

GEMEINDE BARGFELD- STEGEN KREIS STORMARN

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 11**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 11
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Südlich der Straße Hartloh von der Einmündung des Weges Voßkrog bis
zum Grundstück Hartloh Nr. 12

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 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
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes	10 - 11
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	12
b) Ver- und Entsorgung	13 - 14
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	15
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	16
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	17 - 18
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	20
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	21
b) Allgemeine Hinweise	22
Vermerk: Beschluß über die Begründung	23

Anlagen: siehe nächste Seite

- 2 -

Anlagen: Baugrunduntersuchung in Bargfeld-Stegen
(Bebauungsplan Nr. 11)
ERWATECHNIK GmbH
Flintkampsredder 10
24106 Kiel
Stand: 17.12.1999

Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 11
ML-PLANUNG
Gesellschaft für Bauleitplanung mbH
23568 Lübeck
Stand: November 1999

Anlage zu Ziffer 6. b der Begründung
ML-PLANUNG
Gesellschaft für Bauleitplanung
23568 Lübeck
Stand: Dezember 1999; März 2000

I. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, Gebiet: Südlich der Straße Hartloh von der Einmündung des Weges Voßkrog bis zum Grundstück Hartloh Nr. 12 in ihrer Sitzung am 13. Dezember 1999 beschlossen.

Auf der nächsten Seite wird eine Übersicht mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 11 als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13. Dezember 1999 den Bebauungsplan Nr. 11 als Vorentwurf beschlossen.

Die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch sind mit Schreiben vom 21. Dezember 1999 eingeleitet worden.

Darüber hinaus ist die Bürgerbeteiligung als öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch am 17. Januar 2000 durchgeführt worden.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 28. Februar 2000 geprüft und hierüber entschieden.

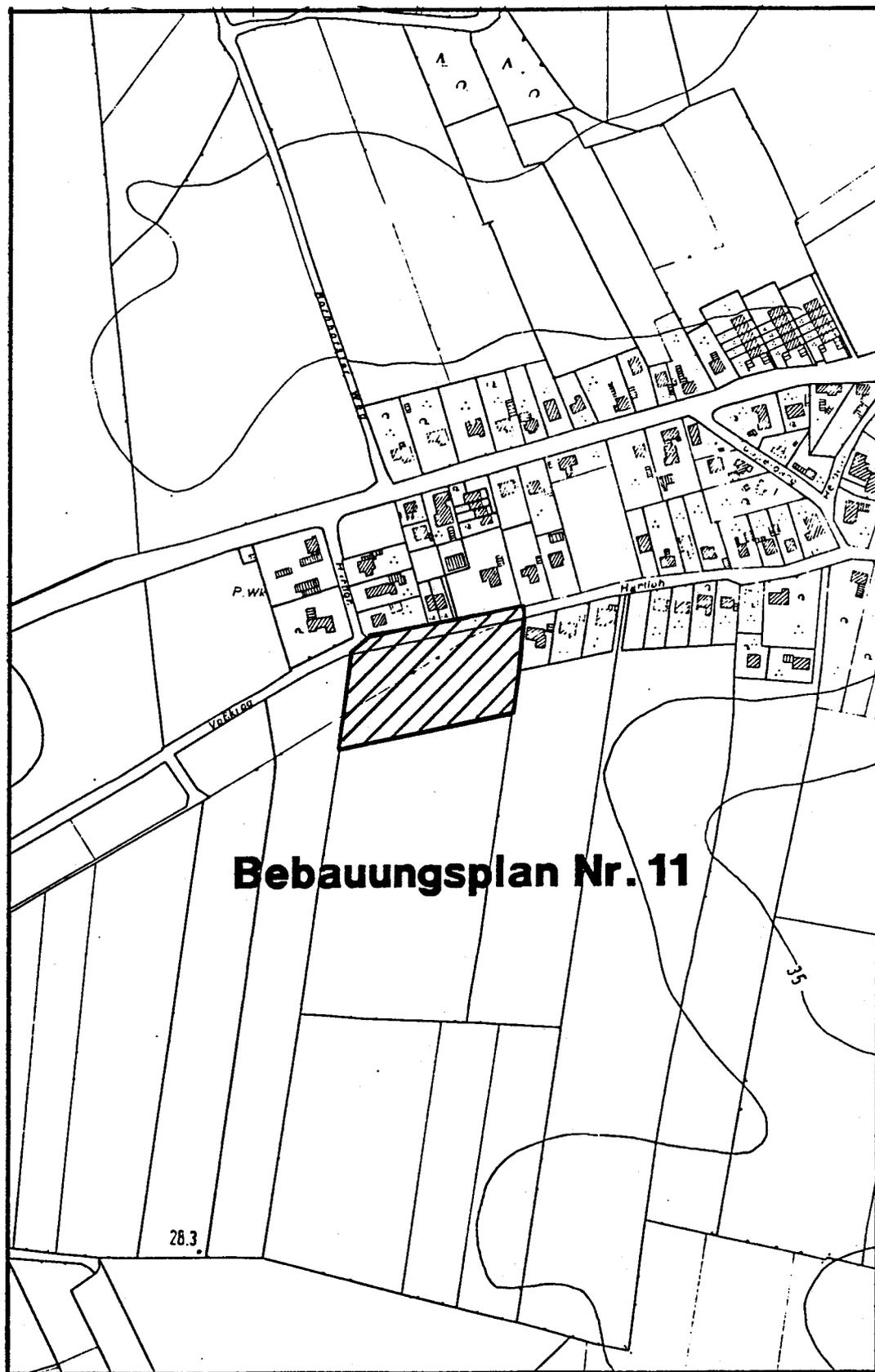
In der gleichen Sitzung ist der Bebauungsplan Nr. 11 als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 ist in der Zeit vom 17. März 2000 bis zum 17. April 2000 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 03. März 2000 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Das Ergebnis der Entwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung am 29. Mai 2000 in eine Abwägung eingestellt, geprüft und hierüber entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 29. Mai 2000 ist der Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

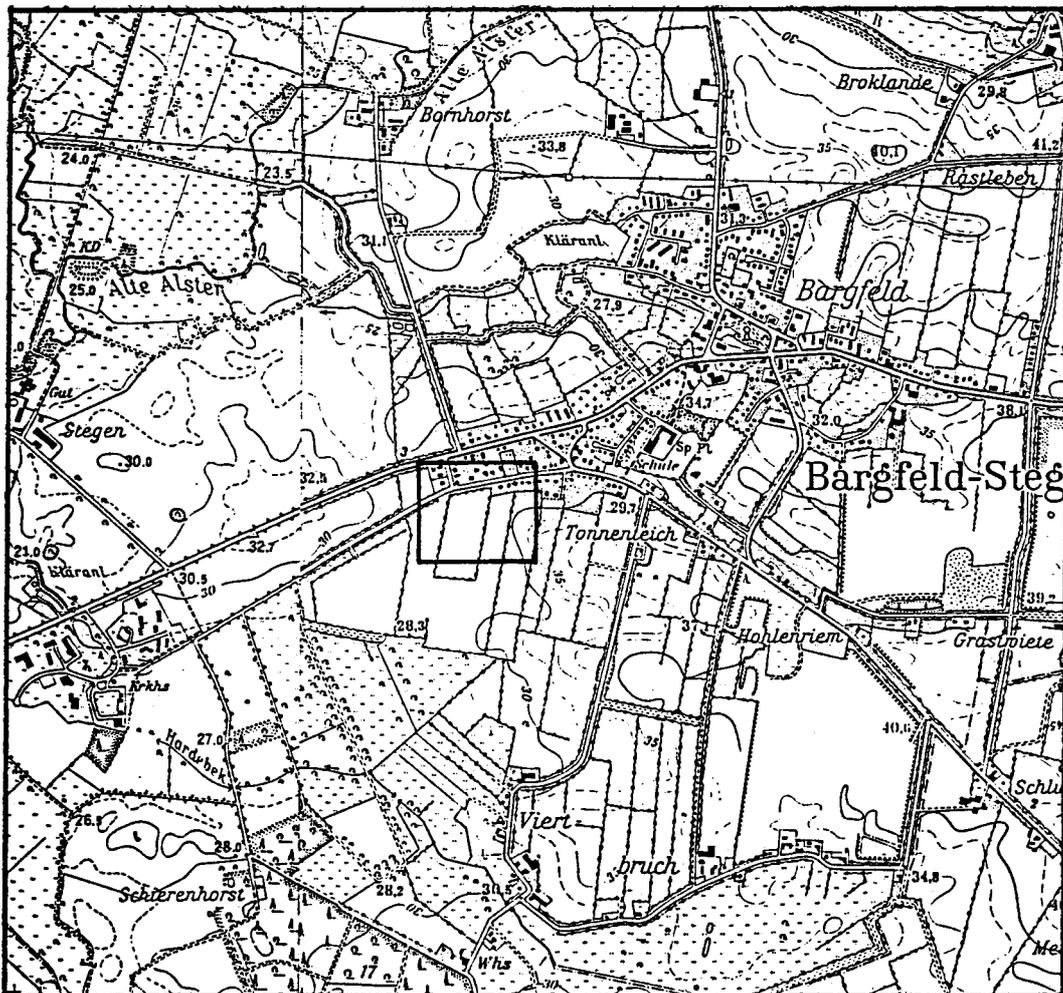
Der Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet: Südlich der Straße Hartloh von der Einmündung des Weges Voßkrog bis zum Grundstück Hartloh Nr. 12, wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes.

In der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der betreffende Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1(1)1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt worden. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde wirksam mit dem 04. Februar 1994 nach Bekanntmachung der Genehmigung. Unter diesen Voraussetzungen und der nicht parzellenscharfen Betrachtung ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan für den Bebauungsplan Nr. 11 gesichert.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte, Flur 14, der Gemarkung Bargfeld. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf eine Darstellung von Höhenlinien verzichtet. Es liegt jedoch ein aktuelles Flächennivellement NN-bezogen vor.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 11 entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung umfaßt in der Gemarkung Bargfeld-Stegen, Flur 14, eine Teilfläche des Flurstückes 61/1 sowie Teilfläche des Flurstückes 70/5 mit einer Gesamtfläche von 11.363 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet-		6.881 qm
davon überlagernd als versiegeltes GFL-Recht	440 qm	
davon überlagernd als GFL-Recht unbefestigt (Feldzufahrt und Leitungsrecht vor Grundstück Nr. 3 und Nr. 4)	320 qm	
- Als Verkehrsfläche den angrenzenden Bereich der Straße Hartloh		1.060 qm
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung –Müllgefäß- standplatz- in der Straße Hartloh		7 qm
- Als Grünfläche –Knickrandstreifen- einschließlich vorhandener Knicks		1.231 qm
davon überlagernd vorhandene Knicks	677 qm	
- Als Grünfläche –extensiv genutzte Gras- und Krautflur-		1.973 qm
davon überlagernd als zweireihige Laubholzhecke	197 qm	
- Als Fläche für die Landwirtschaft		211 qm
davon überlagernd teilweise vorhandener Knick	65 qm	
Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt		<u>11.363 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 soll der Bereich südlich der Straße Hartloh an den bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 7 angebunden und neu geordnet werden, mit dem Ziel der Schaffung von Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes.

Durch die vorliegende Planung sollen die wesentlichen Ortsentwicklungsansätze, wie sie von der Gemeinde definiert sind und Grundlage der in letzter Zeit durchgeführten gemeindlichen Planungen sind, inhaltlich berücksichtigt und weiter entwickelt werden.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 11 wird die städtebauliche Ordnung zur Siedlungsentwicklung mit Anbindung an die bestehende westliche Ortslage in diesem Bereich abschließend geregelt.

Aufgrund der Situation dieses Plangebietes mit seiner geringen Flächenentwicklung und ausgeprägten Längsstruktur und den damit verbundenen hohen Anforderungen zur Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sind differenziert Nutzungsstrukturen entwickelt, die an grundlegende Ortsentwicklungsvorgaben orientiert sind.

Neben den Ausweisungen von notwendigen Bauflächen sollen die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Schutz und die Sicherung sowie Weiterentwicklung hier vorhandener linearer Grünelemente vorgenommen und gesichert werden.

Für den Plangebietsbereich ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dies geschieht im Hinblick auf die hier bereits vorhandene Nutzungsstruktur. Mit diesen Nutzungsmöglichkeiten sollen langfristig auch für diese neu entstehenden Baugrundstücke entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

Die Baugrundstücke dienen der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes.

Durch die vorliegende Planung entstehen insgesamt 6 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

Durch die vorliegende Planung sollen neben der Sicherung einer angemessenen baulichen Entwicklung dieses Bereiches auch insbesondere die Belange der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung sowie des Naturschutzes und die verschiedenen gegebenenfalls zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes gesichert werden.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Hierbei wird die in Gemeinde Bargfeld-Stegen nachzuweisende Anzahl der tatsächlich errichteten Wohneinheiten je Baugrundstück in vergleichbaren Baugebieten mit den Festsetzungen „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ bzw. „offene Bauweise“, von ca. 1,38 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich bei dem vorliegenden Planinhalt folgende Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten:

Grundstücke Einzelhausbebauung = $6 \times 1,38 \text{ WE} =$ 8,28 WE

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten mit insgesamt 8 WE unterschiedlichen sozialen Anspruches innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

Bei den nunmehr neu einer Bebauung zugeführten Flächen handelt es sich um die Bereiche südlich der Straße Hartloh bis zur Einmündung der Straße Voßkrog als Verlängerung der hier bereits teilweise bestehenden Bebauung.

Dieser zu beurteilende Bereich ist bisher als Ackerfläche bzw. Ackergrünland genutzt worden. Es handelt sich daher um eine Fläche ohne jede besondere Bedeutung für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die hier neu entwickelten Baugrundstücke entstehen in einer Tiefe der Baufläche von ca. 50 m und umfassen eine Breite von ca. 135 m . Diese Fläche umfaßt somit ca. 6.881 qm Baufläche. Bei einer vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,25 ergibt sich unter Berücksichtigung der Regelungen der Baunutzungsverordnung und der textlichen Festsetzungen insgesamt eine Fläche von ca. 3.010 qm für bauliche Anlagen als Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie zusätzliche Oberflächenversiegelung durch Zufahrten, Terrassen und ähnlichem. Diese mögliche Gesamtbebauung liegt überaus deutlich unterhalb der Grenze zur Pflicht, bereits im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Grenze zur Prüfung wird bei ca. 20.000 qm gesehen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der sich ergebenden Eingriffe sind hinreichend Maßnahmen getroffen, die unter Ziffer 6a) und 6b) dieser Begründung weitergehend erläutert sind.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 beinhaltet den siedlungsmäßigen Abschluß des bereits seit langem bestehenden Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 und liegt hierauf bezogen an der Westseite der Ortslage Bargfeld.

Die Erschließung ist über den bestehenden Straßenzug Hartloh vorgesehen.

Bei der Entwicklung der verbindlichen Inhalte sind differenziert die vorhandenen Strukturen aufgenommen und in der Planung berücksichtigt. Dies führt dazu, daß neben der Sicherung der vorhandenen linearen Grünstrukturen das neue Baugebiet durch die Neuentwicklung einer linearen Grünstruktur nunmehr vollständig eingefaßt wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist mit ca. 1,03 ha verhältnismäßig klein und ist bezogen auf diese Größe mit sehr differenzierten Festsetzungsinhalten behaftet.

Neben den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind weiter private Grünflächen entwickelt, die der Sicherung und der Weiterentwicklung vorhandener bzw. neu entstehender linearer Grünelemente dienen. Die Erschließung ist innerhalb des Plangebietes nur noch auf private verkehrliche Erschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte reduziert. Darüber hinaus sind noch zwei Müllgefäßstandplätze in der Straße Hartloh an den Einmündungsbereichen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen.

Zur landwirtschaftlichen Nutzung der südlich rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist darüber hinaus eine Sicherung der Anbindung an die Straße Hartloh durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten dieser landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Auf einen Umbau und Umgestaltung der Straße Hartloh wird mit Rücksicht auf den Erhalt des hier vorhandenen Knicks verzichtet. Dies gilt auch für den Verzicht der zusätzlichen Schaffung von öffentlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesem Bereich.

Der aus der vorliegenden Planung erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden wird innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Neuentwicklung eines verbindenden linearen Grünelementes im erforderlichen Umfang gesichert.

Die notwendigen Belange des Schallschutzes sind durch passive Schallschutzmaßnahmen gesichert.

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

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

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

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

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Für den Bereich der Bauflächen ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter ist für das Plangebiet durch Text bestimmt, daß die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht auf die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl angerechnet werden.

Durch Text ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Straße Hartloh festgesetzt. Ausnahmen sind bis 1,00 m Höhe zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind differenzierte Festsetzungen durch Text getroffen, die sich in ihren Grundsätzen an Planinhalte aktueller Planungen der Gemeinde orientieren und im wesentlichen sich auf die Dachformen und Dachneigungen beziehen.

Die Drenpelhöhe (Kniestock) ist mit 0,60 m Höhe festgesetzt. Ausnahmen sind bis 0,90 m Höhe zulässig.

Die Belange der Erschließung, des Immissionsschutzes und der Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind unter Ziffer 4a, 5, 6a und 6b dieser Begründung aufgearbeitet. Auf weitergehende Ausführungen wird an dieser Stelle verzichtet.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 wird durch die bereits vorhandene Straße Hartloh erschlossen. Die Straße Hartloh ist in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straße ist insbesondere mit Rücksicht auf den entlang der Südseite der Straße verlaufenden Knick nicht mehr vorgesehen. Dies gilt auch bezüglich der nicht mehr vorgesehenen Anlage zusätzlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesem Straßenbereich.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist nur über neu zu erstellende private Erschließungen durch zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen, die über die bereits vorhandenen Feldzufahrten an die Straße Hartloh angebunden werden. Diese zu erstellenden privaten Erschließungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in einer Breite von 4,0 m vorgesehen und erschließen jeweils drei Baugrundstücke.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie auch 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 vorgesehen. Notwendige Ergänzungen sind, soweit erforderlich, vorzusehen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen, hier insbesondere ggf. erforderliche Transformatorenstationen sowie die übrigen Versorgungsleitungssysteme, sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch 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 Trassen freizuhalten sind, die nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen. Bei Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch 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 öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen, da zur fernmeldetechnischen Versorgung die Verlegung neuer Kommunikationsanlagen erforderlich ist.

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

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. Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, sind an zwei Stellen des Plangebietes innerhalb des Bereiches der Straße Hartloh vorgesehen und entsprechend festgesetzt mit Bezeichnung der jeweiligen Begünstigten. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die privaten Erschließungsanlagen der GFL-Rechte nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung geschieht für das Baugebiet durch die zentrale Ortsentwässerung der GEMEINDE BARGFELD-STEGEN zum Klärwerk der Gemeinde. Notwendige Ergänzungen der Versorgungsleitungen und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit

dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie auch im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Darüber hinaus ist vor Erschließungsbeginn der Nachweis zu erbringen, daß die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zur Ableitung der entscheidenden Mehrmengen ausreichend dimensioniert ist.

Die Oberflächenentwässerung ist durch das bestehende, hinreichend leistungsfähige Vorflutsystem des zuständigen Gewässerpflegeverbandes MITTLERE-ALSTER großräumig sichergestellt. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Führung der Oberflächenentwässerungsleitung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist nach Westen hin im Bereich der Straße Voßkrog bis zum offenen Gewässer der Tonnenbek zu führen. Eine Einleitung in den verrohrten Bereich der Tonnenbek vor dem Plangebiet ist aufgrund der starken Auslastung dieser Leitung nicht vorgesehen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse sind zuvor einzuholen.

Mittelfristig ist eine Verbesserung des Ablaufes der Tonnenbek im Bereich des Weges Voßkrog dergestalt vorgesehen, als daß nach einer Verlegung der Tonnenbek auf die Südseite des Weges Voßkrog in die landwirtschaftlichen Flächen hinein, eine ausreichend dimensionierte Retentionsfläche durch Profilerweiterung entwickelt werden soll. Die Gemeinde wird dies, losgelöst von diesem Planverfahren, mittelfristig abstimmen und realisieren.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 wird auf seiner Nordseite durch die Landesstraße 82 betroffen, jedoch nicht unmittelbar berührt. Die Landesstraße 82 verläuft als Kayhuder Straße nördlich abgesetzt des Plangebietes in ostwestlicher Richtung. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus. Andere Immissionen aus Verkehrszügen sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festzustellen, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschreiten. Dies erfordert Schallschutzmaßnahmen. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird jedoch verzichtet, sie sind daher als passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Diese schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 11 ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 11 ist festgestellt, daß für das Plangebiet des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In der Planzeichnung sind hierfür entsprechende Flächen nach § 9(1)24 Baugesetzbuch festgesetzt, für die durch Text weitergehende Maßnahmen getroffen sind.

Diese passiven Schallschutzfestsetzungen betreffen die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 6 dergestalt, als daß für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 6 für die Nordseiten der Gebäude der Lärmpegelbereich II einzuhalten ist und für das Baugrundstück Nr. 6 auf der Westseite der Gebäude gleichfalls der Lärmpegelbereich II einzuhalten ist. Für die übrigen Gebäudeseiten sind keine weitergehenden passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Darüber hinaus ist bestimmt, daß für die Gebäudeseiten mit einzuhaltendem Lärmpegelbereich II Fenster und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern nur zulässig sind, wenn sie mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen der Schalldämmung der Fenster erfüllen.

Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grenzen weder unmittelbar an das Plangebiet an noch sind diese im Nahbereich angesiedelt.

An der Einmündung der Straße Hartloh in die Kayhuder Straße befindet sich auf dem Flurstück 66/9 eine kleinere Pferdehaltung. Es ist also festzustellen, daß das Plangebiet nicht von Auswirkungen aus Intensivtierhaltungsbetrieben beeinträchtigt wird.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 handelt es sich um einen Bereich am westlichen Ortsrand und hier um die südwestliche bisher unbebaute Ecke dieses Gebietes. Der Bebauungsplan dient der baulichen Weiterentwicklung sowie dem siedlungsmäßigen Abschluß dieses Bereiches.

Dieser schmale in Ostwestrichtung strukturierte Bereich ist bisher unbebaut und grenzt an seiner Ostseite an eine Straßenrandbebauung an. Er wird dreiseitig durch vorhandene Knickstrukturen eingefäßt.

Das Plangebiet wird von einem linearen Grünbestand am Plangebietsrand gegliedert und umfaßt eine bisherige Ackerfläche südlich der Straße Hartloh. Innerhalb der Ackerfläche sind keine weiteren Strukturen vorhanden. Die übrigen östlich liegenden Flächen sind eine intensiv genutzte Standweide und westlich handelt es sich um eine Ackerfläche.

Zum Schutz und zum Erhalt der linearen Gliederungs- und Umfassungselemente in Form von Knicks, ist der Planinhalt darauf abgestimmt, diese Grünelemente zu schützen und zu vernetzen. Ergänzungen des Knicksystems sind nicht vorgesehen. Die Planung hebt ab auf die Zuordnung von Schutzflächen, um diesen Grünbestand dauerhaft erhalten zu können. Innerhalb des Plangebietes befinden sich prägende Großgrünstrukturen innerhalb des Knickbestandes und darüber hinaus nördlich außerhalb des Plangebietes am Straßenbereich der Straße Hartloh. Bei der Entwicklung der Bauflächen und der privaten Erschließungsanlagen ist im besonderen Umfang Rücksicht auf den Erhalt des Grünbestandes und auf die Sicherung der Vernetzung und Anbindung an die freie Landschaft genommen worden.

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

Es ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan dem Inhalt des Landschaftsplanes nicht entgegen steht. Der Kreis Stormarn hat gegen den Landschaftsplan mit Schreiben vom 17.05.2000, Az.: 61/21-623-34/005 keinen Widerspruch erhoben. Er gilt damit als festgestellt.

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

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

Zur Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes sowie des § 1a der Neufassung Baugesetzbuch ist das Plangebiet dem unbeplanten, unbebauten Außenbereich zuzuordnen. Von daher ist eine Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den bisher unbeplanten Außenbereich erforderlich. In der gesonderten Ausarbeitung „Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffs- und Ausgleichsregelungen“, als Anlage zu dieser Begründung, sind die zu beachtenden Belange erfaßt, bewertet und aufgeführt.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können. Die Sicherung erfolgt durch städtebauliche Verträge, in denen darüber hinaus die vorzusehenden Maßnahmen festzulegen sind. Soweit erforderlich sollen auch Eintragungen in das Grundbuch vorgenommen werden, dies wird die Gemeinde in geeigneter Weise sicherstellen. Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird der erforderliche Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11 erbracht.

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

Die Gemeinde geht davon aus, daß hiermit ein hinreichender Nachweis geführt werden kann.

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

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 15, 16 und 17 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 15

Die Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung in Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Darüber hinaus sind diese Schutzbereiche für die zu erhaltenden Knicks von jeglicher beeinträchtigenden Nutzung freizuhalten.

- zu Textziffer 16

Das mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäende Extensivgrünland ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September, zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 17

Die Bepflanzung der landschaftsgerechten Laubholzhecke ist mit Sträuchern der Arten:

Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa) vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzreihen sind in einem Abstand von 0,75 m und einer Gesamtbreite von 1,5 m anzulegen unter Zuordnung von einem jeweils 1,0 m breiten Randstreifen.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind z. B. städtebauliche Verträge und ähnliches abzuschließen.

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

Die Kosten des Ausgleiches werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb	
Knickrandstreifen einschließlich vorhandenem Knick	12.210,00 DM
private Grünfläche –extensiv genutzte Gras- und Krautflur- mit Laubholzhecke	19.730,00 DM
b) Herrichten und Ansaat bzw. Anpflanzen	
Knickrandstreifen	2.720,00 DM
extensiv genutzte Gras- und Krautflur	9.865,00 DM
zweireihige Laubholzhecke	7.890,00 DM
c) Laufende Pflege (10 Jahre)	
Knickrandstreifen einschließlich zugehörigem Knick	3.385,00 DM
extensiv genutzte Gras- und Krautflur einschließlich zugehöriger Laubholzhecke	<u>9.865,00 DM</u>
	<u>65.665,00 DM</u>

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen betragen ca. 9,54 DM je Quadratmeter Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes: 65.665,00 DM : 6.881 qm Baufläche = 9,54 DM

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern gemäß dem gewählten Verteilmaßstab zu tragen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der 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 Neufassung Baugesetzbuches 1997(BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Es ist festzustellen, daß für den Bebauungsplan Nr. 11, mit Ausnahme der Schaffung von 2 Müllgefäßstandplätzen auf der Südseite der Straße Hartloh im Bereich der Einmündung der privaten Erschließungen als GFL-Rechte, keine weiteren Erschließungen und Erschließungskosten im öffentlichen Bereich anfallen.

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

Für die Errichtung der beiden Müllgefäßstandplätze ist mit Erschließungskosten von ca. 500,00 DM auszugehen. Die Kosten der Müllgefäßstandplätze sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

9. Hinweise

a) Besondere Hinweise

Von seiten der Gemeinde ist eine Baugrunduntersuchung durch Schlitzsondierungen an insgesamt 8 verschiedenen Stellen des Plangebietes vorgenommen worden. Das Ergebnis ist in der der Begründung beigefügten Bodenuntersuchung dargestellt und erläutert.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung geht die Gemeinde, bezogen auf die bisherige landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen, davon aus, daß keine Altstandorte bzw. Altablagerungen vorliegen.

Von seiten der zuständigen Fachbehörde sind aufgrund dort vorliegender Unterlagen mitgeteilt, daß innerhalb sowie außerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes um das Plangebiet der Abteilung Altlasten des Umweltamtes des Kreises Stormarn, mit Stand vom 03. Januar 2000, weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt sind und von daher aus Sicht der Abteilung Altlasten gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

9. Hinweiseb) Allgemeine Hinweise

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

Von seiten des Versorgungsträger SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes übernommen. 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 dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk in Bargtheide, Tel.: (04532) 27220 zu erfragen.

Für den Plangelungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Baugrunduntersuchung am 15. Dezember 1999 mit insgesamt 8 Bohrungen an verschiedenen Stellen innerhalb des Plangebietes durchgeführt worden. Die Baugrunduntersuchung und die Auswertung dieser Baugrunduntersuchung erfolgte durch die ERWA-Technik Kiel. Das Ergebnis und die Bewertung datiert vom 17. Dezember 1999. Die Baugrunduntersuchung ist Anlage zur Begründung.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß innerhalb dieses sehr kleinen Planbereiches deutlich differenzierte Bodenverhältnisse vorliegen, die teilweise von weichen Schichten durchzogen sind. In Abstimmung mit den auswertenden Geologen der ERWA-Technik wird von seiten der Gemeinde festgestellt, daß das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 im Grundsatz bebaubar ist.

Es wird jedoch besonders darauf hingewiesen, daß von seiten der künftigen Grundstückseigentümer vor Baubeginn weitergehende detaillierte Baugrunduntersuchungen zur Gründungsbeurteilung ihrer Bauvorhaben vorgenommen werden sollten. Diese Verpflichtung zu weitergehenden Baugrunduntersuchungen durch die künftigen Grundstückseigentümer ist mit entsprechenden Passagen in die abzuschließenden Kaufverträge und sonstigen Vereinbarungen aufzunehmen.

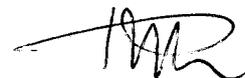
Für die Bebauung der Baugrundstücke ist darauf hinzuweisen, daß eine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises 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.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11, Gebiet: Südlich der Straße Hartloh von der Einmündung des Weges Voßkrog bis zum Grundstück Hartloh Nr. 12, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 29. Mai 2000

Bargfeld-Stegen, den 07. Juni 2000

Siegel



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: November 1999; Dezember 1999; März 2000; Juni 2000

- 23 -