



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3  
- 9. Änderung -  
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Abschnitt I: Fasanenweg gerade Nr. 8 bis Nr. 14,  
Abschnitt II: Wendeanlage am Ende des Fasanenweges,  
Abschnitt III: Wendeanlage am Ende des Amselweges

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines .....	3 - 5
2. Gründe für die Aufstellung .....	6 - 8
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	9 - 10
4. Erschließungsmaßnahmen .....	11
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen ..	12
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft .....	13
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	14
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .	15
9. Hinweise .....	16
Vermerk: Beschluß über die Begründung .....	17

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 3, Gebiet: Im Weden, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 20. August 1969, Az.: IV 81d - 813/04 - 15.05(3) genehmigt.

Zwischenzeitig wurde die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 08. Juli 1983, Az.: 61/3 - 62.005(3-4), genehmigt. Die Satzung ist mithin am 27. Juli 1983 in Kraft getreten.

Zwischenzeitig wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 20. Dezember 1985, Az.: 61/12 - 62.005(3-5), genehmigt. Die Satzung ist mithin am 15. Januar 1986 in Kraft getreten.

Zwischenzeitig wurde die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, die lediglich die Aufhebung bestehender Festsetzungen beinhaltet, wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 16. Juli 1985, Az.: 61/12 - 62.005(3-6), genehmigt. Die Satzung ist mithin am 31. Juli 1985 in Kraft getreten.

Das Anzeigeverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 24. Februar 1992, Az.: 62/22 - 62.005(3-7), erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Die Satzung ist mithin am 07. Mai 1992 in Kraft getreten.

Das Anzeigeverfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 05. Januar 1995, Az.: 60/22 - 62.005(3-8), erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Die Satzung ist mithin am 20. Januar 1995 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung beabsichtigt die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet: Abschnitt I: Fasanenweg gerade Nr. 8 bis Nr. 14, Abschnitt II: Wendeanlage am Ende des Fasanenweges, Abschnitt III: Wendeanlage am Ende des Amselweges.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen, sowie insbesondere der in Aufstellung befindlichen 14. Änderung aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren der 14. Änderung ist noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, daß der Bebauungsplan aus dem Darstellungsinhalt der künftigen 14. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches ist gesichert, da die betroffenen Flächen bereits bisher als Dorfgebietsflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Die Gemeinde wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die betreffenden Bauflächen als Wohnbauflächen ausweisen.

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt die Grundstücke Nr. 8, 8a sowie Nr. 10, 12 und 14 mit den dem Amt Bargtheide-Land gehörenden Rentnerwohnungen, einschließlich den von diesen Grundstücken eingebundenen Transformatorengrundstück sowie den Wendeanlagen des Fasanenweges und des Amselweges.

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) den Bereich der nunmehr vorgesehenen Baugrundstücke Fasanenweg gerade Nr. 8, 8a, 10, 12 und 14 mit einer Fläche von ca. 0,508 ha, als Versorgungsfläche das Grundstück der Transformatorstation mit einer Fläche von ca. 0,010 ha, als Grünfläche - Knick mit Randstreifen - den nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz besonders geschützten vorhandenen Knick einschließlich Randstreifen an der Nordseite der Baugrundstücke mit einer Fläche von ca. 0,065 ha sowie als Verkehrsfläche die Wendeanlagen am Ende des Fasanenweges und am Ende des Amselweges mit einer Fläche von ca. 0,149 ha.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 3 - 9. Änderung dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



## 2. Gründe für die Aufstellung

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll der Teilbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 bei den Rentnerwohnungen einschließlich des bisherigen als privater Stellplatz genutzter öffentlicher Parkplatz neu geordnet werden.

Die neu geschaffenen Bauflächen sollen in Trägerschaft des Amtes Bargteheide-Land mit Wohngebäuden zur langfristigen Unterbringung in dauerhaften Mietverhältnissen von Aussiedlern bebaut werden.

Die Gemeinde wird hierzu die neuzuschaffenden Wohnbauflächen an das Amt Bargteheide-Land verkaufen. Hierbei ist eine Verschmelzung mit den bereits dem Amt Bargteheide-Land gehörenden Bereich der Rentnerwohnungen vorgesehen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß für diese besondere Situation die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung gegeben ist. Dies ist bestätigt im Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 27. März 1995, Az.: StK 360a-512.12-9. A. B 3.

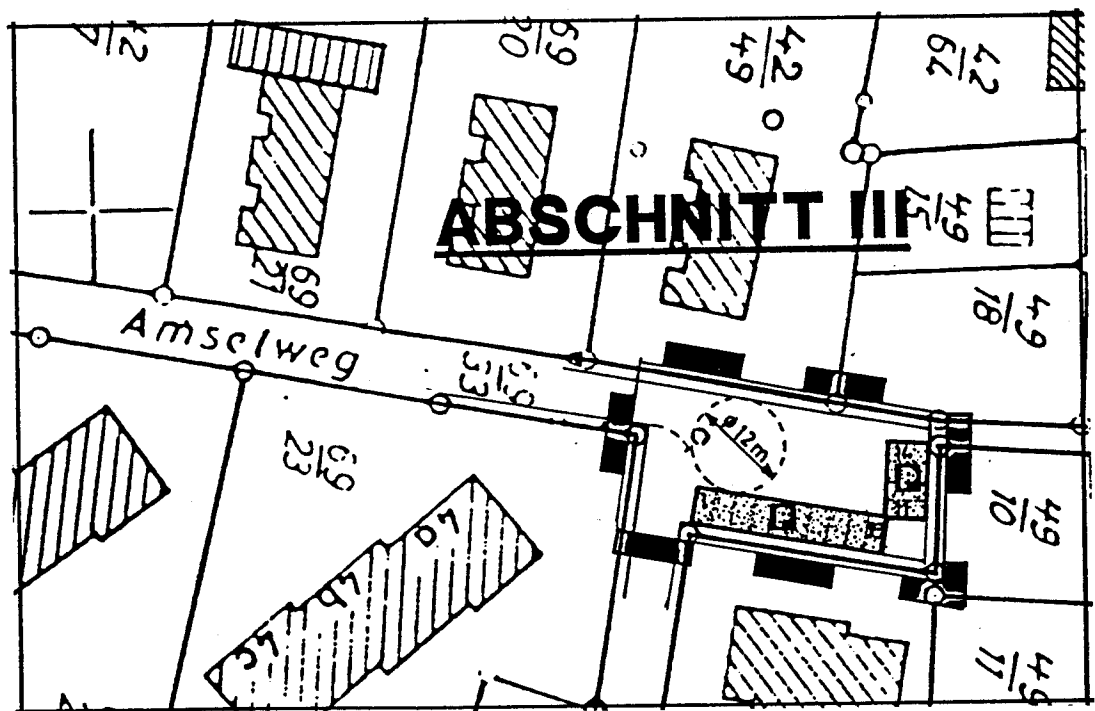
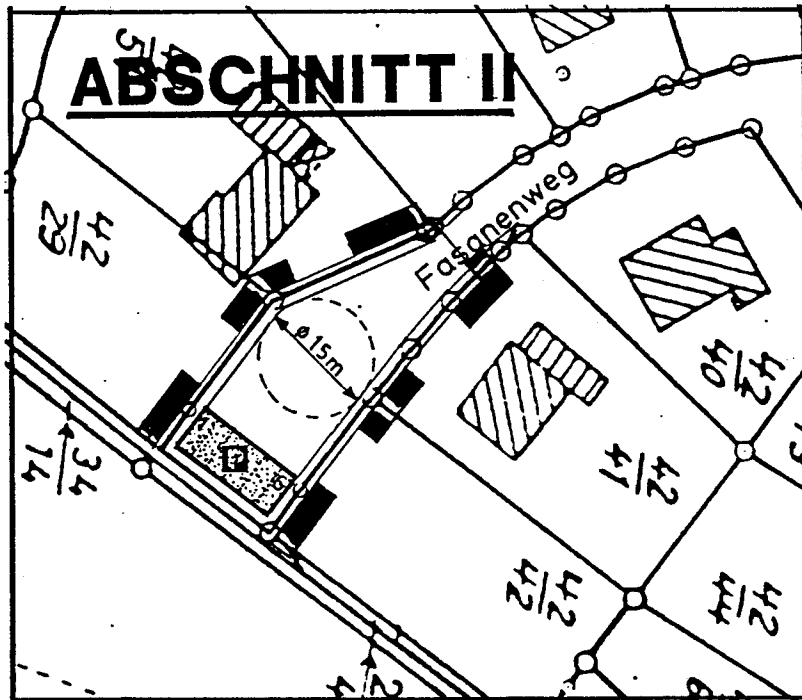
Zur Aufhebung der bisher festgesetzten Parkplatzfläche werden in den nachfolgenden Absätzen entsprechende Ausführungen gemacht.

In den Bauflächen des Plangebietes ist eine bisherige Parkplatzanlage mit einbezogen worden und nunmehr als Baufläche festgesetzt. Diese Fläche reduziert das planungsrechtliche Angebot an Parkplätzen im Gesamtplangebiet um 33 Parkplätze. Im Bereich der zentralen Parkplatzanlage südlich Fasanenweg, westlich Lerchenweg stehen insgesamt 28 Parkplätze zur Verfügung.

Aufgrund einer Bilanzierung der Gesamtzahl der Wohneinheiten des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 ergibt sich eine Anzahl von knapp 200 Wohneinheiten.

Zur Ermittlung der tatsächlichen erforderlichen Anzahl von Parkplätzen werden im wesentlichen aufgrund der bisherigen zentralen Anordnung des Parkplatzangebotes neue Überlegungen zur Schaffung weiterer Parkplatzmöglichkeiten vorgenommen. Hier stehen insbesondere als dezentrale Angebote die beiden überdimensionierten

Wendeanlagen am Ende des Fasanenweges bzw. am Ende des Amselweges zur Verfügung. Hier ergeben sich durch einfache vertretbare Umgestaltungsmaßnahmen weitere Angebote von ca. 20 Parkplätzen. Nachfolgend sind die Abschnitte II und III der Planzeichnung mit den Darstellungen zum möglichen Umbau der Wendeanlagen wiedergegeben.



Zur Bilanzierung des tatsächlichen dezentralen Parkplatzbedarfes wird bei der Ermittlung von den besonderen Regelungen in Altbau-bereichen ausgegangen.

Die ca. 200 Wohneinheiten des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 erfordern hiernach ca. 50 öffentliche Parkplätze. Dieser Bedarf wird zum einen durch die Parkplatzfläche in der Ecke Fasanenweg / Lerchenweg mit 28 Plätzen abgedeckt, so daß nunmehr nur noch ein Fehlbedarf von 22 Parkplätzen besteht. Die Vorschläge zur Umgestaltung der Wendeanlagen Fasanenweg und Amselweg erbringen weitere 20 Parkplätze, so daß ein weiterer dezentraler Bedarf im Bereich der Straße Im Weden bzw. der Nienwohlder Straße von mindestens 2 Parkplätzen abgedeckt werden muß.

Bei teilgebietsbezogener Betrachtung kann die erforderliche Anzahl der Parkplätze für den Bereich des Fasanenweges, des Amselweges und teilweise des Lerchenweges sowie der Nienwohlder Straße hinreichend durch die vorgeschlagenen Lösungsmöglichkeiten abgedeckt werden. Hier stehen einem rechnerischen Bedarf von 34 Parkplätzen ein mögliches Angebot von 48 Parkplätzen gegenüber.

Die Gemeinde wird im Zuge möglicher Änderungen des Bebauungsplanes im Bereich der Straße Im Weden bzw. Nienwohlder Straße die Überlegung zur Schaffung weiterer Parkplätze fortführen.

Die Überlegung der Gemeinde zur Aufhebung der Parkplatzfläche und Neufestsetzung als Wohnbaufläche wird unter Berücksichtigung aller städtebaulicher Belange und dem besonderen Erfordernis zur Schaffung von langfristig nutzbaren Wohnraum für besondere Personengruppen als vertretbar angesehen.



### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die getroffenen Festsetzungen sind auf die Vorgaben der bisherigen Planungen begründet.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen dieses Bereiches ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist eine der wesentlichsten Änderung gegenüber dem bisherigen Planinhalt, der in diesem Bereich die Bauflächen als Dorfgebiet festsetzte. Diese Festsetzung als Dorfgebiet entspricht nicht dem vorhandenen Gebietscharakter, der sich hier eindeutig als Wohnbaubereich darstellt.

Zum erforderlichen Entwicklungsgebot zum Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan wird insbesondere die in Aufstellung befindliche 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt. Ein Rückgriff auf andere rechtliche Möglichkeiten wird nicht vorgenommen.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger offener Bauweise zu bebauen festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese Erhöhung gegenüber dem bisherigen Planinhalt wird begründet mit den getroffenen Festsetzungen zum Erhalt des vorhandenen Knicks. Die anrechenbare Grundstücksfläche wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Erhalt des Knicks entsprechend reduziert.

Durch Text ist zur festgesetzten Grundflächenzahl weiter festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig sind.

Die Dachformen der künftigen Gebäude sind als Satteldach, Walmdach bzw. Krüppelwalmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind mit Neigungen von 35 Grad bis 45 Grad festgesetzt. Hierzu sind durch Text weitergehende Festsetzungen getroffen.

Die Sockelhöhen sind mit maximal 0,60 m über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt.

In die vorgesehenen Bauflächen ragt das Grundstück mit der das Plangebiet versorgenden Transformatorstation hinein. In dieser Fläche ist die Transformatorstation als Versorgungsfläche festgesetzt.

Die Bauflächen des Plangebietes der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden auf ihrer Nordseite durch einen degradierten lückenhaften Knick abgegrenzt, der sich auf den Pazellen der Baugrundstücke befindet. Gemäß § 15 b Landesnaturschutzgesetz handelt es sich bei diesem Knick um einen besonders geschützten Landschaftsteil, der entsprechend gekennzeichnet ist. Zum Erhalt und zum Schutze des linearen Grünelementes sind Festsetzungen getroffen, die weitergehend auch Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch beinhalten.

4. Erschließungsmaßnahmen

Der Bereich des Plangebietes ist bereits vollständig erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen, mit Ausnahme der grundstücksbezogenen Ergänzungen der vorhandenen Erschließungseinrichtungen, sind nicht erforderlich.

Für die Neufestsetzung der Flächen für das Parken von Fahrzeugen im Bereich der Wendeanlagen am Ende des Fasanenweges sowie am Ende des Amselweges ergeben sich lediglich ergänzende Maßnahmen zur Markierung der Parkplatzflächen. Auf umfangreiche Umbau-  
maßnahmen bzw. Umpflasterungen wird verzichtet. Die Gemeinde geht davon aus, daß die künftigen Flächen für das Parken von Fahrzeugen hinreichend durch Markierungen gegenüber den übrigen Flächen der Wendeanlagen abgegrenzt werden können.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet wird von keinen zu berücksichtigenden Immissionen betroffen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft

Besondere Maßnahmen zum Schutze der Landschaft sind für das Plangebiet getroffen.

Nördlich der Baugrundstücke verläuft entlang der Grundstücksgrenze ein teilweise rudimentärer Knick. Dieser Knick genießt den Schutz des § 15 b Landesnaturschutzgesetz. Er ist als zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt und nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz entsprechend gekennzeichnet. Soweit die Grundstücksverhältnisse bezüglich der bestehenden Bebauung es hergeben, ist ergänzend zum Bereich des Knicks ein Streifen bis 2,0 m Breite als Randstreifen zum Schutze des Knicks festgesetzt.

Hierzu sind weitergehende Festsetzungen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch getroffen.

Auf die besondere erforderliche Pflege des Knicks wird hingewiesen.

Der Knick ist im Bereich mit degradiertem Wall und lückenhaften Bestand neu aufzusetzen bzw. neu zu bepflanzen.

Die entsprechenden Festsetzungen sind als Text bzw. in der Planzeichnung getroffen.

Die Rekonstruktion des teilweise degradierten Knickwalls, sowie die vorzunehmenden Bepflanzungsmaßnahmen in Bereichen lückenhaften Bestandes des Knicks sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern, hier in Zukunft allein das Amt Bargteheide-Land, durchzuführen.

Weitergehende Maßnahmen zum Schutze der Landschaft sind nicht erforderlich. Eine Bilanzierung möglichen Eingriffs und Ausgleichs ist gleichfalls nicht erforderlich, da es sich bei dem Gebiet um einen bereits beplanten Innenbereich handelt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Erstellung eines Grünordnungsplanes, insbesondere aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Größe des Plangebietes, nicht erforderlich ist.

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 Bereich des Plangebietes sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nur im begrenzten Umfang erforderlich.

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Knicks werden gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz dem entstehenden Baugrundstück zugeordnet. Nachfolgend wird eine einfache Kostenermittlung wiedergegeben.

a)

Für das Aufsetzen degradierter Knickteile  
und das Nachpflanzen lückenhaften Knick-  
bestandes auf den Flurstücken 42/22 und  
42/23

5.500,00 DM

Planung und Abrundung ca. 10 %

500,00 DM

---

6.000,00 DM

---

Die Kosten sind Kosten für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch und werden nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz den Flurstücken 42/21, 42/22 und 42/23 zugeordnet.

b)

Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich nur noch Markierungsarbeiten für die künftige Festlegung der Fläche für das Parken von Fahrzeugen innerhalb der Verkehrsflächen der Wendeanlagen am Ende des Fasanenweges und am Ende des Amselweges.

Markierungsarbeiten - pauschal

1.200,00 DM

Abrundung ca.

300,00 DM

---

1.500,00 DM

---

Die Kosten sind Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Aufgrund der bereits seit vielen Jahren abgeschlossenen Realisierung des Plangebietes verzichtet die Gemeinde auf die Umlegung. Die Kosten werden daher alleine von der Gemeinde getragen.

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, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Eine Erdgasversorgung ist möglich. Neue Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß eine Gastrasse ohne Baumbepflanzung vorzuhalten ist.

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 dem zuständigen Bezirk Bargteheide, Tel.: 04532 / 252928 zu erfragen.



---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebiet: Abschnitt I: Fasanenweg gerade Nr. 8 bis Nr. 14, Abschnitt II: Wendeanlage am Ende des Fasanenweges, Abschnitt III: Wendeanlage am Ende des Amselweges der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 17. Juni 1996.



Siegel.

Bargfeld-Stegen, den 30. Juni 1996



  
(1. stellv. Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Januar 1995; Okt. 1995; Januar 1996;  
Februar 1996; April 1996; Juni 1996;