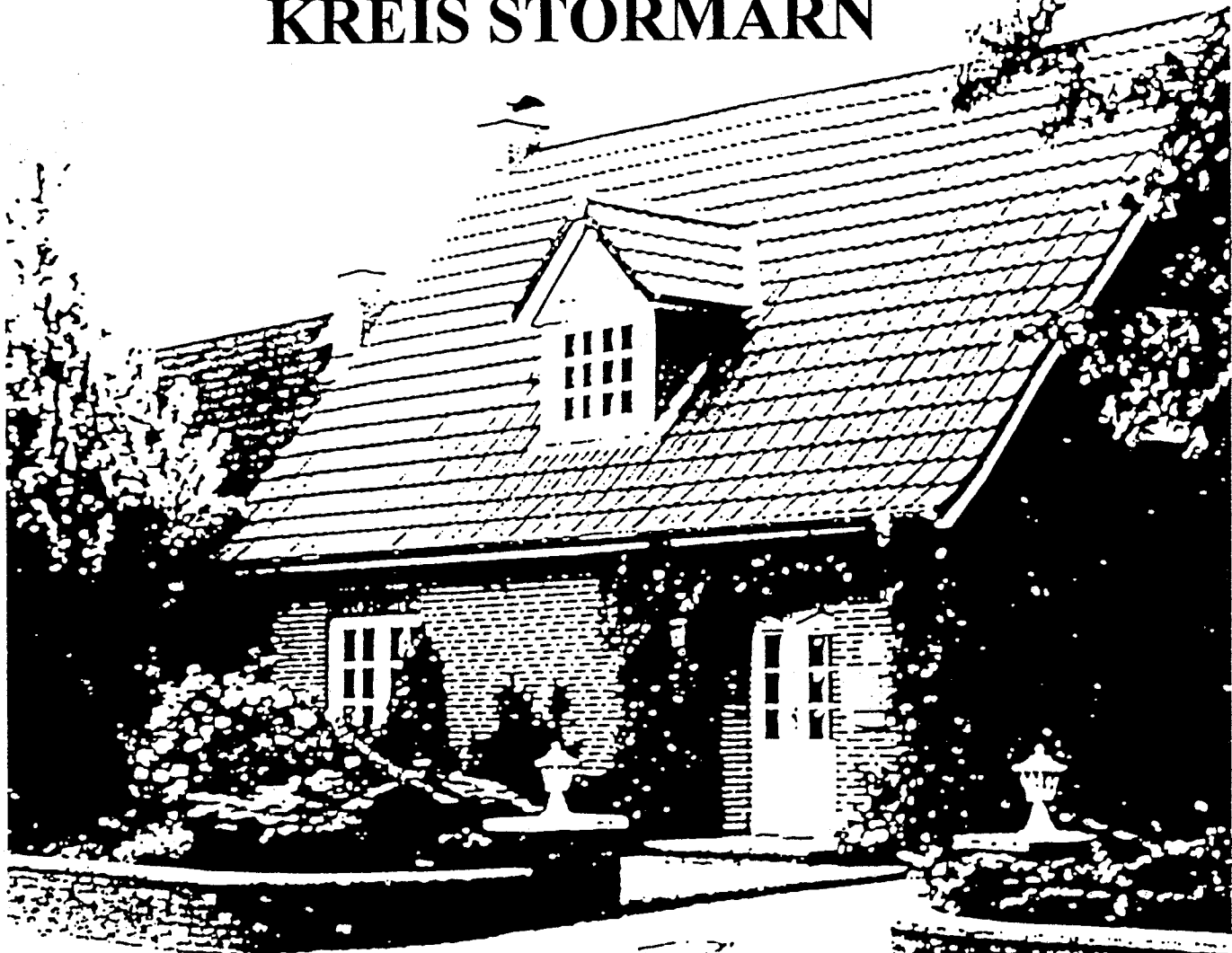


GEMEINDE BARGFELD- STEGEN KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
- 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG -**

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 10
- 2. Änderung und Ergänzung -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Teilbereich 1 : Elmenhorster Straße gerade Nr. 12 und Nr. 14
Teilbereich 2 : Elmenhorster Straße Nr. 37 sowie Gräberkater Weg
ungerade Nr. 1 bis Nr. 3

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	6 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	8 - 9
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	14
b) Ver- und Entsorgung	15 - 16
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	17
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	18
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	19 - 20
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	22
9. Hinweise	
a) Allgemeine Hinweise	23 - 24
b) Besondere Hinweise	25
10. Flächenverteilung / Flächenermittlung	26
Vermerk: Beschluß über die Begründung	27

Anlage: Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan
Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung
ML-PLANUNG
Gesellschaft für Bauleitplanung
23568 Lübeck
Stand: August 2000

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 10, Gebiet: Jersbeker Straße ungerade Nr. 3 bis Nr. 7, Elmenhorster Straße teilweise beidseitig ungerade Nr. 5 bis Nr. 35 und Nr. 37, gerade Nr. 2a bis Nr. 22 mit Ausnahme Nr. 16, Fliederweg gerade Nr. 12, Nr. 12a und Nr. 14, Gräberkater Weg ungerade Nr. 1 bis Nr. 17, der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist das Anzeigeverfahren durchgeführt. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 26. September 1991, Az.: 62/22 - 62.005 (10) ist bestätigt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden sind. Die Satzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 09. Oktober 1991 in Kraft getreten.

Für den Bebauungsplan Nr. 10 - 1. Änderung, Gebiet: Abschnitt I: Nördlich Elmenhorster Straße, Grundstücke Nr. 13 bis Nr. 13m, Nr. 15 und Nr. 17 sowie die östlich angrenzende Feldzufahrt; Abschnitt II: Südlich Elmenhorster Straße, Grundstück Nr. 14g teilweise und Grundstück Nr. 14h, der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist das Anzeigeverfahren durchgeführt. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 01. Juni 1995, Az.: 60/22 - 62.005 (10-1) ist bestätigt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden sind. Die Satzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 15. September 1995 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 - 2. Änderung, Gebiet: Teilbereich 1 : Elmenhorster Straße gerade Nr. 12 und Nr. 14, Teilbereich 2 : Elmenhorster Straße Nr. 37 sowie Gräberkater Weg ungerade Nr. 1 bis Nr. 3 in ihrer Sitzung am 29. Mai 2000 beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16. Oktober 2000 den Bebauungsplan Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung als Vorentwurf beschlossen.

Die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sind mit Schreiben vom 17. November 2000 eingeleitet worden.

Darüber hinaus ist die Bürgerbeteiligung als öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 04. Dezember 2000 durchgeführt worden.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 29. Januar 2001 geprüft und entschieden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung ist in der Zeit vom 23. Februar 2001 bis zum 23. März 2001 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 03. Februar 2001 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist die erneute nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 02. April 2001 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung am 02. April 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung in einer im Teilbereich 1 zu ändernden Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung für die Dauer von 2 Wochen nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

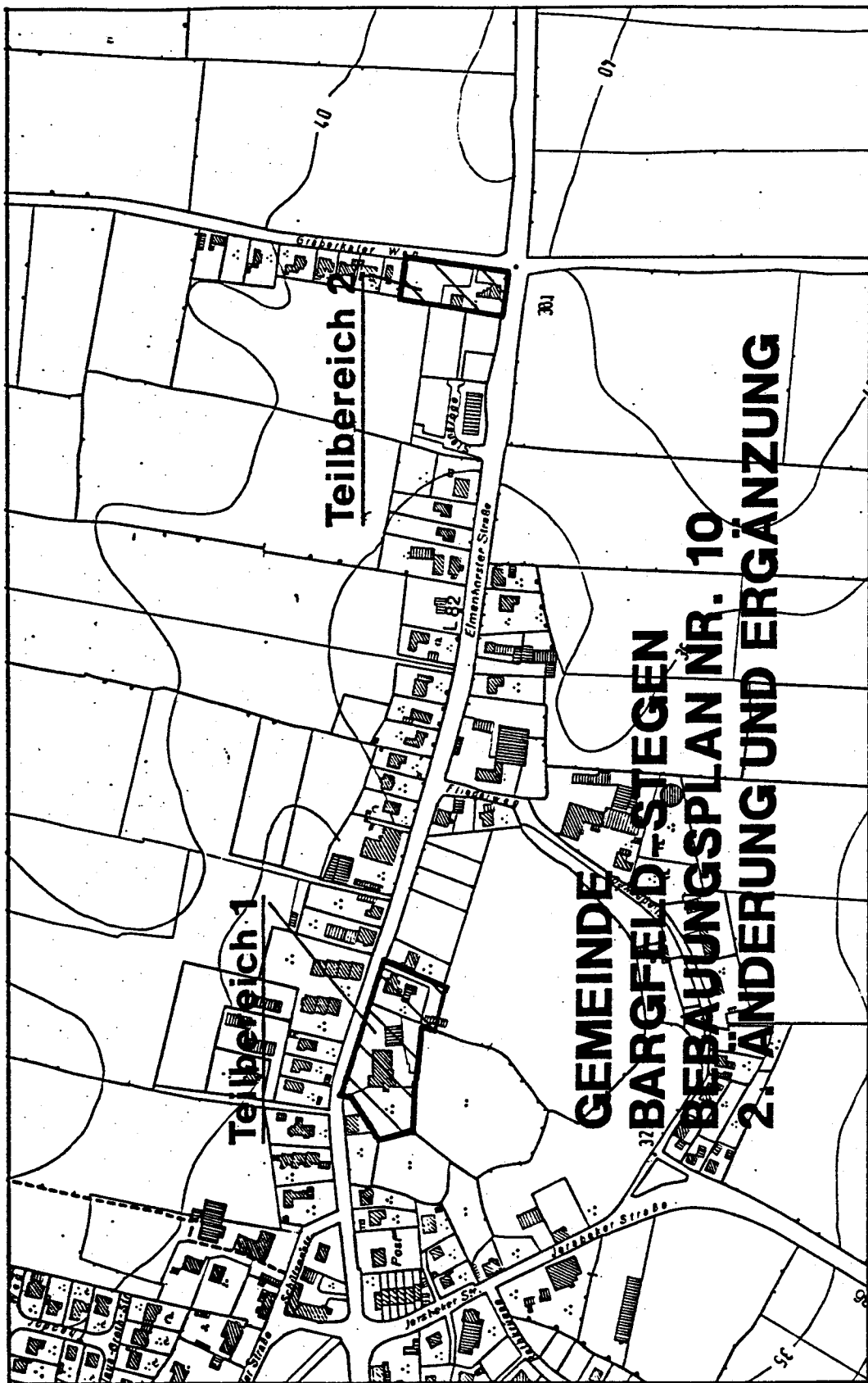
Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 18. Mai 2001 bis zum 01. Juni 2001 einschließlich. Mit Schreiben vom 27. April 2001 sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung erneut benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist eine erneute Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz eingeleitet worden, weiter ist die höhere Verwaltungsbehörde gemäß Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses über diese erneute Beteiligung erneut nachrichtlich unterrichtet worden.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum erneuten Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 09. Juli 2001 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 09. Juli 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit den Geltungsbereichen der Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: Teilbereich 1 : Elmenhorster Straße gerade Nr. 12 und Nr. 14, Teilbereich 2 : Elmenhorster Straße Nr. 37 sowie Gräberkater Weg ungerade Nr. 1 bis Nr. 3, wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seinen zwischenzeitig wirksamen Änderungen. Hierbei ist von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise auszugehen. Der Flächennutzungsplan weist für die betreffenden Bauflächen Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1(1)2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus, wobei für das Grundstück Elmenhorster Straße Nr. 12 kleinere rückwärtige Grundstücksteile nicht durch die Bauflächendarstellung abgedeckt werden. Dies wird aber bezüglich des Entwicklungsgebotes als vertretbar angesehen, so daß hierzu keine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird. Im Zuge der vorgesehenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll dies jedoch berücksichtigt werden.

Darstellungsinhalte des Landschaftsplanes stehen den Planinhalten und Zielen der vorliegenden Planung bei nicht parzellenscharfer Betrachtung nicht entgegen.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarten 6, 7, 8 und 10 der Gemarkung Bargfeld. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf eine Darstellung von Höhenlinien verzichtet.

Zur Lageverdeutlichung sind nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 die topographischen Ausschnitte der Planzeichnung der Teilbereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung entsprechend markiert.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet umfaßt in der Gemarkung Bargfeld für den Teilbereich 1, Flur 10 die Flurstücke 19/1, 19/2, 21/11 tlw., 14/3 und 14/4 vollständig sowie 14/2 teilweise mit einer Fläche von ca. 6.275 qm. Für den Teilbereich 2, Flur 7 die Flurstücke 30/18, 30/19 und 30/20 vollständig mit einer Fläche von ca. 2.570 qm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 8.845 qm.

Das Plangebietes der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 gliedert sich in den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 mit bereichsbezogenen nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

Teilbereich 1:

- Als Baufläche – Mischgebiet – die Bereiche der Baugrundstücke
Elmenhorster Straße 12 und 14 mit einer Fläche von ca. 6.230 qm
- davon überlagernd als voll versiegeltes
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ca. 140 qm
- Als private Grünfläche –Knickrandstreifen einschließlich
vorhandenem Knick mit einer Fläche von ca. 45 qm
- davon überlagernd vorhandener Knick ca. 27 qm

Teilbereich 2

- Als Baufläche –Mischgebiet- die Bereiche der Baugrundstücke
Elmenhorster Straße 37 sowie Gräberkater Weg 1 und 3
mit einer Fläche von ca. 2.570 qm

8.845 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung sollen 2 Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes an zwischenzeitig erkennbare Erfordernisse angepaßt werden.

In dem Teilbereich 1 ist es für einen hier ansässigen Betrieb erforderlich, zusätzliche überbaubare Betriebsflächen zur Standortsicherung entwickeln zu können. Bei der östlich angrenzenden Baufläche besteht kein Erfordernis mehr bezüglich der bisherigen besonderen Regelungen der rückwärtigen Bauflächen. Ein hier seinerzeit bestehender Betrieb ist unter erheblicher Vergrößerung in die Stadt Bargtheide abgewandert.

Im Teilbereich 2 ergibt sich durch vorgenommene Grundstücksteilungen ein vertretbarer Grund zur Neuordnung der überbaubaren Flächen.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Ordnung im Grundsatz an ihren bisherigen Zielen für den Bereich der Elmenhorster Straße ausgerichtet und bezogen auf die spezifischen Nutzungserfordernisse zum Teil mit differenzierten Festsetzungsinhalten versehen.

Die Art der baulichen Nutzung dieser Bereiche ist weiter als Mischgebiet vorgesehen mit dem Ziel, auch in diesen Altbaubereichen, zumindest langfristig, eine Stärkung gemischt gewerblicher Nutzungen zu erreichen.

Die Baugrundstücke mit neu entwickelten überbaubaren Flächen dienen weiter der Deckung des örtlichen Baulandbedarfs der jetzigen Grundstückseigentümer und damit auch der Stärkung der hier bereits vorhandenen Handels- und Dienstleistungs- sowie Gewerbefunktionen.

Durch die vorliegende Planung sollen neben der Sicherung einer angemessenen baulichen Entwicklung dieses Bereiches auch die notwendigerweise zu beachtenden Belange des Immissionsschutzes gesichert werden. Eine besondere Weiterentwicklung der Belange der Landschaftspflege sowie des Naturschutzes sind aufgrund der hier vorgesehenen Funktion nicht möglich und werden daher dem Erfordernis zur baulichen Weiterentwicklung gegenüber zurückgestellt.

Zur Entwicklung der künftigen Wohneinheiten gegenüber den bisherigen Nutzungsvorgaben des Plangebietes ist voraussichtlich mit insgesamt 1 neu entstehenden Wohneinheit zu rechnen.

	bisher zulässige Wohneinheiten	neu entstehende Wohneinheiten	Gesamt- wohneinheiten
Baugrundstück Nr. 1	2 WE	0 WE	= 2 WE
Baugrundstück Nr. 2	2 WE	0 WE	= 2 WE
Baugrundstück Nr. 3	0 WE	1 WE	= 1 WE
Baugrundstück Nr. 4	2 WE	0 WE	= 2 WE
Baugrundstück Nr. 5	2 WE	0 WE	= 2 WE
Baugrundstück Nr. 6	<u>2 WE</u>	<u>0 WE</u>	<u>= 2 WE</u>
	10 WE	1 WE	= 11WE

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

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $1 \times 3,2 \times 0,5 \times 3,5 : 100 = 0,056$

Grundschulplätze: $1 \times 3,2 \times 0,5 \times 4,0 : 100 = 0,064$

Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten sind die vorstehend ermittelten Ergebnisse mittelfristig als Mindestannahmen anzusehen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 0,056 Kindergartenplätzen und zusätzlich 0,064 Grundschulplätzen durch den möglichen zu erwartenden Zuzug zu rechnen, da von seiten der Gemeinde eine Steuerung bezüglich der künftigen Baugrundstückserwerber nicht durchsetzbar ist.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in den Bebauungsplänen Nr. 4b -Ortsmitte Südteil- und Nr. 4c - Ortsmitte Südwestteil- der Gemeinde sowie entsprechenden vergleichbaren Baugebieten anderer Gemeinden ähnlicher Strukturen und Größe begründet. Hiernach ist mit einer Einwohnerdichte von ca. 3,2 Einwohner je Wohneinheit zu rechnen. Der Anteil von Kindern im Kindergartenalter ist mit ca. 10 % der Einwohner und die Anzahl der Kinder im Grundschulalter gleichfalls mit ca. 10 % der Einwohner anzunehmen.

Nach diesen Vorgaben ergeben sich folgende Anzahlen der Einwohner sowie der Kinder im Kindergartenalter bzw. im Grundschulalter innerhalb des Plangebietes.

1 Wohneinheiten x 3,2 Einwohner je WE =	3,2 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	0,32 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	0,32 Grundschulkind

Bei Berücksichtigung eines Zuzuges von außerhalb von ca. 50 % ergeben sich folgende bereinigte Zahlen.

0,32 Kindergartenkinder x 0,5 =	0,16 Kindergartenplätze
0,32 Grundschulkind x 0,5 =	0,16 Grundschulplätze

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

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht aus 2 kleineren Teilbereichen. Bei dem Teilbereich 1 handelt es sich um die bestehenden Grundstücke Elmenhorster Straße Nr. 12 und Nr. 14 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile auf der Südseite der Elmenhorster Straße. Bei dem Teilbereich 2 handelt es sich um das Eckgrundstück auf der Nordseite der Elmenhorster Straße westlich des Gräberkater Weges einschließlich der ersten zwei Baugrundstücke am Gräberkater Weg.

Die Erschließung ist für den Teilbereich 1 über die Elmenhorster Straße und den Teilbereich 2 über den Gräberkater Weg vorhanden und auch weiter vorgesehen. Für das Eckgrundstück Elmenhorster Straße/Gräberkater Weg ist nur ein fußläufiger Zugang zum Grundstück vorhanden. Die übrigen Erschließungen erfolgen über den Gräberkater Weg. Dies hängt mit der Lage des Altbaugrundstückes innerhalb einer anbaufreien Strecke zusammen.

Mit der vorliegenden Planung sollen diese beiden Bereiche bezüglich ihrer Festsetzungsinhalte neu geordnet werden. Bisherige, einschränkende Festsetzungen sind nicht mehr vorgesehen. Darüber hinaus werden aufgrund des gemeindlichen Zieles zur Weiterentwicklung des innerörtlichen Bereiches die überbaubaren Flächen neuen Nutzungserfordernissen angepaßt.

Zur Steuerung und Ordnung von Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen in der geschlossenen Ortslage Bargfelds ist für beide Teilbereiche die Unzulässigkeit derartiger Anlagen und Einrichtungen festgesetzt.

Die nachfolgenden Ausführungen werden für die jeweiligen Teilbereiche wiedergegeben.

Teilbereich 1

Wenngleich auch die vorgesehene bauliche Entwicklung teilweise auf dem rückwärtig liegenden Baugrundstück Nr. 3 bedingt als fingerartige Entwicklung in die freie Landschaft hinein gesehen werden kann, ist dies kein Sonderfall der Bebauung entlang der Elmenhorster Straße. In verschiedenen Teilbereichen bestehen solche geringfügigen Versprünge in rückwärtigen Grundstücksbereichen. Dies wird von seiten der Gemeinde als typisch angesehen und begründet für benachbarte Baugrundstücke keine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe. Im übrigen handelt es sich bei diesem Grundstückszuschnitt um einen Grundstücksbestand bereits vor der ersten verbindlichen Überprüfung durch den Bebauungsplan Nr. 10.

Für die Bauflächen des Teilbereiches 1 ist die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies geschieht im Hinblick darauf, als daß dieser Teilbereich nach wie vor Bestandteil der Altbebauung ist mit dem Ziel zur Stärkung gemischt gewerblicher Nutzung entsprechend den Vorgaben des Gesamtbereiches für die Elmenhorster Straße.

Für diese Bauflächen wird durch Text bestimmt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind, sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Für den Teilbereich 1 sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Mischgebietes ist für den westlichen Bereich in zulässig zweigeschossiger Bebauung als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt. Für den östlichen Bereich in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für beide Bereiche und für den westlichen zulässig zweigeschossigen Bereich auch mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Für beide Bereiche ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Die Sockelhöhen sind mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Elmenhorster Straße festgesetzt. Für rückwärtig liegende Baugrundstücke gilt als Bezugshöhe die mittlere vorhandene Geländeoberkante. Ausnahmen sind bis 1,0 m Höhe zulässig.

Durch Text ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind differenzierte Festsetzungen durch Zeichen und Text getroffen, die sich in ihren Grundsätzen an Planinhalte aktueller Planungen der Gemeinde orientieren.

Teilbereich 2

Für die Bauflächen des Teilbereiches 2 ist die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies geschieht im Hinblick darauf, als daß dieser Teilbereich nach wie vor Bestandteil der Altbebauung ist mit dem Ziel zur Stärkung gemischt gewerblicher Nutzung entsprechend den Vorgaben des Gesamtbereiches für die Elmenhorster Straße, wie auch für den südlichen Teil der Bebauung am Gräberkater Weg.

Für diese Bauflächen wird durch Text bestimmt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind, sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Für den Teilbereich 2 sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Mischgebietes ist in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch Text ist bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Die Sockelhöhen sind mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Elmenhorster Straße bzw. des Gräberkater Weges festgesetzt. Ausnahmen sind bis 1,0 m Höhe zulässig.

Durch Zeichen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt. Dies entspricht auch den bisherigen Festsetzungsinhalten.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind differenzierte Festsetzungen durch Text und Zeichen getroffen, die sich in ihren Grundsätzen an Planinhalte aktueller Planungen der Gemeinde orientieren.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der Teilbereich 1 wird durch die bereits vorhandene Straße Elmenhorster Straße (Landesstraße 82) erschlossen. Die Elmenhorster Straße ist in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straße ist nicht vorgesehen. Dies gilt auch für die Anlage zusätzlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesem Straßenbereich.

Die Erschließung des rückwärtig liegenden Baugrundstückes Nr. 3, nur teilweise innerhalb des Plangebietes gelegen, ist über das neu zu erstellende private Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, das an die Elmenhorster Straße angebunden und in einer Breite von 3,20 m festgesetzt ist.

Der Teilbereich 2 wird durch die vorhandenen Straßenzüge der Elmenhorster Straße (L 82) sowie der Straße Gräberkater Weg erschlossen. Die Elmenhorster Straße ist auch hier in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut, es ist kein weiterer Ausbau vorgesehen. Dies gilt auch für die Anlage zusätzlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesen Straßenbereichen. Der Gräberkater Weg ist im Einmündungsbereich zur Elmenhorster Straße hin in einem deutlich höheren Umfang ausgebaut, vor den Grundstücken Gräberkater Weg Nr. 1 und Nr. 3 ist er reduziert und nur auf die Fahrbahn mit zugehörigen Bankettstreifen ausgebildet. Dieser untergeordnete Ausbau des Gräberkater Weges wird als angemessen angesehen, ein weiterer Ausbau ist hier zur Zeit nicht vorgesehen. Dies gilt auch für die Anlage zusätzlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesem Straßenbereich.

Bei dem Baugrundstück Nr. 4 im Teilbereich 2 erfolgt die fußläufige Anbindung an die Elmenhorster Straße, die Zufahrt über den Gräberkater Weg. Bei den Baugrundstücken Nr. 5 und Nr. 6 erfolgt die Erschließung vollständig über den Gräberkater Weg.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen zu den Belangen des Verkehrs sind nicht vorgesehen. Die privaten Erschließungsmaßnahmen sind von den betreffenden Grundstückseigentümern durchzuführen.

Die Regelquerschnitte der vorhandenen Straßenzüge werden nachrichtlich wie folgt wiedergegeben, da sie alle außerhalb des Plangebietes liegen.

Elmenhorster Straße (L 82) (Nr. 2a – Nr. 17) von Nord nach Süd:
1,50 m Fußweg, 6,50 m Fahrbahn, 2,75 m Radweg – Gesamtbreite 10,75 m

Elmenhorster Straße (L 82) (Nr. 27 – Nr. 35) von Nord nach Süd:
1,50 m Fußweg, zwischen 1,00 m bis 2,00 m Straßenbegleitgrün, 6,50 m Fahrbahn, 1,75 m Straßenbegleitgrün, 2,00 m Radweg – Gesamtbreite 12,75 m bis 13,75 m

Gräberkater Weg (Nr. 1 – Nr. 7 + Nr. 13 – Nr. 17) von West nach Ost:
1,50 m Fußweg überfahrbar, 4,00 m Fahrbahn, 0,50 m unbefestigter Seitenstreifen – Gesamtbreite 6,0 m

Gräberkater Weg von West nach Ost:
1,50 m Fußweg, 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m unbefestigter Seitenstreifen – Gesamtbreite 8,5 m

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für beide Teilbereiche durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDELAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Die notwendigen Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden. Notwendige Ergänzungen sind, soweit erforderlich, vorzusehen und fachlich abzustimmen.

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

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Hierbei ist zu beachten, daß für die Versorgungsleitungen baumfreie Trassen freizuhalten sind. Notwendige Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Ortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Es ist davon auszugehen, daß die Verlegung neuer Kommunikationsanlagen erforderlich sein wird zur fernmeldetechnischen Versorgung.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83, Schillstraße 1 - 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 - 47 10 nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Eine besondere Entsorgungseinrichtung als Müllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, ist innerhalb des Teilbereiches 1 auf dem Baugrundstück Nr. 2 vorgesehen und entsprechend festgesetzt mit Bezeichnung des begünstigten Baugrundstückes Nr. 3. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die private Erschließungsanlage des GFL-Rechtes nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung geschieht für das Baugebiet durch die zentrale Ortsentwässerung der GEMEINDE BARGFELD-STEGERN zum Klärwerk der Gemeinde. Notwendige Ergänzungen der Versorgungsleitungen und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Oberflächenentwässerung ist durch das bestehende Vorflutsystem des zuständigen Gewässerpflegeverbandes MITTLERE-ALSTER großräumig sichergestellt. Hierbei wird die vorgesehene Verbesserung der Abflußsituation durch die mittelfristigen Maßnahmen an den Einleitungsstellen zugrunde gelegt. Durch den Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung ergibt sich lediglich eine geringfügige bauliche Erweiterung, die letztendlich zu keiner unververtretbaren Verschärfung der Abflußsituation in den Verbandsgewässern führt. Diese Annahme wird von seiten des Gewässerpflegeverbandes Mittlere Alster bestätigt.

Die direkte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über das bestehende Entsorgungsleitungssystem im Bereich der Elmenhorster Straße bzw. dem Gräberkater Weg. Auch hierfür gilt die grundsätzliche Aussage, daß keine unververtretbare Verschärfung der Abflußsituation durch die geringfügige Mehreinleitung zu erwarten ist.

Die notwendigen Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung anfallenden, gefaßten und unbelasteten Oberflächenwassers zulassen, wird den Grundstückseigentümern eine entsprechende Versickerung dieses anfallenden Wassers empfohlen. Auf eine generelle Festlegung zur Versickerung wird jedoch aus Gleichbehandlungsgrundsätzen verzichtet.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird für den Teilbereich 1 auf seiner Nordseite und für den Teilbereich 2 auf seiner Südseite unmittelbar durch die L 82 (Elmenhorster Straße) berührt. Die Landesstraße verläuft für beide Teilbereiche in ostwestlicher Richtung. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus. Der Teilbereich 2 wird auf seiner Ostseite unmittelbar durch die Gemeindeverbindungsstraße 115 berührt. Diese Straße weist eine geringe Verkehrsbelastung aus. Andere Immissionen aus Verkehrszügen sind nicht zu berücksichtigen.

Für den Bereich der Elmenhorster Straße liegen amtliche Zählergebnisse vor, die durch eine örtliche Querschnittszählung an anderer, westlich liegender Stelle am 16. März 2000 überprüft und ergänzt wurde. Das amtliche und nichtamtliche Zählergebnis der Verkehrszüge Kayhuder Straße/Elmenhorster Straße ist unter Berücksichtigung angemessener künftiger Verkehrsentwicklung in eine schalltechnische Ermittlung eingestellt.

Aufgrund dieser schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Feststellung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ergibt sich, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete überschreiten. Dies erfordert Schallschutzmaßnahmen. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird aufgrund der örtlichen Situation und der fehlenden möglichen Längenentwicklung verzichtet. Sie sind daher als passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten und zu berücksichtigen.

Diese schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung, mit Stand vom August 2000, erstellt durch ML-PLANUNG Lübeck, ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt.

Für die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der Planzeichnung entsprechende Flächen nach § 9(1)24 Neufassung Baugesetzbuch festgesetzt, für die durch Text weitergehende Maßnahmen getroffen sind.

Diese passiven Schallschutzfestsetzungen betreffen beide Teilbereiche des Plangebietes dergestalt, als daß für den jeweiligen Teilbereich Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereich II und III bzw. II, III und IV festgesetzt sind. Die weitergehenden Regelungen sind in den textlichen Festsetzungen aufgearbeitet. Hierbei ist festzustellen, daß die überbaubaren Bauflächen des Teilbereiches I nicht vom Lärmpegelbereich IV aufgrund des individuellen Abstandes betroffen sind.

Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grenzen nicht unmittelbar an die jeweiligen Teilbereiche des Plangebietes. Es befinden sich jedoch im Nahbereich entsprechende Betriebsstellen. Es ist davon auszugehen, daß sich keine zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltungen ergeben.

Die zuständige Fachbehörde, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, ist an dem Aufstellungsverfahren beteiligt. Von ihr sind keine zu berücksichtigenden Belange mitgeteilt. Die Gemeinde bezieht sich bei ihrer Feststellung, keine weitergehenden Maßnahmen beachten zu müssen, auch auf Beteiligungsergebnisse aus anderen Bauleitplanverfahren im Nahbereich des Plangebietes, hier insbesondere zum Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung im Bereich des Fliederweges.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung handelt es sich um zwei Teilbereiche entlang der Elmenhorster Straße im Ostteil bzw. am Ostrand der Ortslage. Der Bebauungsplan dient der baulichen Weiterentwicklung sowie der siedlungsmäßigen Anpassung dieses Bereiches.

Diese differenziert geschnittenen Bereiche sind altbebaut mit unterschiedlichen Bausubstanzen von einem zwischenzeitig ungenutzten landwirtschaftlichen Betrieb bis hin zu einer normalen dörflichen Wohnbebauung. Die Planbereiche selbst sind mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches nicht durch prägende Grünelemente linearer und flächenhafter Struktur betroffen. Lediglich ein kleiner Knickteil im Teilbereich 1 sowie 2 Einzelbäume im Teilbereich 2 sind als zu erhaltende Bepflanzung in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zum Schutz und zum Erhalt dieses kleinen Knickteiles sowie der beiden Einzelbäume sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Es wird jedoch mit Rücksicht auf die besonderen Grundstückssituationen auf eine Weiterentwicklung dieser wenigen Strukturen als Gliederungs- oder Umfassungselement verzichtet.

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

Es ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Teilbereichen dem Inhalt des Landschaftsplanes nicht entgegensteht.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn, Fachdienst Naturschutz / Untere Naturschutzbehörde, 23840 Bad Oldesloe, vom 17.05.2000, Az.: 61/21-623-34/005 festgestellt worden. Es wurde kein Widerspruch erhoben. Die Bekanntmachung zur Feststellung des Landschaftsplanes erfolgte am 02. Juni 2000 im Stormarer Tageblatt.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei den Plangebietsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung handelt es sich um 2 Bereiche, die bereits bisher verbindlich überplant waren. Lediglich für das Grundstück Elmenhorster Straße Nr. 12 ist im seitlichen und rückwärtigen Bereich eine Plangebietserweiterung vorgesehen, die bisher noch nicht verbindlich überplant war.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich keine Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung bezüglich der überbaubaren Flächen des Altgebietes.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen.

Für den altbeplanten Bereich gilt die Fassung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10. Der Plan ist am 09. Oktober 1991 in Kraft getreten. Es gilt somit für die Plangeltungsbereiche die Baunutzungsverordnung 1977/1986. In dieser Fassung der Baunutzungsverordnung sind keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile von deutlich über 80 % der Grundstücksflächen bisher zulässig wären. Mit der nunmehr vorgenommenen Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990/1993 ergeben sich Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 52,5 % für den Teil der Plangebietserweiterung. Für die rückwärtig Ergänzung des Grundstückes Elmenhorster Straße Nr. 12 ist jedoch der sich ergebende Eingriff sowie der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden zu ermitteln. Die rückwärtigen ergänzten Teile sind bereits bisher Grundstücksbestandteil des Grundstückes gewesen, so daß diese neue Zuordnung nicht zusätzlich überprüft werden muß.

Nachfolgend wird eine einfache Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Eingriffsfläche:

Grundstück Elmenhorster Straße Nr. 12

Flurstück 14/4 teilweise	1.335 qm	
Flurstück 14/2 teilweise	+ 498 qm	
	1.833 qm	1.833 qm

Erforderlicher Ausgleichsbedarf:

Grundstück Elmenhorster Straße 12, Flurstück 14/2 teilweise

1.833 qm x 0,3 x 0,5	= 275,0 qm	
1.833 qm x 0,3 x 0,75 x 0,3	= 123,7 qm	
	398,7 qm	398,7 qm

Mit dem vorstehenden Ergebnis ist festzustellen, daß sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 400 qm zum Schutzgut Boden ergibt. Dieser Ausgleichsbedarf kann nicht auf geeignete Art und Weise innerhalb der Grundstücksfläche gesichert werden. Es ist daher vorgesehen, daß diese Ausgleichsflächen als Ersatzflächen in einer sogenannten „Poolfläche“ über ein Ökokonto der Gemeinde Bargfeld-Stegen bzw. einem anderen Träger vorgehalten werden. Dies ist einvernehmlich mit dem Fachdienst Naturschutz / Untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Gemeinde wird dies durch entsprechende städtebauliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer sichern.

Von seiten der Gemeinde ist vorgesehen, entsprechende Poolflächen als Ausgleichsflächen im Bereich der Alsterniederung, der Niederung von Alter Alster und Mühlenbach mit Gräberkater Teichen, bzw. an anderen geeigneten Stellen des Gemeindegebietes, zu sichern und mit dem daraus abzuleitenden Öko-Konto zu verrechnen.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage und der bereits jetzt bestehenden Intensivnutzung des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, daß sowohl das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“, das Schutzgut „Klima und Luft“ sowie das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch die vorgesehenen Veränderungen nur unbedeutend betroffen sind und durch die nunmehr vorgesehene Begrenzung und Reduzierung der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung minimiert werden.

Das Schutzgut „Wasser“ kann als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser vollständig der Kläranlage zugeleitet wird und anfallendes Oberflächenwasser gleichfalls abgeleitet wird.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 17 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 17:

Der Knickrandstreifen entlang dem vorhandenen Knick ist als naturnahe Gras- und Krautflur mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzusäen und auf Dauer zu erhalten. Diese Fläche ist maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 01. Juli und im Herbst ab Ende September, zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

Diese Regelungen sind durch städtebauliche Verträge zu sichern.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Bargfeld-Stegen vorgesehen.

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Es ist festzustellen, daß für beide Teilbereiche des Plangebietes der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 keine Erschließungen und Erschließungskosten im öffentlichen Bereich anfallen.

Bei den durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen handelt es sich ausschließlich um private Erschließungsmaßnahmen, die an bestehende öffentliche Erschließungseinrichtungen anzubinden sind.

Auf eine Ermittlung dieser privaten Erschließungskosten wird verzichtet. Sie sind von den betreffenden Grundstückseigentümern bzw. Grundstückseigentümergeinschaften zu tragen.

9. Hinweise

a) Allgemeine Hinweise

Hausschutzräume:

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

Ver- und Entsorgung:

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

Von seiten des Versorgungsträger SCHLESWAG AG bestehen unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes im Bereich der Elmenhorster Straße. Diese Leitungen sind in der Planzeichnung dargestellt. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträger SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in den betreffenden Bereichen ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk in Bargtheide, Tel.: (04532) 27220 zu erfragen.

ÖPNV:

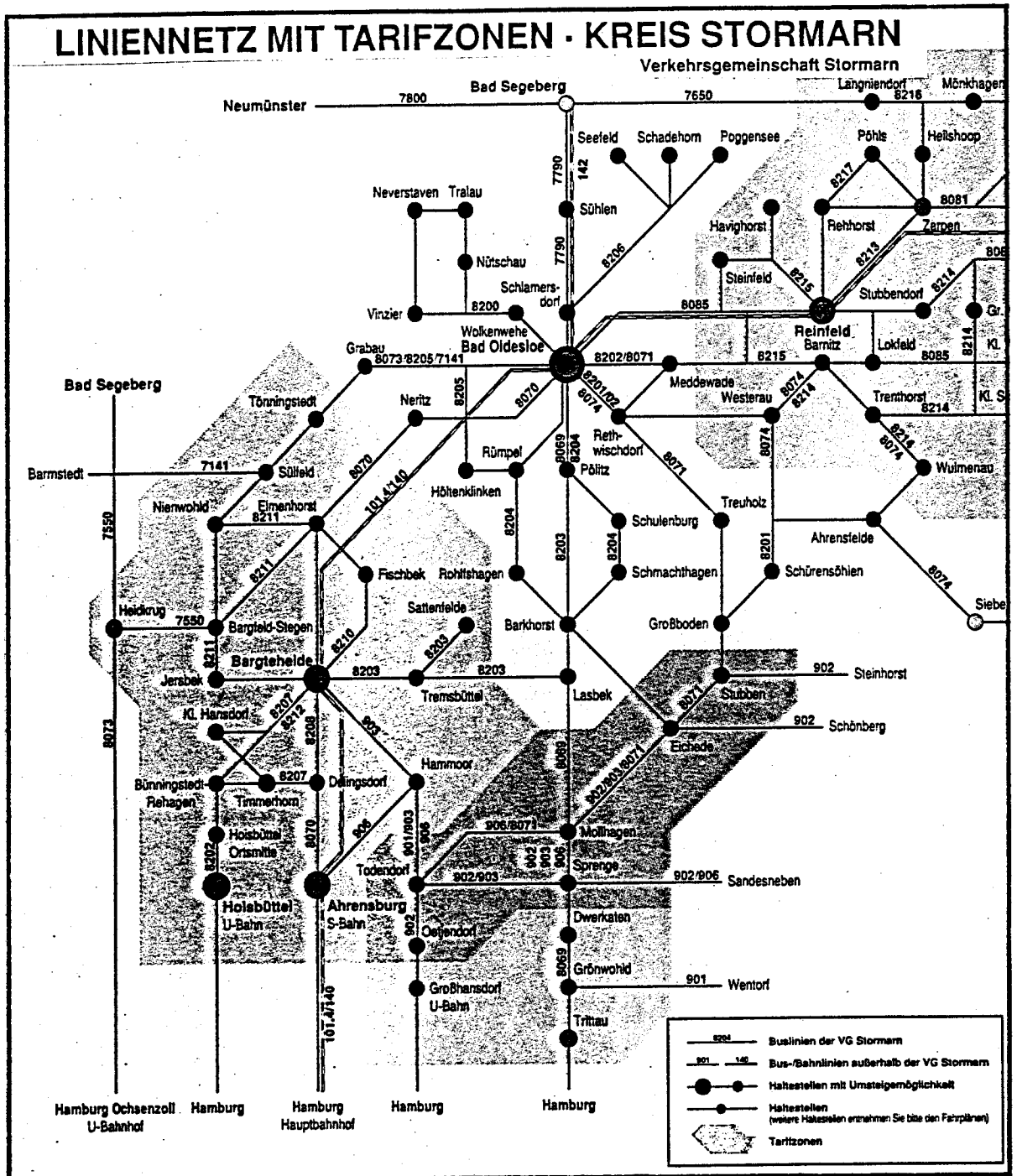
Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der Gemeinde in hinreichendem Maße durch Buslinien als auch durch Anruf-Sammel-Taxen sichergestellt. Zwei Buslinien verbinden Bargfeld-Stegen mit Bargtheide bzw. Bad Oldesloe/Hamburg Ochsenzoll. Es handelt sich hier um die Linien:

Linie 8211 Bargtheide – Jersbek – Bargfeld – Heidkrug und

Linie 8073 Hamburg Ochsenzoll – Heidkrug – Bargfeld-Stegen – Bad Oldesloe.

Hierzu wird ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



9. Hinweise

b) Besondere Hinweise

Altlast / Altlastverdachtsflächen:

Von seiten der zuständigen Fachbehörde des Kreises Stormarn, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz, ist mitgeteilt, daß mit Stand vom 01. Dezember 2000 im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weit reichenden Saumes außerhalb des o.a. Plangebietes keine Altstandorte bekannt sind, diese wurden in diesem Bereich allerdings bisher auch noch nicht erfaßt. Mit Stellungnahme vom 23. März 2001 hat der Fachbereich Boden – und Gewässerschutz seine bisherigen Aussagen zu Altablagerungen ergänzt. Dieser Hinweis wird gleichfalls nachfolgend aufgenommen.

Zum Teilbereich 1 ist mit Datum vom 23.03.2001 folgender Hinweis mitgeteilt:

„Es wird darauf hingewiesen, daß in einer Entfernung von 120 m vom Teilbereich 1 sich die Altablagerung 244 befindet. Bodenluftuntersuchungen am südwestlichen Randbereich der Altablagerung im Jahre 1999 ergaben keinen Hinweis auf deponiespezifische Gase. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen liegen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben vor.

Zur Erreichung einer größtmöglichen Sicherheit ist darüber hinaus vom Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz empfohlen, im Straßenbereich der Elmenhorster Straße an den Teilbereich 1 angrenzend an 2 Punkten Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Diese Empfehlung wird dahingehend berücksichtigt, als daß über eine städtebauliche Vereinbarung die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichtet werden, im Zuge neuer Baumaßnahmen auf ihren Grundstücken je eine Bodenluftuntersuchung zum Nachweis der Unbedenklichkeit an geeigneter Stelle vor Durchführung der Baumaßnahmen erstellen müssen.

Zum Teilbereich 2 ist mit Datum vom 11.01.2000 folgender Hinweis mitgeteilt:

„Direkt gegenüber des Teilbereiches 2 liegt die Altablagerung Nr. 241 (südlich der Elmenhorster Straße). Diese Altablagerung wurde noch nicht untersucht, Emissionen sind nicht auszuschließen. Da jedoch im Bereich der bereits bestehenden Bebauung bisher keine Beeinträchtigungen durch die Altablagerung bekannt geworden sind, sind diese auch für die Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, so daß vom Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.“

**Gemeinde Bargfeld-Stegen
 Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung**

10. Flächenverteilung / Flächenermittlung

Stand: November 2000; Mai 2001; Juli 2001

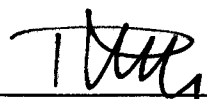
Flurstück	Flurstücks- größe	Baufläche Mischgebiet	priv. Grün- fläche -Knick- randstreifen einschl. Knick-	Gesamt- größe Plan- gebiet	überlagernde Festsetzungen		
					Knick auf Knickrand- streifen	Geh-, Fahr- und Leitungs- recht (voll versiegelt)	Müllgefäß- standplatz
14/4	3.978 qm	3.978 qm		3.978 qm			
14/3	1 qm	1 qm		1 qm			
14/2 tlw.	498 qm	498 qm		498 qm			
19/1	1 qm	1 qm		1 qm			
19/2	1.260 qm	1.260 qm		1.260 qm			2 qm
21/11 tlw.	537 qm	492 qm	45qm	537 qm	27 qm	140 qm	
30/18	760 qm	760 qm		760 qm			
30/19	807 qm	807 qm		807 qm			
30/20	1.003 qm	1.003 qm		1.003 qm			
Gesamt	8.845 qm	8.800 qm	45 qm	8.845 qm	27 qm	140 qm	2 qm

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Teilbereich 1 : Elmenhorster Straße gerade Nr. 12 und Nr. 14; Teilbereich 2 : Elmenhorster Straße Nr. 37 sowie Gräberkater Weg ungerade Nr. 1 bis Nr. 3 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 09. Juli 2001.



Bargfeld-Stegen, den 16. 07. 01


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Sept. 2000; Nov. 2000; ,Februar 2001; Mai 2001; Juli 2001