

GEMEINDE BARGFELD-STEAGEN
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4C
- ORTSMITTE SÜDWESTTEIL -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan nr. 4C
- Ortsmitte Südwestteil -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Westlich, rückwärtig der Straße Rathkrügen, südlich,
rückwärtig Kayhuder Straße bis zur Kindertagesstätte

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziel und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 13
3. Inhalt des Bebauungsplanes	14 - 19
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	20 - 22
b) Ver- und Entsorgung	23 - 26
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen ...	27 - 28
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	29 - 30
b) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .	31 - 36
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	37
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ..	38 - 41
9. Hinweise	42 - 44
Vermerk: Beschluß über die Begründung	45

Anlagen: Schalltechnische Ermittlung zum B-Plan Nr. 4C
Stand: März 1996
ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH
23568 Lübeck

Lärmtechnische Untersuchung zum Rahmenplan
Bargfeld-Stegen
Ergänzung zur lärmtechnischen Untersuchung
Lärmuntersuchung für die geplanten Sportanlagen
Auswirkungen der Altablagerung zum Rahmenplan
Stand: 1990/1991
DORSCH CONSULT Ingenieurgesellschaft mbH
22041 Hamburg

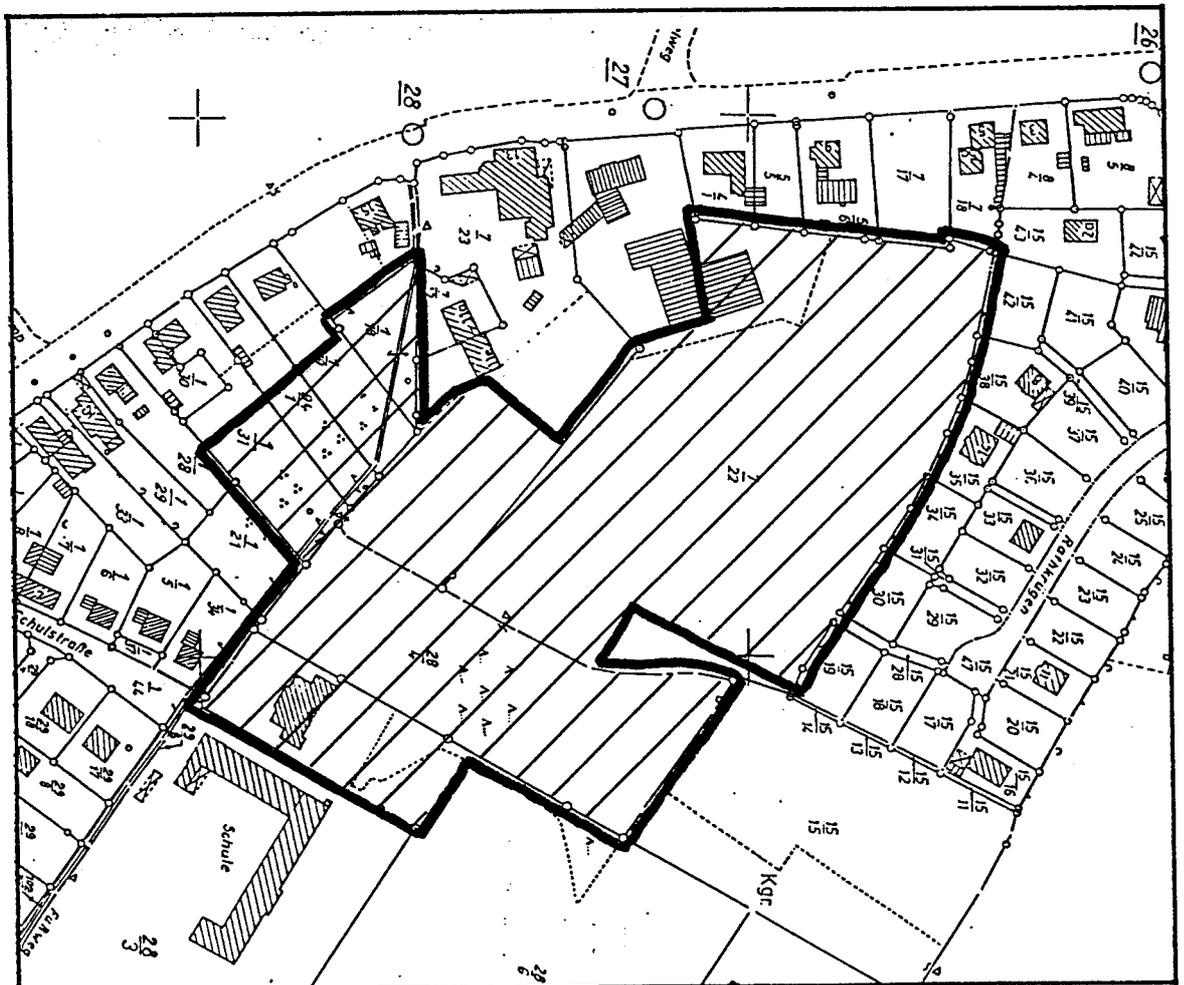
Baugrunduntersuchung Nr. 694092.1
in Gemeinde Bargfeld-Stegen Bebauungsplan 4C
Stand: Mai 1996
ERWATECHNIK GmbH
24106 Kiel

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - Gebiet: Westlich, rückwärtig der Straße Rathkrügen, südlich, rückwärtig Kayhuder Straße bis zur Kindertagesstätte, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 06. Juni 1995.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt den Südwestteil der Ortsmitte und wird in etwa wie folgt begrenzt: Durch die Baugrundstücke an der Kayhuder Straße, dem Baugebiet Rathkrügen sowie dem Schul- und Sportflächenbereich. In der nachfolgenden Übersicht ist der Bereich des Plangebietes gemäß dem Aufstellungsbeschluß schwarz umgrenzt dargestellt und mit einer diagonalen Schraffur versehen. Die Abgrenzungen nach Norden und Osten ergeben sich insbesondere aus verbindlicher Überplanung dieser Nachbarschaftsbereiche.



GEMEINDE BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4C - ORTSMITTE SÜDWESTTEIL -

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

Für das Gemeindegebiet ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes beschlossen und neben ersten grundlegenden Bestandsaufnahmen hat der Plan noch keine Entwurfsreife erreicht daß er als Grundlage der Erstellung eines Grünordnungsplanes verwendet werden kann. Das Beteiligungsverfahren zum Landschaftsplan ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch erst nach Abschluß der diesjährigen Vegetationsperiode möglich.

Für die Gemeinde besteht jedoch ein aus mehreren Gründen dringender Bedarf zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil -. In Erkenntnis dieser Tatsache bereits zu Beginn der Aufstellung des Landschaftsplanes hat die Gemeinde eine Sonderuntersuchung zum Landschaftsplan erstellen lassen. Hierbei handelt es sich um eine großräumige Bestandserfassung in den Bereichen Kayhuder Straße, Jersbeker Straße, Tonnenteich, Viertbrucher Weg, Köppelbarg und Heideweg.

Für diesen Bereich ist ein Bestandsplan als sogenannter Grünordnungsrahmenplan erstellt worden, der gleichzeitig Blatt 1 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - ist.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit diesen detaillierten, bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes, umfassenden Bestandsermittlungen hinreichende Beurteilungsgrundlagen geschaffen worden sind, die eine Ausnahme von den Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes begründen können.

Die Gemeinde geht daher davon aus, daß mit dieser großräumigen Bestandserfassung und dem dazugehörigen Grünordnungsplan eine für das Bebauungsplanverfahren hinreichende Grünordnungsplanung geschaffen worden ist.

Im Zuge der Entwurfsfassung ist der Vorentwurf der Planzeichnung in folgenden wesentlichen Teilen geändert und ergänzt worden und stellt sich als Entwurf nunmehr wie folgt dar:

- Fortfall der bisherigen zwei Reihenhauszeilen östlich der Stichstraße "A" und Festsetzung nunmehr als Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhausbebauung analog den bisherigen Festsetzungen der Bauflächen nördlich und südlich der bisherigen Reihenhauszeilen.
- Festsetzung der Wohnbaufläche nordwestlich der Stichstraße "A" von bisher Einzel- und Doppelhaus zulässig nunmehr in offene Bauweise.
- Überarbeitung der Verkehrsfläche der Stichstraße "A" im Bereich der bisherigen Grundstücke Nr.28, Nr. 29 und Nr. 37 jetzt Nr.19, Nr.20 und Nr.28 unter gleichzeitiger Veränderung der überbaubaren Flächen dieser drei Baugrundstücke.
- Anhebung der Grundflächenzahl von bisher 0,3 auf nunmehr 0,4 für die Grundstücke Nr. 28, jetzt Nr. 19 und Nr. 29, jetzt Nr. 20.
- Änderung und Gliederung der bisher vorgesehenen Grünfläche
 - Naturnah gestaltete Parkanlage - in einen nordwestlichen Teil als Grünfläche - Kinderspielplatz - und einen südöstlichen Teil als Grünfläche - Streuobstwiese -, getrennt durch die Neuanlage eines Knicks.
- Fortfall der bisherigen Heckenanpflanzung auf den Grundstücken Nr. 1 bis Nr. 3 und Neufestsetzung eines notwendigen Leitungsrechtes für eine Regenwasserableitung.

Darüber hinaus sind auch textliche Festsetzungen fortgefallen, geändert und neue dazu aufgenommen worden. Auf eine Aufzählung wird hier jedoch verzichtet.

Mit Beschluß vom 16. September 1996 hat die Gemeindevertretung eine erneute Überarbeitung der Planzeichnung, des Textes sowie der Begründung beschlossen. In der Planzeichnung ist das bisherige Grundstück Nr. 23 (Flurstück 1/21) als Plangebiet entfallen. Die bisherigen Textziffern 2, 14, 15, 16 und 17 sind aufgrund des Erlasses des Innenministeriums vom 22. Juli 1996, Az.: IV 870-512. 113-62.6 zum Bebauungsplan Nr. 6 - 4. Änderung der Stadt Bargtheide überarbeitet. Die hierdurch entfallenden Textpassagen sind

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4C - ORTSMITTE SÜDWESTTEIL -

als Hinweis in die Begründung aufgenommen worden. Die Begründung ist an die überarbeitete Planzeichnung und an den überarbeiteten Text angepaßt.

1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, seinen bisher wirksamen Änderungen sowie seiner in Aufstellung befindlichen 14. Änderung. Diese 14. Änderung, die insbesondere auch den betreffenden Plangebietsbereich berührt, soll parallel zu diesem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4C entsprechen den grundlegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner 14. Änderung.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Vergrößerung der betreffenden drei Flurkarten der Flur 2, Flur 8 und Flur 9 der Gemarkung Bargfeld, im Ursprungsmaßstab 1 : 1.000 bzw. 1 : 2.000. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert. Ergänzend wird hierzu ein Flächen-nivellement erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - schließt die bauliche Entwicklung im Südwesten der Ortslage Mitte ab. Er liegt südlich, rückwärtig der vorhandenen Baugrundstücke an der Kayhuder Straße, westlich des Baugebietes Rathkrügen sowie nördlich der Schul- und Sportflächen.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - entsprechend dargestellt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

Als Bauflächen - Allgemeines Wohngebiet - den Bereich der nördlich und westlich liegenden Bauflächen mit einer Fläche von ca. 23.074 qm.

Als Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit dem Kindergarten und der Einrichtung "Feste Grundschulzeiten" sowie einer Erweiterungsfläche mit einer Fläche von ca. 5.642 qm im Südwesten des Plangebietes.

Als Verkehrsflächen die Haupterschließung der Stichstraße "A", den Fußweg vom Baugebiet Rathkrügen, den Fuß- und Radweg von Ende der Stichstraße "A" mit Anbindung an den Bereich der Schulstraße als Umlegung des bisherigen Gänsestieges sowie die teilweise Neuführung des Gänsestieges von der Wendeanlage in Richtung Kayhuder Straße mit einer Fläche von ca. 2.563 qm.

Als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - eine Erweiterungsfläche westlich des bereits bisher im Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - festgesetzten Kinderspielplatzes mit einer Fläche von ca. 190 qm sowie eine weitere Fläche eines naturnah gestalteten Kinderspielplatzes von 2.060 qm. Hiernach ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 2.250 qm.

Als öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese - einen Übergangsbereich im Süden des Plangebietes als ökologischer Ausgleichsbereich mit einer Fläche von ca. 2.414 qm.

Als vorhandene Knicks, gekennzeichnet nach § 15b des Landesnaturschutzgesetzes, die vorhandenen Knickstrukturen im Plangebiet mit einer Fläche von ca. 563 qm.

Als Grünfläche - Knick neu - die neu entstehenden Knickstrukturen im Plangebiet mit einer Fläche von ca. 141 qm.

Als private Grünflächen - Randstreifen - entlang vorhandener Knicks, die Schutzflächen zum Erhalt und zur Verbesserung des Knicksystems mit einer Fläche von ca. 1.148 qm.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - soll der Bereich südlich, rückwärtig der Kayhuder Straße, westlich des Baugebietes Rathkrügen und nördlich des Schul- und Sportflächenbereiches einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile in Teilbereichen der Kayhuder Straße neu geordnet werden mit dem Ziel der Schaffung weiterer Wohnbauflächen zur Deckung des bereits seit längerem bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfes sowie der Berücksichtigung gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen im Bereich nördlich der Grundschule Bargfeld-Stegen.

Durch die vorliegende Planung sollen die Ortsentwicklungsgrundsätze, wie sie bereits in den Bebauungsplänen Nr. 4A und Nr. 4B für den Bereich der Ortslage Mitte vorgegeben sind, inhaltlich weiterentwickelt werden. Mit diesem Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - wird die städtebauliche Ordnung und mögliche bauliche Entwicklung in diesem vorstehend beschriebenen Bereich abschließend festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Situation dieses in unmittelbarer Ortsmitte gelegenen Baugebietes war eine den städtebaulichen Zielvorstellungen angepaßte differenzierte Nutzungsstruktur vorgesehen. Die in der Vorentwurfsphase angedachten Reihenhauszeilen entsprechen jedoch nicht den Wünschen der örtlichen Baulandbewerber, so daß in der Entwurfsphase auf ein entsprechendes Angebot verzichtet wird. Für diese Flächen sind nunmehr eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Weiter ist im Südwesten der Wohnbauflächen die Errichtung altengerechter Wohnbauformen vorgesehen. Auf eine weitere Ausformulierung besonderer Nutzungsforderungen für diese Baugrundstücke wird verzichtet.

Für sehr große und tiefe Baugrundstücke an der Kayhuder Straße ist die Entwicklung einer weiteren Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke vorgesehen, die hier jedoch zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes der jeweiligen Eigentümer vorbehalten sind. Es handelt sich hier um insgesamt vier Baugrundstücke unterschiedlicher Größe. Diese neu entstehenden Bau-

grundstücke stehen der Gemeinde nicht zur Vergabe an örtliche Baulandbewerber zur Verfügung.

Die übrigen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - werden von der Gemeinde bzw. einem Erschließungsträger angekauft, mit Ausnahme eines weiteren Grundstückes, das zum Verbleib des jetzigen Eigentümers vorgesehen ist. Für die übrigen, d.h. die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke, hat die Gemeinde auch über den Erschließungsträger das Vergaberecht, so daß die Vergabe zur Deckung bereits bestehenden örtlichen Baulandbedarfs, wie bereits üblich in der Gemeinde, gewährleistet ist.

Im Südwestteil des Plangebietes sollen die bestehenden Infrastruktureinrichtungen des gemeindlichen Kindergartens wie auch die Einrichtung "Feste Grundschulzeiten" einbezogen werden und mit einem nördlich angrenzenden Grün- und Freiflächenbereich als Übergangzone zu den nördlich liegenden Bauflächen entwickelt werden.

Durch die vorliegende Planung entstehen insgesamt 26 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bzw. in offener Bauweise, wovon sich die Gemeinde für 21 Baugrundstücke das Vergaberecht gesichert hat. Mit der Entwurfsfassung wird auf eine Reihenhausbauung verzichtet. Hierdurch ergibt sich ein kleineres Angebot an Baugrundstücken.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Bereich südlich der Ortslage Mitte in seiner baulichen Entwicklung abschließend überplant. Die hier im Nahbereich vorhandenen stark differenzierten Nutzungen von gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und "Feste Grundschulzeiten", über Sportflächen und angrenzender vorhandener Wohnbebauung, sind als verträgliches Nebeneinander wichtiger gemeindlicher Bereiche anzusehen.

Durch bestehende gutachtliche Untersuchungen und ggf. erforderliche aktuelle Ergänzungen, ist die Zulässigkeit dieses Neben-

einanders verschiedener Nutzungen, mit in Teilbereichen besonders zutreffenden Maßnahmen, als vertretbar anzusehen.

Durch die vorliegende Planung sollen neben der Sicherung einer angemessenen baulichen Entwicklung dieses besonderen Bereiches auch die Belange der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung sowie des Naturschutzes und die verschiedenen Belange des Immissionsschutzes gesichert werden.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Hierbei wird die im Amtsbereich Bargtheide-Land nachzuweisende Anzahl der tatsächlich errichteten Wohneinheiten je Baugrundstück in vergleichbaren Baugebieten mit der "Festsetzung" Einzel- und Doppelhäuser zulässig bzw. offene Bauweise, von ca. 1,4 Wohneinheiten je Baugrundstück zugrunde gelegt. Für den Bereich der besonderen altengerecht zu entwickelnden Wohngrundstücke wird je Baufläche eine Anzahl von sechs Wohneinheiten zugrunde gelegt. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich bei dem vorliegenden Planinhalt folgende Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten:

Grundstücke Einzel- und Doppelhausbebauung	= 26 x 1,4 WE	= 36 WE
Altengerechte Wohngrundstücke	= 2 x 6 WE	= 12 WE
		<hr/>
		48 WE
		=====

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten mit insgesamt 48 WE unterschiedlichen sozialen Anspruches. Für den Bereich der für die Gemeinde belegbaren Grundstücke ergibt sich ein Wohneinheitenanteil von 41 WE, für das die Gemeinde entsprechende Baulandbewerber für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. offener Bauweise nachweisen kann.

Für den Bereich der altengerechten Wohnbebauung sind noch keine Bedarfserhebungen in der Gemeinde durchgeführt. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß ein Bedarf um ca. 10 Wohneinheiten vorhanden sein wird.

Die neu entstehenden Baugrundstücke auf den rückwärtigen Baugrundstücken der Kayhuder Straße, bzw. das neu entstehende Baugrundstück zur Gaststätte "Ochsenwirt" hin orientiert, dienen dem mittel- bis langfristigen Eigenbedarf der jetzigen Grundstückseigentümer und stehen direkt für eine Vergabe durch die Gemeinde an örtliche Baulandbewerber nicht zur Verfügung.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - gliedert sich in drei wesentliche Bestandteile. Zum einen den Bereich der neu entstehenden Wohnbauflächen im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes, den Bereich der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen mit dem Bestand des Kindergartens und der Einrichtung "Feste Grundschulzeiten" sowie einer hierzu gehörenden Erweiterungsmöglichkeit und als großflächiger Grünbereich einen Bereich in der Südostecke des Plangebietes zu den bestehenden Sportanlagen hin orientiert.

Der Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - ist in drei wichtigen Bereichen auf planungsrechtliche Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - ausgerichtet. Es ist zum einen die verkehrliche Anbindung als Haupterschließung über die im Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - festgesetzte sogenannte Stichstraße "D", weiter die Aufnahme und Weiterführung einer fußläufigen Anbindung aus dem Baugebiet Rathkrügen in den Planbereich hinein sowie als letzter wichtiger Teil die Fortführung und den Auslauf des bereits im Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - festgesetzten Lärmschutzwalles als westliche Verlängerung zum Schutze der künftigen Wohnbebauung dieses Bebauungsplanes.

Der Inhalt des Bebauungsplanes wird in drei Abschnitten wiedergegeben und zwar zunächst für die Bereiche der festgesetzten Wohnbauflächen, dann für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf und zum Schluß für die großflächige Grünfestsetzung sowie den weiteren linearen Grünelementen.

a. Wohnbauflächen

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes waren in der Vorentwurfsphase der Planung dahingehend gegliedert, als daß auch zwei Reihenhauszeilen als bauliche Verdichtung berücksichtigt waren. Im Zuge einer Abstimmung mit den der Gemeinde bekannten örtlichen Grundstücksbewerbern ergibt sich

kein zu berücksichtigender Bedarf an einer Reihenhausbauung. Die beiden Reihenhauszeilen sind daher den übrigen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes in ihrer Struktur angepaßt.

Für die Baugrundstücke sind überwiegend grundstücksübergreifende Bauflächen, durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt, festgesetzt. Für drei Baugrundstücke sind grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung dieser Bauflächen, östlich der Stichstraße "A" sowie die rückwärtigen Grundstücksteile an der Kayhuder Straße, ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Für die westlich und südlich der Stichstraße "A" gelegenen Baugrundstücke ist die Bebauung der Bauflächen jeweils in eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt.

Für die südlich der Stichstraße gelegenen Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung besonderer Bauformen für altengerechtes Wohnen.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist für die gesamten Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, mit Ausnahme der beiden Baugrundstücke südlich der Stichstraße "A", mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für die beiden Grundstücke südlich der Stichstraße "A" ist die Nutzung der Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für den gesamten Teil der Wohnbauflächen des Plangebietes ist durch Text festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 75 vom Hundert zulässig sind.

Die Sockelhöhen sind bis maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau bzw. für rückwärtig liegende Baugrundstücke über die mittlere vorhandene Geländehöhe des Gebäudeanschnittes festgesetzt. Ausnahmen sind für beide vorstehende Regelungen bis 1,0 m Höhe zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind als wesentlichste Festsetzungen lediglich die Dachformen als Satteldach, Walmdach bzw. Krüppelwalmdach sowie die Dachneigungen mit 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Für diese grundlegenden Gestaltungsfestsetzungen sind weitergehende Festsetzungen durch Text bestimmt.

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

b. Fläche für den Gemeinbedarf

Der innerhalb des Plangebietes befindliche Bereich bestehender gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt. Es sind hier zwischenzeitig das Gebäude des Kindergartens und das Gebäude "Feste Grundschulzeiten" errichtet worden. Als Vorhaltefläche für z. Zt. noch nicht absehbare Erweiterungen oder Neueinrichtungen kommunaler Infrastruktur ist hier eine weitere nicht unbeträchtliche Fläche einbezogen.

Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung dieser Bauflächen ist in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung dieses Baugrundstückes ist unter Beachtung des schonenden Umganges und der begrenzten Verfügbarkeit für künftig notwendig werdende Erweiterungen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Auch für diesen Bereich gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung unverändert. Zur Gestaltung der baulichen Anlagen, wie auch zur Festlegung der Drenpelhöhe, gelten die Ausführungen wie zu den Wohnbauflächen.

c. Flächenhafte und lineare Grünelemente

Das Plangebiet wird auf seiner Ostseite außerhalb des Plangebietes durch einen vorhandenen Knick begrenzt. In seinem Südwestteil trennt ein Knick entlang des sogenannten Gänsestieges den Altbebauungsbereich an der Kayhuder Straße von den Flächen der kommunalen Infrastruktur. Die Wohnbauflächen werden durch einen weiteren vorhandenen Knick nach Süden hin abgegrenzt. Diese Knicks, als besonders geschützte Landschaftsteile nach § 15b des Landesnaturschutzgesetzes, werden entsprechend gekennzeichnet und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - vorhandener Knick - festgesetzt. Zum Schutz dieser vorhandenen Knicks, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, sind Randstreifen in mindestens 2,0 m Breite entlang dieser Knickstruktur als Grünfläche - Randstreifen - und überlagernd mit Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Südlich der Wohnbaufläche ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - eine Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan um ca. 200 qm erweitert und gleichfalls als Grünfläche - Kinderspielplatz - festgesetzt.

Als weitere wichtige Infrastruktureinrichtung als Freiflächenanlage ist die Anlage eines großen naturnah gestalteten Kinderspielplatzes östlich der Fläche für den Gemeinbedarf mit Anbindung an den vorgenannten nördlich liegenden kleinflächigeren Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser Bereich ist als Grünfläche - Kinderspielplatz - festgesetzt und umfaßt eine Fläche von ca. 2.025 qm, die nach Osten hin durch die Neuanlage eines Knicks abgegrenzt wird.

Östlich dieses neu angelegten Knicks, als Abgrenzung des Kinderspielplatzes, soll als wichtigste Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechtes eine umfangreiche Streuobstwiese mit Wildobst und alten Obstsorten bestockt werden. Diese Fläche wird daher als Grünfläche - Streuobstwiese - festgesetzt, wobei für diese Fläche gleichzeitig überlagernde Festsetzungen nach §9(1)20 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen werden.

Mit dieser neu zu entwickelnden Streuobstwiese soll ein früher typisches Element des Siedlungsrandes der Dörfer in diesem Bereich neu entstehen.

Für den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt, in dem die wichtigen Teile der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Naturschutzrecht aufgearbeitet sind. Die vorgenannten Ausführungen zu den flächenhaften und linearen Grünelementen des Plangebietes sind auf den Grünordnungsplan abgestimmt, lediglich die in der Vorentwurfsphase vorgesehene Heckenabgrenzung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, rückwärtig der Baugrundstücke an der Kayhuder Straße, muß nunmehr entfallen, weil hier eine wichtige Erschließungseinrichtung zur Ableitung des Oberflächenwassers als Bestand gesichert werden muß.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm wird von seiten der Gemeinde festgestellt, daß unter Beachtung aller anderen städtebaulichen Belange im Plangebiet keine besonderen Schallschutzfestsetzungen erforderlich sind.

Östlich der Jersbeker Straße befindet sich eine Altablagerung mit überwiegend Hausmüllbestandteilen, die als Nr. 36 im Altlastenverzeichnis des Kreises Stormarn aufgeführt ist. Von dieser Altablagerung können mögliche Gasmigrationen in den Bodenschichten geführt werden. Die Gemeinde hat hierzu bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - Bodenuntersuchungen und Messungen sowie gutachtliche Untersuchungen mit Untersuchungspunkten auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstellen lassen. Da die Grunddaten unverändert sind, ist dieses Untersuchungsergebnis auch für den vorliegenden Bebauungsplan heranzuziehen. Als Ergebnis stellt die Gemeinde fest, daß das Plangebiet von möglichen Gasmigrationen aus der Altablagerung Nr. 36 nicht betroffen sein wird und von daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

In der Ortslage und am Rande der Ortslage befinden sich noch Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, mit teilweiser

Intensivtierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nr. 3471, 3472 und den Entwurf der 3473. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, daß das Plangebiet nicht von derartigen Intensivtierhaltungen betroffen ist. Dies ist auch im Zuge des Aufstellungsverfahrens von seiten der zuständigen Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, in ihrer Stellungnahme vom 03.08.1996, Az.: III B 3.3 kr-sta, bestätigt worden.

Einrichtungen zur Oberflächenwasserreinigung als Regenwasserkläranlage oder Teile einer derartigen Einrichtung sind nicht innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Aufgrund des Ergebnisses der Bodengrunduntersuchung und erster fachlich, technischer Vorabklärung wird bestimmt, daß die Regenwasserversickerung für die Baugrundstücke grundstücksbezogen zu erfolgen hat. Dies gilt auch für anfallendes Regenwasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Das Vorhalten einer Notableitung von den privaten Baugrundstücken ist nicht mehr vorgesehen. Darüber hinaus geht die Gemeinde davon aus, daß mit den aufgezeigten Maßnahmen die Sicherung der Oberflächenentwässerung in hinreichendem Maße geregelt ist.

Die Gemeinde hat hierfür eine gutachtliche Bodenuntersuchung mit entsprechendem Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellen lassen.

Zur Regenwasserklärung ist mittelfristig eine zentrale Regenwasserkläranlage im Nahbereich des jetzigen Klärwerkes vorgesehen. Mit einer derartigen Maßnahme kann eine wesentlich wirtschaftlichere Lösung der Regenwasserreinigung und Rückhaltung für einen Großteil der gesamten Ortslage Bargfeld sichergestellt werden. Die hierfür notwendigen Planungen sollen gleichfalls kurz- bis mittelfristig eingeleitet werden. Hieraus ergäbe sich auch für das Plangebiet eine weitere Verbesserung, weil dann auch das über die Notableitung abgeführte sporadisch auftretende Regenwasser aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an diese Anlage angebunden würde.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - wird durch keine bestehenden Straßen erschlossen.

Vielmehr ist als Erschließung dieses Gebietes die bereits im Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - festgesetzte Straße "D" vorgesehen. Sie beginnt gegenüber der Einmündung des Mittelweges in die Kayhuder Straße und ist im Bebauungsplan Nr. 4B in folgendem Regelquerschnitt von West nach Ost vorgesehen:

1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen, 1,5 m Fußweg.

Diese Erschließungsstraße "D" wird mit einem nach Südwesten abknickenden Bogen in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4C hineingeführt und hier in ihrer Gesamtentwicklung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. In diesem nördlichen Bogenteil wird die Verkehrsflächenbreite von nördlich 10,5 m auf südlich 8,5 m Breite verjüngt. Im Südteil des Bereiches der Wohnbauflächen knickt dieser Verkehrsberuhigte Bereich nach Nordwesten ab und endet vor den Altbaugrundstücken an der Kayhuder Straße mit einer Wendeanlage von 18,0 m Durchmesser. Dieser Teil des Verkehrsberuhigten Bereiches ist mit einer Breite von 6,5 m vorgesehen, wobei aufgrund besonderen Erfordernisses auf der Südwestseite ein 2,0 m breiter Streifen als Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung festgesetzt ist. Innerhalb dieser Fläche sind darüber hinaus zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Auf die insgesamt vorzusehende Anzahl der Parkplätze ist die Anzahl der Parkplätze im vorgenannten Parkstreifen anzurechnen.

Von der Wendeanlage werden die rückwärtigen Grundstücksteile der Altbebauung im Bereich des Grundstückes Nr. 26 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 6,0 m Breite und im Bereich des Grundstückes Nr. 25 in 4,0 m Breite entlang des bisherigen sogenannten Gänsestieges geführt. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechtaufweitung auf dem Grundstück Nr. 26 dient im wesentlichen den Belangen des sicheren Ein- und Ausfahrens auf die Wendeanlage der Stichstraße "A". Weiter wird eine fuß- und radläufige Verbin-

dung zwischen der Wendeanlage und dem Bereich der Schulstraße neu festgesetzt, so daß hierdurch eine neue fuß- und radläufige Verbindung in 3,0 m Breite geschaffen werden kann.

Die bisherige Wegführung des sogenannten Gänsestieges wird für diesen Bereich zwischen der neu geplanten Wendeanlage und der Schulstraße aufgehoben und nur noch von der Wendeanlage nach Norden an die Kayhuder Straße in 1,5 m Breite geführt.

Im östlich liegenden Baugebiet ist ein Fußweg an den südlichen Rand der Wohnbauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4C herangeführt. Diese Fußwegverbindung in 4,0 m Breite wird innerhalb des Plangebietes an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angebunden.

Für die Erschließung von Teilen der Baugrundstücke von Wohnbauflächen sind weitergehende private Erschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in 4,0 m Breite festgesetzt.

Darüber hinaus ist zur Entlastung der Verkehrssituation im Bereich der Schulstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 4,0 m Breite von der innergebietlichen Erschließungsstraße zur Anbindung der rückwärtigen Teile der Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hierdurch kann eine Entflechtung des bisher fast gleichzeitig stattfindenden Schulbeginns und Schulschlusses sowie Beginn und Ende der Kindergartenzeiten von der Örtlichkeit her vorgenommen werden. Eine Abholung aus dem Kindergarten kann somit auch über die Stichstraße "A" erfolgen.

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches der innergebietlichen Erschließungsstraße ist die Anlage von mindestens 18 Parkplätzen als Fläche für das Parken von Fahrzeugen vorzusehen. Hierdurch ist sichergestellt, daß angemessene Parkplätze vorgehalten werden können. Ein Teil dieser Parkplätze ist auf der Südwestseite der Stichstraße "A" als Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung als gesonderter Teil der Verkehrsfläche festgesetzt. Für die übrigen 12 öffentlichen Parkplätze, die in der Stichstraße "A" angeordnet werden müssen, sind die Standorte im Zuge der ge-

sonderten Ausbauplanung unter Beachtung der weiteren Einrichtungen wie Straßenraumbegrünung und der Sicherung der notwendigen Anbindungen der privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, der jeweiligen Grundstückszufahrten und Grundstückszugängen sowie notwendiger Versickerungsmulden des Oberflächenwassers zu sichern.

Durch die Textziffer 2 ist die vorzunehmende Begrünung des Straßenraumes der Stichstraße "A" mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 2

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zu erhaltenden Einzelbäumen innerhalb des Straßenraumes der Stichstraße "A" dürfen nur 2,5 m hohe Laubbäume nachfolgender Arten verwendet werden: Stieleiche (*Quercus robur*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Diese ergänzenden Ausführungen zur Textziffer 2 sind entsprechend bei der Ausbauplanung der Stichstraße in hinreichendem Umfange zu berücksichtigen. Da die Erschließungsmaßnahmen durch einen Dritten vorgenommen werden sollen, sind hierfür z. B. städtebauliche Verträge abzuschließen.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an das bereits in der Kayhuder Straße bestehende Versorgungsleitungsnetz des Versorgungsträger AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserkwerk Bargtheide sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen Bereich, hier insbesondere innerhalb der neu zu erstellenden verkehrlichen Erschließungsanlagen der Stichstraße mit ggf. erforderlicher Anbindung an das System in der Schulstraße als Ringleitung, wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

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

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Die Sicherung der Versorgungsleitungen kann über die Stichstraße, als neue Haupterschließungsstraße, und die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Es sind hierfür jedoch baumfreie Trassen freizuhalten. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen und 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 öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist die DEUTSCHE TELEKOM AG Niederlassung 5, Hamburg, SuN Lübeck in 23568 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

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

Die Abfallbeseitigung 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 der GFL-Rechte 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 öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Aufgrund der Geländesituation wird davon ausgegangen, daß die Errichtung einer Abwasserpumpstation nicht erforderlich ist.

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

Zur sicheren Ableitung anfallenden Oberflächenwassers, im wesentlichen bestehend aus unbelasteten Dachflächenwasser der baulichen Anlagen, gering belasteten Regenwasser der Hofflächen der Grundstücke sowie belasteten Oberflächenwassers der Verkehrsflächen, ist aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse mit nichtbindigem Boden und daher hoher Versickerungsfähigkeit eine grundstücksbezogene Versickerung allen anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Hierbei soll das anfallende Dachflächenwasser direkt versickert werden, das anfallende Hofflächenwasser ist grundstücksbezogen

über die Zwischenschaltung einer Absetz- und Reinigungseinrichtung gleichfalls zu versickern. Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist über Reinigungs- und Absetzeinrichtungen sowie Leichtflüssigkeitsabscheidungseinrichtungen gleichfalls im Bereich der Verkehrsflächen zu versickern.

Für die Verkehrsfläche im Trennsystem, der Stichstraße "D" außerhalb des Plangebietes, ist gegebenenfalls die Ableitung des Regenwassers rückwärtig der Altbebauung an der Kayhuder Straße zu einer bereits in den Dorfteich führenden Einleitungsstelle vorgesehen. Hierfür ist an der Nordseite des Plangebietes ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit dieser Lösung das anfallende Oberflächenwasser fast vollständig einer Versickerung zugeführt werden kann und sich hierdurch keine Verschärfung der Vorflutsituation im gemeindlichen Bereich wie auch im Bereich der Verantwortlichen des zuständigen Gewässerpflegeverbandes ergibt.

Darüber hinaus kann durch die getroffene Maßnahme der Versickerung eine deutliche Minimierung des sich ergebenden Landschaftseingriffes erreicht werden.

Unabhängig von der hier vorgesehenen Lösung zur grundstücksbezogenen Oberflächenversickerung wird die Gemeinde für die übrigen Bereiche der Einleitungsstellen aus dem Generalentwässerungsplan Lösungen zur Reinigung und Rückhaltung in Form von Regenwasserkläranlagen entwickeln und realisieren. Die Planungen hierzu sollen kurz- bis mittelfristig eingeleitet werden.

Die Gemeinde geht aufgrund der vorgesehenen Regelung der Oberflächenwasserversickerung davon aus, daß mit dieser Maßnahme die Belange zur Sicherung der Erschließung aus diesem Teilaspekt als gesichert anzusehen sind.

Die Gemeinde hat zum Nachweis des hier vorgeschlagenen Lösungsweges Bodenuntersuchungen in Form von Schlitzsondierungen inner-

halb des Plangebietes durchführen lassen, bei denen über die Aussagen des Baugrundes hinaus insbesondere auch Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens aufgeführt sind. Diese gutachtliche Bodenuntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt. Darüber hinaus soll diese Bodenuntersuchung den künftigen Baulandbewerbern im Zuge der Grundstückskäufe zugeleitet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - wird auf seiner Nord- bzw. Nordwestseite durch die Landesstraße 82 (Kayhuder Straße) betroffen, jedoch nicht unmittelbar berührt. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festzustellen, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschreiten. Die schalltechnische Ermittlung ist abgestellt auf Allgemeine Wohngebiete und entsprechend für die Anforderungen der Fläche für den Gemeinbedarf gleichfalls inhaltlich anzuwenden.

Da Bauflächen des Plangebietes nicht unmittelbar an die Kayhuder Straße angrenzen, sondern einen Abstand von mehr als 30,0 m zum Rand der Verkehrsfläche der Kayhuder Straße haben, ist aus der schalltechnischen Ermittlung und den Regelungen der DIN 4109 vom November 1989 festzustellen, daß keine Bauflächen so hoch belastet sind, als daß für sie das Schutzerfordernis für den Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109 festzusetzen wäre. Somit sind bezogen auf den Verkehrslärm der Kayhuder Straße keine Maßnahmen nach § 9(1)24 des Baugesetzbuches zum Schallschutz zu treffen. Auf weitere Ausführungen hierzu wird verzichtet. Die schalltechnische Ermittlung, die die vorstehende Feststellung begründet, ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt. Auf eine besondere Übersicht hierzu wird verzichtet.

Zu den Belangen des Lärmes von den südlich gelegenen Sportanlagen ist bereits zum Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierzu sind über den Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles auch bereits für den vor-

liegenden Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen sind auch hierfür nicht zu treffen. Der Bereich der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen wie "Feste Grundschulzeiten" ist als schulische Einrichtung den angrenzenden Sportflächen zugeordnet. Von daher sind auch hier keine weiteren Maßnahmen zu treffen.

Im Nahbereich befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, die auch unter Beachtung der in Aufstellung befindlichen VDI-Richtlinie 3473, als landwirtschaftlicher Intensivtierhaltungsbetrieb zu beurteilen sind. Diese Auffassung der Gemeinde wurde von der zuständigen Fachbehörde, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, im Beteiligungsverfahren bestätigt. Besondere Maßnahmen sind daher nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund der südöstlich, östlich der Jersbeker Straße, gelegenen Altablagerungsstätte (Nr. 36 des Verzeichnisses des Kreises Stormarn) mit einem Abstand von mindestens 280 m zum Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - eine Bodenluftuntersuchung zum Nachweis möglicher Beeinträchtigungen durch Gasmigration erstellt. Als Ergebnis ist festzustellen, daß nach bisherigem Kenntnisstand bereits für den erheblich nähergelegenen Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - sich keine unvertretbaren Beeinträchtigungen ergeben. Auf eine erneute Überprüfung durch Bodenluftuntersuchungen wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, daß sich die Ergebnisse nicht unvertretbar verändert haben. Besondere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Untersuchung zur Bodenluft ist gleichfalls Bestandteil dieser Begründung.

Weitere Belange sind nicht zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes werden Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Topographie des Plangebietes und den gewählten Geltungsbereich des Plangebietes berücksichtigen.

Vorhandene Knickstrukturen, die zum einen das Plangebiet des östlich liegenden Baugebietes Rathkrügen nach Westen abgrenzen, hier jedoch außerhalb des Plangebietes liegen, sowie eine weitere Knickzäsur als südliche Begrenzung der Wohnbauflächen mit Anbindung an einen Knickbereich entlang des westlich verlaufenden Gänsstieges werden, entsprechend den Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes, erhalten und als besonderer Landschaftsbestandteil gemäß § 15b des Landesnaturschutzgesetzes gekennzeichnet.

Dieses Knicksystem kann als wichtiger Grünbestandteil und Gliederungselement erhalten werden, wobei für die Planung notwendige Knickdurchbrüche vorgenommen werden, die jedoch durch eine Neuentwicklung eines Knicks hinreichend ausgeglichen werden können.

Zur Abgrenzung der öffentlichen Bereiche des Plangebietes zu den privaten Bereichen ist als lineares Grünelement das Anpflanzen von Laubholzhecken vorgesehen, die darüber hinaus auch eine Ausgleichsfunktion übernehmen und nicht nur der Verbesserung des Ortsbildes dienen.

Neben der innergebielichen Durchgrünung mit Laubholzhecken ist zum einen die Entwicklung eines neuen Knicks als Gliederung großflächiger Grünflächenstrukturen vorgesehen. Zum anderen ist innerhalb der Verkehrsflächen der Stichstraße "A" sowie des dazugehörigen Parkstreifens das Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Die jeweilige Anordnung der zu pflanzenden Einzelbäume innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereiches wird jedoch der besonderen Ausbauplanung der betreffenden Verkehrsfläche vorbehalten. Durch den Bebauungsplan wird hier lediglich die Mindestzahl sowie die zu verwendenden Arten der Straßenbäume festgesetzt.

Für den Bebauungsplan ist zwischenzeitig ein Grünordnungsplan erstellt. Die vorgesehenen Inhalte aus dem Grünordnungsplan sind mit der vorliegenden Entwurfsfassung in den Bebauungsplan eingeflossen. Dies betrifft sowohl Festsetzungen in der Planzeichnung als auch im Text sowie die weitergehende Aufnahme von Hinweisen in die Begründung.

Mit dem Grünordnungsplan ist auch eine Bilanzierung des Eingriffes und des notwendigen Ausgleiches sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen vorgenommen worden. Die inhaltliche Aufarbeitung hierzu erfolgt unter Ziffer 6 b dieser Begründung.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz
sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Sicherung, zum Erhalt und zur Aufwertung vorhandener wertvoller Landschaftsstrukturen, sowohl innerhalb des Baubereiches des Bebauungsplanes als auch außerhalb sowie zur Entwicklung neuer wertvoller Landschaftsstrukturen und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen im bisher unbebauten Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen sowohl durch Planzeichen als auch durch Text getroffen. Darüber hinaus sind auch Hinweise hierzu in die Begründung aufgenommen.

Diese Festsetzungen sind begründet auf dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - der Gemeinde Bargfeld-Stegen, erstellt durch das Büro Bendfeldt - Schröder - Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Dänische Str. 24 in 24103 Kiel, mit Stand vom März 1996.

Die Gemeindevertretung hat die in dem Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - zu übernehmende Inhalte und Regelungen des Grünordnungsplanes in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22. April 1996 festgelegt. Diese festgelegten Inhalte sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Auf weitergehende Wiederholungen hierzu wird verzichtet.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - ist selbständiger Plan.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt. Neben den textlichen Ausarbeitungen der Erläuterungen sind im Anhang Ausführungen zur Knickbewertung und Ausführungen zur Bilanz über Eingriffe und Ausgleich, bzw. Ersatz aufgearbeitet. Diesen schriftlichen Ausarbeitungen sind insgesamt vier Planzeichnungen

beigefügt, die in der Planzeichnung 1 den Bestand und die Bewertung darstellen, in der Planzeichnung 2 die Planung darstellen, in der Planzeichnung 3 die Bilanz der Eingriffe darstellen und in der Planzeichnung 4 die Bilanz des Ausgleiches darstellt.

Aus den Ausführungen zur Bilanz über Eingriffe und Ausgleich/Ersatz ergeben sich verschiedene Einzelansätze von Eingriffen. Diese Eingriffe erfordern einen Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 10.198,65 qm. Durch die vorgesehenen Ausgleichsflächen kann eine Ausgleichsleistung von insgesamt ca. 3.901,25 qm erbracht werden. Als Ergebnis ist festzustellen, daß ein Defizit an Ausgleichsleistung von ca. 6.257,4 qm besteht.

Von seiten der Gemeinde wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebietes und der hohen Zentralität zur Ortsmitte davon ausgegangen, daß es unvertretbar ist unter Beachtung aller anderen Belange in diesem innerörtlichen Bereich die volle erforderliche Ausgleichsleistung zu erbringen. Vielmehr ist es sinnvoll, hier den Belang zur Schaffung von Wohnbauflächen eindeutig den Vorrang zu geben und zur Lösung der naturschutzrechtlichen Belange auf andere Lösungswege zurückzugreifen.

Im Grünordnungsplan sind Vorschläge für eine Ersatzleistung durch die Gemeinde aufgezeichnet. Die Gemeinde sieht diesen Vorschlag als vertretbaren Lösungsweg an und wird als Ersatzleistung der Gemeinde die vorgeschlagene Extensivierung der Bullenwisch/Burvogtswisch in dem vorgeschlagenen Umfang vornehmen.

Da es sich bei dieser Fläche um eine bereits der Gemeinde gehörende Fläche handelt, werden die notwendigen Flächensicherungen von der Gemeinde festgelegt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß dieser Lösungsansatz mit einem Teilausgleich und der Ersatzmaßnahme als freiwillige Leistung der Gemeinde den Anforderungen nach dem Naturschutzrecht als auch den Belangen des Städtebaus in hinreichendem Maße genügt.

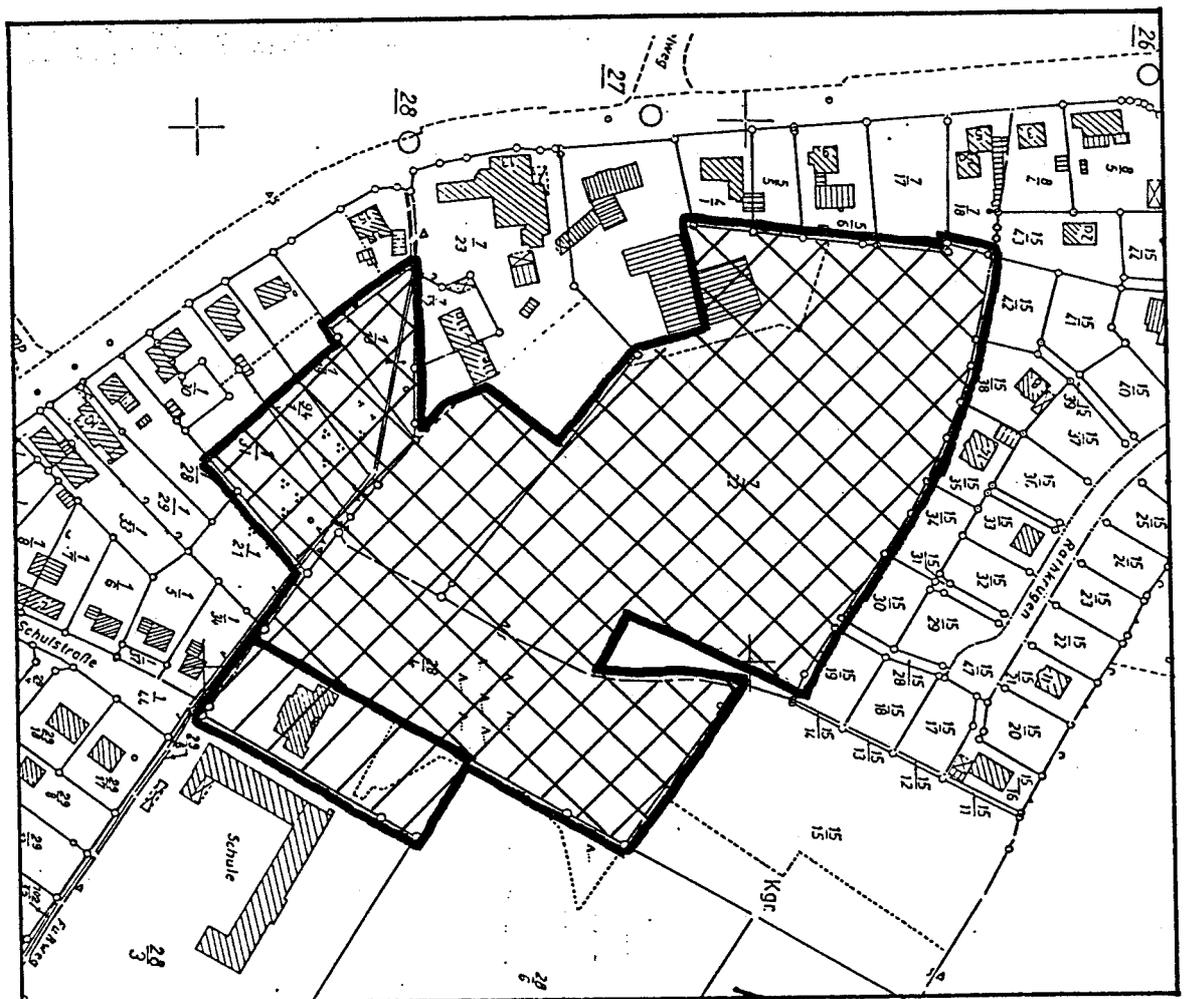
Unter dieser Voraussetzung ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe möglich.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4C - ORTSMITTE SÜDWESTTEIL -

Die gesamten grünordnerischen Belange können aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - nachvollzogen werden, so daß in der Begründung auf weitergehende Ausführungen verzichtet wird.

Andere, weitergehende Belange zur Grünordnung sind nicht zu berücksichtigen.

In der nachfolgenden Übersicht, mit der Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil -, sind die nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilenden Flächen diagonal schraffiert und für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht heranzuziehen. Die übrigen diagonal gerasterten Flächen sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.



GEMEINDE BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4C - ORTSMITTE SÜDWESTTEIL -

Nachfolgend wird eine einfache Kostenermittlung zu den Ausgleichsmaßnahmen erstellt:

1. Randstreifen Grunderwerb, Herrichtung und Unterhaltung	62.000,00 DM
2. Neuanlage Knick - zweireihig mit Wall Grunderwerb, Herrichtung und Unterhaltung	30.500,00 DM
3. Streuobstwiese Grunderwerb, Herrichtung und Unterhaltung	110.500,00 DM
4. Die einreihigen Heckenpflanzungen sind Maßnahmen, die nur das jeweilige Grund- stück betreffen, auf denen sie festgesetzt sind. Eine Kostenverteilung über das Ge- samtplangebiet ist nicht vorgesehen	0,00 DM
	<hr/>
	203.000,00 DM
Planung und Abrundung ca. 16 %	32.000,00 DM
	<hr/>
	235.000,00 DM
	<hr/> <hr/>

Die Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahmen von 235.000,00 DM sind auf 26.383 qm Baufläche zu verteilen, die sich aus den Wohnbauflächen und der neu entwickelten bisher unbebauten Fläche für den Gemeinbedarf zusammensetzt, so daß sich hiernach ein Kostenanteil von ca. 8,91 DM pro qm ergibt.

Diese Kosten werden gemäß §§ 8a ff Bundesnaturschutzgesetz den betroffenen Grundstücken des Plangebietes zugeordnet und sind als anteilige Kosten der Ausgleichsmaßnahmen von den künftigen Grundstückseigentümern zu tragen.

Die Ersatzmaßnahmen zur vollen Kompensation des Eingriffes wird allein durch die Gemeinde getragen und sind nicht als Kostenfaktor über die Bauflächen des Plangebietes zu verteilen. Von daher wird auf weitergehende Ausführungen verzichtet. Die Gemeinde ist bereits seit vielen Jahren Eigentümerin dieser Flächen und die vorgesehenen Maßnahmen sind als extensive Nutzungen in Form von Beweidung bzw. entsprechender Mahd vorgesehen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 14, 15, 16 und 17 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

zu Textziffer 14

Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Bepflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwachsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiß zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

zu Textziffer 15

Die Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind extensiv zu unterhalten, wobei eine Mahd maximal 2 x pro Jahr erfolgen darf. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen. Zur Verhinderung von Verbuschung sind die Randstreifen in Abständen von ca. 3 - 5 Jahren zu entkusseln.

zu Textziffer 16

Die Streuobstwiese ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

zu Textziffer 17

Bei der Anlage der Streuobstwiese ist das Pflanzgut als wurzelrechte Hochstämme zu verwenden. Es sind alte Obstbaumarten bzw. Wildobstarten aus nachfolgender Artenliste zu verwenden: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*), Mispel (*Mespilus germanica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weichsel-

kirsche (Prunus mahaleb), Mährische Eberesche (Sorbus aucuparia 'Eduilis'), Bohnapfel, Goldparmäne, Graue Kanada Renette, Weiße Kanada Renette, Ontarioapfel, Freiherr von Berlepsch, Jacop Lebel, Grafensteiner, Pastorenbirne, Clairgeaus Butterbirne, Esperens Herrenbirne, Giffards Butterbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Ontarioflaume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetsche, Qullins, Krete, Kricke, Birnenquitte, Apfelquitte.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffern 14, 15, 16 und 17 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern zu vereinbaren. Soweit es sich um Bereiche auf Privatgrundstücken handelt, sind hierfür z. B. städtebauliche Verträge abzuschließen.

Weitergehende Ausführungen werden als nicht erforderlich angesehen.

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, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil - erstellt. Erforderliche Einzelmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, hier insbesondere die Berücksichtigung der Kostenanteile zur Erschließungsstraße "D" des Bebauungsplanes Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - als direkte Anbindung der innergebietslichen Erschließung an die Kayhuder Straße sowie einer außerhalb des Plangebietes zu erstellende Regenwasserkläranlage werden berücksichtigt.

A. Grunderwerb

Stichstraße "D" (B-Plan Nr. 4B)	28.670,00 DM	
Stichstraße "A"	58.190,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 3,0 m	12.600,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 1,5 m	3.675,00 DM	
Fußweg Rathkrügen	10.920,00 DM	
	<hr/>	
	114.055,00 DM	114.055,00 DM

B. Verkehrsflächen

Stichstraße "D" (B-Plan Nr. 4B)	122.850,00 DM	
Stichstraße "A"	249.375,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 3,0 m	43.200,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 1,5 m	12.600,00 DM	
Fußweg Rathkrügen	43.680,00 DM	
	<hr/>	
	471.705,00 DM	471.705,00 DM

C. Oberflächenentwässerung (40%) - Notleitung

Stichstraße "D" (B-Plan Nr. 4B)	17.280,00 DM	
Stichstraße "A"	34.560,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 3,0 m	0,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 1,5 m	0,00 DM	
Fußweg Rathkrügen	13.440,00 DM	
Anteil Regenwasserkläranlage (40%) einschließlich Grunderwerb	80.000,00 DM	
	<hr/>	
	145.280,00 DM	145.280,00 DM

D. Straßenbeleuchtung

Stichstraße "D" (B-Plan Nr. 4B)	7.000,00 DM	
Stichstraße "A"	17.500,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 3,0 m	14.000,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 1,5 m	10.500,00 DM	
Fußweg Rathkrügen	10.500,00 DM	
	<hr/>	
	59.500,00 DM	59.500,00 DM

Übertrag der Kosten A. bis D.

790.540,00 DM

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4C - ORTSMITTE SÜDWESTTEIL -

Übertrag der Kosten A. bis D. 790.540,00 DM

E. Straßenbäume

Stichstraße "D" (B-Plan Nr. 4B)	2.500,00 DM	
Stichstraße "A"	9.000,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 3,0 m	0,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 1,5 m	0,00 DM	
Fußweg Rathkrügen	0,00 DM	
	<hr/>	
	11.500,00 DM	11.500,00 DM
		<hr/>
		802.040,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		122.960,00 DM
		<hr/>
		925.000,00 DM
		=====

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

d.h. 92.500,00 DM

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 1996 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

Da die Gemeinde jedoch beabsichtigt die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten ohne gemeindlichen Anteil auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

F. Schmutzwasserkanalisation

Stichstraße "D" (B-Plan Nr. 4B)	54.000,00 DM	
Stichstraße "A"	108.000,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 3,0 m	0,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 1,5 m	0,00 DM	
Fußweg Rathkrügen	42.000,00 DM	
	<hr/>	
	204.000,00 DM	204.000,00 DM
		<hr/>
Übertrag der Kosten F.		204.000,00 DM

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4C - ORTSMITTE SÜDWESTTEIL -

Übertrag der Kosten F.		204.000,00 DM
G. Oberflächenentwässerung (60%) - Notleitung		
Stichstraße "D" (B-Plan Nr. 4B)	25.920,00 DM	
Stichstraße "A"	51.840,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 3,0 m	0,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 1,5 m	0,00 DM	
Fußweg Rathkrügen	20.160,00 DM	
Anteil Regenwasserkläranlage (60%) einschl. Grunderwerb	120.000,00 DM	
	<hr/>	
	217.920,00 DM	217.920,00 DM
H. Wasserversorgung		
Stichstraße "D" (B-Plan Nr. 4B)	19.800,00 DM	
Stichstraße "A"	39.600,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 3,0 m	0,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 1,5 m	0,00 DM	
Fußweg Rathkrügen	15.400,00 DM	
	<hr/>	
	74.800,00 DM	74.800,00 DM
I. Gasversorgung		
Stichstraße "D" (B-Plan Nr. 4B)	18.000,00 DM	
Stichstraße "A"	36.000,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 3,0 m	0,00 DM	
Umlegung Gänsestieg 1,5 m	0,00 DM	
Fußweg Rathkrügen	14.000,00 DM	
	<hr/>	
	68.000,00 DM	68.000,00 DM
J. Kinderspielplatz		
Grunderwerb	75.000,00 DM	
Herrichtung	50.000,00 DM	
Einrichtung	30.000,00 DM	
	<hr/>	
	155.000,00 DM	155.000,00 DM
		<hr/>
		719.720,00 DM
		<hr/>
Planung und Abrundung ca. 15 %		110.280,00 DM
		<hr/>
		830.000,00 DM
		=====

Die Kosten zu F. bis J. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern 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, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem zuständigen Bezirk Bargteheide, Tel.: (04532) 1714 zu erfragen.

Von seiten der Autokraft ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Diese Belange sind bereits von der Gemeinde im Zuge der Regelungen zum Bebauungsplan Nr. 4A -Ortsmitte Nordteil- berücksichtigt worden. Durch das Erschließungskonzept der kurzen Wege zum Ortszentrum am Mittelweg ist auch das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes im höchstmöglichen Umfang an diese Verkehrseinrichtung angebunden.

Für die ehemalige Waldfläche auf dem Flurstück 28/4 ist bereits vor Jahren eine Waldumwandelungsgenehmigung beantragt und genehmigt worden. Der Bescheid des zuständigen Forstamtes Reinfeld vom 23. Dezember 1991, Az.: 7424.31 UFB Pr/Pe. liegt vor. Die Umwandlung der Waldfläche durch Entfernen des Bestandes, mit Ausnahme weniger prägender Laubbäume und des vorhandenen Knickbestandes, ist gleichfalls vor Jahren abgeschlossen.

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind in geringem Umfang Knickdurchbrüche in vorhandenem Knickbestand städtebaulich erforderlich. Diese notwendigen Knickdurchbrüche sind in der Grünord-

nungsplanung entsprechend fachlich aufgearbeitet und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt, dies betrifft auch den erforderlichen Ausgleich.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ist eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden Oberflächenwassers aus Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sowie weiter auch für die Erschließungsstraßen- und wege, unter Beachtung der notwendigen technischen Regelungen, vorgesehen.

Für die grundstücksbezogenen Versickerungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sowie für die Vorhaltung einer Notentwässerungsleitung für anfallendes Oberflächenwasser im Straßenbereich sind die erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse rechtzeitig einzuholen.

Besondere Hinweise aus dem Grünordnungsplan:

- Die zu erhaltenden Knicks sind fachgerecht alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Im Abstand von ca. 50 m sind Überhälter zu erhalten bzw. neu aufzubauen. Zur ordnungsgemäßen Knickpflege gehört auch das Ausbessern des Walles mit geeignetem Bodenmaterial sowie die Nachpflanzung von Lücken mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation.
- Die Kinderspielfläche ist möglichst naturnah auszubilden. Dazu gehört der Verzicht auf übermäßige Bodenversiegelungen, die Verwendung natürlicher Materialien (z.B. Holz) und die Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation.
- Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. Gießwasser, 2. Wasserkreislauf für Waschmaschine, WC etc.)
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4C - Ortsmitte Südwestteil -, Gebiet: Westlich, rückwärtig der Straße Rathkrügen, südlich, rückwärtig Kayhuder Straße bis zur Kindertagesstätte, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 04. November 1996.

Bargfeld-Stegen, den 06. November 1996




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Januar 1995; Juni 1995; Mai 1996; Sept. 1996;
Nov. 1996;