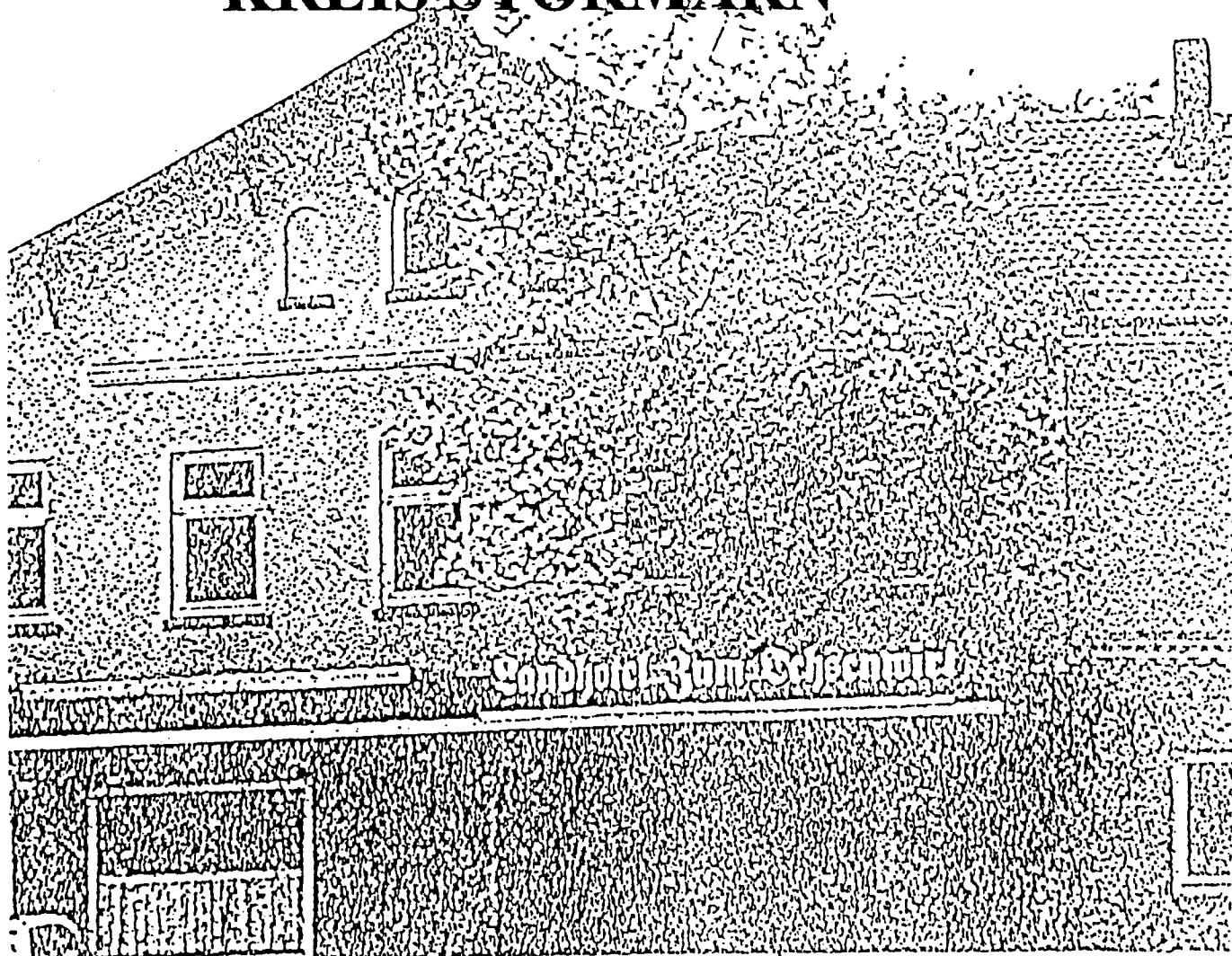


# GEMEINDE BARGFELD- STEGEN KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 4B  
ORTSMITTE SÜDTEIL -  
1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 4b  
- Ortsmitte Südteil -  
- 1. Änderung

**Gebiet:** südlich Kayhuder Straße einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile  
sowie westlich Raiffeisenweg; Raiffeisenweg Nr. 2 und Nr. 4; Kayhuder  
Straße Nr. 11a, b + c und Nr. 13

<b><u>Inhalt:</u></b>	<b><u>Seite:</u></b>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf.....	3 - 4
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz.....	5 - 6
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung.....	7 - 9
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	10
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	11 - 12
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr.....	13 - 14
b) Ver- und Entsorgung.....	15 - 16
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen.....	17 - 18
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	19
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	20 - 22
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	23
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	24
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweis.....	25
b) Allgemeine Hinweise.....	26 - 27
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung.....	28
Vermerk: Beschluß über die Begründung.....	29
Anlage: Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 4b - Ortsmitte Südteil – 1. Änderung Stand: September 2000 ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH 23568 Lübeck	

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil-, Gebiet: südlich der Kayhuder Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13, westlich Jersbeker Straße, gerade Nr. 2 bis Nr. 8, der Gemeinde Bargfeld-Stegen, ist das Anzeigeverfahren durchgeführt. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 15. Juni 1992, Az.: 60/22 – 62.005 (4B) ist bestätigt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Die Satzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 09. September 1992 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung für das Gebiet: südlich Kayhuder Straße einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile sowie westlich Raiffeisenweg; Grundstücke Raiffeisenweg Nr. 2 und Nr. 4, Kayhuder Straße Nr. 11a, b + c und Nr. 13; (Flurstücke 7/24, 7/59 und 7/12 jeweils vollständig) in ihrer Sitzung am 14. Oktober 1999 beschlossen.

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

Auf der nächsten Seite wird eine Übersicht im Maßstab 1 : 2.000 mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung als Ausschnitt der Montage der Flurkarten wiedergegeben. Das Plangebiet ist schwarz umgrenzt und diagonal schraffiert dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 31. Juli 2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sind mit Schreiben vom 26. September 2000 eingeleitet worden.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Darlegung und Anhörung am 16. Oktober 2000 nach vorheriger Bekanntmachung durchgeführt worden.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 15. November 2000 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 –Ortsmitte Südteil- als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

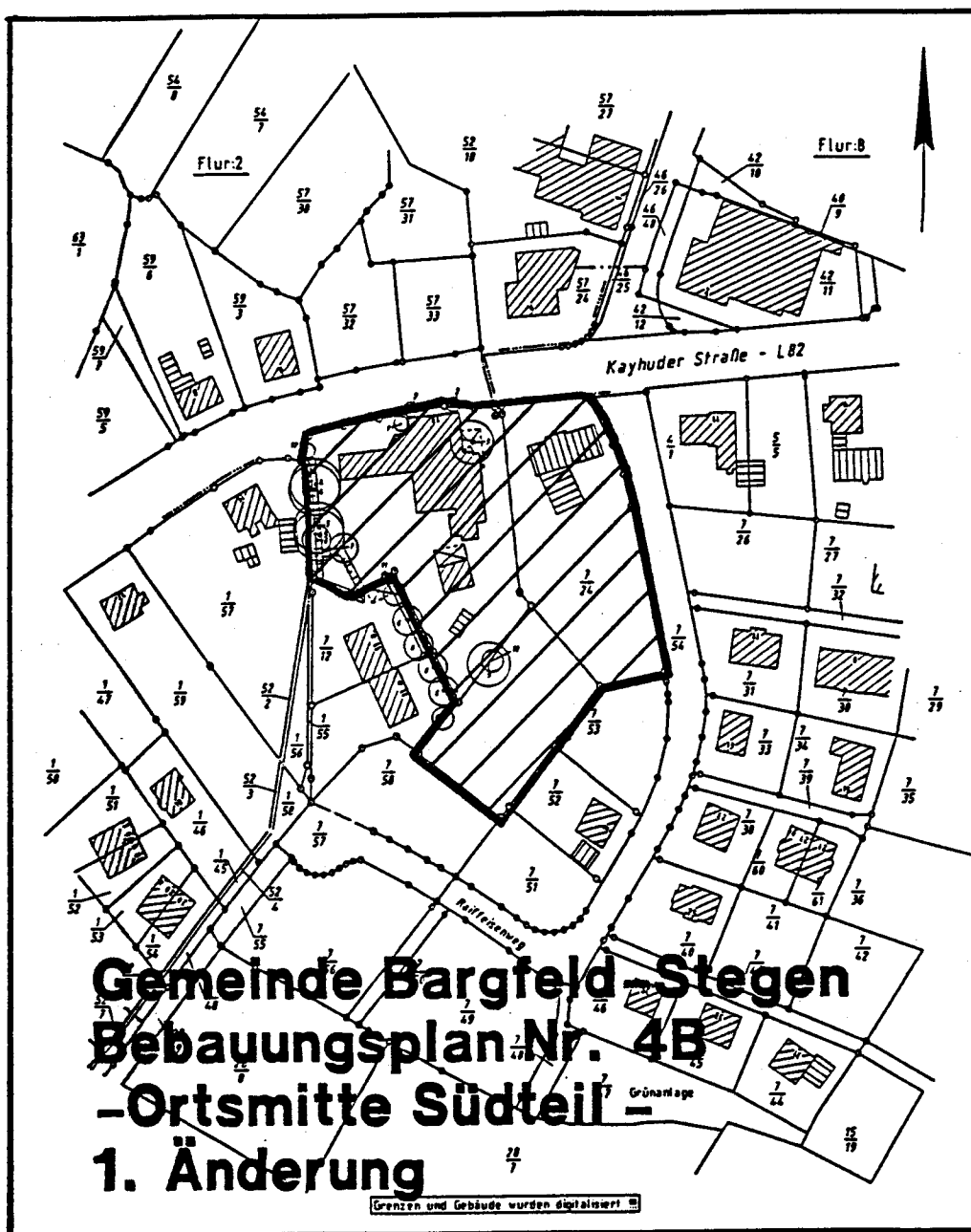
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 –Ortsmitte Südteil- 1. Änderung ist in der Zeit vom 22. Dezember 2000 bis zum 22. Januar 2001 einschließlich durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 08. Dezember 2000

von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist die erneute nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 02. April 2001 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 02. April 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 4B – Ortsmitte Südteil – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

Geltungsbereich des Plangebietes im Maßstab 1 : 2.000



## 1. Allgemeines

### b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

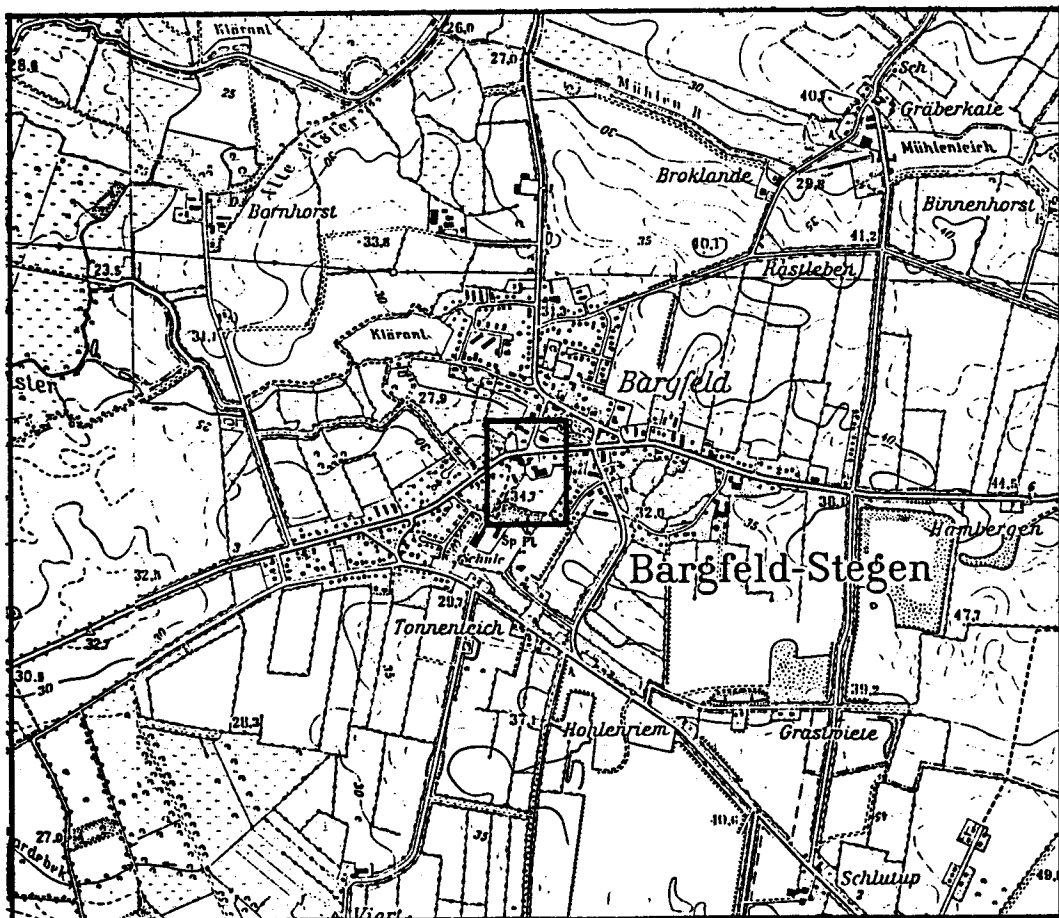
Der Bebauungsplan Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung für das Gebiet: südlich Kayhuder Straße einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile sowie westlich Raiffeisenweg; Grundstücke Raiffeisenweg Nr. 2 und Nr. 4; Kayhuder Straße Nr. 11a, b + c und Nr. 13; wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen sowie für eine Teilfläche mit seiner 14. Änderung.

In dem Flächennutzungsplan und seinen Änderungen ist der betreffende Bereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1(1)2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Unter diesen Voraussetzungen ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung gesichert.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarten Flur 2, Flur 8 und Flur 9 der Gemarkung Bargfeld. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf eine Darstellung von Höhenlinien verzichtet.

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

### Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung umfaßt in der Gemarkung Bargfeld Flur 2, Flur 8 und Flur 9 die Flurstücke 7/62, 7/64, 7/24 mit einer Gesamtfläche von 6.972 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b – Ortsmitte Südteil- 1. Änderung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche –Mischgebiet- den überwiegenden Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 6.832 qm  
hiervon überlagemde Festsetzungen:
  - GFL-Rechte, vollversiegelt ca. 110 qm
  - GFL-Rechte, teilversiegelt auf Grundstück Nr. 1 ca. 188 qm
  - GFL-Rechte, teilversiegelt auf Grundstücke Nr. 3 + 4 ca. 266 qm
  - Müllgefäßstandplätze ca. 12 qm
  
- Als private Grünfläche –Knick mit Knickrandstreifen- den Bereich eines vorhandenen Knicks an der Westseite des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 140 qm

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt 6.972 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. 4b – Ortsmitte Südteil – 1. Änderung soll der Bereich südlich der Kayhuder Straße und westlich des Raiffeisenweges neu geordnet und dem Erfordernis zur Sicherung und Stärkung der zentralen innerörtlichen Infrastruktur angepaßt werden. In dem rückwärtigen Bereich soll eine Siedlungsstruktur entsprechend der hier vorhandenen Bebauung entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird der südwestliche Bereich um den Dorfanger auf der Grundlage der bisherigen Nutzungsvorgaben dahingehend neu strukturiert, als daß aufgrund der Aufgabe des bisher hier vorhandenen Hotel- und Gastronomiebetriebes und dem Wunsch das einfache Kulturdenkmal der „Schrotmühle“ am Raiffeisenweg zu erhalten und in eine zeitgemäße Nutzung einzubinden, erfolgt hier eine grundstücksbezogene Umschichtung der bisherigen Nutzungsvorgaben.

Von seiten der Grundstückseigentümer und Investoren besteht für den Bereich der Schrotmühle der Wunsch hier einen Restaurations- und Hotelbetrieb neu zu entwickeln, für den Bereich des stillgelegten Hotel- und Restaurantbetriebes besteht in Umkehr der Wunsch ein Wohn- und Geschäftshaus entlang der Kayhuder Straße zu errichten und für den rückwärtigen Bereich, der hier vorhandenen Siedlungsstruktur angepaßt, eine Umstrukturierung bis hin zur Wohnnutzung, vorzunehmen, jedoch mit der klaren Zielstellung auch hier gemischt wohnbaulich gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Diese Zielsetzung der privaten Investoren deckt sich mit der Zielsetzung der Gemeinde für diesen Bereich. Von daher wird die nunmehr vorgesehene Umstrukturierung und Neugliederung als angemessene Planung zur Sicherung des gewollten städtebaulichen Zieles angesehen.

Unter dem Ansatz dieser städtebaulichen Ziele und Berücksichtigung der gewollten Ordnung werden die auch teilweise umfangreichen gestalterischen Vorgaben für diesen zentralen innerörtlichen Bereich als vertretbar und angemessen angesehen.

Für den Plangebietsbereich ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet für die Gesamtheit der Bauflächen festgesetzt, wobei für die Straßenrandbebauung von einer zulässig zweigeschossigen Bauweise ausgegangen wird, die in den rückwärtigen Grundstücksteilen auf eine Eingeschossigkeit reduziert wird.

Die Baugrundstücke dienen der Deckung des Baulandbedarfes der jetzigen Grundstückseigentümer und insbesondere der Stärkung der hier bereits vorhandenen Handels- und Dienstleistungsfunktionen rund um den Dorfanger.

Durch die vorliegende Planung sollen neben der Sicherung einer nach heutigen erkennbaren Erfordernissen baulichen Entwicklung auch die notwendigerweise zu beachtenden Belange des Immissionsschutzes gesichert werden. Eine besondere Weiterentwicklung der Belange der Landschaftspflege sowie des Naturschutzes ist aufgrund der hier vorgesehenen Funktion nicht bzw. nur begrenzt möglich und wird daher dem Erfordernis zur baulichen Weiterentwicklung gegenüber zurückgestellt.

Zur Sicherung und angemessenen Begrenzung der wohnbaulichen Entwicklung sind differenzierte Vorgaben bezüglich der Anzahlen der zulässigen Wohnungen festgesetzt.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt.

Baugrundstück Nr. 1	maximal 6 Wohnungen
Baugrundstück Nr. 2, 3 und 4	maximal 5 Wohnungen
Baugrundstück Nr. 5 und 6	maximal 5 Wohnungen
Baugrundstück Nr. 7	0 Wohnungen
Baugrundstück Nr. 8	<u>maximal 2 Wohnungen</u>
	18 Wohnungen

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten mit insgesamt 18 Wohneinheiten unterschiedlichen sozialen Anspruches innerhalb eines Mischgebietes.

Durch die vorliegende Planung ist jedoch nicht von einer planmäßigen Erhöhung der Wohneinheiten gegenüber den bisherigen Festsetzungsinhalten des Ursprungsbebauungsplanes auszugehen.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird auf eine Rechenformel nach Professor Klemm, Essen, zurückgegriffen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: 100 Wohneinheiten x zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit x prozentualen Anteil des Fremdzuzuges geteilt durch 100. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigenden und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze:  $18 \times 3,2 \times 0,5 \times 3,5 : 100 = 1,00$

Grundschulplätze :  $18 \times 3,2 \times 0,5 \times 4,0 : 100 = 1,15$

Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten sind die vorstehend ermittelten Ergebnisse mittelfristig als Mindestannahmen anzusehen, kurzfristig ist jedoch aufgrund der bekannten zuziehenden Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde von einem deutlich höheren Ansatz auszugehen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 1 Kindergartenplatz und zusätzlich 1,15 Grundschulplätzen durch den möglichen zu erwartenden Zuzug zu rechnen, da von seiten der Gemeinde eine Steuerung bezüglich der künftigen Baugrundstückserwerbem bzw. Wohnungsnutzern nicht durchsetzbar ist.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in den Bebauungsplänen Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- und Nr. 4c –Ortsmitte Südwestteil- der Gemeinde sowie entsprechenden vergleichbaren Baugebieten anderer Gemeinden ähnlicher Strukturen und Größe begründet. Hiernach ist mit einer Einwohnerdichte von ca. 3,2 Einwohner je Wohneinheit zu rechnen. Der Anteil von Kindern im Kindergartenalter ist mit ca. 10 % der Einwohner und die Anzahl der Kinder im Grundschulalter gleichfalls mit ca. 10 % der Einwohner anzunehmen.

Nach diesen Vorgaben ergeben sich folgende Anzahlen der Einwohner sowie der Kinder im Kindergartenalter bzw. im Grundschulalter innerhalb des Plangebietes.

18 Wohneinheiten x 3,2 Einwohner je WE =	57,60 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	5,76 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	5,76 Grundschulkind



Bei Berücksichtigung eines Zuzuges von außerhalb von ca. 50 % ergeben sich folgende bereinigte Zahlen.

5,76 Kindergartenkinder x 0,5 =

2,88 Kindergartenplätze

5,76 Grundschulkinder x 0,5 =

2,88 Grundschulplätze

Zur Bewertung sollen die entsprechenden Zahlen als Mindestwert und Höchstwert in die Überlegungen zur Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur einfließen.

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“ sowie deren Änderung vom 26. Juni 2000 ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist.

Bei dem nunmehr geänderten Bereich, der baulich neu geordnet werden soll, handelt es sich um Flächen, die bereits bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 4b –Ortmitte Südteil- verbindlich überplant wurden und hier als Bauflächen festgesetzt waren.

Sowohl aus der Flächengröße als auch aus der Lage, der bebauten zentralen inneren Ortslage zugeordnet, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, weil die weitergehenden zu berücksichtigenden Belange bei der Prüfung der Notwendigkeit nicht zutreffen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- ist ein zentraler Teilbereich des Gesamtplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil-. Es handelt sich um den Eckgrundstücksbereich Kayhuder Straße / Raiffeisenweg gegenüber der Einmündung Mittelweg.

Die Erschließung ist über die Kayhuder Straße (L 82) bzw. dem Raiffeisenweg vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung soll dieser Eckbereich bezüglich seines Festsetzungsinhaltes neu geordnet werden. Hierbei ist im wesentlichen vorgesehen, die bisherigen Nutzungskonzepte gegeneinander zu tauschen, das heißt, daß letztendlich die grundlegenden Planungsinhalte im Bereich des Grundstückes Kayhuder Straße 13 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile nunmehr auf dem Grundstück Raiffeisenweg Nr. 2 und Nr. 4 in ähnlicher Nutzungsstruktur als Gastronomie- und Hotelbetrieb neu entwickelt werden sollen. Im Bereich des Grundstückes Kayhuder Straße 13 soll, unter Fortfall der gesamten bisherigen Bausubstanz entlang der Kayhuder Straße, ein Wohn- und Geschäftsgebäude und im rückwärtigen Bereich der Übergang in eine wohnbauliche Struktur entsprechend dem angrenzenden Bestand, neu entwickelt werden.

Unter diesem Ansatz verbleibt es bei der hier vorgesehenen städtebaulichen Konzeption zur Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen innerörtlichen Bereiches. Die zulässigen Nutzungen sind diesen Zielen angepaßt und überwiegend sehr differenziert festgesetzt, auch unter Einbeziehung des Erhaltes des einfachen Kulturdenkmales „Schrotmühle“, Raiffeisenweg Nr. 2.

Für die weitergehenden differenzierten Festsetzungsinhalte sind diese in Bereiche gegliedert, die sich auf das Baugrundstück Nr. 1, dann weiter auf die Baugrundstücke Nr. 2, 3, 4, 5 und 6 sowie auf die Baugrundstücke Nr. 7 und Nr. 8 ausrichten und beziehen.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung der Gesamtfläche des Plangebietes als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Durch Text sind für die Teilbereiche weitergehende Nutzungsregelungen zum § 6 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für das Baugrundstück Nr. 7 ist für den Bereich des erhaltenswerten Gebäudes „Schrotmühle“ jedoch in Teilbereichen eine Baulinie festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener bzw. abweichender Bauweise festgesetzt, wobei in der abweichenden Bauweise auch Baukörperlängen über 50 m Länge zulässig sind, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Dies bezieht sich auf die Straßenrandbebauung entlang der Kayhuder Straße und des Raiffeisenweges. Die rückwärtig liegenden Baugrundstücke sind nur in eingeschossiger Bauweise und nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit unterschiedlich höchstzulässigen Grundflächen (GR) bzw. höchstzulässigen Geschoßflächen (GF) festgesetzt. Weiter ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung

beschrieben sind, die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf. Dies gilt jedoch nicht für den Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses auf dem Baugrundstück Nr. 1. Hier ist zur Erreichung des städtebaulichen Zieles der direkten Erreichbarkeit des Gesamtgebäudes und der hier voraussichtlich notwendigen Anlage einer Tiefgarage mit ihren Zufahrten und Rampen eine Überschreitung bis zu 130 vom Hundert vorgesehen. Diese Abweichung von den übrigen Regelungen wird aufgrund der besonderen Grundstückssituation als städtebaulich vertretbar angesehen.

Durch Text ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt. Es sind hierzu differenzierte Festsetzungen getroffen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist für Teilbereiche entsprechend gegliedert und festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind bereichsbezogenen Festsetzungen durch Text getroffen, die in ihren Grundsätzen die gewünschten Planungsziele in diesem besonderen Bereich sichern sollen.

Auf eine Wiederholung der teilweise umfangreichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungsvorgaben für die einzelnen Bereiche wird verzichtet. Innerhalb des Textes sind bereichsbezogene Gliederungen berücksichtigt, die einen sicheren Nachvollzug des Festsetzungsinhaltes ermöglichen.

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

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung wird durch die bereits vorhandenen Straßen Kayhuder Straße (L 82) und Raiffeisenweg erschlossen. Sowohl die Kayhuder Straße als auch der Raiffeisenweg sind in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straßen ist nicht vorgesehen. Von daher sind keine weitergehenden Belange des öffentlichen Verkehrs zu beachten.

Die vorhandene Erschließungsstraße Kayhuder Straße (L 82) und der Raiffeisenweg sind in nachfolgend genannte Regelquerschnitte für die Kayhuder Straße von Nord nach Süd und für den Raiffeisenweg von West nach Ost ausgebaut.

Der Raiffeisenweg hat im Einmündungsbereich zur Kayhuder Straße hin 1,5 m Fußweg, die aufgeweitete Fahrbahn mit ca. 5,8 m und wiederum 1,5 m Fußweg, in Höhe der Südseite des Gebäudes Kayhuder Straße Nr. 11 geht der Raiffeisenweg in folgende Querschnitte über: 1,5 m Fußweg; 5,3 m Fahrbahn; 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung und 1,5 m Fußweg sowie ca. 0,5 m Straßenbegleitgrün entlang der östlichen Grundstücksgrenzen.

Die Kayhuder Straße weist vor der Mitte des Baugrundstückes Nr. 1 folgenden Querschnitt aus: 1,5 m Fußweg; 2,0 m Straßenbegleitgrün; 6,5 m Fahrbahn; 1,0 m Straßenbegleitgrün sowie 2,0 m kombinierten Fuß- und Radweg.

Vor dem einfachen Kulturdenkmal „Schrotmühle“ ergibt sich der Querschnitt wie folgt: 3,0 m Fuß- und Radweg; 6,5 m Fahrbahn; 2,0 m Straßenbegleitgrün; 2,0 m kombinierter Fuß- und Radweg und ca. 0,7 m Straßenbegleitgrün.

Diese Querschnitte wechseln in kurzen Abschnitten und nehmen auch noch den Bereich der ampelgesicherten Fußgängerquerung auf. Diese Aussagen sind daher nur beispielhaft.

In der Planzeichnung sind informell die Regelquerschnitte dargestellt.

Für die rückwärtig liegenden Baugrundstücke soll die Erschließung über anzulegende private Erschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen und gesichert werden.

Zur Leistungsfähigkeit dieser privaten Erschließungsanlagen sind entsprechend größere Breiten festgesetzt, die an erforderlichen Stellen aufgeweitet sind. Für diese privaten Erschließungen ist noch ein Teilausbau bzw. die völlige Neuanlage erforderlich und durchzuführen.

Mit der privaten Erschließung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, auf der Ostseite des Baugrundstückes Nr. 1 gelegen, werden auch wie bisher zwei außerhalb des Plangebietes befindliche bebaute Grundstücke erschlossen. Hierbei handelt es sich um ein bereits bestehendes und begründetes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Baugrundstücke rückwärtig der Kayhuder Straße. Wenngleich von seiten der Gemeinde die zusätzliche Belastung dieser privaten Erschließung durch die weiteren rückwärtigen Baugrundstücke nicht verkannt wird, ist jedoch zur Sicherung und Leichtigkeit des Einmündungsvorganges von der Kayhuder Straße her eine Aufweitung dieses Geh-, Fahr-

und Leitungsrechtes auf mindestens 5,0 m Breite festgelegt, so daß hier die Begegnungsfälle PKW/PKW sowie PKW/LKW im Grundsatz problemlos abgewickelt werden können. Dies wird aus den Vorgaben der EAE 85/95 abgeleitet. Von seiten der Gemeinde ist auch eine Verlegung dieses bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über das östlich angrenzende Grundstück zur Kayhuder Straße hin abgeprüft. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der hier zur Entwicklung vorgesehenen baulichen Anlage ist dies jedoch nicht realisierbar. Von daher wurde auf eine Verlegung verzichtet.

Für den Belang des ruhenden Verkehrs werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Anlage von öffentlichen Parkplätzen vorgenommen. Die Gemeinde geht davon aus, daß durch den geänderten Planinhalt letztendlich das bisher zulässige Bauvolumen reduziert worden ist und sich somit voraussichtlich keine unvertretbare Verschärfung der Parkplatzsituation ergibt.

Für den geplanten Gastronomie- und Hotelbetrieb an der Westseite des Raiffeisenweges ist aufgrund der Dimensionierung von einem größeren Stellplatzbedarf in der Endphase der baulichen Entwicklung auszugehen.

Es wird jedoch darauf verzichtet bereits im Bebauungsplanverfahren den voraussichtlichen Bedarf zu ermitteln und planungsrechtlich zu sichern. Dies soll erst im Zuge der Realisierung und Umsetzung der Planung erfolgen. Wenngleich von seiten der Gemeinde nicht verkannt wird, daß eine planungsrechtliche Aufarbeitung möglichen privaten Stellplatzbedarfes für diesen als Gastronomie- und Hotelbetrieb zu entwickelnden Bereiches an der Raiffeisenstraße sinnvoll wäre, wird jedoch bewußt auf dieses planungsrechtliche Instrument verzichtet. Die Gemeinde geht bei diesen Überlegungen davon aus, daß eine Realisierung dieses Vorhabens in zwei Schritten erfolgen wird, bei dem zunächst nur der Gastronomiebetrieb in dem Gebäude der Schrotmühle unter angemessener baulicher Erweiterung errichtet wird. Hierfür könnte auf die dann verbleibenden Freiflächen als Stellplatzanlage zurückgegriffen werden. Die Zulässigkeit und Anordnung dieser Anlage wäre im Zusammenwirken mit der Baugenehmigung abzuprüfen.

Bei der Entwicklung des zweiten Abschnittes zum Hotelanbau ist der erforderliche Stellplatzbedarf voraussichtlich nur über eine Tiefgarage auf dem Grundstück zu sichern, unter gleichzeitiger Reduzierung der oberirdischen Stellplätze. Auch hierfür wäre ein Abgleich im Zusammenwirken mit der Baugenehmigung für diesen Bereich erforderlich.

Von seiten der Gemeinde ist aus diesen Gründen heraus ein strenger reglementierender Eingriff in die künftige Bodennutzung nicht gewollt. Die Zulässigkeit der künftigen Anlagen soll daher auf der Ebene der Baugenehmigungen abgeprüft werden.

Die sich ergebenden Maßnahmen des Schallschutzes bzw. die möglicherweise notwendige Begrenzung der künftigen Stellplatzanlagen sollen vorhabenbezogen abgeprüft werden.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDELAND vom Wasserwerk Bargtheide her 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 Umfang vorgesehen.

Darüber hinaus besteht im Nahbereich auf dem Dorfanger die Wasserfläche des Dorfteiches als zusätzliche Löschwasserversorgung. Löschwasserentnahmeeinrichtungen sind am Dorfteich bereits installiert.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen, hier insbesondere ggf. erforderliche Transformatorenstationen sowie die übrigen Versorgungsleitungssysteme, sind mit dem Versorgungsträger für den privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Weiter ist zu beachten, daß Erdgastrassen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen. 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 in privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist das Bezirksbüro Netze 83, Schillstraße 1 - 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 - 47 10 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH durchgeführt. Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, sind an verschiedenen Stellen des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in untergeordnete verkehrliche Erschließungsanlagen sowie in die privaten Erschließungsanlagen 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 geschieht im Nahbereich über vorhandene Entsorgungsanlagen, die bereits gedrosselt in das Verbandsgewässer 7.1. (Wedebek) des Gewässerpflegeverbandes Mittlere Alster eingeleitet werden.

Für die Einleitungsstellen in diese Verbandsgewässer sind noch Maßnahmen zur Oberflächenwasserreinigung und Rückhaltung durchzuführen. Die Realisierung einer derartigen Regenwasserklär- und rückhalteanlage ist mittelfristig in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden vorgesehen. Die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zeitgerecht einzuholen bzw. zu beantragen. Unter diesem Ansatz der Sanierung der Oberflächenwasserverhältnisse ist mittelfristig von einer Verbesserung der Gesamtsituation auszugehen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie z.B. Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, ansonsten ist an das bestehende Regenwasserleitungsnetz anzuschließen.



### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 1. Änderung wird auf seiner Nordseite durch die Landesstraße 82 unmittelbar berührt. Die Landesstraße 82 verläuft als Kayhuder Straße nördlich des Plangebietes in ostwestlicher Richtung. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus.

Für den Bereich der Kayhuder Straße liegen amtliche Zählergebnisse vor, die durch eine örtliche Querschnittszählung vor dem Plangebiet überprüft und ergänzt wurden. Das amtliche und das nicht amtliche Zählergebnis des Verkehrszuges Kayhuder Straße ist unter Berücksichtigung angemessener künftiger Verkehrsentwicklung in eine schalltechnische Ermittlung eingestellt, wobei zur sicheren Abschätzung auf das nicht amtliche Zählergebnis wegen seiner zu berücksichtigenden höheren Verkehrsmengen zurückgegriffen wurde.

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 Teil 1 nach Ziffer 1.1e für Mischgebiete überschreiten. Dies erfordert Schallschutzmaßnahmen. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird jedoch verzichtet, insbesondere aufgrund des bereits altbebauten Bestandes in der Ortslage. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen und entsprechend festzusetzen gemäß dem Ergebnis der Ermittlung.

Diese schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 1. 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 sind in den textlichen Festsetzungen hierzu getroffen.

Die zugrundegelegte schalltechnische Ermittlung vom September 2000 ist bezüglich ihrer Aussagen und errechneten Daten zur Entwurfsfassung noch einmal überprüft worden. Hiernach ist festzustellen, daß die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung dem Ergebnis der schalltechnischen Ermittlung entsprechen.

Zu den Abweichungen der Lärmpegelbereichsabgrenzungen in der Ursprungsbebauungsplanfassung ist auszuführen, daß die seinerzeitige Ermittlung nicht nach den Vorgaben der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, sondern nach anderen anerkannten Ermittlungsregelungen. Hierin begründen sich die Unterschiede zu den Abständen der Grenzen der verschiedenen Lärmpegelbereiche.

Für die möglicherweise zu erstellenden Stellplatzanlagen des geplanten Gastronomie- und Hotelbetriebes an der Ecke Kayhuder Straße / Raiffeisenweg wird auf der Ebene des Bebauungsplanes verzichtet. Die erforderlichen Nachweise der künftigen Stellplatzanlagen zur Nachbarschaft angrenzender baulicher Nutzungen sollen im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ermittelt und nachgewiesen werden.

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. Die Gemeinde bezieht sich hierbei in ihrer Feststellung auf das Ergebnis der durchzuführenden Beteiligungsverfahren.

Andere zu berücksichtigende Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung handelt es sich um einen Teil des südwestlichen Eckbereiches der Randbebauung des Dorfbereichs in der Ecke Kayhuder Straße / Raiffeisenweg gelegen. Es gehört zum zentralen innerörtlichen Bereich der Gemeinde.

Für beide Grundstücksbereiche sind die beiden bisher hier vorhandenen Nutzungen herausgenommen. Es handelte sich für den Bereich des Grundstückes Kayhuder Straße Nr. 13 um einen bisherigen Hotel- und Gastronomiebetrieb und bei dem Grundstück Kayhuder Straße Nr. 2 um die seit längerer Zeit stillgelegte Schrotmühle des ehemaligen Raiffeisen-Landhandelbetriebes.

Dieser Bereich soll städtebaulich umgeordnet und mit neuen Nutzungen versehen, den innerörtlichen Bereich stärkend, weiterentwickelt werden.

Unter Einbeziehung rückwärtiger Grundstücksteile und den hier definierten Zielvorgaben der Gemeinde ergibt sich künftig eine angemessene bauliche Ordnung und Verdichtung in diesem zentralen Innerortsbereich.

Das Plangebiet wird auf seiner Westseite durch einen vorhandenen Knick mit großem Einzelbaumbestand entlang des hier vorbeiführenden Fußweges „Gänsestieg“ abgegrenzt. Hierbei handelt es sich um die wesentlichsten vorhandenen flächenhaften und linearen Grünelemente mit entsprechender Bedeutung für das Plangebiet. Die übrigen flächenhaften Grünelemente kleineren Einzelbaumbestandes, hier auch entlang der Kayhuder Straße, sind von untergeordneter Bedeutung.

Der vorhandene lineare Grünbestand des Knicks einschließlich des prägenden Einzelbaumbestandes wird mit entsprechenden Erhaltungsgeboten festgesetzt und langfristig gesichert. Die bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist hierauf abgestimmt. 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

#### Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung handelt es sich um einen Bereich, der bisher verbindlich überplant ist.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung. 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 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 bestehen keine Änderungen, so daß die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 4b -Ortsmitte Südteil- für die weitergehenden Ausführungen gilt.

Sowohl für den Ursprungsbebauungsplan als auch für die vorliegende 1. Änderung gilt somit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993. In dieser Fassung der Baunutzungsverordnung sind Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies gilt mit 50 % Überschreitung als allgemein zulässig, wenn im Bebauungsplan nichts besonderes bestimmt ist. Damit trifft diese zulässige Überschreitung von 50 % für die Fassung des Ursprungsbebauungsplanes zu.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind für die Bauflächen nur zulässige Grundflächen als Obergrenzen festgesetzt mit den weitergehenden textlichen Festsetzungen, daß die festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden können. Dies gilt jedoch nur für die Baugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 8. Für das Baugrundstück Nr. 1 ist aufgrund der besonderen Anforderung als Wohn- und Geschäftshaus und der zu sichernden Zugänglichkeit des Grundstückes einschließlich voraussichtlicher Tiefgaragenbereiche, eine zulässige Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche um bis zu 130 vom Hundert vorgesehen. Hierzu ist, bezogen auf das Plangebiet, eine weitergehende Ermittlung der insgesamt zulässigen Grundfläche bzw. Oberflächenversiegelungen erstellt und auf der nachfolgenden Seite wiedergegeben.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die bisher zulässige maximale Oberflächenversiegelung in dem Plangebiet durch die 1. Änderung um ca. 150 qm überschritten wird, es sich also um eine geringe zusätzliche Oberflächenversiegelung handelt, die ausgeglichen werden muß.

Unter Zugrundelegung dieser Ermittlung und des Ergebnisses ergibt sich für das Plangebiet, daß für das Schutzgut „Boden“ weitergehende Belange zu beachten sind.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage und der teilweise bis heute bestehenden Intensivnutzung der Baugrundstücke, 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.

Für das Schutzgut „Boden“

Vergleichende Ermittlung zur Feststellung der zulässigen Obergrenzen der Grundflächen für die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes und der vorliegenden 1. Änderung für die Flurstücke 7/24, 7/62, und 7/64:

**Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil-**

7/24	2.365 qm x GRZ 0,4 =	946,0 qm
7/62	3.216 qm x GRZ 0,4 =	1.286,4 qm
7/64	1.391 qm x GRZ 0,3 =	<u>417,3 qm</u>
bisher zulässige Grundfläche gesamt =		<u>2.649,7 qm</u>

bisher zulässige maximale Oberflächenversiegelung:

zulässige Grundfläche 2.649,7 qm x 1,5 = 3.974,6 qm

Die bisher zulässige maximale Oberflächenversiegelung beträgt 3.974,6 qm

**Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 1. Änderung**

nunmehr zulässige Grundfläche:

Baugrundstück 1	445,0 qm
Baugrundstücke 2, 3 und 4	480,0 qm
Baugrundstücke 5 und 6	395,0 qm
Baugrundstück 7	465,0 qm
Baugrundstück 8	<u>430,0 qm</u>
nunmehr zulässige Grundfläche gesamt =	<u>2.215,0 qm</u>

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b – Ortsmitte Südteil – ergibt sich eine um 434,7 qm geringere zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes.

nunmehr zulässige maximale Oberflächenversiegelung:

Grundfläche zulässig	2.215,0 qm
Baugrundstück 1	445 qm x 1,30 = 578,5 qm
Baugrundstücke 2, 3, 4	480 qm x 0,75 = 360,0 qm
Baugrundstücke 5 und 6	395 qm x 0,75 = 296,3 qm
Baugrundstück 7	465 qm x 0,75 = 348,8 qm
Baugrundstück 8	430 qm x 0,75 = <u>322,5 qm</u>
	<u>4.121,1 qm</u>

Bei der Gegenüberstellung der bisher zulässigen maximalen Oberflächenversiegelung mit der durch die Neuplanung zulässigen maximalen Oberflächenversiegelung ist festzustellen, daß sich eine Erhöhung um 146,5 qm ergibt.

Diese Erhöhung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisherigen zulässigen Versiegelung ist für das Schutzgut Boden auszugleichen. Der Ausgleichsbedarf beträgt demnach gerundet ca. 150 qm und ist dem Baugrundstück Nr. 1 zuzuordnen.

Da der erforderliche Ausgleich zum Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes grundstücksbezogen nicht gesichert werden kann, ist dieser Ausgleich in Form einer Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf einer „Poolfläche“ der Gemeinde Bargfeld-Stegen zu sichern und über ein sogenanntes „Öko-Konto“ abzurechnen. Die Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen werden durchgeführt und gesichert auf Flächen, die die Gemeinde erwerben bzw. die ein anderer qualifizierter Träger, wie z.B. die Naturschutzstiftung Schleswig-Holstein erwerben und sichern wird. Hierfür ist mit der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung des Ausgleiches abgeschlossen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Ersatzfläche, gesichert durch die Gemeinde Bargfeld-Stegen, ist voraussichtlich ein Kostenansatz von ca. DM 2.300,00 DM für Grunderwerb, Herrichtung und dauernde Unterhaltung zu berücksichtigen. Er ist von den Grundstückseigentümern des Baugrundstückes Nr. 1 zu tragen.

Weitergehende Belange und 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 dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die Flächen des Plangebietes sind nach den vorliegenden Festsetzungsinhalten nicht von den vorgenannten Maßnahmen betroffen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Es ist festzustellen, daß für den Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil – 1. Änderung keine Erschließung 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) Besondere Hinweise

**Altlast/Altlastverdachtsflächen**

Von seiten des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz ist mit Stand vom 16. Oktober 2000 mitgeteilt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangebietes weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt sind. Der Gemeinde liegen gleichfalls keine Erkenntnisse in dem vorgenannten Bereich über Altstandorte bzw. Altablagerungen vor. Es sind daher keine weitergehenden Belange aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.

9. Hinweiseb) Allgemeine Hinweise**Hausschutzräume:**

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

**Ver- und Entsorgung**

Von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswig 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.

**ÖPNV:**

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der Gemeinde in hinreichendem Maße durch Buslinien als auch durch Anruf-Sammel-Taxen sichergestellt. Für das Plangebiet befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen im nur wenige Meter entfernten Mittelweg nördlich des Plangebietes. Zwei Buslinien verbinden Bargfeld-Stegen mit Bargtheide bzw. Bad Oldesloe/Hamburg Ochsenzoll. Es handelt sich um die Linien:

Linie 8211 Bargtheide – Jersbek – Bargfeld – Heidkrug und

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

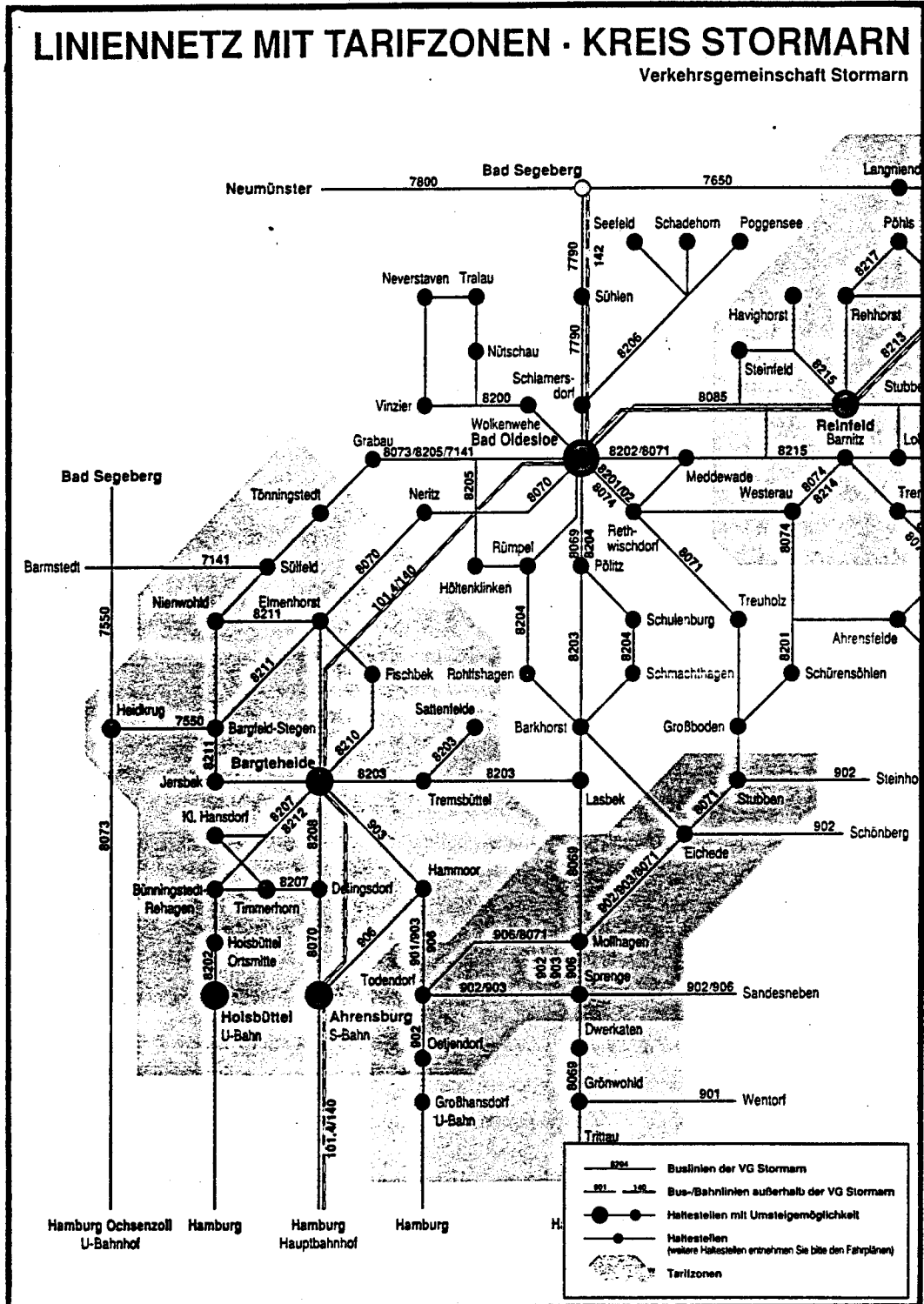
Hierzu wird ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn wiedergegeben.

**Grundstücksteilung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- für das Gebiet: südlich der Kayhuder Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13, westlich Jersbeker Straße, gerade Nr. 2 bis Nr. 8, bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

Aufgrund der hierzu erlassenen Satzung gilt dies auch für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



**Gemeinde Bargfeld-Stegen  
 Bebauungsplan Nr. 4b – Ortsmitte Südteil- 1. Änderung**

**10. Flächenverteilung / Flächenermittlung**

Stand: Dezember 2000

Flurstück	Flurstücks- größe	Baufläche Mischgebiet	priv. Grün- fläche –Knick mit Knickrand streifen-	Gesamt- größe Plan- gebiet	überlagernde Festsetzungen			Müllgefaß- standplätze
					Geh-, Fahr- und Leitungs- recht (vollversieg.)	Geh-, Fahr- und Leitungs- recht (teilversieg.)	Müllgefaß- standplätze	
7/24	2.361 qm	2.361 qm		2.361 qm				
7/64	1.391 qm	1.391 qm		1.391 qm				
7/62	3.220 qm	3.080 qm	140 qm	3.220 qm	110 qm	454 qm	12 qm	
<b>Gesamt</b>	<b>6.972 qm</b>	<b>6.832 qm</b>	<b>140 qm</b>	<b>6.972 qm</b>	<b>110 qm</b>	<b>454 qm</b>	<b>12 qm</b>	

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4b - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung, Gebiet: südlich Kayhuder Straße einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile sowie westlich Raiffeisenweg; Grundstücke Raiffeisenweg Nr. 2 und Nr. 4; Kayhuder Straße Nr. 11a, b + c und Nr. 13, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 02. April 2001.



Bargfeld-Stegen, den 12.04.2001

(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: September 2000; Dezember 2000; April 2001