

GEMEINDE BARGFELD - STEGEN
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
4. ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2
4. Änderung
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Nordwestlich Kayhuder Straße, Haus Nr. 16 - Kirchen-
grundstück - sowie Tegelkamp, Haus Nr. 1 bis Nr. 8

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 4
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	5 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	8 - 10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 16
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	17 - 18
b) Ver- und Entsorgung	19 - 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) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	26 - 30
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	31
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ..	32
9. Hinweise	33 - 34
Vermerk: Beschluß über die Begründung	35
Vermerk: Erneuter Beschluß über die Begründung	36
Anlage : Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 2 - 4. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen, Kreis Stormarn	
ML-PLANUNG, Lübeck	
Stand: März 1996	

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 2, Gebiet: Kirche, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 10. Juli 1967, Az.: IV 81B (IX 31b) 813/04 - 15.05(2), genehmigt. Die Satzung ist mithin am 14. Dezember 1967 in Kraft getreten.

Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bargfeld-Stegen mit nur textlichen Festsetzungen wurde von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen in ihrer Sitzung am 04. September 1970.

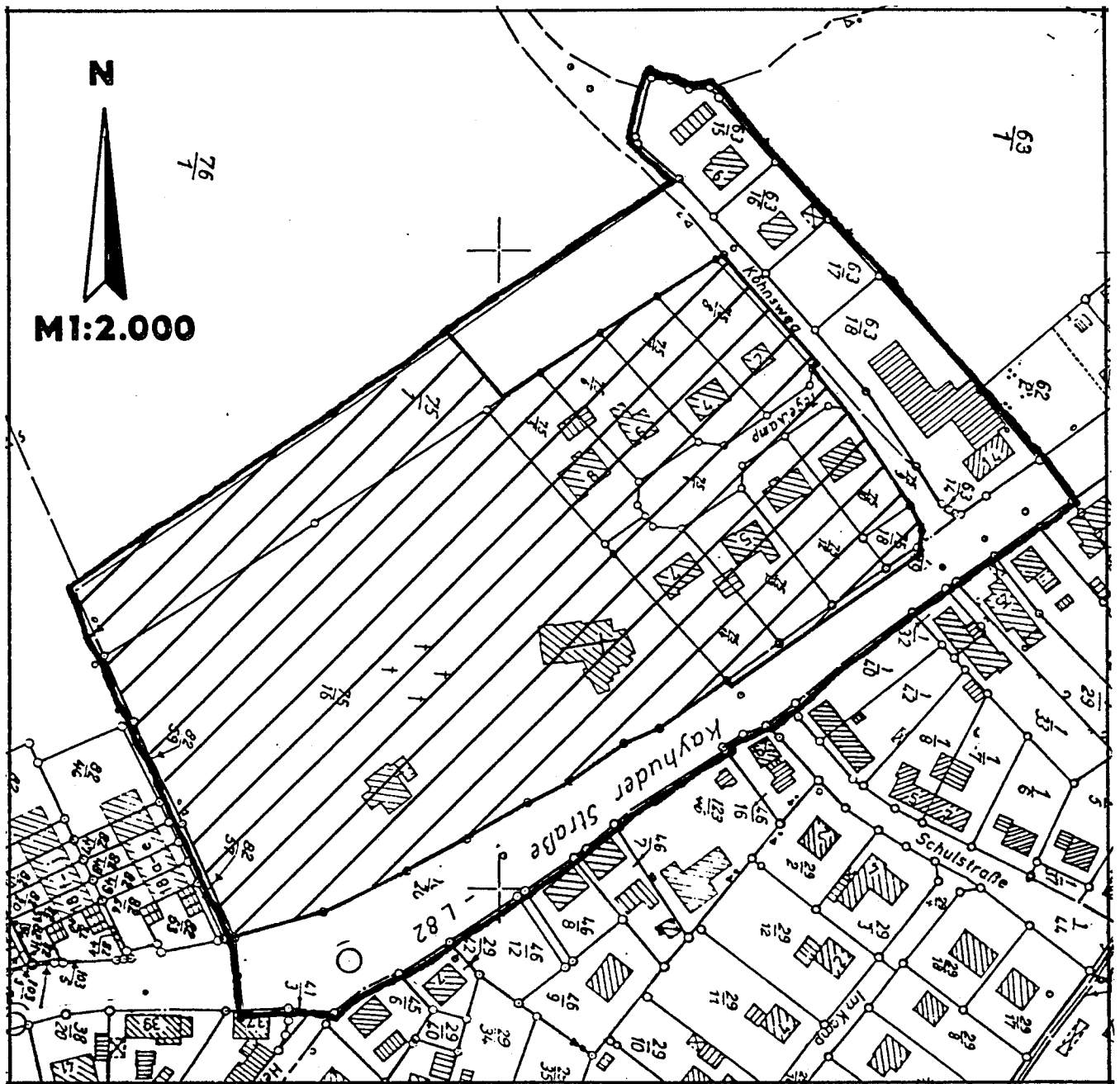
Die 2. vereinfachte Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bargfeld-Stegen mit nur textlichen Festsetzungen wurde von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen in ihrer Sitzung am 18. Juni 1979. Die Satzung ist mithin am 30. April 1980 in Kraft getreten.

Die 3. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn, Plangenehmigungsbehörde, vom 30. Mai 1989, Az.: 62/22 - 62.005(2-3) § 82 LBO, genehmigt. Die Satzung ist mithin am 21. Juni 1989 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung beschloß die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet: Nordwestlich Kayhuder Straße, Haus Nr. 16 - Kirchengrundstück -, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 06. Juni 1995. Nach umfangreicher Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern des Bereiches Tegelkamp Nr. 1 bis Nr. 8 beschloß die Gemeindevertretung im Zuge der erneuten Entwurfsberatung im April 1996 die Erweiterung des Plangebietes um den Bereich der Baugrundstücke an der Straße Tegelkamp. Dieser Beschluß zur Plangebietserweiterung wurde nicht als Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses gefaßt, sondern als erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung umfaßt die Teilfläche des Kirchen- und Friedhofsgrundstückes in der Nordwestecke des

Ursprungsbebauungsplanes sowie den Bereich der Straße Tegelkamp mit den hieran angrenzenden Baugrundstücken. In der nachfolgenden Übersicht, der Montage der betreffenden Flurkarten, ist das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes schwarz umgrenzt dargestellt. Der vorliegende Änderungsbereich einschließlich seiner nunmehr vorgenommenen Ergänzung ist mit einer diagonalen Schraffur versehen und gleichfalls, jedoch feiner, schwarz umgrenzt.



Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 2 - 4. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner bisher wirksamen Änderungen. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Abgrenzung zwischen den Grünflächen des Friedhofes und der Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - sowie die Festsetzung vorhandener und künftig neu zu erstellender linearer Grünelemente. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen jedoch den grundlegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für den Bereich der Bauflächen ist das Entwicklungsgebot gleichfalls gegeben.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung einer Montage und Abzeichnung aus den Flurkarten Gemarkung Bargfeld, Flur 2 und Flur 9 im Maßstab 1 : 2.000. Die Höhenlinien sind, soweit darstellbar, aus der topographischen Karte (TK 25 - Bargteheide 2227) hineinvergrößert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im westlichen Teil der Ortslage Bargfeld, nordwestlich der Kayhuder Straße, gegenüber den Straßeneinmündungen Heideweg und Schulstraße bis zum Köhnsweg.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 - 4. Änderung dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfaßt die Flächen des Flurstückes 75/16 vollständig und die Fläche des Flurstückes 75/1 teilweise. Mit dem Beschluß zur Ergänzung des Plangebietes wird das Plangebiet um die vollständigen Flächen der nachfolgend aufgeführten Flurstücke ergänzt; 75/5, 75/6, 75/7, 75/8, 75/10, 75/12, 75/13, 75/14, 75/18 und 75/4. Das Flurstück 75/9, als Verkehrsfläche des Köhnsweges, wird um den Teil in das Plangebiet einbezogen, auf dem sich der vorhandene Knick entlang dem Grundstück Tegelkamp Nr. 2 befindet. Weiter wird das Flurstück 103/20, die Kayhuder Straße, mit ihrem Teil des Straßenbegleitgrüns, von 3,0 m Breite entlang den Grundstücken Tegelkamp ungerade Nummern 1 bis 7, in das Plangebiet einbezogen. Das Plangebiet hat somit eine Gesamtgröße von ca. 31.447 qm.

Diese Flächen des Plangebietes gliedern sich in folgende Teilbereiche:

Als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Zweckbestimmung Kirche - mit einer Fläche von ca. 7.050 qm.

Als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Friedhof - den Bereich des bestehenden und künftig zu erweiternden Friedhofs mit einer Fläche von ca. 12.830 qm.

Als private Grünfläche - vorhandene Knicks mit Randstreifen - an der Südwestseite des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 615 qm.

Als private Grünfläche - neu anzulegende Knicks mit doppeltem Randstreifen - an der Nordwestgrenze des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 1.120 qm.

Als Baufläche - Allgemeines Wohngebiet - den Bereich der Baugrundstücke Tegelkamp Nr. 1 bis Nr. 8 mit einer Fläche von ca. 8.638 qm einschließlich ca. 302 qm GFL-Rechte.

Als Verkehrsfläche den Bereich der Straße Tegelkamp und eine Teilfläche des Köhnsweges mit einer Fläche von ca. 966 qm einschließlich 113 qm vorhandenen Knick in der Fläche am Köhnsweg sowie den Bereich der Kayhuder Straße mit dem Straßenbegleitgrün entlang den Grundstücken Tegelkamp ungerade Nummern 1 bis 7 mit einer Fläche von ca. 228 qm, so daß sich insgesamt ca. 1.194 qm ergeben.

Untergeordnete Versorgungseinrichtungen, wie Transformatorstationen und Gasdruckreglerstationen, sind ohne besonderen Flächenanteil einbezogen.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll der Teilbereich des Kirchen- und Friedhofsgrundstückes einschließlich seiner rückwärtigen Erweiterungsfläche neu geordnet werden. Dies gilt gleichfalls für den nordöstlich angrenzenden Bereich der Baugrundstücke am Tegelkamp. Hier ist es städtebauliches Ziel die Entwicklung einer angemessenen baulichen Verdichtung durch Schaffung einer zweiten Baureihe, soweit es die Grundstücke sowie der bisherige Baubestand es zulassen.

In den nachfolgenden Ziffern 2 bis 9 der Begründung werden die Ausführungen, soweit es erforderlich ist, zu dem Kirchen- und Friedhofsteil unter "a." und für den Bauflächenanteil am Tegelkamp unter "b." wiedergegeben.

a.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 gelten in der wesentlichen Flächengliederung bezüglich des vorliegenden Plangebietes der Änderung unverändert. Hiernach erstreckt sich die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche über die volle Breite des Grundstückes entlang der Kayhuder Straße in einer Tiefe von ca. 85 m, erst hieran anschließend rückwärtig sind die Friedhofsflächen vorgesehen.

So ist der Plan bereits bei seiner Erstanlegung nie realisiert worden, vielmehr sind auch nicht unbeträchtliche Teile der Friedhofsanlage in die Fläche für den Gemeinbedarf hineinentwickelt worden.

Aufgrund notwendiger, kurzfristig zu realisierender Friedhofserweiterungen ergeben sich zwingende Gründe zum Anpassen des Planinhaltes an die bereits vorhandene, bzw. kurzfristig erforderliche Nutzungsstruktur.

Bei der vorliegenden Änderung und Neuordnung dieses Bereiches ist die Grundlage eine landschaftspflegerische Konzeption zur Erweiterung der Friedhofsanlage. Aus diesem Nutzungskonzept sind nun-

mehr die Abgrenzungen zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und der Grünfläche neu festgesetzt.

Neben dieser neuen Gliederung der Gesamtfläche sind insbesondere auch noch Belange des Verkehrs auf der Kayhuder Straße sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die weitergehenden Festsetzungen des Planinhaltes sind, ausgehend von dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand, im wesentlichen an die bisherigen Festsetzungen orientiert.

Für den Änderungsbereich ergibt sich eine deutliche Minimierung bisher zulässiger Eingriffsmöglichkeiten in Natur und Landschaft.

Die Gemeinde geht davon aus, daß durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Kirchen- und Friedhofsbereich landesplanerische Belange nicht betroffen sind.

b.

Durch die mit dem Entwurfsbeschluß vorgenommene Einbeziehung des bebauten Bereiches an der Straße Tegelkamp, mit Ausnahme der Grundstücke nordöstlich des Köhnsweges, in das Plangebiet soll eine städtebaulich sinnvolle Lösung einer baulichen Verdichtung sowie ggf. neu zu entwickelnde rückwärtige Bebauung geschaffen werden.

Ausgehend vom überwiegenden Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer soll nunmehr für diesen Teilbereich als Hauptziel eine zweite rückwärtige Baureihe entwickelt und aufgebaut werden, soweit bisheriger Baubestand dies zuläßt.

Mit der hier vorgesehenen baulichen Verdichtung und grundsätzlichen Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit auf den hier durchschnittlich ca. 1.000 qm großen Grundstücken ist in diesem innerörtlichen Bereich einer Anhebung der Nutzung der Grundstücke mit einer Geschoßflächenzahl von bisher 0,2 auf nunmehr mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Ansonsten verbleibt es bei den bisherigen grundlegenden Festsetzungen, wobei jedoch auf die

starren Reglementierungen der bisherigen Planfassung verzichtet wird und durch die Schaffung von Baugrenzen umgrenzten Bauflächen ein größerer Entwicklungsspielraum gegeben wird.

Durch die vorliegende Planung ergibt sich die Möglichkeit zur Neuerrichtung von insgesamt sechs neuen rückwärtig liegenden Gebäuden sowie zwei weiteren Anbaumöglichkeiten an den vorhandenen Baubestand.

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 - 4. Änderung werden voraussichtlich 11 bis 12 neue Wohneinheiten entstehen, wenn man tatsächliche Entwicklungsergebnisse ähnlicher Siedlungsbereiche in ländlichen Gemeinden zugrunde legt.

Die neu entstehenden Baumöglichkeiten dienen im wesentlichen der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfes der jetzigen Grundstückseigentümer, bzw. deren Familienangehörigen. Sie dienen damit überwiegend dem örtlichen Auflockerungsbedarf.

Von seiten der Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde, ist im Erlaß vom 17. Juni 1996, Az.: StK 360a-512.12 4.ÄB2, mitgeteilt worden, daß aus Sicht der Raumordnung und der Landesplanung gegen die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Bedenken bestehen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die nachfolgenden Ausführungen betreffen zunächst den Kirchen- und Friedhofsbereich.

a.

Die getroffenen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind im wesentlichen auf die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes begründet. Neben der Neuordnung und Neubegrenzung der beiden Hauptnutzungen gegeneinander sind die Planinhalte auf den vorhandenen Bestand abgestellt und berücksichtigen inhaltlich auch die Ergebnisse der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Bauflächen mit Nutzungsfestsetzungen im Sinne der §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht Plangebietsbestandteil dieses Teilbereiches.

Das bisherige Kirchengrundstück, an der Kayhuder Straße gelegen, ist, wie bereits bisher, als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Zweckbestimmung Kirche - festgesetzt. Der vorhandene Baubestand umfaßt hier im Südwestteil das vorhandene Pastorat und im Nordostteil das Kirchengebäude mit angebautem Gemeindegemeinschaftssaal. Diesem zugeordnet ist als bereits bestehender Bestand eine Stellplatzanlage für Kraftfahrzeuge mit insgesamt 24 Stellplätzen.

Die nachfolgenden Ausführungen zum Planinhalt betreffen nur den Bereich dieser Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Bebauung der Bauflächen ist in zweigeschossiger, als Höchstgrenze, sowie offener Bauweise zu bebauen festgesetzt.

Als Baufläche sind zwei Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt, die zum einen sich auf den Bereich des Pastorats und zum anderen auf die Kirche mit dem angebauten Gemeindegemeinschaftssaal bezieht.

Die Nutzung der Bauflächen ist nunmehr abweichend von der bisherigen Festsetzung mit einer Grundfläche von 400 qm und einer Geschoßfläche von 500 qm für den Bereich des Pastorats und einer Grund-

fläche von 800 qm und einer Geschoßfläche von 1.200 qm, allesamt als Höchstgrenzen, festgesetzt. Hiernach ergibt sich für diesen Bereich eine maximal zulässige Grundfläche von 1.200 qm und maximal zulässige Geschoßfläche von 1.700 qm.

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße 82 (Kayhuder Straße) sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind durch Planzeichen und Text entsprechend festgesetzt.

Abgeleitet aus dem bisherigen Planinhalt und den bisher durchgeführten Änderungen sind weitergehende gestalterische Festsetzungen getroffen. Auf eine Aufzählung wird verzichtet.

Die weiteren Ausführungen beziehen sich nunmehr auf den Friedhof einschließlich seiner südwestlichen und nordwestlichen Randbereiche.

Die Fläche der nunmehr vorgesehenen Friedhofsfläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Friedhof - festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist im Südteil, an der Kayhuderstraße gelegen, eine Stellplatzanlage als bereits bestehender Bestand für 15 Stellplätze festgesetzt.

Die südwestliche Grenze des Friedhofes wird durch einen alten Knick innerhalb des Plangebietes abgegrenzt. Dieser bestehende Knick ist als besonders geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des § 15b des Landesnaturschutzgesetzes gekennzeichnet. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen, einschließlich der Zuordnung eines freizuhaltenden Randstreifens als Schutzstreifen, getroffen.

Zur Abgrenzung und zur Sicherung des Übergangs in die freie Landschaft soll nunmehr auch im Bereich der rückwärtigen Erweiterungsfläche die Neuanlage eines Knicks einschließlich zugehöriger Randstreifen vorgesehen werden. Hierzu sind gleichfalls entsprechende Festsetzungen durch Planzeichen und Text getroffen.

Weiter sind zum Erhalt und zum Schutz des vorhandenen Knicks sowie des neu zu errichtenden Knicks als wichtige lineare Grünelemente auch Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch festgesetzt.

Da durch den Bebauungsplan sich insgesamt keine Erhöhung des bisher möglichen Eingriffes ergibt, sondern insgesamt sogar eine deutliche Reduzierung möglichen Eingriffes durch die vorliegende Planung erreicht werden kann, sind Festsetzungen zur Regelung des Eingriffes und des Ausgleiches im Sinne des §§ 8a ff Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

Anmerkung zu den Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl:

In dem Ursprungsbebauungsplan war für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - eine Geschoßflächenzahl von 0,2 bei zulässig eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

Die s. Zt. festgesetzte Gesamtfläche des Kirchengrundstückes ist zwischenzeitig durch den erfolgten Ausbau der Kayhuder Straße durch Abtretung der öffentlichen Verkehrsfläche um 1.148 qm reduziert worden, so daß sich bei der Aufteilung der jetzigen Parzelle 75/16 mit insgesamt 17.922 qm nach der alten Festsetzungsregelung des Ursprungsbebauungsplanes ein Flächenanteil von ca. 4.410 qm als Grünfläche - Friedhof - und einen Flächenanteil von 13.512 qm als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - ergibt.

Hiernach ergibt sich die bisher zulässige Geschoßfläche bei einer Geschoßflächenzahl von 0,2 und einem bezogenen Grundstücksanteil von 13.512 qm mit insgesamt 2.702 qm. Diese Geschoßfläche ist aufgrund der bisher festgesetzten eingeschossigen Bebauung auch als höchstzulässige Grundfläche gleichzusetzen.

Bei der Neufestsetzung ergibt sich für die Fläche für den Gemeinbedarf nunmehr eine höchstzulässige Grundfläche von 1.200 qm, das entspricht einer Reduzierung der zulässigen GF/GR um ca. 56 %.

Die sich aus der Neufestsetzung der höchstzulässigen Grundfläche ergebende mögliche Grundflächenzahl beträgt ca. 0,17. Auch dies ist eine Reduzierung gegenüber der bisherigen Regelung um ca. 15 %.

Die nachfolgenden Ausführungen gelten für den Bereich der Baugrundstücke am Tegelkamp.

b.

Der Inhalt des Bebauungsplanes für den Teilbereich der Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebietes an der Straße Tegelkamp orientiert sich in seinen grundlegenden Festsetzungen an die Inhalte der neueren Bebauungspläne in der Gemeinde.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Teilbereiches des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der differenzierten Möglichkeiten zur Schaffung einer baulichen Verdichtung wird neben der Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterung des bisherigen Baubestandes bei allen betreffenden Baugrundstücken des Plangebietes eine rückwärtige neue Baufläche entwickelt, die grundstücksbezogen, bzw. grundstücksübergreifend festgesetzt sind. In diese Bauflächen wird gleichzeitig das am Einmündungsbereich des Köhnsweges in die Kayhuder Straße gelegenes Grundstück der Gemeinde dem angrenzenden Baugrundstück zugeordnet und soll mit diesem zusammen einer weiteren Bebauung zugeführt werden.

Die Bebauung der Bauflächen wird in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Weiter ist durch Text festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 75 vom Hundert zulässig

sind, wobei weiter festgesetzt ist, daß die Fläche festgesetzter GFL-Rechte hierauf nicht anzurechnen ist.

Zur Gestaltung baulicher Anlagen werden die Dachneigungen mit 35 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig. Anbauten an Hauptgebäuden sind mit Flachdach zulässig. Nach § 31 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig.

Die Drempehöhe (Kniestock) ist mit maximal 0,60 m Höhe festgesetzt. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind bis 0,90 m Höhe zulässig.

Als Maßnahme zu den Belangen des Naturschutzes ist eine Grundstücksabgrenzung an den jeweiligen rückwärtigen Grenzen der jetzigen Baugrundstücke in Form einer zweireihigen Laubholzhecke mit standortgerechten Laubbäumen und zugehörigen Randstreifen von jeweils 1,0 m Breite festgesetzt.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes, aus Verkehrslärm, hier insbesondere von der Landesstraße 82 (Kayhuder Straße) sind Festsetzungen nach § 9(1)24 Baugesetzbuch getroffen. Auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, daß die Bauflächen des Plangebietes nicht von landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben unvertretbar beeinträchtigt werden. Dies beinhaltet auch die Belange, wie sie sich aus dem jetzigen Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 ergeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der vorhandenen Knicks, keine weiteren schützenswerten Strukturen im Sinne der §§ 15a und 15b des Landesnaturschutzgesetzes. Von daher sind über die Knickkennzeichnungen hinaus keine weiteren besonderen Kennzeichnungen erforderlich.

Die vorhandenen, jedoch nicht durchgängig linearen Grünstrukturen in Form von erkennbaren kurzen Heckenteilen sind nicht so herausragend, als daß hierfür besondere Festsetzungen erforderlich

sind. Dies betrifft auch die wenig entwickelte Großgrünstruktur der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes.

Vielmehr ist auf die Qualität der als Ausgleich vorgesehenen landschaftsgerechten Laubholzhecken im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes als künftig wichtigste Durchgrünung zu achten und dies ist in entsprechender Differenzierung festgesetzt.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung geeigneter baulicher Anlagen wurde unter Beachtung der verschiedenen Belange verzichtet. Als freiwillige Maßnahme wird die mögliche Dachbegrünung von geeigneten baulichen Anlagen als sinnvoll angesehen. Es wird daher den künftigen Bauherren empfohlen, bei geeigneten, in der Regel flach geneigten baulichen Anlagen, eine Dachbegrünung vorzusehen. Dies betrifft auch die seitliche Begrünung von hierfür geeigneten baulichen Anlagen.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der Bereich des Plangebietes für den Kirchen- und Friedhofsteil der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist verkehrlich im öffentlichen wie auch im privaten Bereich bereits vollständig erschlossen.

Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Für den Bereich der Friedhofserweiterung sind jedoch bereichsbezogene Ergänzungen des Wegesystems vorgesehen. Sie werden in einer besonderen Planung, unabhängig von diesem Planverfahren, entwickelt.

Weitergehende Maßnahmen zu den Belangen des Verkehrs für diesen Teilbereich sind nicht zu treffen.

Für den weiteren Teilbereich der Bauflächen an der Straße Tegelkamp ist eine Umgestaltung der Wendeanlage zur Schaffung öffentlicher Parkplätze vorgesehen. Die Maßnahme beinhaltet jedoch keine umfangreiche Umbaumaßnahme.

Gegenüber der bisherigen Regelung, wonach keine Flächen für das Parken von Fahrzeugen innerhalb des Plangebietes festgesetzt waren, ist es durch die Neugliederung der vorhandenen umfangreichen Wendeanlage der Straße Tegelkamp möglich, vorkopf des Wendehammers insgesamt drei öffentliche Parkplätze in der bestehenden Verkehrsfläche zu markieren.

Weitere Möglichkeiten zur Schaffung von öffentlichen Parkplätzen ist ohne erhebliche Eingriffe in Privatgrundstücke und notwendige Abtrennung dieser privaten Bereiche nicht möglich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde stehen auf den privaten Grundstücken hinreichend Stellplatzflächen zur Verfügung. Es ist daher bis jetzt noch nicht zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge in diesem Straßenbereich gekommen. Mit dem nunmehr vorgesehenen Angebot von Parkplätzen in der Wendeanlage kann weiterhin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Köhnsweg und der Straße Tegelkamp gesichert werden.

Die grundstücksbezogenen privaten Erschließungsmaßnahmen zur Errichtung der festgesetzten jeweils 3,2 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind noch durchzuführen. Darüber hinaus sind keine weiteren privaten verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Weitergehende Maßnahmen zu den Belangen des Verkehrs sind für diesen Bereich nicht zu treffen.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

Die Bereiche des Plangebietes der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind für die Belange der Ver- und Entsorgung gleichfalls bereits vollständig erschlossen.

Weitergehende Maßnahmen und Ergänzungen der Erschließungseinrichtungen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich. Ergänzungen im privaten Bereich der Erschließungen sind noch grundstücksbezogen durchzuführen und entsprechend mit den zuständigen Behörden und Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist durch das bestehende Versorgungsleitungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für die neu entstehenden Baugrundstücke zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Für die Leitungsführungen sind jedoch baumfreie Trassen vorzuhalten. Notwendige Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Ortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist die Niederlassung 5, Hamburg, SuN Lübeck, 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

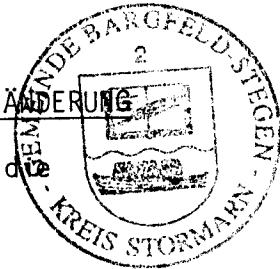
Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz werden nicht eingerichtet. Es wird davon ausgegangen, daß ein Abstellen der Müllgefäße am Straßenrand, wie bei den übrigen Grundstücken üblich, möglich sein wird. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen zur Entsorgung in die privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nicht vorgesehen.

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 privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

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

Bei der Oberflächenentwässerung ist darüber hinaus nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Dachflächenwassers vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse des jeweiligen Grundstückes dies zulassen. Aufgrund des Kenntnisstandes der anzutreffenden Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, daß hier nichtbindiger Boden vorhanden ist.

Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser der Baugrundstücke sowie der Verkehrsflächen sind an die bestehenden Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes in vorhandene Entsorgungssysteme einzuleiten.



Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 16 sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 16

Anfallendes Dachflächenwasser darf aufgrund der anzunehmenden geringen Belastung direkt versickert werden und anfallendes Hofflächenwasser nur über eine Leichtflüssigkeitsabscheidung der Versickerung zugeführt werden. Aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse eines anstehenden nichtbindigen Bodens ist von einer Versickerungsmöglichkeit auszugehen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird auf seiner Südostseite durch die Landesstraße 82 (Kayhuder Straße) berührt. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschreiten, wobei hierbei zugrunde gelegt ist, daß die Fläche für den Gemeinbedarf in ihrem Schutzanspruch einem Allgemeinen Wohngebiet gleichgestellt werden soll. Dies erscheint sinnvoll in Anbetracht des vorhandenen Baubestandes an der Kayhuder Straße. Die schalltechnische Ermittlung ist abgestellt auf Allgemeine Wohngebiete. Die Anforderungen für den Bereich des Kirchgrundstückes sind hierbei einem Allgemeinen Wohngebiet gleichgestellt.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der überwiegend abgeschlossenen Bebauung und der kurzen Plan- gebietsentwicklung im betroffenen Bereich sind aktive Schall- schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht zu realisieren. Diese unzulässig lärmbelasteten Bereiche betreffen das Kirchgrundstück an der Kayhuder Straße sowie die Bauflächen am Tegelkamp und sind als vorbelastete Bereiche zu bewerten.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Plan- zeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für die Lärmpegelbereiche III und II festge- setzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvor- haben zu treffen. Weiter sind für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlaf- räumen auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite festgesetzt, so- fern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungseinrichtungen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldäm- mung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweite-

rungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu dem Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Stand März 1996 ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt. Auf eine besondere Übersicht hierzu wird verzichtet.

Im Nahbereich befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, die auch unter Beachtung der in Aufstellung befindlichen VDI-Richtlinie 3473 als landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe zu beurteilen sind. In der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 03.08.1995 wird bestätigt, daß keine Bedenken gegen den Bauleitplan bestehen.

Besondere Maßnahmen zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Intensivtierhaltungsbetrieben sind für das Plangebiet nicht zu berücksichtigen.

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

Zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes werden keine umfangreichen Festsetzungen getroffen. Bei dem Plangebiet handelt es sich bei dem einen Teilbereich um das Kirchen- und Friedhofsgrundstück und zum anderen um Baugrundstücke, die bereits seit vielen Jahren in ihrem jeweils vorderen Grundstücksbereich bebaut sind. Darüber hinaus hat sich auch eine weitere Oberflächenversiegelung durch Nebenanlagen und anderes teilweise in rückwärtige Grundstücksteile hineinentwickelt.

Eine Veränderung des Ortsbildes durch die nunmehr vorgesehene grundstücksbezogene rückwärtige Bebauung in den Baugrundstücken ist nur in begrenztem Umfang gegeben, da sich zum einen nur die eine Seite der rückwärtigen Grundstücksteile zum Ortsrand hin entwickeln, die anderen Teile jedoch bereits jetzt an eine angebaute Straße angrenzen. Darüber hinaus bestehen im Nahbereich, auf der anderen Seite des Kirchen- und Friedhofsgrundstückes, bereits verdichtete Baugrundstücke als Reihenhausbauung, die hier sogar eine deutlich höhere Verdichtung repräsentiert.

Für das Plangebiet ist eine Erhöhung der Grundstücksnutzung auf nunmehr 0,3 als Höchstgrenze der Grundflächenzahl vorgesehen. In der bisherigen Bebauungsplanfassung war eine Geschoßflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Hieraus ist abzuleiten, daß sich eine bauliche Verdichtung durch die Neuregelungen von maximal ca. 50 % ergeben.

Lediglich vorhandene Knicks an der Südwestgrenze und an der Nordostgrenze des Plangebietes sind als schützenswerte Strukturen im Sinne der §§ 15 a und 15 b des Landesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Die Knickstrukturen werden entsprechend gekennzeichnet. Andere, besonders geschützte Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Vorhandene lineare Grünstrukturen, als lebende Hecken zur Grundstückseinfassung, sind nicht durchgängig und von daher als nicht gebietstypisch festgesetzt worden. Vorhandene Einzelbäume, hier



Birken bzw. landschaftsuntypische Nadelbäume, werden gleichfalls als nicht erhaltenswert angesehen. Von daher wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Im Zuge der Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch wird zum Ausgleich des Eingriffes durch die künftige Bebauung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin ein neues lineares, landschaftsgerechtes Grünelement entwickelt und aufgebaut in Form einer zweireihigen standortgerechten Laubholzhecke, anzupflanzen mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern einschließlich zugehöriger Randstreifen, bzw. für den Bereich des Friedhofes die Neuanlage eines Knicks mit beiseitigem Randstreifen.

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes, der sich zur Zeit des Aufstellungsverfahrens noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befand, ist zwischenzeitlich eine Änderung der geltenden Landschaftsschutzverordnung erfolgt. Die bisher geltende Kreisverordnung für das Landschaftsschutzgebiet in der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit der 6. Kreisverordnung vom 21. Januar 1997 zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Bargfeld-Stegen vom 13. September 1971 geändert.

Die Änderung der Kreisverordnung wurde bekanntgemacht am 24. Januar 1997 im Stormarner Tageblatt.

Die neuen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz
sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der bereits bisher verbindlich überplant war und sich in seiner jetzigen Struktur auch noch an die bisherige Planvorgabe orientiert. Für den Bereich des Kirchengrundstückes und des Friedhofes wird auf eine umfangreiche Bilanzierung des Eingriffes und Ausgleiches verzichtet. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Reduzierung der Flächen für den Gemeinbedarf und Erweiterung der Grünflächen des Friedhofes und dem nunmehr vorgesehenen Schutz vorhandenen Knickbestandes sowie der Ergänzung durch die Neuanlage eines Knicks ergeben sich keine zu berücksichtigenden Eingriffe. Vielmehr wird durch die hier vorliegende Planung eine deutliche Minimierung möglicher Eingriffe gegenüber der bisher geltenden Planfassung erreicht.

Für den Bereich der Bauflächen und der dort vorgesehenen baulichen Verdichtung ist festzustellen, daß die gesamten Flächen der Grundstücke Tegelkamp ungerade Nummern 1 bis 7 im Grundsatz vollständig nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen wären, wenn es hier keine verbindliche Überplanung gegeben hätte. Es wird daher auf entsprechende Ausführungen zu diesem Teil der Baugrundstücke verzichtet.

Die Baugrundstücke Tegelkamp gerade Nummern 2 bis 8 sind zum bestehenden Ortsrand hin orientiert. Bei der gesamten Grundstücksfläche handelt es sich um Hof- und Gebäudeflächen sowie intensiv genutzte Gartenflächen, in die bis zu den nördlichen Grundstücksgrenzen hin bauliche Anlagen und sonstige Oberflächenversiegelungen entwickelt sind. Bei diesen Grundstücksteilen handelt es sich also vollständig um Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Da durch die vorliegende Planung nunmehr auch die rückwärtigen, bisher überwiegend unbebauten Grundstücksbereiche einer Bebauung zugeführt werden, unter gleichzeitiger Erhöhung der Nutzung auf eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3, ergibt sich ein gewisses Maß an Ausgleich durch die mögliche Erhöhung der Eingriffe. Durch die Veränderung der Grundflächenzahl auf nunmehr 0,3 ergibt sich eine Erhöhung der zusätzlichen Oberflächenversiegelung von insgesamt 17,5 %. Bei der Annahme einer Grundstücksgröße von ca. 1.050 qm ergäbe sich hiernach ein möglicher neuer Eingriff von ca. 184 qm neuer zusätzlicher Oberflächenversiegelung.

Nach den Regelungen des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510.335/XI340 - 5120 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) wäre hierfür eine Ausgleichsfläche von maximal 55 qm erforderlich. Durch entsprechende Festsetzungen sind für die betroffenen Grundstücke 4 m breite Streifen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch festgesetzt, auf die darüber hinaus noch das Anpflanzen einer zweireihigen Laubholzhecke vorgesehen ist. Hiernach ist festzustellen, daß als Ausgleichsfläche je Grundstück mindestens 80 qm vorgehalten werden. Auf eine detaillierte Einzelermittlung des zu bewertenden Eingriffes und des erforderlichen Ausgleiches je Grundstück wird aus Angemessenheit verzichtet, weil der Aufwand hierfür in keinem Verhältnis zu dem zu erwartenden Ergebnis steht.

Das Schutzgut "Wasser" kann als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser vollständig der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet wird und anfallendes Oberflächenwasser gleichfalls abgeleitet wird, um mittel- bis langfristig über neu zu erstellende Regenwasserkläranlagen gereinigt zu werden.

Eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers sollte nach Möglichkeit vorgenommen werden. Es wird davon ausgegangen, daß aufgrund der Bodenverhältnisse eine derartige Lösung realisierbar sein wird.

Zum Ausgleich aller notwendigen Eingriffe durch die künftige rückwärtige Bebauung ist grundstücksbezogen an den jeweilig rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Neuanpflanzung einer zweireihigen Laubholzhecke aus standortgerechten Sträuchern vorgesehen unter Einbeziehung eines jeweils 1 m breiten Randstreifens als Schutzfläche. Durch diese Maßnahme ergibt sich der Neuaufbau eines durchgängigen, landschaftsgerechten, linearen Grünelementes. Für das Grundstück Tegelkamp Nr. 2 gilt die neu anzupflanzende Laubholzhecke gleichzeitig als Ausgleich des erforderlichen Knickdurchbruches am Köhnsweg zur Schaffung einer neuen Grundstückszufahrt.

Die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen sind baugrundstücksbezogen festgesetzt, so daß der erforderliche Eingriff auf dem betreffenden Grundstück vollständig ausgeglichen werden kann und eine Zuordnung anderer Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen nicht erforderlich ist.

Das Schutzgut "Landschaftsbild" kann durch die vorgesehene Maßnahme zum Anpflanzen der Laubholzhecken bzw. der Neuanlage des Knicks als ausgeglichen angesehen werden, weil hierdurch landschaftsgerechte Grünelemente neu entwickelt werden.

Das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" ist aufgrund des Bestandes der Bauflächen als Hof- und Gebäudeflächen, bzw. intensiv genutzte Frei- und Gartenflächen untergeordnet betroffen. Besondere Maßnahmen sind hierfür nicht erforderlich. Die Neuentwicklung der Laubholzhecken bzw. des Knicks kann jedoch als wichtiger Ausgleich angesehen werden.

Die Kosten des notwendigen Ausgleichs werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen.

Die Kosten der Laubholzhecken auf den Baugrundstücken werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb	0,00 DM
b) Anpflanzung der zweireihigen Laubholzhecke	6.000,00 DM
c) Laufende Pflege (für 10 Jahre)	3.000,00 DM
	<u>9.000,00 DM</u>

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern der Baugrundstücke zu tragen.

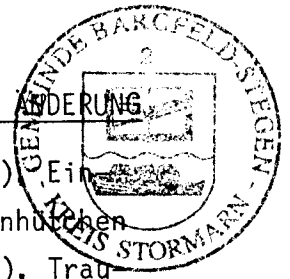
Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 12, 13, 14 und 15 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 12

Für Nachpflanzungen an vorhandenen Knicks sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden: Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Volgekirsche (*Prunus avium*).

- zu Textziffer 13

Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschieben und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwuchsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiß zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Arbeiten. Der Knick ist später auf den Stock zu setzen, dabei sind die Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten. Er ist wie nachfolgend zu bepflanzen: Als Grundbepflanzung mit 45 % Flächenanteil: Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*). Zur Auflockerung mit 55 % Flächenanteil: Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Holzapfel



(Malus Sylvestris), Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium).

- zu Textziffer 14

Die Randstreifen entlang von vorhandenen, bzw. neu zu erstellenden Knicks sind extensiv zu unterhalten, wobei die Flächen maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 01. Juli und im Herbst ab Ende September, zu mähen sind. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 15

Die festgesetzte zweireihige Laubholzhecke ist mit standortgerechten Laubgehölzen nachfolgender Arten zu bepflanzen: Schlehdorn (Prunus spinosa), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Brombeere (Rubus fruticosus), Hundsrose (Rosa canina), Filzrose (Rosa tomentosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna).

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffern 12, 13, 14 und 15 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern zu vereinbaren. Soweit es sich um Bereiche auf Privatgrundstücken handelt, sind hierfür z. B. städtebauliche Verträge abzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den Bepflanzungsmaßnahmen auch Wildlinge als Naturentnahme gepflanzt werden dürfen, wenn sichergestellt ist, daß es sich um Arten der jeweiligen Pflanzliste handelt.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für den Bebauungsplan Nr. 2 - 4. Änderung ergeben sich keine weiteren Erschließungskosten durch Baumaßnahmen. Die Bereiche des Plangebietes sind bereits seit langem verkehrlich erschlossen und mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen versehen.

Lediglich für die vorgesehenen Markierungsarbeiten in der Wendeanlage der Straße Tegelkamp ergeben sich Kosten, die jedoch von der Gemeinde getragen werden. Eine Umlegung im Sinne der Regelungen des Baugesetzbuches wird als nicht sinnvoll angesehen.

Es ergibt sich für Markierungsarbeiten ein Kostenansatz von ca. 500,00 DM. Diese Kosten werden allein von der Gemeinde getragen.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

9. Hinweise

Die künftigen Grundstückseigentümer der neuen 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, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers 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 der zuständigen Betriebsstelle für den Kreis Stormarn, SCHLESWAG AG, Am Krögen 1 in 22941 Bargtheide, Tel.: (04532) 1714, zu erfragen.

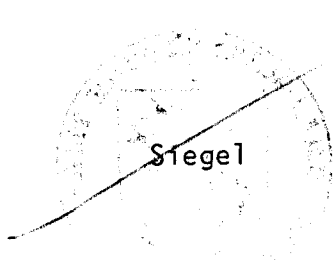
Im Zuge der weitergehenden gemeindlichen Planungen zur Errichtung geeigneter Regenwasserkläranlagen als Absetzbecken und Rückhaltebecken, ist im Bereich der Einleitungsstelle "C" gemäß dem Generalentwässerungsplan -Oberflächenwasser- der Gemeinde davon auszugehen, daß die durch die Planung entstehende bauliche Verdichtung in der Dimensionierung der Regenwasserkläranlage zu berücksichtigen ist. Es ist damit zu rechnen, daß trotz vorgesehener grundstücksbezogener Oberflächenwasserversickerung das künftig zu planende Regenwasserrückhaltebecken größer ausfallen wird.

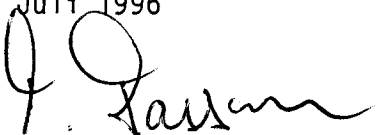
Bei den Planungen sind die Belangen des öffentlichen Personennahverkehrs hinreichend zu berücksichtigen. Dies betrifft bei der vorliegenden Planung die bereits bestehende Bushaltestelle an der Kayhuder Straße. Von daher sind im Grundsatz keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Gebiet: Nordwestlich Kayhuder Straße, Haus Nr. 16 - Kirchgrundstück - sowie Tegelkamp, Haus Nr. 1 bis Nr. 8 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 17. Juni 1996.

Bargfeld-Stegen, den 02. Juli 1996




(1. stellv. Bürgermeister)

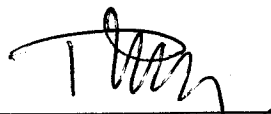
Stand der Begründung: Juni 1995; März 1996; April 1996; Juni 1996;

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Gebiet: Nordwestlich Kayhuder Straße, Haus Nr. 16 - Kirchengrundstück - sowie Tegelkamp, Haus Nr. 1 bis Nr. 8 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde aufgrund der Behebung geltend gemachter Verletzung von Rechtsvorschriften und Beachtung der Hinweise überarbeitet und ergänzt und von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen erneut gebilligt in ihrer Sitzung am 16. Dezember 1996.

Bargfeld-Stegen, den 17. 12. 1996

Siegel


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Januar 1997 - Ergänzungen auf den Seiten:
21, 25, 29, 30, 34, 36