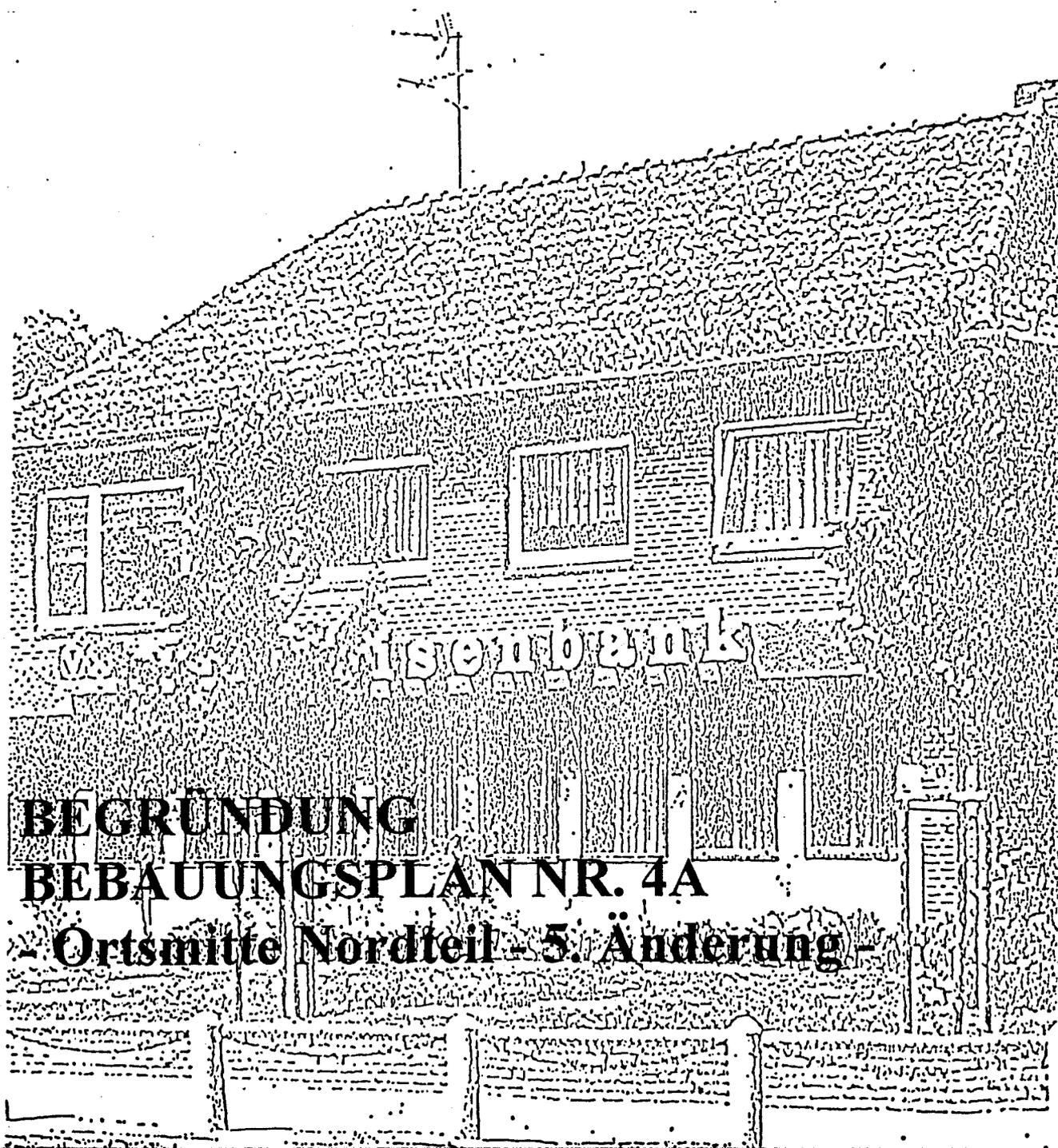


**GEMEINDE
BARGFELD-
STEGEN
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4A**

Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung -

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4A
- Ortsmitte Nordteil -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Grundstück Kayhuder Straße Nr. 4

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf.....	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe Ziele und Auswirkungen der Aufstellung.....	9 - 10
b) Umweltverträglichkeit	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	12
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr.....	13
b) Ver- und Entsorgung.....	14 - 15
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen.....	16
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes.....	17
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.....	18
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	19
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	20
9. Hinweise	
a) Allgemeine Hinweise.....	21 - 22
b) Besondere Hinweise	23
Vermerk: Beschluß über die Begründung.....	24

Anlagen siehe nächste Seite

GEM. BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4A - OM. NORDTEIL - 5. ÄND.

Anlagen: Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 4A
- Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung -
Stand: März 2000
ML-PLANUNG
Gesellschaft für Bauleitplanung mbH
23568 Lübeck

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - Gebiet: Nördlich „Elmenhorster Straße“, Nr. 3 - Nördlich „Kayhuder Straße“ Nr. 2 - Nr. 4a - Beidseitig „Mittelweg“ Nr. 1 - Nr. 9 und Nr. 2 - Nr. 6 - Beidseitig „Nienwohlder Straße“ Nr. 1 - Nr. 3 und Nr. 2 - Nr. 18 - Beidseitig „Schützenstraße“, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 05. September 1984, Az.: 61/3 - 62.005 (4a) teilweise vorweg genehmigt und lag für den teilweise vorweg-genehmigten Bereich ab dem 17. Juli 1985 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam aus.

Die Genehmigung des Restbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 30. Mai 1985, Az.: 61/12 - 62.005 (4a) genehmigt und lag für den Restbereich ab dem 17. Juli mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich aus.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 21. April 1986, Az.: 61/12 - 62.005 (4A-1) genehmigt und lag ab dem 14. Mai 1986 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich aus.

Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - ist das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Der Herr Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 18. Februar 1992, Az.: 62/22 - 62.005 (4A-2) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Mit der bewirkten Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens lag der Plan ab dem 07. Mai 1992 rechtsverbindlich aus.

Für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - ist das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Der Herr Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 21. Februar 1997, Az.: 60/22 - 62.005 (4A-3) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Mit der bewirkten Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens lag der Plan ab dem 28. Februar 1997 rechtsverbindlich aus.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung, Gebiet: Grundstück Kayhuder Straße Nr. 4, in ihrer Sitzung am 28. Februar 2000 beschlossen.

Auf der nächste Seite wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung - als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist schwarz umgrenzt dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28. Februar 2000 den Bebauungsplan Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung - als Vorentwurf und Entwurf beschlossen sowie den Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch 1997 sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch sind mit Schreiben vom 17. März 2000 eingeleitet worden.

Darüber hinaus ist die Bürgerbeteiligung als öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch 1997 am 27. März 2000 durchgeführt worden.

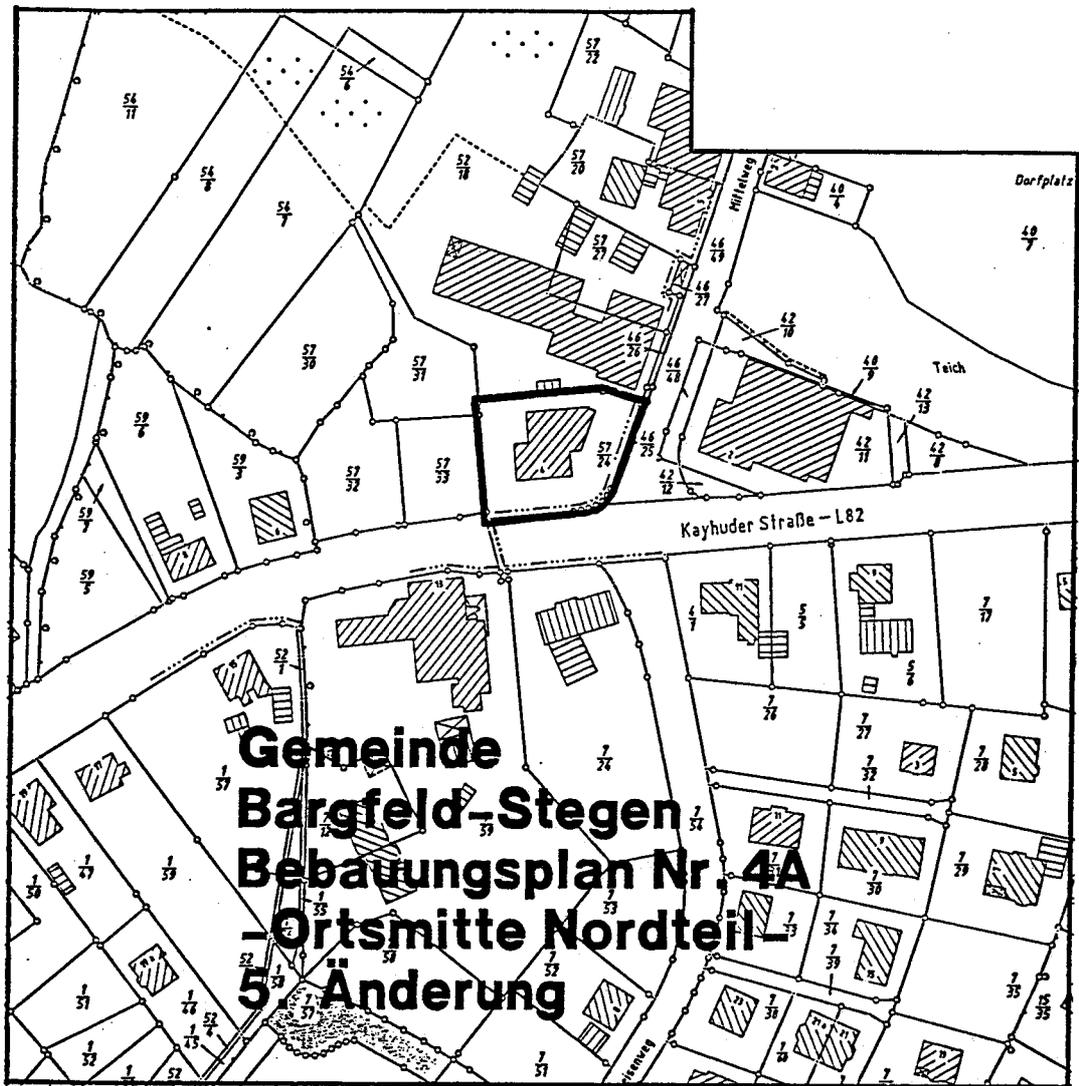
Weiter ist die öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Zeit vom 31. März 2000 bis zum 02. Mai 2000 einschließlich durchgeführt worden nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 23. März 2000.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf sowie zum Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 29. Mai 2000 geprüft.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 29. Mai 2000 ist der Bebauungsplan Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

GEM. BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4A - OM. NORDTEIL - 5. ÄND.

Geltungsbereich des Plangebietes M 1 : 5.000



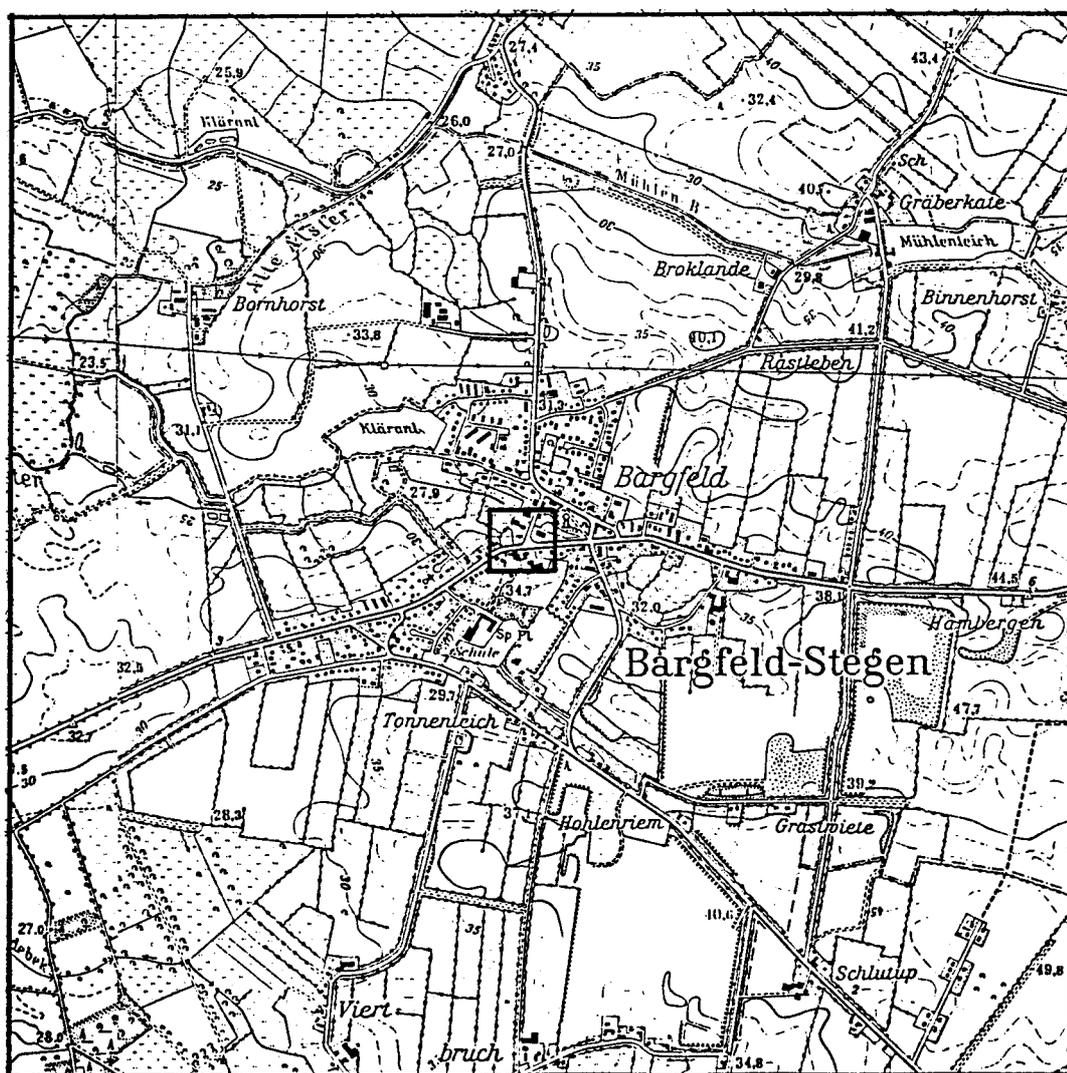
1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung für das Gebiet: Grundstück Kayhuder Straße Nr. 4, wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen.

In dem Flächennutzungsplan und seinen Änderungen ist der betreffende Bereich des Plangebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Unter diesen Voraussetzungen ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung gesichert.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarte, Flur 2, Flur 8 und Flur 9, der Gemarkung Bargfeld. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf eine Darstellung von Höhenlinien verzichtet. Es liegt jedoch ein aktuelles Flächennivellement NN-bezogen vor.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung entsprechend dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000

GEM. BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4A - OM. NORDTEIL - 5. ÄND.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung umfaßt in der Gemarkung Bargfeld-Stegen, Flur 2, Flur 8 und Flur 9 das Flurstück 57/24 mit einer Gesamtfläche von 1.108 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche - Mischgebiet - 1.108 qm

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfaßt 1.108 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung soll der Bereich der Ecke Kayhuder Straße / Mittelweg für den gesamten Grundstücksbestandteil an das Erfordernis zur Sicherung und Stärkung der zentralen innerörtlichen Infrastruktur angepaßt werden.

Mit dieser vorgesehenen Verdichtung soll die Infrastruktur insbesondere zu den Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungsbelangen weiter entwickelt und an künftige Erfordernisse angepaßt werden.

Bei dieser Änderung, nur für ein Baugrundstück, handelt es sich um einen Teilbereich eines Gesamtkonzeptes zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zentralen Versorgung der Gemeinde im Bereich des Dorfbingers als Zentrum des Ortes.

Eine entsprechende Weiterentwicklung und Nutzungsanpassung ist gleichfalls unmittelbar gegenüber dem Plangebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4B vorgesehen. Hierbei soll das Grundstück des zwischenzeitig eingestellten Hotel- und Gastronomiebetriebes sowie das Grundstück der ehemaligen Mühle am Raiffeisenweg in entsprechendem Umfang geändert und weiterentwickelt werden.

Die Planung für diesen Bereich südlich der Kayhuder Straße, Ecke Raiffeisenweg ist von seiten der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. Oktober 1999 beschlossen. Die Planunterlagen werden zur Zeit in Abstimmung mit den gewerblichen Investoren erstellt, so daß dieser Bereich durchaus als eine städtebauliche Einheit anzusehen ist und nur die zufällig geschnittenen Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - und des Bebauungsplanes Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - diese städtebauliche Einheit trennen.

Unter diesen Voraussetzungen wird die vorliegende Planung von seiten der Gemeinde als zulässig angesehen, weil sie letztendlich sogar Teil der Gesamtplanung um den Dorfbinger als zentraler Dienstleistungs- und Versorgungsbereich gilt.

Mit diesem Bebauungsplan wird die städtebauliche Ordnung in diesem zentralen Bereich abschließend geregelt im Zusammenwirken auch mit anderen zur Zeit neu entwickelten Bereichen auf der Südseite der Kayhuder Straße.

Aufgrund der Situation dieses Plangebietes mit seiner geringen Flächenentwicklung sind keine umfassenden Differenzierungen der Nutzungsstrukturen gegeben.

Für den Plangebietsbereich ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet und darüber hinaus in zweigeschossiger Bauweise für das gesamte Baugrundstück vorgesehen unter gleichzeitiger Anhebung der Grundflächenzahlen und der Geschößflächenzahlen.

Das Baugrundstück dient weiterhin der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes des jetzigen Grundstückseigentümers und dient weiter der Stärkung der hier bereits vorhandenen Handels- und Dienstleistungsfunktionen.

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

Aufgrund der Begrenztheit wird zur Entwicklung der Wohneinheiten nur auf die entsprechende textliche Festsetzung verwiesen. Eine Ermittlung möglicher erforderlicher Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird aufgrund des zu erwartenden Ergebnisses im Bereich unter jeweils 1,0 erforderlicher Plätze zurückgestellt.

Von seiten der Ministerpräsidentin, Landesplanungsbehörde, wird mit Schreiben vom 03. April 2000 bestätigt, daß den Planungsabsichten der gemeindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

Bei dem nunmehr geänderten Bereich handelt es sich um ein einzelnes Flurstück nördlich der Kayhuder Straße und westlich des Mittelweges. Dieses Grundstück ist bereits bebaut und befindet sich im Innenbereich der Ortslage Bargfeld-Stegen.

Sowohl aus der Flächengröße als auch aus der Lage innerhalb des bebauten Ortes Bargfeld-Stegen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, weil die weitergehend zu berücksichtigenden Belange bei der Prüfung der Notwendigkeit nicht zutreffen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - ist ein kleiner Teilbereich des Gesamtplanes des Bebauungsplanes Nr. 4A. Es handelt sich um das Eckgrundstück Kayhuder Straße / Mittelweg Westseite.

Die Erschließung ist über den Mittelweg bzw. die Kayhuder Straße vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung soll dieses Grundstück bezüglich seines Festsetzungsinhaltes vereinfacht werden. Bisher differenzierte Festsetzungen zwischen eingeschossiger und zweigeschossiger Nutzung werden nicht mehr festgesetzt. Darüber hinaus werden aufgrund des gemeindlichen Zieles zur Weiterentwicklung des zentralen innerörtlichen Bereiches die überbaubaren Flächen sowie die zulässigen Nutzungen angehoben.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung der Gesamtfläche des Plangebietes als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Mischgebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 6 Abs. 3 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Für das Baugrundstück sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen als Mischgebiet ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für den Bereich der Baufläche ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf. Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt.

Durch Text ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt. Hierbei ist eine Verhältniszahl zur Grundstücksgröße gewählt.

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

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

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

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung wird durch die bereits vorhandenen Straßen Kayhuder Straße und Mittelweg erschlossen. Sowohl die Kayhuder Straße als auch der Mittelweg sind in einem dem Plangebiet entsprechendem Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straßen ist nicht mehr vorgesehen. Dies gilt auch bezüglich der nicht mehr vorgesehenen Anlage zusätzlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesen Straßenbereichen.

Sonstige Erschließungsmaßnahmen zu den Belangen des Verkehrs sind nicht erforderlich.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Besondere Entsorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

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.

Die Führung der Oberflächenentwässerungsleitung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist in bereits bestehende Leitungssysteme eingerichtet. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich, da die geringen Mehrmengen aus dem Plangebiet zu keiner unverträglichen Verschärfung der Abflusssituation führen. Für die zusätzliche Ableitung sind jedoch die notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse zuvor einzuholen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung wird auf seiner Südseite durch die Landesstraße 82 unmittelbar berührt. Die Landesstraße 82 verläuft als Kayhuder Straße südlich des Plangebietes in ostwestlicher Richtung. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus. Weiter wird das Plangebiet auf seiner Südostseite durch die innerörtliche Straße Mittelweg unmittelbar berührt. Sie verläuft in nordöstlich / südöstlicher Richtung. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung gleichfalls schädliche Lärmimmissionen aus. Andere Immissionen aus Verkehrszügen sind nicht zu berücksichtigen.

Für den Bereich der Kayhuder Straße liegen amtliche Zielergebnisse vor, die durch eine örtliche Querschnittszählung vor dem Plangebiet überprüft und ergänzt wurde, darüber hinaus ist gleichfalls für den Mittelweg eine Verkehrszählung am 16. März 2000 durchgeführt worden. Das amtliche und das nicht amtliche Zielergebnis der Verkehrszüge Kayhuder Straße und Mittelweg sind unter Berücksichtigung angemessener künftiger Verkehrsentwicklung in eine schalltechnische Ermittlung eingestellt.

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

Diese schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt.

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

Diese passiven Schallschutzfestsetzungen betreffen das Plangebiet dergestalt, als daß für das Plangebiet Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereich IV bzw. III festgesetzt sind. Die weitergehenden Regelungen, insbesondere auch wegen der Ecksituation des Plangebietes, sind in den textlichen Festsetzungen hierzu geregelt.

Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet. Es befinden sich jedoch im Nahbereich entsprechende Betriebsstellen. Es ist davon auszugehen, daß sich keine zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltungen ergeben.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung handelt es sich um das Eckgrundstück Kayhuder Straße / Mittelweg auf der Westseite am Dorfranger im zentralen innerörtlichen Bereich.

Dieses bisher im Dienstleistungsbereich und untergeordnet wohnbaulich genutzte Grundstück soll baulich erweitert und um die Handelsnutzung ergänzt werden.

Unter Einbeziehung angrenzender Siedlungsentwicklung und Zielvorgaben der Gemeinde ergibt sich künftig eine angemessene bauliche Verdichtung in diesem zentralen Innerortsbereich.

Das Plangebiet wird auf seiner Südseite durch eine lineare Baumreihe auf dem Baugrundstück selbst zum Straßenraum der Kayhuder Straße abgegrenzt. Andere lineare und flächenhafte Grünelemente mit entsprechender Bedeutung sind nicht vorhanden.

Der vorhandene lineare Grünbestand der Baumreihe wird mit entsprechenden Erhaltungsgeboten festgesetzt und langfristig gesichert. Weitergehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen und werden auch aufgrund der Begrenztheit des Plangebietes und der zu sichernden besonderen Funktion im Innerortsbereich für nicht erforderlich gehalten.

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

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Naturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den neuen Regelungen des Baugesetzbuches sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung handelt es sich um einen Bereich der bereits bisher verbindlich überplant ist.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung bezüglich der Geschossigkeit für einen Teilbereich des Baugrundstückes.

Darüber hinaus ergibt sich eine Neuordnung und Weiterentwicklung in die Grundstückstiefe hinein.

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

Für den Plangeltungsbereich gilt als letzte Änderung des Planinhaltes die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil . Es handelt sich hierbei nur um eine textliche Festsetzung zur Veränderung der zulässigen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen. Das Planverfahren ist 1988 eingeleitet worden. Der Plan ist rechtswirksam am 07. Mai 1992 geworden. Es gilt somit für den Plangeltungsbereich die Baunutzungsverordnung 1977 / 1986. In dieser Fassung der Baunutzungsverordnung sind keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile von deutlich über 80 % der Grundstücksfläche bisher zulässig wären. Mit der nunmehr vorgenommenen Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990 / 1993 ergeben sich Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 0,70 für den Gesamtbereich des Plangebietes.

Unter Zugrundelegung dieser Vorgaben ergeben sich für das Baugrundstück des Plangebietes keine zu beachtenden Belange einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit des Schutzgutes „Boden“.

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

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

Weitergehende Maßnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

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 die 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 §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Es ergeben sich keine zu berücksichtigenden Maßnahmen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Es ist festzustellen, daß für den Bebauungsplan Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung - keine Erschließungen und Erschließungskosten im öffentlichen Bereich anfallen.

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

Auf eine Ermittlung dieses privaten Erschließungsaufwandes wird verzichtet.

9. Hinweise

a) Allgemeine Hinweise

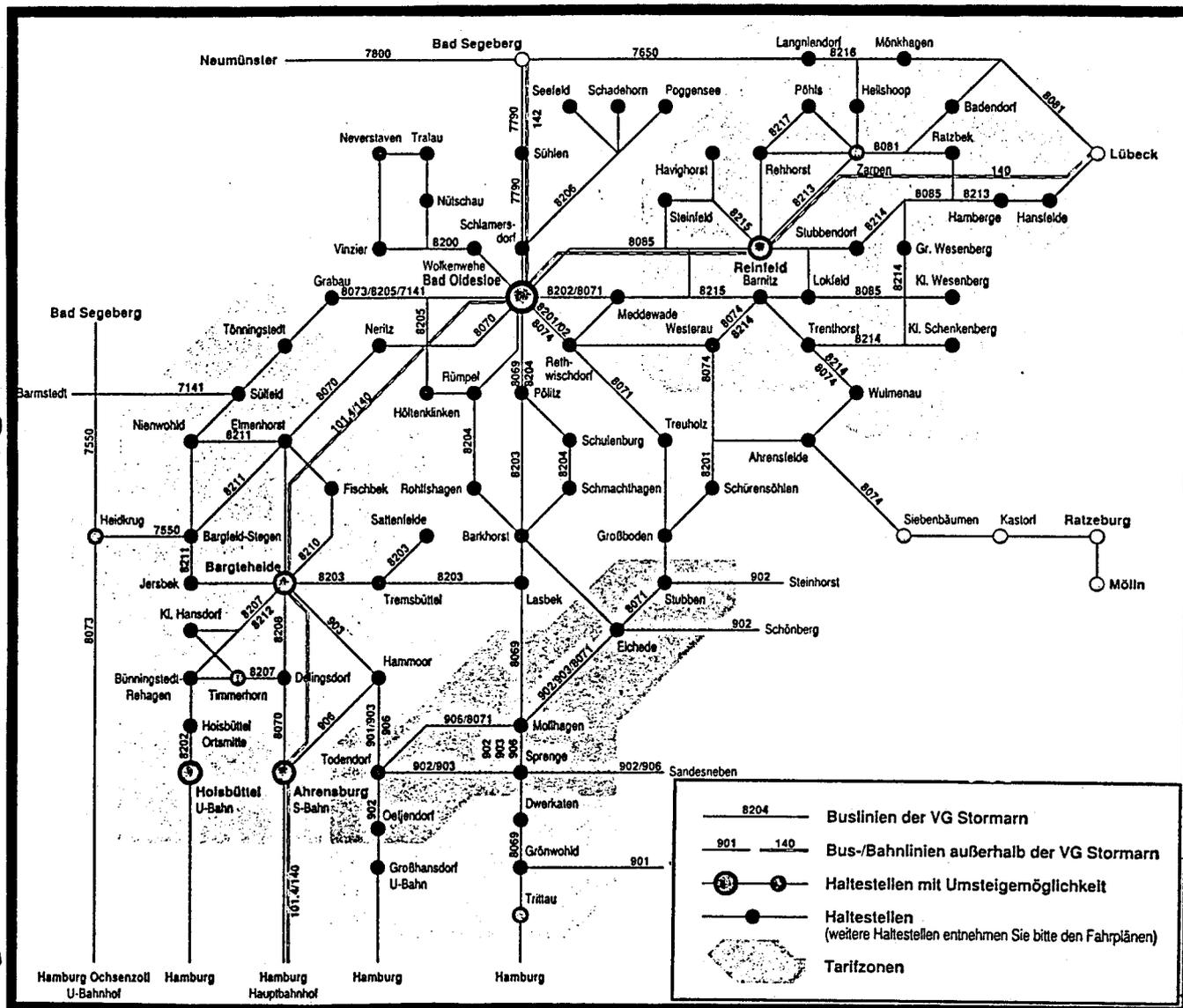
Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten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

Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes 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 Bezirk in Bargtheide, Tel.: (04532) 27220 zu erfragen.

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

Es wird auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen. Hierzu wird ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



9. Hinweise**b) Besondere Hinweise**

Der Dorfbauer östlich außerhalb des Plangebietes ist nach dem Denkmalschutzgesetz zwischenzeitlich als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung eingestuft worden.

Hierzu ist in der Planzeichnung außerhalb des Plangebietes die Umgrenzung als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung dargestellt und entsprechend als Kulturdenkmal bezeichnet. Darüber hinaus ist der Mindestumgebungsbereich von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gemäß Vorgaben der Oberen Denkmalschutzbehörde in die Planzeichnung eingetragen. Sie berührt die äußere Ecke des Plangebietes. Hiernach liegt das Baugrundstück vollständig innerhalb des Mindestumgebungsschutzbereiches.

Bauvorhaben innerhalb des Bereiches des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung, bzw. innerhalb des Mindestumgebungsschutzbereiches, sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen bis hin auch zur einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 Denkmalschutzgesetz.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 5. Änderung, Gebiet: Grundstück Kayhuder Straße Nr. 4, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in der Sitzung am 29. Mai 2000.



Siegel

Bargfeld-Stegen, den



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 2000; Juni 2000