentwickelt. Zusammen mit dem Amt Bargteheide-Land stellt die Stadt den stärksten Entwicklungsraum im Kreis Stormarn dar.

Flächennutzungsplan –Neuaufstellung 1993-

Für den Plangeltungsbereich gelten die Vorgaben des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-, als dass die wesentlichen Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt sind mit einer am Ostrand dargestellten überlagernden Darstellung einer Fläche für Lärmschutzeinrichtungen.

Landschaftsprogramm

Aus dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 ist aus der Karte 1 –Böden und Gesteine/Gewässer- sowie der Karte 4 –Arten und Biotope- Natura 2000 nichts Weitergehendes zu beachten. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für die Stadt Bargteheide in ihrem südlichen bestehenden Siedlungsbereich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer als geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt ist. Auch aus der Karte 3 –Arten und Biotope- ist nichts Weitergehendes zu beachten. In der Karte 2 –Landschaft und Erholung- ist für die Ortslage Bargteheide nichts Weitergehendes zu beachten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die nördliche Ortslage als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum gekennzeichnet ist.

Es ist somit zusammenfassend festzustellen, dass das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes von den Vorgaben des seinerzeitigen Landschaftsprogramms nicht betroffen ist.

Landschaftsrahmenplan

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Bargteheide, ist festzustellen, dass der Bereich nicht von besonderen Kennzeichnungen des Landschaftsrahmenplanes betroffen ist. Die Belange aus diesem Plan sind somit im erforderlichen Umfang berücksichtigt und es ist nichts Weitergehendes zu beachten.

Bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das FFH-Gebiet 2227-303 „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“ ca. 4,9 km südwestlich, das FFH-Gebietes 2227-304 „Neuenteich und Binnenhorster Teiche“ ca. 3,7 km nordwestlich, das FFH-Gebiet 2227-352 „Rehbrook“ ca. 3,1 km östlich, das FFH-Gebiet 2227-351 „Nördlich Tiergarten“ ca. 4,5 km südöstlich und das FFH-Gebiet 2227-356 „Sülfelder Tannen“ ca. 5,1 km nördlich des Plangebietes liegen.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für das Gebiet wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung der teilweise mehrere Kilometer entfernt liegenden Gebiete nicht gegeben ist.

Landschaftsplan 2005

In der 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes 2005 ist der Bereich des Plangebietes als potenzielle wohnbauliche Siedlungserweiterungsfläche für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dargestellt. Für den östlichen Rand besteht die Vorgabe zum Aufbau einer landschaftsgerechten Eingrünung.

Das Erfordernis einer weiteren Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt. Die begrenzten Abweichungen von Darstellungsinhalten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden als vertretbar angesehen. Dies bezieht sich auf die 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen als Fortführung der bisherigen Siedlungsentwicklung am nördlichen Stadtrand. Mit der hier nun vorgesehenen deutlichen wohnbaulichen Verdichtung und teilweisen Entwicklung anderer Baustrukturen gegenüber den westlich und südlich angrenzenden Altbaubereichen ergibt sich auch eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bezogen auf das Verhältnis der errichtbaren Wohnungen. Sie stellt sich als eine vertretbare Weiterentwicklung dar und erfüllt darüber hinaus auch die Ziele eines ökologischen Wohnquartieres mit weiteren Einrichtungen gemeinschaftlicher Nutzungen.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die Vorgaben des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993- sowie der örtlichen Landschaftsstruktur dieser Außenbereichsflächen.

Im Plangebiet ergeben sich bezüglich der dargestellten Flächen in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen Veränderungen, als dass Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet und im untergeordneten Umfang Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt sind, die zusammen die erforderliche Siedlungsstruktur darstellen.

Der Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes ist zurzeit überwiegend extensiv genutztes Grünland bzw. Flächen im Übergang zu einer jungen Grünlandbrache. An seiner Südseite bestehen Knickeinfassungen auf den hier angrenzenden Altbaugrundstücken. Den Westrand bildet der Heinrich-Hoffmann-Weg mit seinen westlich zugeordneten Grünstrukturen. Innergebietlich sind keine Landschaftsstrukturen gegeben. Er stellt sich als Offenlandbereich dar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich somit Umnutzungen in der bisher dargestellten Wohnbaufläche, bzw. bezogen auf die tatsächliche Nutzung, als überwiegend extensiv genutztes Grünland bzw. Übergänge zu einer jungen Grünlandbrache im südlichen Plangebiet. Dies führt zu einer Veränderung des Umweltzustandes in diesem begrenzten und nur an seiner Süd- und Westseite eingefassten Bereich. Die Entwicklung einer linearen Baumreihe am künftigen Ostrand des Plangebietes ist auf den hier vorgegebenen Flächen der künftigen Regenwasserrückhaltung als Staugraben vorgesehen, so dass das Plangebiet künftig auch an seiner Ostseite als Übergang zur freien Landschaft hin eingegrünt ist.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind mit Ausnahme des Übergangsbereiches zur jungen Grünlandbrache sowie dem Erhalt der südlich außerhalb des Plangebietes Knickstruktur keine weiteren grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen. Bereits jetzt werden nördlich liegende Teilflächen teilweise sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind bereits vorbelastet durch die Nähe vielschichtiger Siedlungsstrukturen der Ortslage Bargteheide auf der Süd- und Westseite angrenzend. Die Belastungen gelten auch für den Bereich der sich neu entwickelten Grünlandbrache bis hin zur südlich liegenden Knickstruktur.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Planung ergibt sich die Bereitstellung von verdichtenden, wohnbaulich nutzbaren Bauflächen, die für den besonderen örtlichen und überörtlichen Bedarf der Stadt bereitgestellt werden. Eine wesentliche Veränderung der Umweltmerkmale erfolgt dahingehend, als dass die überwiegenden Flächen einer Bebauung zugeführt und nur im untergeordneten Umfang als strukturelle Freiflächen entwickelt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Nach den Vorgaben der anzuwendenden Baunutzungsverordnung ist hierbei nicht davon auszugehen, dass innergebietlich Einrichtungen und Anlagen entstehen können, die nach derzeitigem Kenntnisstand zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen. Darüber hinaus ist das Plangebiet am Nordrand des Stadtgebietes angeordnet und grenzt im Nahbereich an vorhandene wohnbauliche Siedlungsstrukturen bzw. offene Landschaftsräume mit landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Östlich abgesetzt befindet sich jedoch die Bahnstrecke Hamburg/Lübeck. Von ihr können im Zusammenhang mit schweren Unfällen mögliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, insbesondere bezüglich des Transportes gefährlicher Güter auf der Eisenbahnstrecke.

Nordwestlich abgesetzt an der Ecke Am Krögen/Fischbeker Weg gelegen befindet sich ein elektrisches Umspannwerk der E-ON Hanse. Hier wird jedoch davon ausgegangen, dass bei schweren Unfällen in diesem Umspannwerk das Plangebiet voraussichtlich nicht betroffen ist.

b2) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern

Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass hier im bisherigen Außenbereich ein neuer wohnbaulich verdichteter Siedlungsbereich als Weiterentwicklung der bestehenden Ortslage Bargtheides an seinem Nordrand entstehen soll, der im Detail nur begrenzt strukturell gegliedert wird.

Mit der Weiterentwicklung dieses wohnbaulichen Siedlungsbereiches nördlich der Ortslage Bargtheides ergeben sich Problematiken möglicher Lärmbeeinträchtigungen innergebietlich durch die Führung und Verläufe der Erschließungsstraßen sowie den Auswirkungen der östlich auf einem Damm liegenden Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck.

Die Stadt hat für den Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung Gutachten zu den verschiedenen hier zusammenkommenden Lärm- und Geruchsbelastungen erstellen lassen, bzw. sie liegen zu älteren Planungen bereits vor und können uneingeschränkt verwendet werden.

Mit Datum vom 03. Juli 2017 ist eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in der erforderliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt sind, die in der Planung im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind. Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die festgelegten passiven Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel für die verschiedenen Tag- und Nachtnutzungen und Bereiche zur Anordnung von schallgedämmten Lüftungen sind zur Sicherung einer Nutzungsverträglichkeit erforderlich und festgesetzt.

Zu den Geruchsbelastungen aus im Nahbereich bzw. Umgebungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben ist zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 ein Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Krögen/Holsteiner Straße/Vosskuhlenweg“ der Stadt Bargtheide von Prof. Dr. Jörg Oldenburg, 21734 Oederquart, Stand Juli 2004, erstellt. Dieses Gutachten ist über den Ursprungsbebauungsplan öffentlich zugänglich.

Hierin ist aufgezeigt, dass das Plangebiet, bezogen auf die Zulässigkeiten der Geruchswahrnehmungen in Allgemeinen Wohngebieten, nicht unvertretbar beeinträchtigt ist, da der Grenzwert der 10 %-igen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten deutlich nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft und darüber hinaus diese hier seinerzeit zugrunde gelegte Intensivtierhaltung vollständig aufgegeben wurde und nicht wieder errichtet wird. Hiernach ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht unvertretbar von Geruchswahrnehmungen beeinträchtigt ist. Aus diesem Gutachten ist unter Ziffer 5 der Begründung ein Lageplanauszug wiedergegeben, der die seinerzeit festgestellte Geruchssituation widerspiegelt.

Der Schutz des Plangeltungsbereichs vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen ist auf der Grundlage der gutachtlichen Untersuchung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem landwirtschaftlichen Betrieb (Tierhaltung) sichergestellt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der weiterhin vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung der östlich außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen mit Geruchswahrnehmungen zu rechnen ist, die jedoch hinzunehmen sind.

Für die übrigen zu beachtenden Belange, wie Erholung, Freizeitfunktion und Wohnqualität, für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist festzustellen, dass die Erholungs- und Freizeitfunktion im Grundsatz nicht nur auf den neuen Baugrundstücken selbst möglich sein wird, sondern auch in den neu entwickelten Grünflächenbereichen als öffentliche Parkanlage bzw. private Park- und Gartenanlage. Auch stehen angrenzend in Richtung bestehender Ortslage umfangreiche Erholungs- und Freizeitflächen zur Verfügung, die auf geeignete Weise mit den neu entwickelten Bauflächen verkehrlich vernetzt sind bzw. werden.

Zu den nur kurzfristig wirkenden Belangen aus den künftigen Bautätigkeiten zur Umsetzung der Planung ist mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, die jedoch hinzunehmen sind.

Bewertung

Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrs- und Freizeitlärm sowie dem vorübergehenden Lärm aus Bautätigkeiten ist festzustellen, dass sich keine unvertretbaren Beeinträchtigungen für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ergeben. Sie sind insbesondere aufgrund der Nähe zur östlich abgesetzt liegenden Bahnstrecke Hamburg/Lübeck als ortsüblich für das Stadtgebiet anzusehen. Für die übrigen Lärmbeeinträchtigungen aus dem Straßenverkehr ist neben dem Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes selbst auch mit mittel- bis langfristig weiter hinzukommenden Ziel- und Quellverkehren aus den östlich vorgesehenen wohnbaulichen Erweiterungsflächen zu rechnen. Auch hierbei wird davon ausgegangen, dass sich keine unvertretbaren Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen baulichen Erweiterungen ergeben.

Geruchsbeeinträchtigungen sind nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Acker- und Grünlandflächen im sporadischen Umfang zu erwarten. Hierbei handelt es sich jedoch um eine zulässige landwirtschaftliche Wirtschaftsweise, die hinzunehmen ist. Geruchsbeeinträchtigungen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungen sind nicht mehr zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass sich nach den vorliegenden Ergebnissen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung der festgelegten Nutzungseinschränkungen ergeben werden. Dies begründet sich insbesondere auf die vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen sowie den vertraglichen Regelungen der Stadt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung liegt auf der Ostseite des größeren neuen Siedlungsbereiches, beidseitig des Wilhelm-Hauff-Weges bis hin zur nördlich liegenden Straße Am Krögen. Es ist bisher unbebaut. Die wesentlichen Flächen werden bisher als extensives Grünland genutzt und nur eine nördliche Teilfläche ist Standweide für Rinderhaltung. Darüber hinaus befindet sich im Südteil ein Übergangsbereich zu einer jungen Grünlandbrache. Alle Bereiche sind daher bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung berührt. Dies resultiert auch aus der südlich liegenden Altbebauung, rückwärtig der Breslauer Straße, und den nördlich liegenden umfangreichen Hof- und Gebäudeflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Dies gilt auch für die am Südrand außerhalb des Plangebietes befindliche Knickstruktur.

Entlang der Südseite besteht ein Knick, vorwiegend auf den Altbaugrundstücken außerhalb des Plangebietes liegend. Ihm ist im Bereich der privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – ein 5,0 m breiter Knickrandstreifen als Schutzfläche zugeordnet und entsprechend abgegrenzt. Für diesen Knickrandstreifen sind weiter stadttökologische Aufwertungsmaßnahmen durch besondere Ansaat als künftige Blühwiesen vorgesehen. Der Westrand wird gebildet durch den Fuß- und Radweg, Heinrich-Hoffmann-Weg, mit seinen begleitenden linearen Grünelementen. Er hat vorwiegend eine Freizeit- und Erholungsfunktion und wirkt sich dementsprechend auch auf den angrenzenden Landschaftsraum aus.

Das Plangebiet ist bisher nach Osten zum freien Landschaftsraum hin noch nicht landschaftsgerecht abgegrenzt. Dies geschieht erst mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes durch das Anpflanzen einer linearen Einzelbaumreihe.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend die großen extensiv genutzten Grünlandflächen bzw. die Grünlandbrache in Frage. Deutlich nordöstlich bzw. östlich abgesetzt des Plangebietes befinden sich lineare und tlw. flächenhafte Grünelemente in Form von Knickstrukturen und Gehölzinseln. Im Bereich westlich der Bahnstrecke befindet sich eine größere naturnah entwickelte Regenwasserrückhalteeinrichtung.

Die Flächen des Plangebietes selbst und die übrigen östlich angrenzenden intensiv genutzten Grünlandflächen als Standweide stellen sich dem Grunde nach als Offenlandbereich dar. Erst deutlich abgesetzt des Plangebietes sind vielfältig strukturierte Gehölzbestände vorhanden. Im Nahbereich ist somit von einem Lebensraum für Tiere und Pflanzen des Offenlandbereiches zu rechnen, der nach Osten hin in einen tlw. kleinteilig strukturierten Lebensraum übergeht.

Da mit der vorliegenden Planung die randlichen linearen Grünstrukturen im Süden und Westen vollständig erhalten bleiben, ergeben sich hieraus künftig nur Gliederungen und Abgrenzungen im Siedlungsbereich. Zur freien Landschaft hin besteht kein landschaftsgerechter Übergang, er wird erst mit der baulichen Umsetzung der vorliegenden Planung entwickelt und gestaltet bei dem neben der naturnah ausgebauten Regenwasserrückhalteeinrichtung als offener Staugraben und zusätzlicher randlicher Bepflanzung mit landschaftsgerechten Laubbäumen als Baumreihe ein neuer Übergang entwickelt wird, der dann auch eine lineare Vernetzungsfunktion zwischen den südlich vorhandenen Knickstrukturen und den nördlich liegenden Knicks und naturnahen vorhandenen Regenwasserrückhalteeinrichtungen übernimmt. In den Seitenräumen und dem oberen Bereich an der Böschung des künftigen Staugrabens sind weiter stadttökologische Aufwertungsmaßnahmen durch besondere Ansaat als künftige Blühwiesen vorgesehen. Diese auch künftig verbleibende Offenlandsituation östlich des Plangebietes bildet auch weiterhin einen relativ strukturarmen Lebensraum und erfüllt nur im begrenzten Umfang unterschiedliche Habitatsansprüche.

Die Artenzusammensetzung der Flora dieses Bereiches ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst und ist vielfältig nur im Bereich der Knickstrukturen bzw. den deutlich abgesetzten durch Großgrün strukturierten Bereich im Norden und Osten vorhanden. Zu dem Übergangsbereich zu einer jungen Grünlandbrache ist festzustellen, dass sich aufgrund der bisherigen kurzen Entwicklungszeit noch keine typische Artenzusammensetzung hat entwickeln können und von daher sie noch keine hohe Bedeutung hat.

Bezüglich der Fauna handelt es sich zum einen um einen Bereich als Siedlungsrand und zum anderen um einen Übergangsbereich in die freie offene Landschaft. Aufgrund der extensiven Nutzung mit teilweise Übergang in eine erste junge Grünlandbrache, der übrigen Nutzung im nördlichen Bereich als Standweide und der ackerbaulichen Nutzung in abgesetzten Bereichen ist mit einer deutlich geringeren Vielfalt der Fauna in den flächenhaften Bereichen zu rechnen.

Zur Aufarbeitung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen ist eine Untersuchung zu Artenschutz, Natur und Landschaft erstellt und inhaltlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt; sie liegt mit Datum vom 02.10.2015/ergänzt 12.11.2015 in der aktuellen Fassung vor und ist Anlage der Begründung.

In dieser Untersuchung liegt das Schwergewicht der Betrachtungen in der Bewertung als Tierlebensraum und die damit zu erwartenden Einwirkungen aus der vorgesehenen Planung und Bewertung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes.

An den Gebäuden des südlich und westlich außerhalb des Plangebietes liegenden vorhandenen Siedlungsrandes können einige typische Vogel- und Fledermausarten dieses Übergangsbereiches in die freie Landschaft vorkommen. In den vorhandenen Knicks und linearen Gehölzbeständen, außerhalb des Plangebietes, finden weitere Vogelarten geeignete Lebensräume. In vorhandenen größeren Bäumen, auch in den Hausgärten, können Nischen- und Höhlenbrüter ihren Lebensraum finden. Diese einzelnen alten Bäume bieten aber auch Fledermäusen einen ausreichenden Lebensraum.

Auf den landwirtschaftlichen Grünland- bzw. Ackerflächen ist das Vorkommen von weiteren Tierarten möglich, jedoch aufgrund der intensiven Nutzung wenig wahrscheinlich.

Darüber hinaus wird auf die umfangreichen Auswertungen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen, die Anlage der Begründung ist. Sie bezieht sich mit den zu sichernden Maßnahmen auf die Vogelarten Feldlerche, Rebhuhn und Sumpfrohrsänger. Hierfür werden im erforderlichen Umfang Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen gesichert, so dass davon auszugehen ist, dass sich keine artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen ergeben werden.

Als weitere stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen ist unter dem Aspekt der Freiwilligkeit vorgesehen, bei der Errichtung der künftigen Gebäude im Geschosswohnungsbau geeignete Nisthilfen und Tierquartiere in die Gebäudefassade zu integrieren, um somit auch hier Lebensräume für Tiere des Siedlungsbereiches zu fördern.

Bewertung

Durch die Neuplanung werden im Bereich der südlich und westlich einfassenden linearen Grünelemente begrenzte Veränderungen vorgenommen, als dass gegenüber der bisherigen einseitigen Beeinträchtigung durch Baustrukturen nunmehr eine beidseitige Beeinträchtigung durch Baustrukturen entwickelt wird.

Mit dem Allgemeinen Wohngebiet werden durch die Neuplanung wenig strukturierte Grünlandflächen, teilweise als Standweide genutzt, einer differenzierten baulichen Nutzung und Entwicklung zugeführt. Dies bezieht sich auch auf die an den Randbereichen vorhandenen Grünstrukturen jeweils außerhalb des Plangebietes liegend.

Zur Schaffung von Verkehrsflächen als Straßen bzw. Wege sowie zur Entwicklung größerer zusammenhängender Wohnbauflächen ergeben sich erforderliche Eingriffe in die vorhandenen Vegetationsflächen des Grünlandes. Darüber hinaus ergeben sich für den südlich außerhalb des Plangebietes liegenden Knick durch das erforderliche Heranrücken von baulichen Nutzungen gleichfalls bewertbare Eingriffe. Hier wird jedoch zur Minimierung ein umfangreicher Bereich als private Grünfläche –Park- und Gartenanlage- entwickelt, die eine angemessene Kompensation der Beeinträchtigungen sicherstellt. Zum direkten Schutz dieser Knickstruktur ist darüber hinaus ein 5,0 m breiter Knickrandstreifen als Schutzfläche vorgesehen mit erheblichen Nutzungseinschränkungen, die unvertretbare Beeinträchtigungen des Knicks dann ausschließen können. Darüber hinaus wird die Schutzfläche des Knickrandstreifens stadtoökologisch als Blühweise aufgewertet.

Damit kann die Landschaftsstruktur mit ihren randlich einfassenden Nিকেlementen im Süden und Westen erhalten werden, sie wird jedoch nunmehr gliederndes Element innerhalb und künftig entstehender Wohnbauflächen.

Da auch die überwiegende Vernetzung der Knickstrukturen wie bisher sichergestellt ist, ergibt sich nur ein begrenzter Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, die auf die Knickstrukturen innerhalb eines besiedelten Bereiches angewiesen sind. Für die Arten- und Lebensgemeinschaften, die auf die Grünlandflächen angewiesen sind, ergibt sich dem Grunde nach ein vollständiger Verlust, da diese Flächen künftig überwiegend bebaut werden und nur noch östlich angrenzend im geringeren Umfang offene Landschaftsräume verbleiben. Es ist jedoch ein Ausweichen nach Norden hin möglich, da hier weitere Grünlandflächen durchsetzt mit Ackerflächen bestehen.

Die extensiv genutzten Grünlandflächen, teilweise als Standweide genutzt bzw. die Übergänge zur Grünlandbrache, haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen, jedoch eine höhere Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Dies trifft auch auf die angrenzenden vorhandenen Siedlungsränder auf der Süd- und Westseite zu. Eine mittlere Bedeutung haben dagegen die vorhandenen linearen Knickstrukturen. Eine Kennzeichnung als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz erfolgt für den Knick südlich des Plangebietes auf den Altbaugrundstücken liegend.

Mit der Durchführung des Vorhabens zur Entwicklung von Bauflächen für eine verdichtete wohnbauliche Nutzung führt dies zu einem Verlust von als Grünlandfläche genutzten Bereich und damit zu einem Totalverlust der dort vorhandenen Lebensräume der Flora und Fauna. Da jedoch in dem Plangelungsbereich eine relativ hohe Vorbelastung besteht, ist von überwiegend toleranten Arten auszugehen, für die in den umliegenden nördlichen und nordöstlichen Landschaftsräumen ausreichend Habitate zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

Durch die vorgesehenen stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen an den künftigen komplexeren Gebäudestrukturen ergibt sich eine deutliche Aufwertung dieses künftigen Siedlungsraumes.

Es liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor, die inhaltlich, tlw. in deutlich größerer Tiefe, den faunistischen Bestand aufarbeitet und im Ergebnis verschiedene Maßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichs durch die vorliegende Planung erfordert, was berücksichtigt ist.

Schutzgut Luft und Klima

Mit der Neuplanung ergibt sich eine deutliche Veränderung der versiegelten Flächenanteile, insbesondere aufgrund der neuen wohnbaulichen Bauflächen, den zugehörigen neuen Verkehrsflächen und der fuß- und radläufigen Vernetzung. Dies führt zu einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen gegenüber den bisherigen Bedingungen der überwiegend extensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandflächen bzw. der jungen Grünlandbrache. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung notwendiger verdichteter wohnbaulicher Bauflächen und zur Entwicklung eines kleineren ökologischen Siedlungsbereiches zur Deckung örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfs nicht weiter zu minimieren. Sie führen zu einer Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Die klimatischen Bedingungen entsprechen denen, wie in den im Süden bzw. Westen angrenzenden vorhandenen Altbaubereichen.

Aufgrund der erforderlichen Neuanlage von Regenwasserrückhalteeinrichtungen, jeweils als naturnah gestalteter offener Grabenlauf als Staugraben und am östlichen Plangebietsrand gelegen, ergibt sich eine begrenzte Minimierung der Eingriffe, als dass in diesen Bereichen das gefasste und rückzuhaltende Wasser zumindest einer Verdunstung zugeführt wird und die Fläche selbst naturnah hergestellt und stadtoökologisch aufgewertet wird. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse mit bindigem Boden nur begrenzt möglich.

Bewertung

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung durch Bebauung und der damit verbundenen hohen Oberflächenversiegelung, die insbesondere im zentralen mittleren Bereich des neuen Wohngebietes zum Tragen kommt. Es kommt insgesamt zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas in diesen Bereichen. Aufgrund des Erhalts der gliedernden Grünstrukturen, der Sicherung gliedernder Grünflächenbereiche sowie dem Aufbau einer neuen östlichen Ortsrandeinfassung als Baumreihe werden die Veränderungen geringer ausfallen.

Aufgrund der Veränderungen in diesem randlich neu entstehenden Siedlungsbereich wird von erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen ausgegangen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der südlich und westlich angrenzenden Altbebauung als typischer besiedelter Wohnbaubereich dar, der hier kleinteilig strukturiert ist. Dies entspricht dem gesamten baulichen Altbestand am Nordrand des Stadtgebietes.

Für die Bauflächen selbst werden die südlich und westlich randlich vorhandenen Knickstrukturen als nunmehr gliederndes Element erhalten. Es handelt sich hierbei um Knicks, die bereits jetzt einer hohen Vorbelastung ausgesetzt sind. Dies bezieht sich aufgrund der Lage auf bzw. unmittelbar angrenzend an bereits vorhandenen Wohnbaugrundstücken. Eine Biotopfunktion ist wie bisher gegeben, jedoch unter Berücksichtigung der exponierten Lage. Für den südlich außerhalb des Plangebietes befindlichen Knick ist jedoch ein notwendiger Schutzabstand mit entsprechender stadtoökologischer Aufwertung vorgesehen. Dieser Knick wird nunmehr als Biotop gekennzeichnet.

Für den künftigen Ortsrand im Osten des Plangebietes besteht das Erfordernis für die Schaffung eines angemessenen Übergangsbereiches in die freie Landschaft hinein. Er wird entwickelt durch die am Ostrand angeordnete neue Regenwasserrückhalteeinrichtung in Form eines offenen, naturnah gestalteten Grabenlaufes als Staugraben mit der Neuanpflanzung einer von Nord nach Süd durchgehenden landschaftsgerechten Laubbaumreihe mit zusätzlicher stadtoökologischer Aufwertung.

Dieser Bereich stellt somit den künftigen Übergangsbereich in östlicher Richtung zu dem hier verbleibenden freien Landschaftsraum dar. Innergebietslich ist gleichfalls die Entwicklung von zwei Ost-West-ausgerichteten Grünflächenbereichen vorgesehen, zum einen als öffentliche Grünfläche und zum anderen als private Grünfläche, die der Gliederung der Bauflächen dienen. auch hierfür sind stadtoökologische Aufwertungen vorgesehen.

Die mit der Planung einhergehende umfangreiche Erweiterung der Wohnbebauung am nördlichen Siedlungsrand der Stadt führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, als dass hier künftig Siedlungsstrukturen wohnbaulicher Nutzungen nach Osten erweitert werden. Auch die neuen verdichteten Wohnbauflächen werden wie bisher durch Grünstruktur abgegrenzt. Dies führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes, als dass durch die vorliegende Planung zwar neue andersartige Baustrukturen gegenüber den westlich vorhandenen entstehen, diese aber integrierbar sind. Darüber hinaus sind entsprechende Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Bewertung

Durch die Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur, wobei jedoch der bisherige besiedelte Ortsrand deutlich nach Osten hin weiterentwickelt wird. Mit dem Erhalt der nunmehr gliedernden vorhandenen linearen Grünelemente als randliche Knicks und der neu entwickelte Ortsrand zur freien Landschaft hin kann ein angemessener Übergangsbereich entwickelt und gesichert werden. Darüber hinaus werden die neu entstehenden Bauflächen in die vorhandene Altbausubstanz nach Süden und Westen hin ein- bzw. angebunden, wenngleich sich auch eine deutliche bauliche Verdichtung mit teilweise anderen Gebäudestrukturen ergibt. Durch den Erhalt der vorhandenen linearen Grünstrukturen, einschließlich der geplanten neuen östlichen Ortsrandabgrenzung und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung im Zuge der vorliegenden Planung, kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, über die sich die neuen Baustrukturen angemessen in den vorhandenen Landschafts- und Siedlungsraum einfügen.

Schutzgut Fläche

Bei dem Schutzgut Fläche ist von wesentlichen Veränderungen auszugehen, als dass für die städtebauliche Zielvorstellung Bargtheides zur Entwicklung eines ökologischen Stadtteiles bzw. Siedlungsbereiches keine geeigneten Flächen in entsprechender Größe im Innenbereich vorhanden sind bzw. durch Umnutzung generiert werden können.

Aus diesem Grunde wird als Ergänzung zu den relativ neu entwickelten Siedlungsflächen im Norden der Stadt Bargtheide eine weitere Fläche des bisherigen Außenbereiches für eine aus Sicht der Stadt erforderliche wohnbauliche Verdichtung in Anspruch genommen, die jedoch bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes einschließlich seiner Fortschreibung als potenzieller Siedlungsbereich dargestellt sind. Um jedoch diese Flächeninanspruchnahme optimal nutzen zu können, ist es Ziel, hier eine deutliche wohnbauliche Verdichtung vorzunehmen gegenüber den südlich und westlich angrenzenden Altbaubereichen.

Bewertung

Durch die vorliegende Planung ergibt sich ein vollständiger Verlust der betreffenden Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche mit unterschiedlich intensiver Grünlandnutzung. Da der kleinere südliche Teil der Fläche sich im Übergangsstadium zu einer jungen Grünlandbrache befindet, ergibt sich ein entsprechender weiterer Verlust einer derartigen Grünlandnutzung. Dies führt dazu, dass im Zuge der Ermittlung des erforderlichen Ausgleiches dieser Grünlandbrachenverlust in einem durch die artenschutzrechtliche Prüfung vorgegebenen Verhältnis ausgeglichen werden wird. Die Stadt wird diesen zusätzlichen Ausgleich aufgrund des besonderen Flächenverlustes auf geeignete Art und Weise sicherstellen.

Schutzgut Boden

Bei dem Schutzgut Boden ist von wesentlichen Veränderungen im Bereich der neu entstehenden verdichteten Wohnbauflächen mit ihren erforderlichen verkehrlichen Anbindungen auszugehen. Bei der hier bisher unbebauten Fläche handelt es sich überwiegend um eine extensiv genutzte Grünlandfläche, die im Norden teilweise als Standweide für Rinderhaltung genutzt wird und im Süden teilweise in eine junge Grünlandbrache übergeht.

Der Änderungsbereich liegt auf der Geest.

Das Gelände ist bis zur jetzigen Vegetationsperiode im beweideten Bereich ausschließlich als Grünland genutzt mit ersten Übergängen zu einer Brache in dem abgegrenzten südlichen Teil.

Angaben aus der Bodenschätzung zu den Böden liegen nicht vor. Mit der zur Entwurfsfassung vorliegenden Baugrunduntersuchung werden Aussagen zur Bodenbeschaffenheit gemacht, die im Grundsatz eine mögliche Bebaubarkeit der Flächen bestätigt.

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas liegen zur Feldkapazität im eff. Wurzelraum, zur bodenkundlichen Feuchtestufe, zur Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum, zum Bodenwasseraustausch sowie zur natürlichen Ertragsfähigkeit unterschiedliche Bewertungen vor. Auf eine alternative Standortbetrachtung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet bereits mit der Neufassung 1993 des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und damit als Erweiterung des hier bereits bestehenden neuen Siedlungsbereiches vorgesehen war.

Bewertung

Durch die geplanten Baumaßnahmen des Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ergibt sich eine gesamtzulässige Oberflächenversiegelung aus Vollversiegelung bei angenommenen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 zuzüglich einer jeweils zulässigen Überschreitung der GRZ mit 75 vom Hundert gemäß der nachfolgenden Aufstellung. Für die erforderlichen Verkehrsflächen sind gleichfalls Vollversiegelungsanteile berücksichtigt.

Dies gilt auch für zulässige Versiegelungen in der privaten Grünfläche als Park- und Gartenanlage. Zur Vereinfachung werden diese Werte aus Ziffer 6b) der Begründung entnommen und einschließlich des sich ergebenden Ausgleichsbedarfs dargestellt. Darüber hinaus wird nachfolgend auch der Ausgleichsbedarf zur Umnutzung der jungen Grünlandbrache mit aufgeführt.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelung:

Vollversiegelung 16.744,9 qm

Mit Abzug der bereits bestehenden Fahrbahnfläche der Verlängerung des Erich-Kästner-Weges ergibt sich die geminderte zu berücksichtigende Vollversiegelung mit:

16.744,9 qm
./.
84,0 qm
16.660,9 qm

Für das Schutzgut Boden ergibt sich für die vollversiegelten Flächen nachfolgendes Ausgleichserfordernis:

Vollversiegelung 16.660,9 qm x 0,5 = ~ 8.330 qm

Für den Verlust der jungen Grünlandbrache ergibt sich nachfolgendes flächenhaftes zusätzliches Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,5:

10.000 qm x 0,5 = 5.000 qm

Innergebietlich stehen hierfür keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt ~ 13.330 qm, wird als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes durch die Stadt gesichert.

Hieraus ist abzuleiten, dass sich eine wesentliche Veränderung zum Schutzgut Boden ergibt, was durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von der Stadt als Ersatzmaßnahme gesichert wird. Der gesamte erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme von ~ 8.330 qm Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichspunkte für das Schutzgut Boden wird mit den noch vorhandenen Ausgleichspoolflächen verrechnet. Dies gilt auch für den flächenhaften Ausgleich für den Verlust der Grünlandbrache mit weiteren 5.000 qm.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist ein weiterer multifunktionaler Ausgleich für Bodenbrüter erforderlich, der in den vorstehend ermittelten Ausgleichsflächen zum Schutzgut Boden mit 8.330 qm enthalten ist. Eine Einbeziehung der Ausgleichsflächenanteile in Bezug auf die Umnutzung der Grünlandbrache zum multifunktionalen Ausgleich ist nicht vorgesehen, so dass diese Flächenanteile der Stadt auch künftig zur Verfügung stehen. Dieser Sachverhalt wird unter dem nachfolgenden Punkt b₄) aufgearbeitet und dargestellt.

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes ist kein Kleingewässer vorhanden. Nördlich angrenzend sind umfangreiche unterschiedlich strukturierte Wasserflächen als Regenwasserreinigungs- bzw. rückhalteeinrichtungen angelegt. Die Ableitung aus diesen bestehenden Einrichtungen verläuft in nördlicher und dann östlicher Richtung.

Das anfallende Regenwasser wird für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und der zugehörigen Infrastruktur gefasst und der am Ostrand des Plangebietes neu einzurichtenden Regenwasserrückhalteeinrichtung als naturnah gestalteter offener Grabenlauf als Staugraben zugeleitet, soweit nicht eine zumindest teilweise Nutzung als Grauwasser in der baulichen Umsetzung geplant ist

Von dieser neuen Regenwasserrückhalteeinrichtung verläuft die Ableitung am Ostrand des Baufeldes 1 in das hier bereits vorhandene Regenwasserrückhalte- und reinigungsbecken des bereits bestehenden Siedlungsbereiches. Diese Rückhalteeinrichtung ist Retentionsfläche mit nicht ständiger Wasserführung. Die überörtliche Ableitung erfolgt über Gewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek.

Anfallendes Schmutzwasser wird gefasst und aufgrund der Gefällesituation nach Norden hin dem bestehenden Leitungssystem im Erich-Kästner-Weg zugeführt mit Weiterleitung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide und der dortigen Reinigung.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind, soweit erforderlich, die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren und Genehmigungen zeitgerecht durchzuführen und einzuholen.

Bewertung

Kleingewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets bzw. des nahen Umfeldes.

Aufgrund der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes in die neu anzulegende Retentionsfläche als offener Staugraben und die anschließende Weiterleitung in die vorhandene Regenwasserrückhalte- und reinigungsanlage nördlich des Plangebietes, gleichfalls als Retentionsfläche, wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden. Großräumig erfolgt die Ableitung über Gewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Änderung sind Kulturgüter, und hier insbesondere denkmalgeschützte Kulturgüter sowie archäologische Bodendenkmale nicht betroffen. Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Bewertung

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Verschlechterungen bezogen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Für den Bebauungsplan sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die umfangreichen baulichen Neuanlagen am Rande des vorhandenen Siedlungsgefüges, den vollständigen Verlust der betreffenden Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche und die damit verbundenen künftigen Oberflächenversiegelungen in erheblichem Umfange. Dies führt zu Verschlechterungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere, der Luft und des Kleinklimas sowie der Bodenstruktur, indem sich Verringerungen der Flächen für die Grundwasserneubildung ergeben. Darüber hinaus bestehen artenschutzrechtliche Problematiken, die in der vorliegenden Planung aufgearbeitet sind.

Für die übrigen Schutzgüter Mensch, Landschaft und Wasser ergeben sich teilweise wesentliche Veränderungen.

Für Kultur- und sonstige Sachgüter ergibt sich keine Betroffenheit.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich teilweise grundlegende Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich, um notwendige verdichtende Bauflächen zur Deckung des örtlichen und überörtlichen wohnbaulichen Baulandbedarfs zu sichern. Aus Sicht der Umwelt sind die Wechselwirkungen bzw. Wechselbeziehungen jedoch nur teilweise als erheblich zu bewerten.

b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung und der damit verbundenen gesamtzulässigen Oberflächenversiegelung sowie dem vollständigen Verlust der Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ergibt sich keine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren und Pflanzen.

Lediglich in den auch künftig zu erhaltenden Knickstrukturen mit ihren zugeordneten Randbereichen als Knickrandstreifen, den neu entwickelten öffentlichen und privaten Grünflächenbereichen sowie der neu aufgebauten innergebietlichen Durchgrünung und der Ortsrandeingrünung am Ostrand des Plangebietes erfolgt eine begrenzte Minimierung. Mit den vorgesehenen stadtoökologischen Maßnahmen erfolgt jedoch eine Aufwertung. Eine Verbesserung für Tiere und Pflanzen ist jedoch nur begrenzt gegeben.

Eine Vernetzung mit den übrigen vorhandenen und zu erhaltenen linearen Grünstrukturen mit den umgebenen Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes kann jedoch gesichert werden und dient somit der Minimierung der Eingriffe.

Durch die Planung kommt es zu einer wesentlichen Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion, einem Totalverlust der Fläche als landwirtschaftliche Grünlandfläche und zu einer Veränderung des Kleinklimas.

Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung der künftigen Bauflächen mit ihren anderen Baustrukturen in einem deutlichen Umfang verändert, als dass der bisherige Ortsrand sich eindeutig nach Osten hin erweitert und auch neue Siedlungsstrukturen, zumindest in Teilbereichen, entwickelt werden.

Es werden Gebäudestrukturen im wohnbaulichen Bereich entwickelt, die sich nur begrenzt in die vorhandene Struktur der südlich und westlich angrenzenden Altbebauung der Wohngebiete einbinden lassen, als dass diese von einer Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt sind und mit der vorliegenden Planung derartige Strukturen nur im Nordteil entwickelt werden. In der Mitte und im Süden des Plangebietes wird es zu einer deutlichen städtebaulich vertretbaren baulichen Verdichtung auch mit anderen Gebäudestrukturen und gemeinschaftlich zu nutzenden Bereichen führen. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die vorhandenen linearen Eingrünungen erhalten werden und an der Ostseite der offene Grabenlauf mit einer Einzelbaumreihe ergänzt wird. Dies bezieht sich zum einen auf den Erhalt der bestehenden Knicks und zum anderen auf den Erhalt und die Vernetzung mit dem nördlich befindlichen vielfältigen Landschaftsraum.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet verbleibt es in diesem Fall bei extensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandflächen, teilweise als Standweide für Rinder, sowie den angrenzenden offenen Landschaftsraum.

Die bisher hier vorhandene Funktion zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte bleibt erhalten.

b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung und den damit verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes besteht das Erfordernis zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen. Auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung erforderlicher Bauflächen für den örtlichen und überörtlichen verdichtenden wohnbaulichen Baulandbedarf, ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen nur begrenzt möglich. Eine Verringerung und der Ausgleich unvermeidbarer nachteiliger Auswirkungen sind im erforderlichen Umfang in der Planung aufgeführt, berücksichtigt und durch Maßnahmen bzw. auf vorhandenen Ausgleichsflächen und teilweise auch als multifunktionaler Ausgleich gesichert.

Als weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen ist der hohe Anteil künftiger Oberflächenversiegelungen und der vollständige Flächenverlust als landwirtschaftliche Nutzfläche zu bezeichnen. Hierfür sind Ausgleichsflächen für die Oberflächenversiegelungen durch die Stadt über vorhandene Ausgleichspotenziale bereitgestellt. Dies gilt auch für den erforderlichen Ausgleich im Zusammenhang mit der jungen Grünlandbrache. Der multifunktionale artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird hingegen vollständig auf der Ausgleichsfläche zum Schutzgut Boden kompensiert.

Dies sind die wesentlichsten Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Minimierung der nachteiligen Auswirkungen.

Nachfolgend wird eine Aufstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Minimierungsmaßnahmen wiedergegeben.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden	8.330 qm	8.330 qm Ausgleichsfläche, von der Stadt bereits zur Verfügung gestellt.
Umnutzung der jungen Grünlandbrache ca. 10.000 qm Ausgleichsverhältnis 1 : 0,5	5.000 qm	5.000 qm Ausgleichsfläche, von der Stadt bereits zur Verfügung gestellt
multifunktionaler artenschutzrechtlicher Ausgleich	8.330 qm multifunktionaler Ausgleich	8.330 qm multifunktional auf Ausgleichsfläche zum Schutzgut Boden. Eine besondere Bereitstellung erfolgt daher nicht.
<u>Bezeichnung</u>	<u>Minimierungsmaßnahmen</u>	
Schutzgut Landschaft und Ortsbild	Neuanpflanzung von mind. 13 landschaftsgerechten Straßenbäumen in öffentlicher Grünfläche –Parkanlage- alternativ: alte Obst- bzw. Wildobstarten Neuanpflanzung von mind. 15 Straßenbäumen entlang Ostseite Erschließungsstraße C mind. 7 Straßenbäume auf Ostseite des Baufeldes 5	

Darüber hinaus sind innergebietlich stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, zum einen durch Anbringen von Nisthilfen und Tier- und Wohnquartieren an den künftigen komplexeren Gebäuden des Geschosswohnungsbaus als freiwillige Leistung der Investoren und zum anderen als besondere Herrichtung von Grünflächen- bzw. Pflanzflächenbereichen als künftige Blühwiesen im Bereich des festgesetzten Knickrandstreifens, Teilen der Retentionsfläche sowie den Flächen der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – zwischen den Baufeldern 3 und 4, als umzusetzende Maßnahmen durch Text gesichert.

Unter diesem Ansatz der vorstehend aufgeführten Ausgleichsleistungen, teilweise auch multifunktional, außergebietlich als Ersatzmaßnahmen sowie den innergebietlichen Minimierungs- und Aufwertungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine verbleibenden Auswirkungen erkennbar und keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Auf der Grundlage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung vom 02. Oktober 2015/ergänzt 12. November 2015 ergeben sich artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen, die über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Bargteheide und den künftigen Investoren gesichert werden. Unter diesem Ansatz ist davon auszugehen, dass sich dann auch keine artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen ergeben werden. Auf eine Wiederholung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung unter Ziffer 7 beschriebenen artenschutzrechtlichem Handlungsbedarf wird an dieser Stelle verzichtet.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Für die vorgesehene Entwicklung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur Bereitstellung für den besonderen örtlichen bzw. überörtlichen zu verdichtenden Baulandbedarf sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht möglich. Eine Standortalternativenprüfung ist nicht durchgeführt, da bereits mit der Neuaufstellung 1993 des Flächennutzungsplanes dieser Bereich als wohnbauliche Siedlungsfläche festgelegt ist und es sich um die mittelfristige Erweiterung des bisherigen neuen Siedlungsbereiches am Nordrand der Stadt handelt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und deren zwischenzeitige Weiterentwicklung sowie des räumlichen Geltungsbereiches nicht möglich sind.

c) Zusätzliche Angaben

c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung. Für die Pflanzungen der Baumreihen, gesichert durch den vorliegenden Bebauungsplan, sind Anwachskontrollen vorgesehen und bei Bedarf auch eine neuerliche Ersatzpflanzung.

Durch Begehungen in angemessenen Zeiträumen wird geprüft, dass keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorgenommen worden sind und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Planungen durchgeführt wurden. Für die notwendigen Ersatzmaßnahmen ergibt sich kein Überwachungspotenzial.

Für die stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen zur Entwicklung künftiger Blühwiesenbereiche im Plangebiet sind geeignete Überwachungsmaßnahmen sicherzustellen.

Diese Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Die mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung - liegt am nördlichen Stadtrand, östlich des neueren Siedlungsbereiches beidseitig des Wilhelm-Hauff-Weges bis hin zur Straße Am Krögen. Es umfasst eine Fläche von ca. 3 ha vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet. Im untergeordneten Umfang sind Verkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen sowie eine Retentionsfläche als offener Staugraben vorgesehen. Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 11a) –Flächenermittlung / Flächenverteilung- der Begründung verwiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung hat das Ziel, in diesem neuen Siedlungsbereich Wohnbauflächen als kleinen verdichteten ökologischen Siedlungsbereich für den örtlichen und überörtlichen besonderen Bedarf bereit zu stellen; er ist eine Angebotsplanung.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm gegeben, die bezogen auf die Bahnstrecke Hamburg/Lübeck auch als erheblich zu bezeichnen sind.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich erhöhte Beeinträchtigungen durch umfangreiche Oberflächenversiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Kleinklimas bezüglich Luftfeuchtigkeit und Temperaturen. Diese Veränderungen sind nicht als unerheblich anzusehen.

Für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich negative Beeinträchtigungen, als dass sich durch die vorliegende Planung und Umsetzung ein vollständiger Verlust der Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ergibt. Gleichwohl ergibt sich auch ein sparsamer Umgang zum Flächenverbrauch, als dass hier eine relativ hohe bauliche Verdichtung entwickelt wird.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich negative Beeinträchtigungen aus den umfangreichen neuen zulässigen Oberflächenversiegelungen. Durch die getroffenen Maßnahmen des Ausgleichs durch Ausgleichsflächen als Ersatzmaßnahmen können diese jedoch im erforderlichen Umfang an anderen Stellen ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können aufgrund der vorgesehenen getrennten Ableitungsmaßnahmen und der möglichen Verdunstung in der neu entstehenden Retentionsfläche als Staugraben ausgeschlossen werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher extensiv genutzter landwirtschaftlicher Grünlandflächen, teilweise mit Übergängen zur einer jungen Grünlandbrache. Mit dem Erhalt der nunmehr gliedernder Grünstrukturen unter Vernetzung mit dem bestehenden Außenbereich und der neuen innergebietlichen Durchgrünung sowie der neuen am Ostrand liegenden Ortsrandeingrünung, ergibt sich eine erforderliche Minimierung der Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut Tiere bestehen artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse, teilweise multifunktional zu entwickeln, und weitere Maßnahmen des Ausgleichs, der Vermeidung bzw. Minimierung. Darüber hinaus ergeben sich durch die vorgesehenen stadtoökologischen Aufwertungen Möglichkeiten,, zum einen als kleinere künftige Blühwiesenbereiche und zum anderen Angebote für Nistkästen und Tierquartiere, die über die bisherige vorhandene Siedlungsstruktur des Altbereiches nicht erreicht werden kann.

Durch die Einbindung der neu entstehenden Bauflächen in die vorhandene Landschaftsstruktur und die Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie der zu sichernden Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen, dem Erhalt der nunmehr gliedernden Grünelemente und deren vorgesehenen Ergänzungen als innergebietliche Durchgrünung und neuen östlichen Ortsrand, erfolgt eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Außenbereiches nördlich der Ortslage Bargteheide.

Die Problematik möglicher schwerer Unfälle und Katastrophen ist unter Ziffer b₁) des Umweltberichtes aufgearbeitet. Hiernach ist festzustellen, dass eine mögliche Beeinträchtigung im Zusammenhang mit schweren Unfällen und Katastrophen von der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck nicht ausgeschlossen werden kann.

Für die ermittelten Eingriffe sind die notwendigen Ausgleichs als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes festgelegt bzw. durch die Stadt gesichert. Für die artenschutzrechtlichen Belange sind die notwendigen Maßnahmen und Ausgleichs im erforderlichen Umfang festgelegt und durch die Stadt gesichert. Die stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen werden zum einen durch Festsetzungen gesichert und zum anderen als freiwillige Maßnahmen der künftigen Investoren vorgenommen.

Aus den Beteiligungsergebnissen zum Aufstellungsverfahren ist abzuleiten, dass Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen.

ML-PLANUNG

**Lübeck, d. 10. Juni 2015; 30. Juli 2015; August 2015; 13. November 2015; Juli 2017;
24. November 2017; Januar 2018**

e) Quellen

- mehrfache Ortsbesichtigungen durch Mitarbeiter ML-Planung in den Jahren 2015, 2016 und 2017
- Flächennutzungsplan – Neuaufstellung - 1993
- Landschaftsplan – 2. Teilfortschreibung
- Schalltechnische Untersuchung, Laim Consult, Bargteheide
(Anlage der Begründung)
- Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Krögen/Holsteiner Straße/Vosskuhlenweg“ der Stadt Bargteheide, Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Oederquart, Stand Juli 2004
- Faunistischer Bestand und Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS - Büro Greuner-Pönicke, 24111 Kiel
(Anlage der Begründung)
- Fachbeitrag zur Erschließungsplanung, Pettersen & Partner, Kiel
(Anlage der Begründung)
- Baugrundbeurteilung, Grundbauingenieure Schnoor + Brauer, Bredenbek
(Anlage der Begründung)
- 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030; Stand Oktober 2017

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung, Gebiet: östlich rückwärtig Selma-Lagerlöf-Weg/Heinrich-Hoffmann-Weg sowie nördlich rückwärtig Breslauer Straße, wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 02. November 2017.



Bargteheide, den **15. FEB. 2018**

D. Ursula Anst
(Bürgermeisterin)

Stand der Begründung: Januar 2018