

**GEMEINDE
BARGFELD-STEEGEN**
KREIS STORMARN

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 12**



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: südlich Elmenhorster Straße (L 82) sowie westlich Herrenweg

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	12 - 13
3. Inhalt des Bebauungsplanes	14 - 17
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	18 - 19
b) Ver- und Entsorgung	20 - 21
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	22 - 23
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	24 - 25
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.....	26 - 29
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	30
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	31 - 32
9. Hinweise	
a) Altstandorte, Altlastverdachtsflächen	33
b) Allgemeine Hinweise.....	34 - 35
10. Flächenverteilung / Flächenermittlung.....	36
Vermerk: Beschluß über die Begründung	37

Anlagen: siehe nächste Seite

Untersuchungen zum B-Plan Gebiet Nr. 12
in Bargfeld-Stegen
Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH
Zeppelinring 40
24146 Kiel
Stand: 29.09.2001

Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 12
- Gewerbegebiet – der Gemeinde Bargfeld-Stegen
ML-Planung
Gesellschaft für Bauleitplanung mbH
Erlenkamp 1
23568 Lübeck
Stand: Dezember 2001

Anlage zu Ziffer 6.b der Begründung
ML-Planung
Gesellschaft für Bauleitplanung mbH
Erlenkamp 1
23568 Lübeck
Stand: Dezember 2001; März 2002

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, Gebiet: südlich Elmenhorster Straße (L 82) sowie westlich Herrenweg, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09. Juli 2001. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27. Dezember 2001.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde die ML-PLANUNG, Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand Bargfelds, südlich des bestehenden östlichen Ortsrandes.

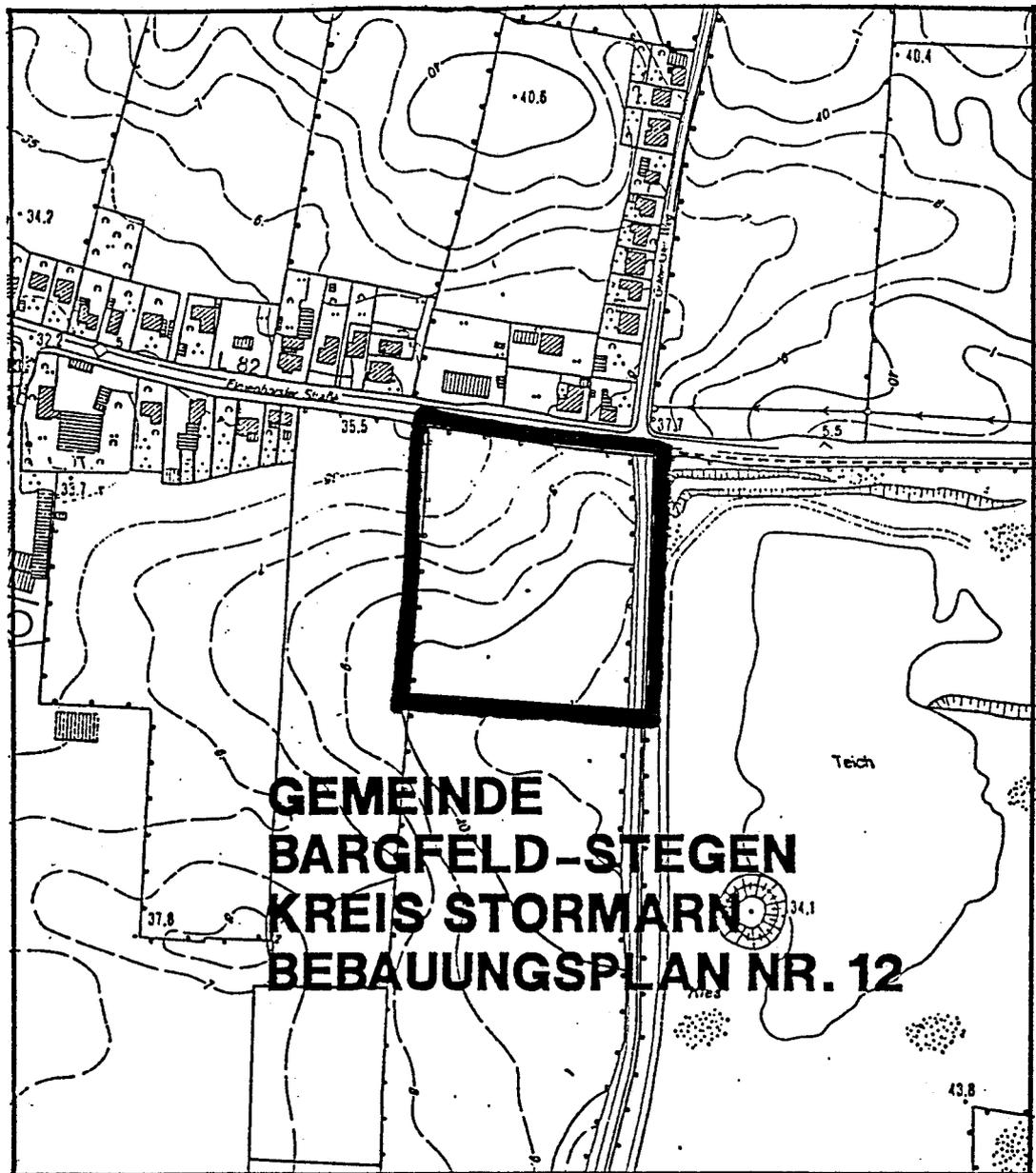
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen der Gemeinde gewerblich nutzbare Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Es ist vorgesehen, hier ein kleinstrukturiertes Gewerbegebiet zur Umsetzung umsiedlungswilliger ortsansässiger Gewerbebetriebe vorzuhalten, die von ihrer Nutzungs- und Betriebsstruktur Gewerbegebietsbauflächen benötigen.

Zur Standortuntersuchung für ein mögliches Gewerbegebiet hat die Gemeindevertretung die Aufstellung der Voruntersuchung zur Standortfindung eines Gewerbegebietes beschlossen. Hierin sind insgesamt 17 mögliche Standorte für eine ortsbezogenes kleinstrukturiertes Gewerbegebiet auf der Ebene von Katasterplankarten im Maßstab 1 : 2000 entwickelt worden. Diese Planzeichnungen sind in den Erläuterungen der Voruntersuchung umfassend beschrieben und aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren in Anlehnung an die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches inhaltlich ergänzt.

Über eine Einzelbewertung der jeweiligen Flächen ist weiter eine Gesamtbewertung des Ergebnisses dieser Voruntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, daß letztendlich unter Berücksichtigung aller zu beachtender Belange der Bereich südlich der Elmenhorster Straße und westlich des Herrenweges der geeignetste zur Entwicklung eines Gewerbegebietes ist. Dieses Ergebnis der Voruntersuchung ist in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 09. Juli 2001 abschließend beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12 soll der östliche Ortsrand Bargfelds baulich abgerundet und abgeschlossen werden. Die Entwicklung dieses Gewerbegebietes erfolgt unter hier angrenzender Siedlungsstruktur, die geprägt ist von einer gemischt gewerblich wohnbaulichen Nutzung.

In der nachfolgenden Übersicht ist der Bereich des Plangebietes schwarz umgrenzt dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluß nach Süden hin erweitert worden ist.

Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 5.000

Der Vorentwurfsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09. Juli 2001 gefaßt. Ein ergänzender Vorentwurfsbeschuß sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde von der Gemeindevertretung gefaßt in der Sitzung am 17. Dezember 2001.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2001 sind die Vorentwurfs- und Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur Beteiligung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Darlegung und Anhörung am 14. Januar 2002 nach vorheriger Bekanntmachung durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist in der Zeit vom 04. Januar 2002 bis zum 04. Februar 2002 einschließlich nach entsprechender vorheriger Bekanntmachung durchgeführt worden.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf und Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 04. März 2002 beraten, abgewogen und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 12 erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung für die Dauer von 14 Tagen bestimmt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 12 ist in der Zeit vom 05. April 2002 bis zum 19. April 2002 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 18. März 2002 nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der erneuten 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 erneuten Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 29. April 2002 beraten, abgewogen und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 29. April 2002 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner 19. Änderung. Diese 19. Änderung berührt insbesondere den Planbereich des Bebauungsplanes. Das Planverfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist abgeschlossen. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wirksam seit dem 21. Juni 2002. Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot für die Bauflächen des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes gesichert.

Für das Gemeindegebiet ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes durchgeführt. Der Kreis Stormarn hat mit Schreiben vom 17.05.2000, Az.: 61/21-623-34/005 keinen Widerspruch gegen den Landschaftsplan erhoben. Er gilt damit als festgestellt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 02. Juni 2000.

Darstellungsinhalte des Landschaftsplanes stehen dem Bebauungsplan in Teilbereichen entgegen. Im Landschaftsplan ist für den Bereich der gewerblichen Bauflächen in einer Bautiefe von ca. 45 m südlich entlang der Elmenhorster Straße eine Fläche zur Siedlungsentwicklung dargestellt. Hieran südlich angrenzend sind landwirtschaftliche Flächen zum Teil als Ackerflächen und zum Teil als Grünland dargestellt. Auf dem östlich angrenzenden Redder des Herrenweges ist eine Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems dargestellt.

Für die Abweichungen vom Darstellungsinhalt des Landschaftsplan ist im Zuge der Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein ein Antrag auf Genehmigung einer Abweichung vom Darstellungsinhalt des Landschaftsplanes gestellt, der in dem Genehmigungsverfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt wurde. Für den Landschaftsplan ist bereits eine Änderung beschlossen mit dem Ziel, den Landschaftsplan an den Darstellungsinhalt der Vorgaben aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes anzupassen. Hiernach würden sich dann keine Abweichungen vom Darstellungsinhalt des Landschaftsplanes der Gemeinde mehr ergeben.

In dem Bebauungsplan werden durch Zuordnung von Grünflächen mit naturschutzrechtlichem Inhalt die Ziele und Inhalte des Landschaftsplanes für den Bereich im erforderlichen Umfang gesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen gleichzeitig die zu berücksichtigenden grünordnerischen Belange aufgearbeitet und gesichert werden. Dies bezieht auch die erforderliche Abprüfung einer Umweltträglichkeit sowie die Aufarbeitung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches mit ein. Diese Lösung wird von seiten der Gemeinde als vertretbar angesehen, da das Plangebiet in vorhandene Landschaftsstrukturen eingefügt werden soll und ansonsten klar strukturiert werden wird.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster, der Ausschnitte aus den Fluren 6, 7 und 10 der Gemarkung Bargfeld im Maßstab 1 : 1.000 umfaßt. Es liegt für den Planbereich ein ergänzendes aktuelles Flächennivellement NN-bezogen vor, aus dem die Darstellung von Höhenlinien abgeleitet worden ist. Hiernach steigt das Gelände nach Süden hin zu einer Kuppe an und fällt nach Norden und Nordwesten hin ab.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 12 dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 umfaßt in der Gemarkung Bargfeld, Flur 10, die Flurstücke 48/3 und 89/1 ganz sowie die Flurstücke 89 und 48/2 teilweise. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 27.123 qm

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Baufläche –Gewerbegebiet–** die gesamten Flächen des neu entwickelten Bereiches mit einer Fläche von ca. 15.793 qm
mit nachfolgenden Gliederungen
 - GE II 0,6 / 1,0 Nordseite 5.637 qm
 - GE II 0,8 / 1,2 Südseite 4.846 qm
 - GE I EN 0,4 Südseite rückwärtig 5.310 qm
 Überlagernde Festsetzung im Gewerbegebiet:
L-Recht, unversiegelt, Nordseite 301 qm

- **Als Verkehrsflächen** 4.056 qm
mit nachfolgenden Gliederungen
die bereits bestehende und zur Erweiterung vorgesehene Straße Herrenweg mit einer Fläche von ca. 2.063 qm
mit nachfolgenden Gliederungen:
 - bisheriger Fahrbahnbereich einschließlich Seitenflächen als Berme, Entwässerungsmulden und Knickteile 1.539 qm
 - teilweise separat geführter Gehweges 109 qm
 - Straßenbegleitgrün mit Knickrest 239 qm
davon Knickrest 33 qm
 - Fahrbahnverbreiterung auf der Ostseite 74 qm
 - Fahrbahnverbreiterung auf Westseite einschließlich Einmündungstrompete Erschl.str.A 28 qm
 - unbefestigter Randstreifen auf Ostseite 74 qm
 die innergebietliche Erschließungsstraße A 1.993 qm
- im Trennsystem einschließlich Aufweitung an Nordseite

- **Als Fläche für Versorgungsanlagen**
-Transformatorstation- mit einer Fläche von ca. 30 qm

- **Als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
- Regenwasserkläranlage mit Böschungsbereiche mit einer Fläche von ca. 1.494 qm
Überlagernde Festsetzungen an Regenwasserkläranlage:
GFL-Recht, teilversiegelt 53 qm
L-Recht, unversiegelt 151 qm

- **Als private Grünflächen** 5.750 qm
mit nachfolgenden Gliederungen:
 - Knickrandstreifen mit Knick an westlicher, nördlicher und östlicher Plangebietsgrenze 3.000 qm
 - extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Knick und Strauchgruppenbepflanzung 2.750 qm
davon überlagernd : Knick neu 414 qm
Strauchbepfl. 333 qm

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca.

27.123 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Von seiten der Gemeinde sind in einer Voruntersuchung zur Standortfindung eines Gewerbegebietes die Randlagen der Ortslage Bargfelds abgeprüft, inwieweit die Entwicklung eines kleineren, ortsbezogenen Gewerbegebietes an den jeweils untersuchten Bereichen möglich ist.

Das Ergebnis dieser Voruntersuchung, mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09. Juli 2001 abgeschlossen, hat gezeigt, daß unter Berücksichtigung aller erkennbarer Belange der Bereich südlich der Elmenhorster Straße und westlich des Herrenweges der geeignetste Standort zur Entwicklung eines Gewerbegebietes ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß sich, zumindest südlich angrenzend, Auskiesungsbereiche mit teilweiser Wiederverfüllung als Altablagerungen befinden.

Für die Gemeinde besteht zur Zeit ein dringendes Erfordernis zur Bereitstellung von Bauflächen als Gewerbegebiet.

Dieses Erfordernis ist von mehreren örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben an die Gemeinde herangetragen worden. Bei diesen Betrieben handelt es sich um kleinere Betriebe, die an ihren jetzigen Standorten keine mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten haben und von ihren Nutzungsansprüchen letztendlich nicht mehr in wohnbaulichen bzw. gemischt wohnbaulich/gewerblichen Bauflächen unterbringbar sind, sie also vom Nutzungsanspruch her die Bauflächen eines Gewerbegebietes benötigen. Da es sich bei diesen Betrieben um kleinere Betriebe handelt, bei denen von bis zu ca. 10 Mitarbeiter je Betrieb als mittelfristiges Ziel auszugehen ist, ist das erforderliche Gewerbegebiet als ein sogenanntes Kleingewerbegebiet entwickelt, das sowohl in der Struktur als auch in den Grundstückszuschnitten auf die zu erwartende Kleinteiligkeit ausgerichtet ist.

Von seiten der Gemeinde ist aus einer Strukturkonzeption für das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet abgeleitet, daß dieses eine Bruttogröße von ca. 2,5 ha erfordert. In dieser Bruttogebietsfläche ist dann eine Nettobaufläche von ca. 1,5 ha in kleinteiliger Struktur möglich.

Hierzu ist bereits die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes als 19. Änderung durchgeführt, sie ist seit dem 21. Juni 2002 wirksam.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist bei einer Realisierung den bekannten örtlichen Gewerbegebietsbaulandbewerbern eine sofortige Betriebsumsetzung möglich. Ein Interesse dieser Betriebe zur Aussiedlung, z. B. in die Stadt Bargtheide bzw. anderen Gewerbegebietsstandorten, besteht nicht.

Dieses vorgesehene Gewerbegebiet ist in seiner Umsetzung und Entwicklung mittel- bis langfristig angelegt und soll entsprechend von seiten der Gemeinde künftigen örtlichen Bedarf vorgehalten werden. Die Ansiedlung soll auf örtliche Bewerber beschränkt werden, wobei neben den Betriebsumsetzungen auch Neuansiedlungen örtlicher Gewerbebetriebe möglich sein sollen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan zur Sicherung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der topographischen Struktur sowie der erforderlichen Infrastruktur werden der Gemeinde kurz-, mittel- sowie langfristig hinreichend Gewerbegebietsflächen zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß dieses neu entwickelte, ortsbezogene Gewerbegebiet keine unvertretbaren Auswirkungen auf Gewerbegebietsstrukturen der Nachbargemeinden bzw. der Nachbarstädte hat.

Die Gemeinde wird den Bebauungsplan zur Entwicklung von Gewerbegebietsbauflächen selbst erschließen und die Bauflächen dann bestehendem örtlichen Gewerbegebiets / Baulandbedarf kurz-, mittel- sowie langfristig bereitstellen.

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

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 –IV 63 – 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung von Außenbereichsflächen, die bisher noch nicht verbindlich überplant worden sind.

Für diesen bisher nicht verbindlich überplanten Bereich wird eine Vorprüfung gemäß § 2 des vorgenannten Erlasses durchgeführt. Hierbei ist von folgenden Flächenanteilen auszugehen:

a) neu entstehendes Gewerbegebiet	
1. mit GRZ 0,8	4.846 qm
2. mit GRZ 0,6	5.637 qm
3. mit GRZ 0,4	5.310 qm
b) Verkehrsflächen	
1. bestehende Verkehrsfläche Herrenweg	1.539 qm
2. neu entstehende Teilbereiche des Herrenweges	
teilweise separat geführter Gehweg	109 qm
Straßenbegleitgrün mit Knickrest	239 qm
Fahrbahnverbreiterung auf der Ostseite	74 qm
Fahrbahnverbreiterung auf der Westseite einschließlich Einmündungstrompete Erschließungsstraße A	28 qm
unbefestigter Randstreifen auf der Ostseite	74 qm
3. neu entstehende innergebietliche Verkehrsfläche Erschließungsstraße A	1.993 qm
c) Transformatorstation	30 qm
d) Regenwasserkläranlage	1.494 qm
e) private Grünflächen	
1. extens. Gras- und Krautflur mit Knick und Strauchgruppenbepflanzung	2.750 qm
2. Knickrandstreifen mit Knick	3.000 qm
f) teilversiegeltes GFL-Recht als überlagernde Festsetzung auf Regenwasserkläranlage	53 qm
g) unversiegeltes Leitungsrecht auf Regenwasserkläranlage und Gewerbegebiet 0,6	452 qm
Gesamtfläche des bisher nicht verbindlich überplanten Bereiches	<u>27.123 qm</u>

Nach den weitergehenden Regelungen bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl, ergeben sich nachfolgende Obergrenzen der zulässigen Bebauung durch Hauptgebäude

und Nebenanlagen innerhalb des bisher nicht verbindlich überplanten Bereiches. die nachfolgende Ermittlung bezieht sich auf den Erlaß vom 20. November 2001.

a) Gewerbegebiet

1. 4.846 qm x GRZ 0,8	3.876,8 qm
2. 5.637 qm x GRZ 0,6	3.382,2 qm
3. 5.310 qm x GRZ 0,4	2.124,0 qm
	<u>9.383,0 qm</u>

Die Gesamtfläche aller zulässigen baulichen Anlagen beträgt 9.383 qm und macht somit ca. 47 % des unteren Schwellenwertes von 20.000 qm für Anlagen von Industriezonen bei einer standortbezogenen Vorprüfung aus.

Dies begründet daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch keine Vorprüfung.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfange öffentlich bekanntzumachen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Allgemein

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12, Gebiet: südlich Elmenhorster Straße (L 82) sowie westlich Herrenweg, umfaßt Bauflächen als Gewerbegebiet und umfangreiche Grünflächenbereiche an den Plangebietsrändern, in die in der Nordwestecke eine Regenwasserkläranlage eingebunden ist. Das Plangebiet beinhaltet an seinem Südrand eine Altablagerung, die nach einer Auskiesung auf das ursprüngliche Geländenniveau mit Bodenabraum wiederverfüllt wurde. Der Bereich beinhaltet keine Altbebauung. Er schließt die vorgesehene Siedlungsentwicklung der Ortslage am Ostrand ab und liegt südlich des vorhandenen Siedlungsrandes auf der Südseite der Elmenhorster Straße.

Die Haupteerschließung erfolgt durch die Neuanlage der Erschließungsstraße A in ostwestlicher Richtung. Sie wird an der Westseite des Herrenweges an das vorhandene örtliche und überörtliche Straßensystem angebunden. Die Erschließungsstraße A wird bis zum Westrand des Plangebietes geführt, um langfristig Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Ortslage zu sichern. Die am Westrand vorhandene Wendeanlage ist in ihrer Dimensionierung ausgerichtet auf die Erfordernisse eines Gewerbegebietes einschließlich Sicherung notwendigen Fahrzeugüberhangs.

Für den verbindenden Bereich des Herrenweges nach Norden hin zur Elmenhorster Straße (L 82) ist zum einen eine erforderliche Fahrbahnverbreiterung vorgesehen und zum anderen die Neuanlage eines teilweise separat geführten Gehweges zum auf der Südseite der Elmenhorster Straße geführten vorhandenen Geh- und Radweg.

Private Erschließungseinrichtungen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Leitungsrechten sind nur zur Sicherung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 wird auf seiner West-, Nord- und Ostseite durch vorhandene Knickstrukturen mittlerer Wertigkeit eingefasst. Diese linearen Grünelemente der Knicks werden, mit Ausnahme zweier kleinerer Bereiche, auch künftig erhalten und durch Zuordnung von 3 m breiten bzw. an der Ostseite 10 m breiten Knickrandstreifen in ihrer Entwicklung gesichert.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße A in den Herrenweg ist zur Sicherung der Übersichtlichkeit ein umfangreiches Entfernen der vorhandenen Knickstruktur erforderlich. Am westlichen Ende der Erschließungsstraße A ist gleichfalls die Entfernung der vorhandenen Knickstrukturen in der erforderlichen Straßenbreite vorgesehen. Diese zu entfernenden Knickteile werden umgesetzt in den als südliche Plangebietsabgrenzung vorgesehenen neu zu entwickelnden linearen Grünbereich mit Knickneuanpflanzung. In diesem Grünflächenbereich werden in die Knickneuanpflanzung die vorhandenen umgesetzten Knickteile eingebaut. Durch die Zuordnung einer südlich liegenden, nicht durchgängigen Strauchgruppenbepflanzung wird ein redderähnliches verbindendes Grünelement neu entwickelt und gestaltet.

Die grundlegenden Planinhalte orientieren sich an zeitgemäße Planinhalte anderer Bauleitplanverfahren der Gemeinde.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Gewerbegebietes wiedergegeben, bezogen auf ihre Nutzungen und Gliederungen, mit entsprechenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und -einrichtungen sowie den weitergehenden Maßnahmen des Immissionsschutzes und der Grünordnung.

Für den Gesamtbereich der Bauflächen ist durch textliche Festsetzung bestimmt, daß bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

Der Bereich nördlich wie auch südlich der Erschließungsstraße A ist festgesetzt als Gewerbegebiet mit einer zulässig zweigeschossigen offenen Bauweise.

Aufgrund der besonderen Geländesituation und der Nähe zur Altablagerung Nr. 241 ist die Festsetzung der südlich liegenden uneingeschränkt nutzbaren Gewerbegebietsflächen nur auf den bisher nicht ausgeklasten und wiederverfüllten Bereich mit natürlicher Bodenstruktur begrenzt. Südlich des Bereiches im ausgeklasten und wiederverfüllten Bereich des Plangebietes ist die zulässige gewerbliche Nutzung erheblich eingeschränkt auf Freiflächennutzung, wie z. B. Lagerplätze und ähnliches. Mit diesen restriktiven zulässigen Nutzungsvorgaben soll die verträgliche Nutzung gesichert werden, als daß hier insbesondere mit möglicherweise differenzierenden Setzungen zu rechnen ist und darüber hinaus ein Bodengasaustritt nicht vollständig auszuschließen ist. Sämtliche bauliche Maßnahmen in diesem und auch im Übergangsbereich zu ungestörten Bodenverhältnissen nach Norden hin, sind auf die bodengutachtlichen Aussagen der Untersuchung, erstellt vom Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Kiel mit Datum vom 29.09.2001, auszurichten. Hierbei ist auch vom Übergangsbereich zwischen Wiederverfüllung und nicht verfüllten Grundstücksteilen die Einrichtung und Verlegung von Gasdrainagen im erforderlichen Umfang nach Vorgaben der Untersuchung und durch Text gesichert, vorzunehmen.

GE II O - Nordseite

Die Bauflächen nördlich der Erschließungsstraße A sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze sowie offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt, wobei über die Regelungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weitere Überschreitungen bis zu 0,9 durch Text vorgesehen sind. Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist mit 1,0 als Höchstgrenze festgesetzt.

Es sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

GE II O - Südseite

Die Bauflächen südlich der Erschließungsstraße A sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze sowie offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt, wobei über die Regelungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weitere Überschreitungen bis zu 0,9 durch Text vorgesehen sind. Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt.

Es sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

GEIENO

Südlich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung im Bereich des Gewerbegebietes mit nur noch eingeschossiger Bebauung und der Festsetzung einer eingeschränkten Nutzung handelt es sich um Bauflächenbereiche, die auf der Altablagerung Nr. 241 liegen und nach der seinerzeitigen Auskiesung mit Bodenmaterial unterschiedlichen Setzungsverhaltens wiederverfüllt worden sind. In diesem Bereich der Bauflächen des Gewerbegebietes sind erhebliche Nutzungseinschränkungen festgesetzt, die letztendlich nur noch Freiflächnennutzungen zulassen, wie z. B. Lagerplätze und ähnliches mit der Möglichkeit einer Abdeckung bzw. eingeschränkt auch seitlicher Verkleidung. Mit diesen erheblichen Nutzungseinschränkungen können die notwendig zu sichernden Belange aus der vorhandenen Bodensituation, abgeleitet aus dem BRUG-Gutachten, im erforderlichen Maße gesichert werden.

Es ist hier demnach die Entwicklung von Gewerbegebietsflächen mit eingeschränkter Nutzung gemäß den textlichen Festsetzungen vorgesehen. Die Bauweise ist nur eingeschossig zulässig in offener Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt, wobei über die Regelungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weitere zulässige Überschreitungen bis zu 0,8 durch Text festgesetzt sind.

Bei der Bebauung in diesem Bereich sowie am Übergang zu den nördlich liegenden Gewerbegebietsflächen mit zulässig zweigeschossiger Bebauung, ist besonders der Inhalt des vorgenannten Gutachtens zu berücksichtigen. Auf eine Wiederholung der hierzu getroffenen Festsetzungen und Inhalte der Begründung an anderer Stelle wird verzichtet, es wird jedoch ausdrücklich auf Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 5 und 9a verwiesen.

Allgemein

Das Plangebiet wird von der Nordseite her durch die Landesstraße 82 (Elmenhorster Straße) berührt. Von ihr gehen schädliche Lärmimmissionen aus. In der vorliegenden schalltechnischen Ermittlung ist festgestellt, daß die Bauflächen, begrenzt durch die nördlichen Baugrenzen, nur noch durch den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 betroffen sind. Unter Berücksichtigung weitergehender Belange zur Sicherung eines verträglichen gebietsbezogenen Wohnens ist für die gesamte Baufläche des Gewerbegebietes mit zulässig zweigeschossiger Bebauung die Einhaltung des Lärmpegelbereiches III festgesetzt mit weitergehenden textlichen Regelungen.

Zur Sicherung möglicher Beeinträchtigungen aus der südlich liegenden Altablagerung ist jegliche Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung ist für den Bereich des Gewerbegebietes sowie den zugehörigen Erschließungsstraßen aufgrund der besonderen Anforderungen unterschiedlich geregelt.

Das anfallende Oberflächenwasser, als gefaßtes Dachflächenwasser aus den Gewerbegebietsflächen des zulässig zweigeschossigen Bereiches sowie den zugehörigen Verkehrsflächen, ist einer grundstücksbezogenen Versickerung zuzuführen.

Das übrige anfallende Oberflächenwasser, aus gefaßtem Hofflächenwasser der Baugrundstücke sowie den zugehörigen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße A, ist nach Nordwesten hin in die dort vorgesehene Regenwasserkläranlage mit Regenwasserreinigung, Absetzung und Rückhaltung abzuleiten. Dies gilt insbesondere

für die versiegelten Oberflächen im Bereich der Gewerbegebietsflächen mit eingeschränkter Nutzung, um hier einen möglichst geringen Oberflächenwassereintrag zu erreichen.

Die weitere Ableitung des gefaßten und gereinigten Oberflächenwassers erfolgt im zulässigen Umfang über das vorhandene Leitungssystem in der Elmenhorster Straße.

Der südliche Plangebietsabschluß in einer Breite von 20 m ist zur Entwicklung eines linearen Grünelements als neue Verbindung zwischen den jeweils an der West- bzw. Ostseite vorhandenen Knicks vorgesehen. Dieser Grünflächenbereich ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur zu entwickeln. In ihm ist im nördlichen Teil die Neuanlage eines Knicks in ostwestlicher Richtung und in seinem Südteil die Neuanlage von Strauchgruppenbepflanzungen vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen ergibt sich langfristig eine verbindende Redderstruktur zur Aufwertung dieses Bereiches.

Als besonders geschützte Landschaftsbestandteile nach § 15b Landesnaturschutzgesetz sind die vorhandenen Knickstrukturen an den verschiedenen Plangebietsrändern entsprechend festgesetzt, gekennzeichnet und auf Dauer zu erhalten. Eingriffe in diese Knickstrukturen sind für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße A in den Herrenweg und für eine mögliche westliche Verlängerung der Erschließungsstraße A vorgesehen. Die hier zu entfernenden Knickteile sollen jedoch in die am südlichen Plangebietsrand vorgesehene Knickneuanpflanzung eingebaut werden.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf aufgrund der mit dieser Neuplanung sich ergebenden Landschaftseingriffe wird mit der Bereitstellung der als extensiv genutzten Gras- und Krautflur mit den hierauf vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen im südlichen Teil des Plangebietes nur zu einem untergeordneten Teil gesichert. Für den weiteren sich ergebenden Ausgleichsbedarf ist es vorgesehen, diese Ausgleichsflächen über die Gemeinde auf einer „Poolfläche“ vorzuhalten und über ein sogenanntes Öko-Konto abzurechnen, bzw. auf andere Art und Weise auszugleichen.

Aufgrund vorliegender Möglichkeiten ist von seiten der Gemeinde im Bereich der Oberalsterniederung, unmittelbar an die Alster angrenzend, eine Ersatzfläche als Ausgleichsfläche in erforderlicher Größe durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Sowohl die Lage dieser Ersatz- und Ausgleichsfläche als auch die festgelegten extensiven Nutzungsvorgaben sind einvernehmlich mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt und Inhalt des abgeschlossen städtebaulichen Vertrages.

Der Nachweis und weitergehende Erläuterungen sind mit der Anlage zu Ziffer 6b der Begründung erarbeitet.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 wird auf seiner Nordseite durch die bestehende Landesstraße 82 (Elmenhorster Straße) berührt, jedoch nicht direkt erschlossen. Da der betreffende Bereich der Landesstraße sich im Bereich der freien Strecke befindet, sind direkte Erschließungen auch nicht vorgesehen. Als weiterer Straßenzug verläuft die Gemeindestraße Herrenweg auf der Ostseite des Plangebietes. Auch diese Gemeindestraße dient keiner direkten Erschließung der Bauflächen.

Die Erschließung der Bauflächen des Plangebietes ist für den Kraftfahrzeugverkehr, den Radverkehr und den Fußgängerverkehr durch die Neuanlage der Erschließungsstraße A, das Plangebiet von Ost nach West durchlaufend, festgelegt. Die Anbindung dieser neu zu errichtenden Erschließungsstraße A ist an den Herrenweg vorgesehen.

Die Erschließungsstraße A ist mit am Ende liegender (Westseite) zentrisch angeordneter Wendeanlage mit einem befahrbaren Mindestdurchmesser von 25 m vorgesehen. Um eine mögliche langfristige Weiterführung dieser Erschließungsstraße zu sichern, ist sie bis an den westlichen Plangebietsrand mit künftig vorzusehendem Knickdurchbruch geführt.

Die Erschließungsstraße A ist im Trennsystem festgelegt mit folgendem Regelquerschnitt von Nord nach Süd:

Einseitiger 1,5 m breiter Gehweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m breiter Parkstreifen in Längsaufstellung, am Ende abgegrenzt durch eine Pflanzinsel mit Straßenbaum, 0,5 m unbefestigter Randstreifen.

Am westlichen Ende der Erschließungsstraße A ist die Wendeanlage mit einem inneren Durchmesser von 25 m angeordnet. Ein äußerer Wendeanlagendurchmesser von 27,0 m für einen möglichen Fahrzeugüberhang von 1,0 m ist möglich und liegt hier im Bereich des Gehweges auf der Nordseite und dem die Wendeanlage auf der Südseite umfassenden 1,0 m breiten befestigten Fußweg. Hiermit wird dieser verkehrlichen Erschließung eine hinreichend große Wendeanlage gesichert, die für Gewerbegebiete erforderlich ist.

Innerhalb des an der Südseite angeordneten Parkstreifens in Längsaufstellung sind insgesamt ca. 100 laufende Meter Parkstreifen angeordnet, die durch eine Pflanzfläche mit Straßenbaum am östlichen Ende abgegrenzt ist. Es ist hier die Anpflanzung von 1 Einzelbaum vorgesehen. Zur Schaffung von erforderlichen Grundstückszufahrten darf dieser Parkstreifen in Längsaufstellung unterbrochen werden.

Bei einer langfristig angedachten Erweiterung des Plangebietes besteht die Möglichkeit zum Um- und Rückbau der Wendeanlage. Hier wäre dann die Anordnung weiterer Parkplätze für Pkw möglich und es ergäbe sich ein über den erforderlichen Bedarf hinausgehendes Angebot an Parkplätzen.

Zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den Baugrundstücken des Gewerbegebietes und der Erschließungsstraße A ist die Ableitung nach Norden hin in die in der Nordwestecke liegende Regenwasserkläranlage vorgesehen. Hierfür ist ein kurzes Leitungsrecht zur Ableitung der Oberflächenwasser aus den südlichen Bauflächen und der Erschließungsstraße A festgesetzt. Zur Ableitung des Oberflächenwasser der nördlichen Bauflächen ist ein weiteres Leitungsrecht am Nordrand der Bauflächen gleichfalls mit Ableitung des Oberflächenwassers zur westlich liegenden Regenwasserkläranlage vorgesehen. Darüber hinaus ist zur Ableitung anfallenden

Schmutzwassers ein Leitungsrecht am östlichen Rand des Bereiches der Regenwasserkläranlage nach Norden zur Erschließungsstraße hin geführt. Diese Leitungsrechte, sowohl für Regenwasser als auch für Schmutzwasser, sind in einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

Für den nördlichen Teil des Herrenweges ist ein den Erfordernissen entsprechender umfangreicher Teilausbau vorgesehen, der von der Einmündung der Erschließungsstraße A bis hin zur Einmündung in die Landesstraße 82 in folgenden Regelquerschnitten von West nach Ost vorgesehen ist:

südlicher Teil:

1,5 m breiter Gehweg, ca. 6,0 m breiter Streifen als Straßenbegleitgrün teilweise mit Knickrest, 6,0 m Fahrbahn, 1,0 m breiter befestigter wassergebundener Randstreifen.

nördlicher Teil:

1,5 m breiter Gehweg, 6,0 m Fahrbahn und mindestens 1,0 m wassergebundener Randstreifen.

Für den Ausbau des Herrenweges ist die Entfernung und die Umsetzung eines 40 m langen Knickstreifens der Westseite erforderlich. Dieser aufzunehmende Knick ist in den Bereich der Knickneuanlage umzusetzen und einzubauen. Für die hier zu erhaltende Eiche wird der angrenzende Knickbereich gleichfalls erhalten unter Zuordnung entsprechender Flächen als Straßenbegleitgrün.

Die notwendigen Abstimmungen der Planungen zum erforderlichen Ausbau der Erschließungsstraßenanlage des Herrenweges an die Landesstraße 82 (Elmenhorster Straße) anbindend sowie die Sicherung der Belange nach dem Straßen- und Wegegesetz sind unter Ziffer 9b dieser Begründung aufgearbeitet.

Zur Sicherung der Annäherungssicht im Bereich der Einmündung des Herrenweges in die Elmenhorster Straße ist in den angrenzenden Bereichen der Elmenhorster Straße der Knickbewuchs nach Westen bzw. der Böschungsbewuchs nach Osten weitestgehend vom Bewuchs freizuhalten, soweit diese Flächen von der Sichtfläche betroffen sind. Sofern nach Osten hin ein Abtrag der Böschung erforderlich wird, ist auch dieses beim Ausbau des Einmündungsbereiches zu berücksichtigen.

Sollte sich jedoch widererwarten im Zuge des tatsächlichen Einmündungsausbaues ergeben, daß die Sichtflächen für die Annäherungssichtweite nicht im erforderlichen Umfang freigehalten werden können, sind in Abstimmung mit den zuständigen Stellen ergänzende verkehrlenkende Maßnahmen vorzusehen.

Durch die Textziffer 4 ist die vorzunehmende Begrünung des Straßenraumes der Erschließungsstraße A und des Herrenweges mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- Textziffer 4:

Für die Anpflanzung von 3 Einzelbäumen ist als Baumart Feldahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDELAND vom Wasserwerk Bargtheide her bis in die Elmenhorster Straße hinein sichergestellt. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorgesehen. Die notwendigen Abstimmungen sind mit den zuständigen Fachstellen sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Darüber hinausgehende notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich abzustimmen und in die gesonderte Ausbauplanung der Erschließungsanlagen einzustellen. Im Einmündungsbereich des Herrenweges zur Elmenhorster Straße hin ist westlich der festgesetzten Verkehrsflächen des Herrenweges ein Standort für eine Transformatorenstation festgesetzt, um hierüber den notwendigen Energiebedarf sicherzustellen.

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 weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der möglicherweise bereits vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen und in die gesonderte Ausbauplanung der Erschließungsanlagen einzustellen.

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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Heide, Bezirksbüro Netze 29, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 47 70 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich 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.

Die Abwasserbeseitigung geschieht für das Baugebiet durch die zentrale Ortsentwässerung der GEMEINDE BARGFELD-STEGEN zum Klärwerk der Gemeinde. Notwendige Ergänzungen der Entsorgungsleitungen und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen und in die gesonderte Ausbauplanung der Erschließungsanlagen einzustellen. Die bestehenden Entsorgungsleitungen der Gemeinde im Bereich der Elmenhorster Straße und weiterführend zum Klärwerk sind hinreichend leistungsfähig.

Die großräumige Oberflächenentwässerung ist durch das bestehende Vorflutsystem des zuständigen Gewässerpflegeverbandes MITTLERE ALSTER sichergestellt. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungssystem im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen, hierbei sind auch Entlastungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zur Verbesserung der Abflußsituation aus dem Plangebiet ist bestimmt, daß das anfallende Oberflächenwasser als gefaßtes Dachflächenwasser des Gewerbegebietes grundstücksbezogen zu versickern ist. Dies betrifft jedoch nur die Baugrundstücke des Gewerbegebietes mit zulässig zweigeschossiger Bebauung außerhalb des südlich liegenden wiederverfüllten Bereiches.

Innerhalb des Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung im wiederverfüllten Bereich ist anfallendes Oberflächenwasser zu fassen und der Regenwasserkläranlage in der Nordwestecke des Plangebietes zuzuleiten, um eine zusätzliche Vernässung des wiederverfüllten Bereiches weitestgehend auszuschließen.

Für die übrigen gefaßten Oberflächenwasser der Hofflächen im zulässig zweigeschossigen Bereich sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, ist die Ableitung über eine Regenwasserkläranlage als Regenwasserreinigungs- und -rückhalteanlage in der Nordwestecke des Plangebietes vorgesehen, durch die das anfallende und gefaßte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet eingeleitet, im erforderlichen Umfang rückgehalten und gereinigt wird. Weiter ist die Ableitung dieser Oberflächenwasser in die vorhandenen Oberflächenwasserleitung der Elmenhorster Straße vorgesehen.

Die Anlage der Regenwasserkläranlage ist naturnah zu gestalten. Sie ist mit entsprechendem Bodenmaterial gegen Versickerung abzudichten. Weiter ist sie so auszubilden, daß bei Leichtflüssigkeitsunfällen die erforderliche Menge abgeschieden und rückgehalten werden kann. Als zusätzliche Notversorgungsanlage zu Feuerlöschzwecken ist das Regenwasserrückhaltebecken mit einer frostsicheren Löschwasserentnahmeeinrichtung auszusatten. Dies ist in den Erschließungsplanungen entsprechend zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes ist jegliche Grundwasserentnahme, auch zu Bewässerungszwecken, unzulässig. Dies ist entsprechend zu beachten und gegenüber den künftigen Grundstückseigentümern sicherzustellen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 wird auf seiner Nordseite durch die Landesstraße 82 (Elmenhorster Straße) berührt. Von dieser Straßen gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus. Weiter wird das Plangebiet an seiner Ostseite durch die Gemeindestraße Herrenweg berührt. Diese Straße hat lediglich innerörtliche Verbindungsfunktion mit einem gewissen Anteil an LKW-Verkehr auch aus den südlich liegenden Kies- und Sandgruben. Die Verkehrsbelastung dieser Gemeindestraße ist jedoch insgesamt als gering zu betrachten und von daher in die weitergehenden Ausführungen nicht einzubeziehen.

Für die an das Plangebiet nördlich angrenzende Landesstraße 82 liegen amtliche Zählergebnisse der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen DTV 1995 von 5.146 Kfz/Tag vor. Es handelt sich um die Zählstelle 0320 östlich des Plangebietes zwischen Elmenhorst und Bargfeld gelegen. Als Prognosebelastung, abgeleitet aus schalltechnischen Ermittlungen zu anderen Bebauungsplänen der Gemeinde, ist von einem DTV_{Prog} von 7.708 Kfz/Tag zukünftig auszugehen. Diese Prognosebelastung der zukünftigen Verkehrsentwicklung ist 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 Gewerbegebiete überschreiten. Dies erfordert Schallschutzmaßnahmen. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird aufgrund der örtlichen Situation und der fehlenden möglichen Längsentwicklung verzichtet. Sie sind daher als passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten und zu berücksichtigen. Hierbei ist festzustellen, daß die überbaubaren Bauflächen des Plangebietes, bezogen auf den Verkehrslärm der Elmenhorster Straße, nicht vom Lärmpegelbereich IV aufgrund des individuellen Abstandes betroffen sind.

Da innerhalb der Bauflächen des Gewerbegebietes auch Wohnungen und Wohngebäude im Rahmen der Möglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung zugelassen werden sollen, sind diese auch vor dem Gewerbelärm in hinreichendem Umfange zu schützen. Auf eine besondere Ermittlung hierzu wird verzichtet.

Unter Berücksichtigung beider Aspekte des erforderlichen Schallschutzes ist für die gesamte Baufläche des Plangebietes als passive Schallschutzmaßnahme die Einhaltung des Lärmpegelbereiches III festgesetzt. Die Fenster und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern sind mit Dauerlüftungsanlagen zu versehen, die die Anforderungen der Fenster für den Lärmpegelbereich III einhalten.

Diese schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 12, mit Stand Dezember 2001, 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 Baugesetzbuch festgesetzt, für die durch Text weitergehende Maßnahmen getroffen sind.

Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Es befinden sich jedoch im Nahbereich, westlich des Plangebietes gelegen, entsprechende Betriebsstellen. Aufgrund des Beteiligungsergebnisses zum Bebauungsplan Nr. 6 – 1. Änderung im Bereich des Fliederweges in der Gemeinde, ist

von seiten der zuständigen Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, mitgeteilt, daß mögliche Beeinträchtigungen mit einem Abstand bis zu ca. 100 m von der Betriebsstelle zu berücksichtigen sind. Die Grenzen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen mehr als 250 m östlich der Betriebsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes, so daß sich voraussichtlich keine zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltung ergeben.

Die zuständige Fachbehörde, die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, ist an dem Aufstellungsverfahren beteiligt und hat in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2002 mitgeteilt, daß keine Bedenken bzw. Änderungswünsche zur Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 12 bestehen. Es sind daher keine weitergehenden Maßnahmen zum Schutze vor Intensivtierhaltungsbetrieben zu berücksichtigen.

Gemäß Stellungnahme des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, vom März 2001 zu den Voruntersuchungen zur Standortfindung eines Gewerbegebietes, befindet sich das Plangebiet auf dem nördlichen Teil der Altablagerung Nr. 241. Hierbei soll es sich nach Aktenlage um eine ehemalige Kiesgrube handeln, die mit Bodenaushub verfüllt worden ist. Hierzu ist ein entsprechendes Gutachten vom Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Kiel mit Datum vom 29.09.2001 angefertigt. Dieses Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

In dem Gutachten ist die Situation der teilweise innerhalb des Plangebietes liegenden wiederverfüllten Auskiesungsfläche aufgearbeitet und dargelegt.

Der Bereich der Wiederverfüllung entspricht der in der Planzeichnung festgelegten Abgrenzung zwischen der nördlichen Gewerbegebietsfläche und der südlichen Gewerbegebietsfläche mit der Festsetzung einer eingeschränkten Nutzung.

Da in diesem Bereich mit Setzungsproblemen zu rechnen ist, ist hier eine erhebliche Einschränkung möglicher baulicher Anlagen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, daß die hier verbleibend zulässigen Anlagen durchaus dem Nutzungscharakter eines dörflichen Gewerbegebietes entsprechen und von daher das städtebauliche Ziel der Gemeinde auch in diesem Bereich gesichert werden kann. Um mögliche Probleme aus der Altablagerung und Wiederverfüllung auszuschließen, sollen an der nördlichen Wiederverfüllungsgrenze Gasdrainagen gemäß Empfehlung des Gutachtens auf den Baugrundstücken eingerichtet werden. Weiter ist jegliche Grundwasserentnahme ausgeschlossen und die Grundstückseigentümer sollen verpflichtet werden, für ihre konkreten Bauvorhaben weitere Baugrund- und Bodenuntersuchungen als Voraussetzung der Bebauung durchzuführen.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 handelt es sich um einen Bereich auf der Südseite der Elmenhorster Straße (L 82) gegenüber dem bestehenden östlichen Ortsrand der Ortslage Bargfeld, an seiner Ostseite begrenzt durch den Herrenweg. Das Plangebiet wird abgegrenzt entlang der Westseite durch einen hier vorhandenen und auch künftig zu erhaltenden Knick, auf der Nordseite durch einen vorhandenen Knick und hieran anschließend nördlich den Straßenzug der Elmenhorster Straße, östlich durch den Straßenzug des Herrenweges mit seinem beidseitig vorhandenen Knick. Im Süden ist die Neuanlage eines 20 m breiten linearen Grünelementes als extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit der Neuanlage eines Knicks und hiervon südlich vorgelagert der Neuanlage von Strauchgruppenbepflanzungen vorgesehen. Unter diesem Ansatz wird das gesamte Plangebiet der Bauflächen durch vorhandene bzw. neu anzulegende Knickstrukturen eingefasst.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um einen Gewerbegebietsbereich nördlich und südlich einer neu anzulegenden Erschließungsstraße. Mit dieser Neuentwicklung von Bauflächen wird der Gemeinde ein den örtlichen Erfordernissen angemessenes Gewerbegebiet zur Verfügung gestellt, um hier ortsansässige Gewerbetreibende umsetzen bzw. neu ansiedeln zu können. Mit dieser gewerblichen Baufläche wird der Bereich des östlichen Ortsrandes in seiner Entwicklung abgeschlossen. Mittel- bis langfristige Erweiterungen sind hier nach Westen in Richtung vorhandener Ortslage Bargfeld vorgesehen.

Bei der Hauptfläche des Plangebietes handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche für den überwiegenden nördlichen Teil und um intensiv genutztes Dauergrünland, als Standweide genutzt, für einen kleineren südlichen Teil. Die Abgrenzung zwischen Ackerfläche und Dauergrünland entspricht der Abgrenzung des seinerzeit ausgekiesten und wiederverfüllten Bereiches dieser Fläche für den Dauergrünlandbereich.

Das Plangebiet wird fast vollständig in seinen Randbereichen von bestehenden linearen Grünelementen als vorhandene Knicks eingefasst. Die Knicks sind teilweise mit hervorzuhebenden Einzelbäumen bestockt. Lediglich in der Nordostecke des Plangebietes fehlt im Einmündungsbereich zur L 82 hin diese Grüneinfassung. Außerhalb des Knickbestandes sind keine Großgrünbestände als Einzelbäume vorhanden, nur in der nördlich der Plangebietsgrenze vorbeiführenden Elmenhorster Straße befindet sich eine Straßenbaumreihe.

Das Plangebiet steigt von der Nordwestecke zur Südostecke hin um ca. 6 m an. Eine besondere Bewegtheit des Geländes ist jedoch nicht vorhanden. Die künftige Bebauung und die notwendige Infrastruktur wird dieser leichten Hangsituation angepaßt.

Mit der vorliegenden Planung wird neben dem Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen unter Zuordnung angemessener Schutzstreifen ein neues bedeutendes Grünelement als extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit der Neuanpflanzung eines Knicks und Strauchgruppenstreifens entwickelt. Diesen neuen Knick und den südlich liegenden Strauchgruppenstreifen sind entsprechend extensiv zu nutzende Gras- und Krautflurbereiche beidseitig zugeordnet. Hiermit kann ein 20 m breiter neuer Grünzug entwickelt werden, der die Knickstrukturen der West- und Ostseite angemessen verbindet. In der Nordwestecke ist eine naturnah zu gestaltende Regenwasserkläranlage eingebunden.

In Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn wird auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für das Plangebiet verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen sind mit der Anlage zu Ziffer 6b dieser Begründung als Fachbeitrag aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalte in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies geschieht insbesondere in Hinblick auf die Klarheit der Landschaftsstruktur und der hieraus abzuleitenden grünordnerischen Festsetzungsinhalte.

Weitergehende Ausführungen zur Grünordnung sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung aufgearbeitet und erläutert. Die Anlage zu Ziffer 6b der Begründung ist Bestandteil dieser Begründung und ihr beigelegt.

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 wiedergegeben.

Zur Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes sowie des Baugesetzbuches ist das Plangebiet dem unbepflanzten, unbebauten Außenbereich zuzuordnen. Von daher ist eine Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den bisher gesamten Planbereich erforderlich. In der gesonderten Ausarbeitung „Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffs- und Ausgleichsregelungen“, als Anlage zu Ziffer 6b dieser Begründung beigelegt, sind die zu beachtenden Belange erfaßt, bewertet und aufgeführt.

Zur Sicherung, zum Erhalt, zur Aufwertung und Ergänzung wertvoller Landschaftsstrukturen innerhalb des Bebauungsplanes sowie zur Entwicklung neuer wertvoller Landschaftsstrukturen und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen im bisher unbebauten Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen, sowohl durch Planzeichen als auch durch Text getroffen. Darüber hinaus sind Hinweise in die Begründung aufgenommen.

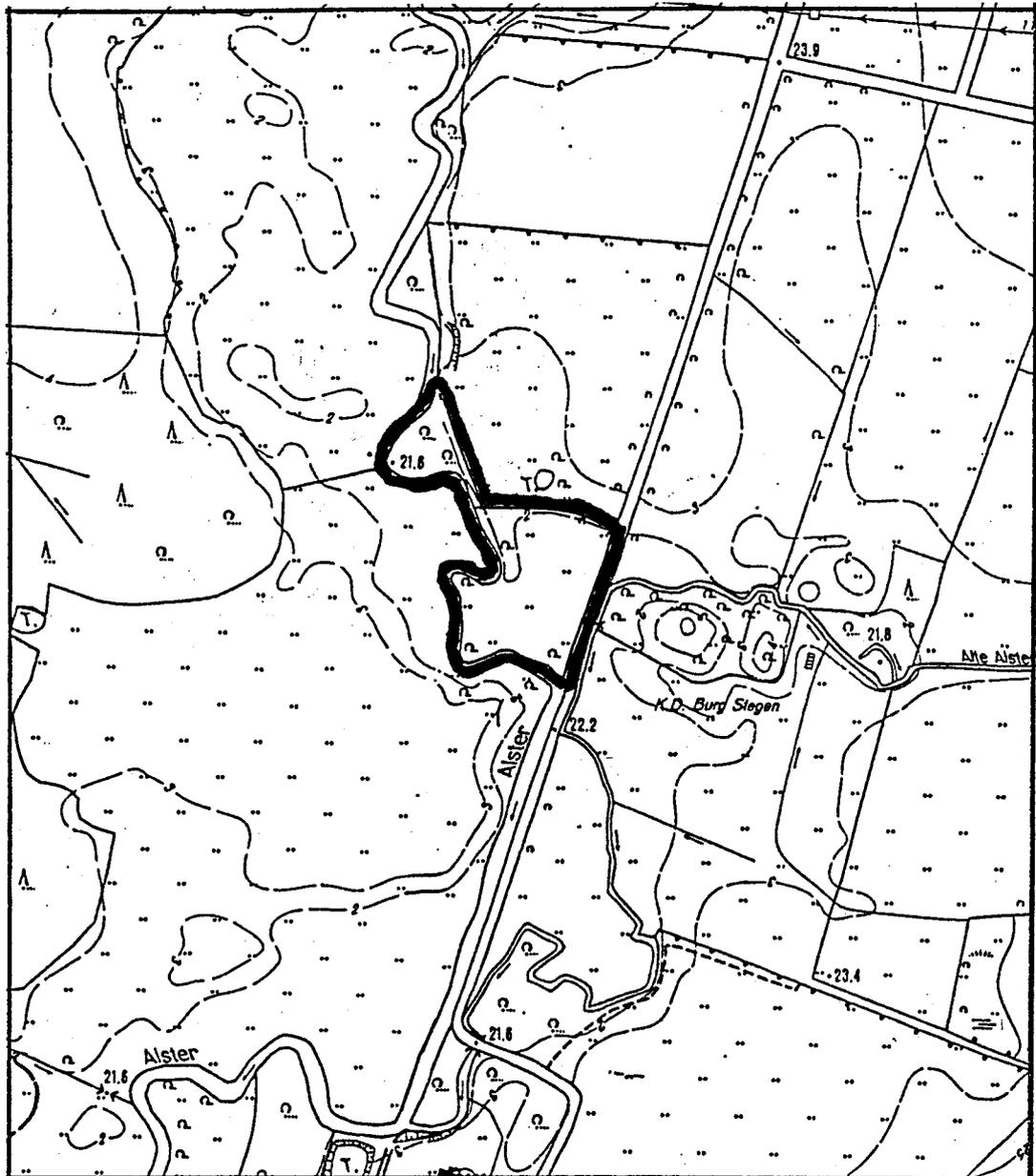
Diese Festsetzungen und Hinweise sind begründet auf der gesonderten Ausarbeitung zu Ziffer 6b der Begründung, erstellt durch ML-Planung Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck mit Stand März 2002.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können. Ein kleinerer Teil des erforderlichen Ausgleiches ist innerhalb des Plangebietes mit dem Bebauungsplan zu sichern, der überwiegende Teil des Ausgleiches zum Schutzgut „Boden“ ist als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes zu sichern.

Hierfür stehen als vorrangiger Ausgleichsbereich ca. 1,0 ha Grünland westlich der Burg Stegen, unmittelbar an der Alster gelegen, zur Verfügung. Die Sicherung erfolgt durch einen zwischenzeitig abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag, in dem die vorzusehenden Maßnahmen festgelegt worden sind. Die Gemeinde hat dies somit in geeigneter Weise sichergestellt. Mit den aufgezeigten Ersatzmaßnahmen ist der erforderliche Ausgleich vollständig innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 erbracht. Auf der nachfolgenden Seite ist eine Übersicht im Maßstab 1 : 5.000 abgedruckt, in der die Ersatzfläche zum Ausgleich schwarz umgrenzt gekennzeichnet ist.

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

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

Übersicht M 1 : 5.000 mit Ersatzfläche zum Ausgleich

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 32, 33 und 34 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu **Textziffer 32**

Die Knickrandstreifen entlang den vorhandenen sind als naturnahe Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzusäen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd erfolgt maximal 1 bis 2 x pro Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist.

- zu Textziffer 33

Die extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Knick und Strauchgruppenbepflanzung ist als Wiese mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd erfolgt 1 bis 2 x pro Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Als Regel-Saatgut ist die RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter“ (Forschungsgesellschaft Landentwicklung Landschaftsbau e.V. 1999) zu verwenden.

Die Bepflanzung der Strauchgruppen ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen.

Die Mindestgröße ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Strauchgruppen sind in der Anwachsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiß zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden:

Roter Hartriegel ((*Cornus sanguinea*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum ((*Rhamnus frangula*), Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*).

- zu Textziffer 34

Neu anzulegende Knicks erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkrone von mindestens 0,75 m (Böschung 1:1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1:1 = 0,75). Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Bepflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen.

Die Mindestgröße ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwachsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiß zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Roter Hartriegel ((*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum ((*Rhamnus frangula*), Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

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 den betreffenden Flächen des Gewerbegebietes zugeordnet und sind von diesen zu tragen. Als Verteilschlüssel sind entsprechende zulässige Maßstäbe zu verwenden.

Die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen sowie des Ausgleiches innerhalb des Plangebietes werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

1. Grunderwerb

a) vorhandene Knicks mit Knickrandstreifen	4.600,00 €	
b) neu anzulegende extensive Gras- und Krautflur mit neuen Knicks und Strauchgruppen	<u>4.200,00 €</u>	
	8.800,00 €	<u>8.800,00 €</u>

Übertrag auf nächstfolgende Seite

8.800,00 €

Übertrag von vorheriger Seite		8.800,00 €
2. Erhaltungsmaßnahmen an vorhandenen Knicks		
a) Herrichten des Knickrandes	2.620,00 €	
b) Ansaat Knickrand	2.620,00 €	
c) Unterhaltung des Knickrandes	6.120,00 €	
d) Unterhaltung des Knicks	<u>6.600,00 €</u>	
	17.960,00 €	17.960,00 €
3. Anlage extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Knick und Strauchgruppen		
a) Herrichten	3.070,00 €	
b) Ansaat	3.070,00 €	
c) Unterhaltung	<u>7.160,00 €</u>	
	13.300,00 €	13.300,00 €
4. Knick – neu		
a) Herrichten Knickwall und Anpflanzung	8.460,00 €	
b) Unterhaltung	<u>2.120,00 €</u>	
	10.580,00 €	10.580,00 €
5. Strauchgruppenbepflanzung – neu		
a) Anpflanzung	2.270,00 €	
b) Unterhaltung	<u>1.190,00 €</u>	
	3.460,00 €	<u>3.460,00 €</u>
		<u>54.100,00 €</u>

Die Kosten der Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden von ca. 54.100,00 € innerhalb des Plangebietes sind anteilig von den Grundstückseigentümern der Gewerbegebietsflächen gemäß gewähltem Verteilmaßstab zu tragen.

Die Kosten der Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden, außerhalb des Plangebietes zu sichern, werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

6. Grunderwerb, Pflege und Unterhaltung	<u>10.700,00 €</u>
---	--------------------

Die Kosten der Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden von ca. ~~10.700,00~~ 10.700,00 € außerhalb des Plangebietes sind anteilig von den Grundstückseigentümern der Gewerbegebietsflächen gemäß gewähltem Verteilmaßstab zu tragen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der 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 Baugesetzbuch (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

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 erstellt und zwar nachfolgend nur für die Erschließungskosten, die den Bauflächen zugeordnet werden können. Es handelt sich hierbei zum einen um die notwendige Verbreiterung der Verkehrssituation im Bereich des Herrenweges einschließlich der Einrichtung eines teilweise abgesetzt geführten Gehweges zur Elmenhorster Straße hin und zum anderen um den Ausbau der Erschließungsstraße A einschließlich ihrer Seiteneinrichtungen bis hin zur westlichen Plangebietsgrenze.

Auf die Ermittlung der Erschließungskosten der privat geführten bzw. privaten Erschließungsanlagen, wie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Leitungsrechte wird verzichtet, soweit sie nicht den öffentlichen Erschließungen zugeordnet werden können.

Die rein privaten Erschließungsanlagen sind vollständig von den betroffenen Baugrundstücken zu tragen.

A. Grunderwerb			
1a. Gehweg	1.220,00 €		
1b. Straßenbegleitgrün	3.050,00 €		
2. Erschließungsstraße A	25.470,00 €		
3. Regenwasserkläranlage	<u>7.560,00 €</u>		
	37.300,00 €		37.300,00 €
B. Verkehrsflächen			
1a. Gehweg	5.850,00 €		
1b. Straßenbegleitgrün	6.100,00 €		
1c. Fahrbahnverbreiterung West und Einmündungstrompete	2.140,00 €		
1d. Fahrbahnerweiterung Ost	5.670,00 €		
1e. befestigter Randstreifen	1.890,00 €		
2. Erschließungsstraße A	<u>153.580,00 €</u>		
	175.230,00 €		175.230,00 €
C. Oberflächenentwässerung (40 %)			
1a. Gehweg	6.870,00 €		
2. Erschließungsstraße A	14.720,00 €		
3. Regenwasserkläranlage	<u>16.360,00 €</u>		
	37.950,00 €		37.950,00 €
D. Straßenbeleuchtung			
1. Herrenweg	3.070,00 €		
2. Erschließungsstraße A	<u>6.140,00 €</u>		
	9.210,00 €		9.210,00 €
E. Straßenbäume			
1. Herrenweg	510,00 €		
2. Erschließungsstraße A	<u>510,00 €</u>		
	1.020,00 €		<u>1.020,00 €</u>
			260.710,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %			<u>39.290,00 €</u>
			<u>300.000,00 €</u>

Die Kosten zu A. bis E. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Bargfeld-Stegen 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 30.000,00 €.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 2002 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

F. Schmutzwasserkanalisation			
2. Erschließungsstraße A	59.300,00 €		
und Leitungsrecht an Rkl.			
4. Leitungsrecht in GE-Nord	<u>26.690,00 €</u>		
	85.990,00 €		85.990,00 €
G. Oberflächenentwässerung (60%)			
1a. Gehweg	17.180,00 €		
2. Erschließungsstraße A	22.080,00 €		
3. Regenwasserkläranlage	24.540,00 €		
4. Leitungsrecht in GE-Nord	<u>29.450,00 €</u>		
	93.250,00 €		93.250,00 €
H. Wasserversorgung			
1. Herrenweg	9.000,00 €		
2. Erschließungsstraße A	16.310,00 €		
3. GFL-Recht und L-Recht als Ring	<u>10.120,00 €</u>		
	35.430,00 €		35.430,00 €
I. Gasversorgung			
1. Herrenweg	7.360,00 €		
2. Erschließungsstraße A	<u>13.340,00 €</u>		
	20.700,00 €		<u>20.700,00 €</u>
			235.370,00 €
Planung und Abrund ca. 15 %			<u>34.630,00 €</u>
			<u>270.000,00 €</u>

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

Die vorstehende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten bezieht sich bei den ermittelten Kosten nur auf die öffentlichen Bereiche. Für die Grundstücke, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen sind, ist mit weiteren Kostenanteilen aufgrund der hier notwendigen privaten Ergänzungen der Erschließungen zu rechnen. Dies betrifft alle im privaten Bereich erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Auf eine Kostenermittlung dieser Kostenanteile sowie die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet.

9. Hinweisea) Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen

Laut Stellungnahme des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, vom März 2001 zu den Voruntersuchungen zur Standortfindung eines Gewerbegebietes, befindet sich das Plangebiet auf dem nördlichen Teil der Altablagerung Nr. 241. Hierbei soll es sich nach Aktenlage um eine ehemalige Kiesgrube handeln, die mit Bodenaushub verfüllt worden ist.

Zur Überprüfung und Gefährdungsabschätzung ist von seiten der Gemeinde in Abstimmung mit dem bisherigen Grundstückseigentümer und den zuständigen Stellen des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, eine Untersuchung des Baugrundes der Bauflächen, eine Bodengasuntersuchung sowie eine Grundwasseruntersuchung zu möglichen Auswirkungen der Altlast vorgenommen worden. Das Ergebnis liegt als Untersuchung des Büros für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Kiel zum Bebauungsplan Nr. 12 Bargfeld-Stegen vom 29.09.2001 vor.

Zur Sicherung der aus dem Gutachten zu beachtenden Belange sind entsprechende Maßnahmen durch Text festgesetzt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß aufgrund dieser Untersuchungen und den zu berücksichtigenden Maßnahmen mit keinen unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist und die Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke unter Beachtung der Empfehlungen der Begutachtung vertretbar ist. Die Grundstückseigentümer sind zu verpflichten, zur Abprüfung der individuellen Nutzungen und Bebauungen, weitergehende kleinzelligere Baugrund- und Bodenuntersuchungen als Beurteilungsgrundlage vornehmen zulassen.

Die vollständige gutachtliche Untersuchung ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt. Auf weitergehende Wiederholungen aus diesem Gutachten wird verzichtet.

9. Hinweise

b) 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.

Grundstücksentwässerung

Die Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, daß eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse mit überwiegend nichtbindigem Boden sind Entwässerungsdränagen auszuschließen, da sie bei einer ständigen Grundwasserableitung in ihrer Wirkung einer Grundwasserentnahme gleichkommen, die gemäß Festsetzung der Textziffer 25 ausgeschlossen ist. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer sogenannten „Wanne“ vorzusehen.

Zu den Erschließungsarbeiten ist bei Verlegung der Kanalisation innerhalb des Geltungsbereich darauf zu achten, daß die Kanaltrassen mit anstehendem bindigen Boden wieder verfüllt werden, um einer zusätzlichen Ableitung des durch die Altablagerung beeinflussten Grundwassers über die Rohrgräben zu vermeiden.

Klassifizierte Straßen

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 82 nicht angelegt werden.

Die Einmündung des Herrenweges in die Landesstraße 82 ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der RAS -K- 1 auszubilden. Entsprechende Detailplanunterlagen der Knotenpunkte, bestehend aus Lageplan im Maßstab 1 : 500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie Leistungsfähigkeitsnachweise der Knotenpunkte sind dem Straßenbauamt Lübeck vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen

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:

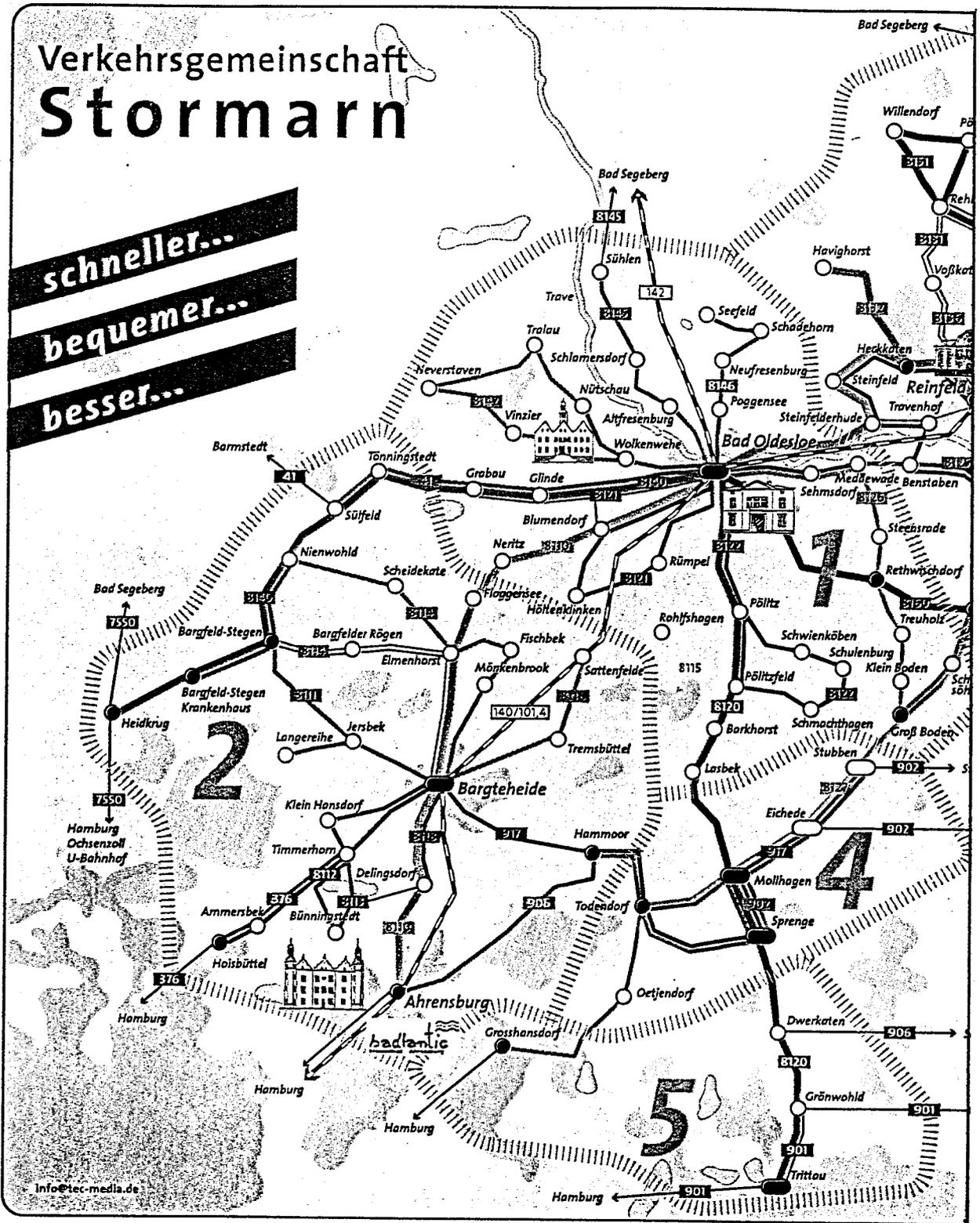
Linie 8211 Bargtheide – Jersbek – Bargfeld – Heidkrug und

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

Im Bereich der Elmenhorster Straße, nördlich des Plangebietes, befindet sich je Richtung eine Bushaltestelle.

Zu den Belangen des ÖPNV wird auf der nachfolgenden Seite ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



Gemeinde Bargfeld-Stegen
Bebauungsplan Nr. 12

10. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: März 2002, Juni 2002

Flurstück	Größe	GE 0,6 / 1,0	GE 0,8 / 1,2	GE 0,4 / EN	Verkehrs- fläche Herrenweg	Verkehrs- fläche Erschlies- sungsstraße	Straßen- begleitgrün	ex. Gras- u. Krautflur mit Knick- neuan- pflanzung	Knickrand- streifen mit Knick	Transfor- matoren- station	Regenwas- serklär- lage	Gesamt- größe Plangebiet
48/2 tlw.	46.972 qm	5.637 qm	4.846 qm	5.310 qm	69 qm	1.993 qm	203 qm	2.750 qm	3.000 qm	30 qm	1.494 qm	25.332 qm
48/3	150 qm				129 qm		21 qm					150 qm
89/1	2 qm				2 qm							2 qm
89 tlw.					1.624 qm		15 qm					1.639 qm
		5.637 qm	4.846 qm	5.310 qm	1.824 qm	1.993 qm	239 qm	2.750 qm	3.000 qm	30 qm	1.494 qm	27.123 qm

Als überlagernde Festsetzungen auf dem Flurstück 48/2:

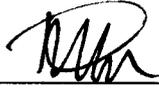
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – teilversiegelt = 53 qm
 2 Leitungsrechte - unversiegelt = 452 qm

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, Gebiet: südlich Elmenhorster Straße (L 82) sowie westlich Herrenweg, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 29. April 2002.



Bargfeld-Stegen, den 24. JUN. 2002



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Dezember 2001; März 2002; Juni 2002