

GEMEINDE BARGFELD- STEGEN KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG
BEHALTUNGSPLAN NR. 4 D
ORTSMITTE SÜDOSTTEIL**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4D
- Ortsmitte Südostteil -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: nordwestlich der Jersbeker Straße, von der Jersbeker Straße gerade
Nr. 8 bis Waldweg sowie Teilbereiche der angrenzenden Tonnen-
bekniederung

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 10
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	11 - 13
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	14 - 15
3. Inhalt des Bebauungsplanes	16 - 19
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	20 - 23
b) Ver- und Entsorgung	24 - 25
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	26 - 27
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	28
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	29 - 32
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	33
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	34 - 36
9. Hinweise	
a) Altstandorte, Altstandorte – Verdachtsflächen	37
b) Allgemeine Hinweise	38 - 39
10. Anlage der Begründung	
Flächenverteilung / Flächenermittlung	40
Vermerk: Beschluß über die Begründung	41
Anlagen: siehe nächste Seite	

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Anlage: Lärmtechnische Untersuchung
für den Bebauungsplan Nr. 4D der Gemeinde Bargfeld-Stegen
Masuch + Olbrisch
Beratende Ingenieure
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek
Teil I : Verkehrslärm – Stand 13.09.2000
Teil II: Schalleinwirkungen von den Sportanlagen - Stand: 11.09.2000

Untersuchungen zum B-Plan Gebiet 4D
Bargfeld-Stegen
BRUG
Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH
Zeppelinring 40
24146 Kiel

Stand: 30.03.2000 + 03.05.2000

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4D, Gebiet: nordwestlich der Jersbeker Straße, von Jersbeker Straße gerade Nr. 8 bis Waldweg sowie Teilbereiche der angrenzenden Tonnenbekniederung, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29. Mai 2000.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt den Südostteil der Ortsmitte und wird in etwa wie folgt begrenzt: Im Norden durch den hier bereits bestehenden Gewerbebetrieb (Jersbeker Straße Nr. 8), im Südosten durch die Jersbeker Straße (K 86), teilweise den Waldweg und im Nordwesten durch die bestehenden Sportanlagen östlich des Mehrzweckhauses.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- wird auch eine kleinere Fläche auf der Westseite der Jersbeker Straße erneut verbindlich überplant, die bisher Plangebietsbestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4B –Ortsmitte Südteil- war. Es handelt sich hier um die Bereiche der seinerzeitigen Straße C im Bebauungsplan Nr. 4B – Ortsmitte Südteil- die die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes sichern sollte und nunmehr in dem bisher vorgesehenen Bereich städtebaulich nicht mehr vertretbar ist.

In der auf der nächsten Seite folgenden Übersicht ist der Bereich des Plangebietes gemäß dem Aufstellungsbeschluß schwarz umgrenzt dargestellt. Die differenzierten Abgrenzungen nach Norden und Nordwesten ergeben sich insbesondere aus verbindlicher Überplanung dieser Nachbarschaftsbereiche.

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

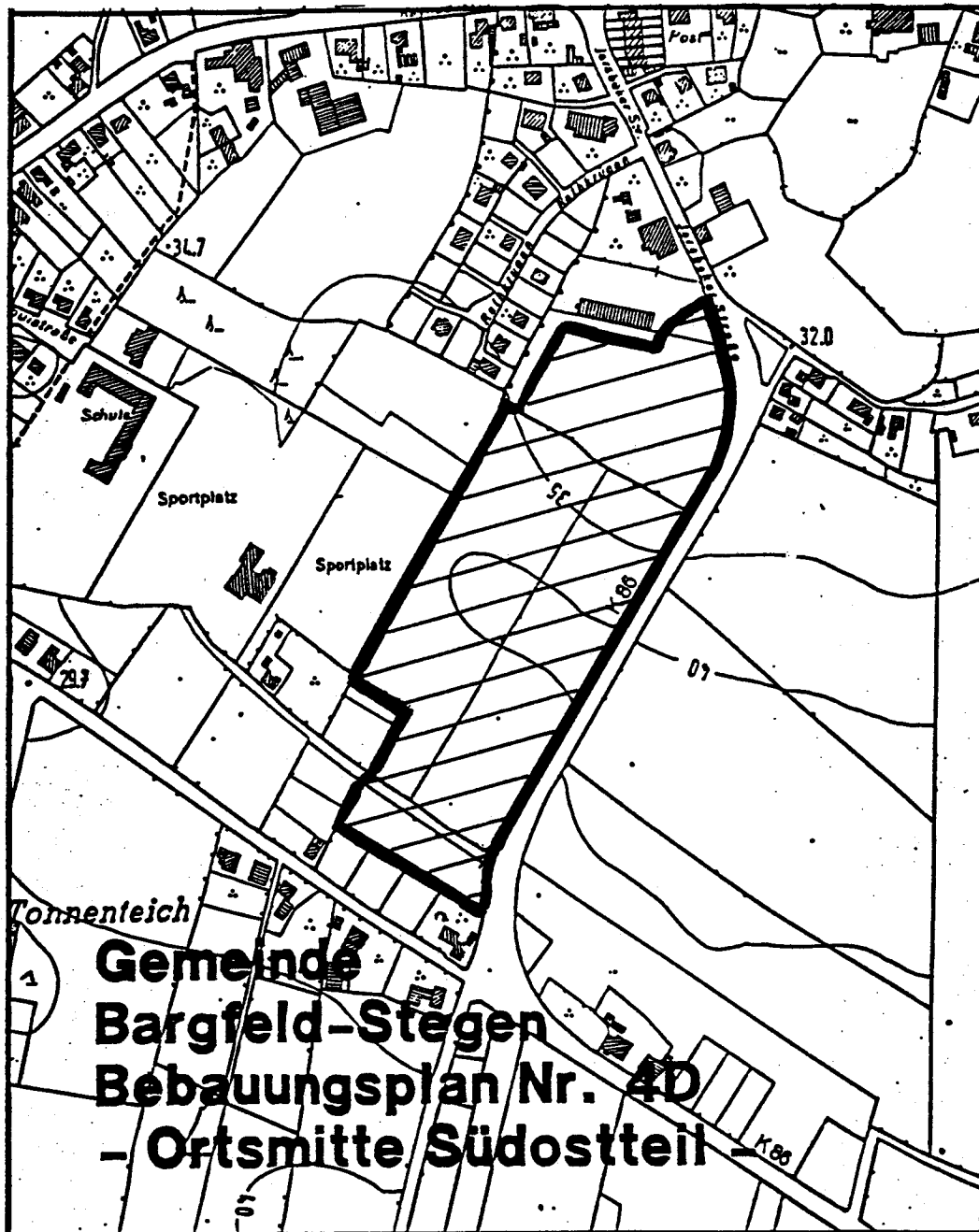
Für das Gemeindegebiet ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes durchgeführt. Der Kreis Stormarn hat mit Schreiben vom 17.05.2000, Az.: 61/21-623-34/005 keinen Widerspruch gegen den Landschaftsplan erhoben. Er gilt damit als festgestellt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 02. Juni 2000.

Für die Gemeinde besteht aus mehreren Gründen dringender Bedarf zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil -. In Erkenntnis dieser Tatsache hat die Gemeinde bereits zu Beginn der Aufstellung des Landschaftsplanes 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 den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan als selbständiger Plan aufgestellt. Die erforderliche Vorprüfung zur Durchführung einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung ist unter Ziffer 2b dieser Begründung aufgearbeitet, wie auch Aussagen hierzu im Grünordnungsplan aufgeführt sind.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und nach den ortsplannerischen Vorgaben der hier bereits bestehenden Bebauungsplangebiete ist eine erste Vorentwurffassung des Bebauungsplanes Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil - erarbeitet worden.

Übersicht Plangeltungsbereich



Ein Vorentwurfsbeschuß wurde von der Gemeindevertretung nicht gefaßt.

Die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren 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 03. August 2000 eingeleitet worden.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Darlegung und Anhörung am 07. Juni 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 der Bebauungsplan Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- ist in der Zeit vom 16. März 2001 bis zum 17. April 2001 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 28. Februar 2001 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch 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 30. Mai 2001 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung ist aufgrund der Abwägungsentscheidung zu einer Eingabe eine Plangebietsreduzierung im Bereich südlich des Waldweges beschlossen. Dies ist in der Planzeichnung durch Fortfall der betreffenden Flächen berücksichtigt. Es sind weiter inhaltliche Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung vorgenommen worden. Der geänderte Bebauungsplan ist sodann erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 D –Ortsmitte Südostteil- ist in der Zeit vom 22. Juni 2001 bis zum 06. Juli 2001 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 12. Juni 2001 von der erneuten 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 erneuten Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 09. Juli 2001 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 09. Juli 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil - wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, seinen bisher wirksamen Änderungen insbesondere seiner 15. Änderung.

Die Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß Erlaß des Innenministeriums, Az.: IV 646-512.111-62.5, vom 29. Juni 2001. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 12. Juli 2001.

Die für die Genehmigung der Flächennutzungspländerung notwendige Entlassung aus dem Landschaftsschutz für einen Teilbereich der Änderungsfläche ist mit der 7. Kreisverordnung vom 29. Januar 2001 zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Bargfeld-Stegen erfolgt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 01. Februar 2001.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4D - Orstmitte Südostteil - entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes insbesondere seiner 15. Änderung. Es ist davon auszugehen, daß bei nicht parzellenscharfer Betrachtung das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gesichert ist. Darüber hinaus ist festzustellen, daß die Inhalte des Landschaftsplanes für den betreffenden Bereich des Bebauungsplanes diesem nicht entgegenstehen.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Vergrößerung der Flurkarten der Fluren 9, 10 und 12 der Gemarkung Bargfeld. Es ist ein Flächennivellement NN-bezogen durchgeführt worden in einem vorgegebenen Raster, aus dem die Höhenlinien entwickelt und übernommen sind in 0,5 m Schritten.

Der Bebauungsplan Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil - schließt die bauliche Entwicklung im Südosten der Ortslagenmitte ab.

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. 4D - Ortsmitte Südostteil - entsprechend dargestellt.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 D –Ortsmitte Südostteil- umfaßt in der Gemarkung Bargfeld, Flur 9, 10 und 12, Teilflächen der Flurstücke 50/1 und 16/5 sowie das Flurstück 18/11 ganz. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 56.938 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

- Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- den an das Mischgebiet anschließenden nach Südwesten ausgerichteten Bereich mit einer Fläche von ca.		23.475 qm
davon WA / I / E/D / 0,3	18.924 qm	
hierin als überlagernde Festsetzung: Fläche für Gemeinschaftsanlagen –Müllgefäßstandplätze- mit einer Fläche von 20 qm		
davon WA / I / E/D / 0,35	4.551 qm	
- Als Baufläche –Mischgebiet- den nördlichen Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca.		6.435 qm
davon MI / I / a / 0,3	939 qm	
davon MI / I / O / 0,4	1.658 qm	
davon MI / II / O / 0,4/0,6	3.838 qm	
- Als Verkehrsfläche, die bereits bestehende Straße Waldweg mit einer Fläche von ca.	805 qm	805 qm
die innergebietlichen Erschließungsstraßen- u. Wege		
Straße im Trennsystem	355 qm	
Straße als Verkehrsberuhigter Bereich	2.630 qm	
davon als Parkstreifen ca. 160 qm		
Wohnweg als Verkehrsberuhigter Bereich	295 qm	
1 Gehweg und 1 Geh- und Radweganbindung	<u>490 qm</u>	
innergebietliche verkehrliche Erschließungsfläche ein Teil der Ausbauplanung des Kreises Stormarn		3.770 qm
der Jersbeker Straße als Radweg	770 qm	
sowie das hierzu gehörende Straßenbegleitgrün der Jersbeker Straße	<u>1.025 qm</u>	
Verkehrsfläche zum Ausbau der Jersbeker Str.		<u>1.795 qm</u>
der Gesamtanteil aller Verkehrsflächen umfaßt eine Fläche von ca.		6.370 qm
- Als Fläche für Versorgungsanlagen		
-Transformatorstation- mit einer Fläche von ca.		25 qm
- Als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser		
- Regenwasserkläranlage als Reinigungs- und Rückhalteanlage mit Böschungsbereich mit einer Fläche von ca.		950 qm
- Retentionsfläche einschließlich Knick und Böschungsbewuchs sowie Grabenlauf- mit einer Fläche von ca.		<u>3.978 qm</u>
Gesamtfläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser		4.928 qm
- Als öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- den Bereich nördlich des Waldweges und östlich des Geh- und Radweges mit einer Fläche von ca.		<u>1.330 qm</u>
Übertrag auf nächste Seite		42.563 qm

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Übertrag von vorheriger Seite

42.563 qm

- Als private Grünflächen

die extensiv genutzte Gras- und Krautflur
am alten Lärmschutzwall B-Plan Nr. 4B –
Ortmitte Südteil- sowie am neuen Lärm-
schutzwall an der Jersbeker Straße

3.555 qm

die extensiv genutzte Gras- und Krautflur
südlich der Bauflächen, westlich des Lärm-
schutzwalles bis vor den Waldweg

1.445 qm

Gesamtfläche extensiv genutzte Gras- und
Krautflur

5.000 qm

die extensiv genutzte Gras- und Krautflur
mit Baumbestand südwestlich der Bauflächen
bis vor den Waldweg

2.665 qm

2.665 qm

Knickrandstreifen mit Knick am Waldweg und
gegenüber den Sportanlagen

2.055 qm

2.055 qm

Gehölzstreifen überlagert durch Lärmschutz-
wall (die Fläche für den Lärmschutzwall
beträgt 4.655 qm)

4.655 qm

4.655 qm

die Gesamtfläche der privaten Grünflächen
beträgt somit ca.

14.375 qm

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca.

56.938 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

In der Planzeichnung ist in einem individuell festgelegten Raster durch Symbol die Höhe der Lärmschutzwallkronen über zugehörigem Niveau der Gradienten der Jersbeker Straße festgelegt. Diese Höhe ist entlang den Baugrundstücken mit 3,5 m über der Gradienten der Jersbeker Straße festgelegt, um im südlichen Bereich über eine Höhe von 3,0 m auf 2,5 m auszulaufen.

Dies bedeutet, daß der zu errichtende Lärmschutzwall, bezogen auf das Gelände, in den Teilbereichen zwischen Höhen von 1,55 m bis 3,71 m aufzuschütten ist. Abgeleitet wird dies aus vorhandenen NN-bezogenen Nivellements der Jersbeker Straße und des angrenzenden Ackerlandes. Da durch die teilweise deutlich geringere Höhe der erforderlichen Wallaufschüttung die vorgesehene Breite der Flächen für den Lärmschutzwall nicht ausgefüllt wird, ist ermittelt, daß diese Fläche, die künftig nicht durch den Lärmschutzwall bedeckt wird, ca. 1.500 qm beträgt. Dieser Flächenanteil ist demnach mit dem übrigen Bereich der privaten Grünfläche –Extensivgrünland- entlang der Fläche für den Lärmschutzwall als Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4D -Ortsmitte Südostteil- den Bereich nordwestlich der Jersbeker Straße, vom Grundstück Jersbeker Straße Nr. 8 bis Waldweg sowie angrenzende Bereiche der Tonnenbekniederung neu zu ordnen mit dem Ziel der Schaffung von gemischt/gewerblich/wohnbaulich zu nutzenden Mischgebietsbauflächen sowie weitere Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur Deckung des bestehenden örtlichen gewerblich sowie wohnbaulich nutzbarem Baulandbedarfs.

Durch die vorliegende Planung sollen die Ortsentwicklungsgrundsätze, wie sie bereits in den Bebauungsplänen Nr. 4A, 4B und 4C für den Bereich der Ortslagenmitte vorgegeben sind, inhaltlich weiterentwickelt werden. Mit diesem Bebauungsplan Nr. 4D -Ortsmitte Südostteil- wird die städtebauliche Ordnung und mögliche bauliche Entwicklung in diesem vorstehend beschriebenen Bereich abschließend festgesetzt. Dies führt dazu, daß mit diesem neu entstehenden Baugebiet die Siedlungsentwicklung südlich der Ortslagenmitte abgeschlossen wird.

Mit diesem Plangebiet soll im Eingangsbereich der Erschließungsstraße, von der Jersbeker Straße her, zunächst ein gewerblich/wohnbaulich nutzbarer Bereich entwickelt werden, der in die Tiefe in einen Wohnbauflächenbereich übergeht, die insgesamt gegenüber der Jersbeker Straße durch einen Lärmschutzwall als aktiven Lärmschutz abgegrenzt werden und nach Süden hin von der vorhandenen Hangkante in einen Grünbereich zur Tonnenbekniederung übergehen. Hierdurch kann ein den Erfordernissen angemessenes Baugebiet entwickelt werden, insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorgegebenen natürlichen Strukturen.

Sowohl die gemischt/gewerblich/wohnbaulich als auch die wohnbaulich nutzbaren Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4D -Ortsmitte Südostteil- werden von der Gemeinde bzw. einem Erschließungsträger angekauft. Für die Baugrundstücke hat die Gemeinde über den Erschließungsträger das Vergaberecht. Die Vergabe ist zur Deckung bereits bestehenden örtlichen Baulandbedarfs vorgesehen. Der Verkauf soll angemessen zeitlich gestreckt durchgeführt werden.

Um das Plangebiet in die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde, westlich des Plangebietes gelegen, einbinden zu können, sind entsprechende Fußwegverbindungen, sowohl nach Westen wie auch nach Süden hin, vorgesehen. Damit können alle hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch diesem Plangebiet zugeordnet werden, so daß lediglich innerhalb des Plangebietes noch ein naturnaher Kinderspielplatz vorgehalten wird.

Durch die vorliegende Planung entstehen insgesamt 5 Baugrundstücke als Mischgebiet, wovon 2 nur eingeschossig und 3 auch zweigeschossig zu nutzen sind. Diese 5 Baugrundstücke sollen für eine gemischt/gewerblich/wohnbauliche Nutzung vorgehalten werden. Südlich dieser Mischgebietsbaufläche entstehen insgesamt 33 Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser.

Mit der vorliegenden Planung wird auch ein Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 4B -Ortsmitte Südteil- einbezogen und neu geordnet. Es handelt sich hierbei um den Einmündungsbereich einer Erschließungsstraße, die in dem Bebauungsplan Nr. 4B - Ortsmitte Südteil- deutlich weiter nach Norden in die Jersbeker Straße einmündend

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

festgesetzt war. Mit der Neuordnung durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die neuen Bauflächen dem hier bereits bestehenden Gewerbebetrieb als Mischgebietsbaufläche zugeordnet, ohne selbständige Bebaubarkeit dieser Teilgrundstücksfläche. Die sich ergebende Baumöglichkeit soll somit innerhalb der verbleibenden Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 4B –Ortsmitte Südteil- entstehen.

Mit Ausnahme des Baugrundstückes Nr. 39 hat die Gemeinde ein gesichertes Vergaberecht für die restlichen 38 Baugrundstücke.

Die hier im Nahbereich vorhandenen stark differenzierten Nutzungen von gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen, wie Schule, Kindergarten, „Feste Grundschulzeiten“, dem Mehrzweckhaus, den Sport- und Freizeitflächen, dem großen zentralen Kinderspielplatz 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 Nebeneinanders verschiedener Nutzungen, mit in Teilbereichen besonders zu treffenden 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, die sich hier aus möglichen Beeinträchtigungen der Altablagerung Nr. 36 östlich der Jersbeker Straße, dem Verkehrslärm der Jersbeker Straße und den möglichen Beeinträchtigungen aus den westlich angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen ergeben.

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 sowie die insbesondere in Bargfeld-Stegen nachzuweisende Anzahl der tatsächlich errichteten Wohneinheiten je Baugrundstück in vergleichbaren Baugebieten mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ von ca. 1,38 Wohneinheiten je Baugrundstück zugrunde gelegt. Für die Mischgebietsbaugrundstücke wird von 1,2 Wohneinheiten je Baugrundstück ausgegangen.

Grundstücke Mischgebiet = 5 Baugrundstücke x 1,2 WE/Baugrundstück =	6 WE
Grundstücke Allgemeines Wohngebiet	
(Einzel- und Doppelhäuser) = 33 Baugrundstücke x 1,38 WE/Baugrundstück =	<u>46 WE</u>
	<u>52 WE</u>

Für den Bereich der durch die Gemeinde zu vergebenden Grundstücke des Mischgebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich ein Wohneinheitenanteil von 52 WE, für die die Gemeinde entsprechende Baulandbewerber für eine gewerblich/wohnbauliche Bebauung sowie eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser nachweisen kann. Darüber hinaus ist auch ein zeitlich gestrecktes Vorhalten der Baugrundstücke vorgesehen.

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 berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $52 \times 3,0 \times 0,35 \times 3,5 : 100 = 1,91$

Grundschulplätze : $52 \times 3,0 \times 0,35 \times 4,0 : 100 = 2,18$

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 1,91 Kindergartenplätzen und zusätzlich 2,18 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. im Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in den Bebauungsplänen Nr. 4B und 4C der Gemeinde sowie entsprechenden vergleichbaren Baugebieten der Nachbargemeinden begründet. Hiernach ist mit einer Einwohnerdichte von ca. 3,0 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.

52 Wohneinheiten x 3,0 Einwohner je WE =	156 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	16 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	16 Grundschulkind

Bei Berücksichtigung eines Zuzuges ehemaliger Bargfeld-Stegener oder sonstiger Berechtigter von ca. 35 % ergeben sich folgende bereinigte Zahlen.

16 Kindergartenkinder x 0,35 =	6 Kindergartenplätze
16 Grundschulkind x 0,35 =	6 Grundschulplätze

Zur Bewertung sollen die entsprechenden Zahlen als Mindestwert und Höchstwert in die Überlegungen zur Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur einfließen. Hierbei ist insbesondere der Zeithorizont der Realisierung und Umsetzung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Von seiten der Landesplanungsbehörde ist in der landesplanerischen Stellungnahme vom 23. Oktober 2000, Az.: VIII 512 – 512.12-B 4 D, bestätigt, daß der Planentwurf und den damit verfolgten Planungsabsichten Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen und somit gegen die Planung keine Bedenken erhoben werden.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

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 und seiner Änderung vom 26. Juni 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung von überwiegend Außenbereichsflächen. Nur ein geringer Teil des nördlichen Plangebietes war bisher durch den Bebauungsplan Nr. 4B –Ortsmitte Südteil- verbindlich überplant. Zur Vereinfachung der nachfolgenden Ermittlungen wird dies jedoch vernachlässigt.

Für diesen bisher nicht verbindlich überplanten Bereich wird eine Vorprüfung gemäß § 2 des vorgenannten Erlasses durchgeführt. Hierbei ist von folgenden Flächenanteilen auszugehen:

a) neu entstehendes Mischgebiet	
1. mit GRZ 0,3	939 qm
2. mit GRZ 0,4	1.658 qm
3. mit GRZ/GFZ 0,4/0,6	3.838 qm
b) neu entstehendes Allgemeines Wohngebiet	
1. mit GRZ 0,3	18.924 qm
2. mit GRZ 0,35	4.551 qm
c) Verkehrsflächen	
1. bestehende Verkehrsfläche	805 qm
2. neu entstehende innergebietsliche Verkehrsfläche	3.770 qm
3. neu entstehende Verkehrsfläche (Radweg an Jersbeker Straße)	770 qm
d) Straßenbegleitgrün Jersbeker Straße	1.025 qm
e) private Grünflächen	
1. Gras- und Krautflur an Lärmschutzwall	3.555 qm
2. Gras- und Krautflur innergebietslich	1.445 qm
3. Gras- und Krautflur mit Baumbestand	2.665 qm
4. Knickrandstreifen mit Knick	2.055 qm
5. Gehölzstreifen auf Lärmschutzwall	4.655 qm
f) öffentliche Grünflächen	
1. naturnaher Kinderspielplatz	1.330 qm
g) Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4.928 qm
h) Transformatorenstation	25 qm
i) Müllgefäßstandplätze – als überlagernde Festsetzung 20 qm	_____
Gesamtfläche des bisher nicht verbindlich überplanten Bereiches	<u>56.938 qm</u>

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Nach den weitergehenden Regelungen, insbesondere bezüglich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung, ergeben sich nachfolgende Obergrenzen der zulässigen Bebauung durch Hauptgebäude und Nebenanlagen innerhalb des bisher nicht verbindlich überplanten Bereiches. Die nachfolgende Ermittlung bezieht sich auf den Ergänzungserlaß vom 26. Juni 2000 zu Ziffer 2, 6. Spiegelstrich.

a) Mischgebiet

1. 939 qm x GRZ 0,3 x 1,5 =	423 qm
2. 1.658 qm x GRZ 0,4 x 1,5 =	995 qm
3. 3.838 qm x GRZ 0,4 x 1,5 =	2.303 qm

b) Allgemeines Wohngebiet

1. 18.924 qm x GRZ 0,3 x 1,75 =	9.935 qm
2. 4.551 qm x GRZ 0,35 x 1,75 =	<u>2.788 qm</u>

16.444 qm

Die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen beträgt 16.444 qm und macht somit ca. 55 % des neuen Schwellenwertes von 30.000 qm für Städtebauprojekte bei einer standortbezogenen Vorprüfung aus.

Hiernach ist festzustellen, daß auf der Grundlage des Erlasses des Innenministeriums -IV 63 - 511.51 - vom 14. Januar 2000 und seiner Änderung vom 26. Juni 2000 „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus städtebaulicher Sicht als nicht erforderlich angesehen wird und auf eine weitergehende Vorprüfung verzichtet wird.

Bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 4D -Ortsmitte Südostteil- ist im Ergebnis festgestellt, daß eine standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall und die Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil- der Gemeinde Bargfeld-Stegen nicht erforderlich ist.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- umfaßt Bauflächen als Mischgebiet, Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet und umfangreiche Grünflächenbereiche, in die eine Regenwasserkläranlage eingebunden ist und die im Süden durch eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche- abgeschlossen wird. Es beinhaltet keine Altbebauung und schließt die vorgesehene Siedlungsentwicklung der Ortsmitte im Osten ab.

Die Haupterschließung erfolgt durch die Neuanlage einer Erschließungsstraße, auf der Westseite an die Jersbeker Straße anbindend und innergebietslich übergehend in einen Wohnweg bzw. in Gehwegverbindungen. Darüber hinaus werden Grundstücksbereiche durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Das Plangebiet wird an seiner Südostseite durch einen erforderlichen Lärmschutzwall gegenüber der Jersbeker Straße abgegrenzt. Entlang dieses Lärmschutzwalles wird ein neuer Radweg gemäß den Planungen des Kreises Stormarn zum Ausbau der K 86 geführt und planungsrechtlich gesichert unter Zuordnung von Straßenbegleitgrün entlang der Kreisstraße.

An der südwestlichen Hangkante gehen die Bauflächen in einen größeren Grünflächenbereich einschließlich eines naturnah gestalteten Kinderspielplatz über. In diesen Grünflächenbereich ist darüber hinaus eine erforderliche Regenwasserkläranlage eingebunden. Südlich des Waldweges wird ein Teil der hier vorhandenen Tonnenbekniederung als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser –Retentionsfläche- neu entwickelt und gestaltet.

Die grundlegenden Planinhalte orientieren sich an zeitgemäße Planinhalte der Gemeinde im Zusammenhang mit anderen Planverfahren.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Mischgebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes wiedergegeben, bezogen auf ihre Nutzungen und Gliederungen, mit entsprechenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und -einrichtungen sowie den weitergehenden Maßnahmen des Immissionsschutzes und der Grünordnung.

Für den Gesamtbereich der Bauflächen ist durch textliche Festsetzung bestimmt, daß bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

Mischgebiet mit GRZ 0,3

Der Bereich des festgesetzten Mischgebietes gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der nordöstliche kleinere Teilbereich soll dem bestehenden Baugrundstück des hier ansässigen Gewerbebetriebes zugeordnet werden. Es ist daher hier keine entsprechende überbaubare Fläche für diesen Teilbereich festgesetzt. Die bauliche Entwicklung soll demnach in den Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4B –Ortsmitte Südteil- stattfinden.

Dieser Bereich ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die den entsprechenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 4B –Ortsmitte Südteil- entspricht. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Mischgebiet mit GRZ 0,4

Der südliche Bereich des Mischgebietes ist gleichfalls gegliedert. Die der Jersbeker Straße nächstgelegene Fläche ist nur mit einer eingeschossigen Bauweise als Höchstgrenze sowie offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt, wobei über die Regelungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung hinaus keine weiteren zulässigen Überschreitungen vorgesehen sind.

Der westlich liegende Teil dieses Mischgebietes ist mit einer zweigeschossigen Bebauung als Höchstgrenze und offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

Es sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Baugrundstücke des Mischgebietes sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Weiter ist durch Text die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt.

Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3

Der Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes mit GRZ 0,3 umfaßt alle Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der nordwestlich liegenden Grundstückszeile entlang den Sport- und Freizeitflächen. Die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sind mit einer zulässigen eingeschossigen und nur mit Einzel- und Doppelhäuser zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt, wobei über die Regelungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung hinaus weitere zulässige Überschreitungen vorgesehen und durch Text festgesetzt sind.

Es sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (GRZ 0,3) sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Weiter ist durch Text die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt.

Die zulässigen Sockelhöhen und Firsthöhen der Gebäude sind mit entsprechenden maximalen Höhen festgesetzt. Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind weitergehende Festsetzungen getroffen; auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,35

Der Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes mit GRZ 0,35 entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist mit einer eingeschossigen Bauweise und nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 als Höchstgrenze festgesetzt, wobei über die Regelungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung hinaus weitere zulässige Überschreitungen vorgesehen und durch Text festgesetzt sind.

Es sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (GRZ 0,35) sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Weiter ist durch Text die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Die Sockelhöhen sind mit entsprechenden maximalen Höhen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wird hier verzichtet, da für diese Gebäude durch Text die Dachneigungen nur bis 20 Grad Neigung zulässig sind.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind weitergehende Festsetzungen getroffen, auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Allgemein

Das Plangebiet wird nach Südosten durch die Neuanlage eines Lärmschutzwalles mit festgelegten Mindesthöhen über die Gradienten der Fahrbahn der Jersbeker Straße begrenzt. Hierbei ist die Mindesthöhe entlang den Baugrundstücken auf + 3,5 m über der jeweiligen Fahrbahnhöhe vorgesehen und im südlichen Bereich zum Waldweg hin auslaufend auf hier nur + 3,0 m bzw. + 2,5 m. Mit diesem aktiven Lärmschutz als Lärmschutzwand bzw. in Kombination mit einer Lärmschutzwand, sollen die Beeinträchtigungen aus dem Verkehrslärm der südöstlich angrenzenden Jersbeker Straße (K 86) auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Für Teile der Baugrundstücke entlang der Westseite des Lärmschutzwalles sind auch noch passive Schallschutzfestsetzungen getroffen, jedoch nur für das Dachgeschoß geltend.

Als weitere Verbesserung der Situation ist eine Absenkung der Bauflächenbereiche entlang des Lärmschutzwalles um 1,0 gegenüber dem bisherigen Geländeverlauf vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Diese Absenkung soll innerhalb der privaten Grünfläche – extensiv genutzte Gras- und Krautflur- auf der Westseite des Lärmschutzwalles erfolgen, so daß die hier angrenzenden Baugrundstücke bereits auf dem neu festgelegten Geländeniveau liegen.

Für die möglichen Beeinträchtigungen aus den angrenzenden Sport- und Freiflächenbereichen auf der Westseite sind keine konkreten Maßnahmen nach § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) festzusetzen. Von Seiten der Gemeinde sind Nutzungsregelungen zum Betrieb des Spielfeldes I außerhalb des Plangebietes verbindlich vereinbart mit dem Ziel, unverträglich störende Beeinträchtigungen aus dem Sport- und Freiflächenbereich dauerhaft auszuschließen. Als weitere Verbesserung der Situation ist eine Absenkung der Bauflächenbereiche entlang dem westlich liegenden Knickfuß um 1,5 m gegenüber dem bisherigen Geländeverlauf vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Diese Absenkung soll innerhalb der privaten Grünfläche –Knickrandstreifen- auf der Ostseite des Knicks erfolgen, so daß die hier angrenzenden Baugrundstücke bereits auf dem neu festgelegten Geländeniveau liegen.

Die Oberflächenentwässerung ist für die Bereiche des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sowie den zugehörigen Erschließungsstraßen unterschiedlich geregelt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Mischgebietsbauflächen sowie den zugehörigen Verkehrsflächen und des Allgemeinen Wohngebietes wird gefaßt und nach Süden hin abgeleitet in die dort vorhandene Regenwasserkläranlage mit Regenwasserreinigung, Absetzung und Rückhaltung.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird gefaßt und soll grundstücksbezogen versickert werden. Dies ist entsprechend festgesetzt. Somit fällt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes lediglich Oberflächenwasser aus dem Bereich der verkehrlichen Erschließungsflächen an. Dieses

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

wird gefaßt und zusammen mit dem gefaßten Oberflächenwasser aus den nördlich liegenden Mischgebietsbauflächen nach Süden hin abgeleitet und in einer nördlich des Waldweges zu errichtende Regenwasserkläranlage zurückgehalten und gereinigt. Danach ist eine Ableitung dieses anfallenden Oberflächenwassers zum jetzigen Tonnenbekgraben nach Süden hin vorgesehen.

Der südliche Plangebietsbereich südlich des Waldweges in der Tonnenbekniederung ist als Fläche zur Ableitung, Versickerung und Rückhaltung gefaßten Oberflächenwassers vorgesehen und hierzu als Retentionsfläche festgesetzt. Mittel- bis langfristig ist auch hier eine Verbesserung der Oberflächenwassersituation vorgesehen. Dieser Bereich soll auch zur Aufnahme möglichen anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bereich der Jersbeker Straße eingerichtet werden.

Der südliche Hangbereich des Gebietes, für eine Bebauung nicht vorgesehen, soll in einen naturnahen Grünbereich entwickelt werden und gleichzeitig als Ausgleichsfläche dienen. Hier ist die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen. In diesem umfangreichen Grünbereich wird ein naturnah zu gestaltender Kinderspielplatz eingebunden. Westlich hiervon ist die erforderliche Regenwasserkläranlage, ebenfalls naturnah zu gestalten, vorgesehen.

Als besonders geschützte Landschaftsbestandteile nach § 15b Landesnaturschutzgesetz sind die vorhandenen Knickstrukturen in den verschiedenen Planbereichen entsprechend festgesetzt, gekennzeichnet und auf Dauer zu erhalten. Eingriffe in diese Knickstrukturen sind nur für die Neuanlage des 3,0 m breiten, vom Wohnweg nach Westen abgehenden Gehweg vorgesehen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf aufgrund der mit dieser Neuplanung sich ergebenden Landschaftseingriffe wird mit der Bereitstellung der Nebenflächen des Lärmschutzwalles als extensiv genutzte Gras- und Krautflur sowie weiter mit den flächenhaften Bereichen extensiv genutzter Gras- und Krautfluren, teilweise mit Baumbestand als Streuobstwiese, im südlichen Teil des Plangebietes nur zum Teil gesichert. Für den weiteren sich ergebenden Ausgleichsbedarf ist es vorgesehen, diese Ausgleichsflächen über die Gemeinde auf einer „Poolfläche“ vorzuhalten und über ein sogenanntes Öko-Konto abzurechnen, bzw. auf andere Art und Weise auszugleichen. Der Nachweis und weitergehende Erläuterungen sind mit dem Grünordnungsplan erarbeitet. Hierzu sind unter Ziffer 6b dieser Begründung weitergehende Erläuterungen aufgeführt.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- wird auf seiner Ostseite durch die bestehende Kreisstraße 86 (Jersbeker Straße) berührt, jedoch nicht direkt erschlossen. Weiter durchläuft die Gemeindestraße „Waldweg“ den Südteil des Plangebietes. Auch diese Gemeindestraße dient keiner direkten Erschließung.

Die Erschließung der Bauflächen des Plangebietes ist für den Kraftfahrzeugverkehr, den Radverkehr und den Fußgängerverkehr durch die Neuanlage der Erschließungsstraße A, das Plangebiet in Längsrichtung durchlaufend, festgelegt. Die Anbindung dieser neu zu errichtenden Erschließungsstraße ist an die Jersbeker Straße vorgesehen, in etwa gegenüber der gemeindlichen Freifläche, versetzt gegenüber der Einmündung Fliederweg. Von dieser Erschließungsstraße A geht darüber hinaus, an die südliche Wendeanlage angebunden, ein kürzerer Wohnweg als weitere öffentliche Erschließung nach Westen ab. Diese Anbindung der Erschließungsstraße A an die Jersbeker Straße liegt innerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt.

Die Erschließungsstraße A ist in ihrem Einmündungsbereich im Trennsystem in einer Länge von 30 m von der jetzigen südwestlichen Fahrbahnkante der Jersbeker Straße geplant. Dieser Bereich ist von Nord nach Süd in folgendem Regelquerschnitt festgelegt: 3,0 m kombinierter Geh- und Radweg - 5,5 m Fahrbahn - 3,0 m kombinierter Geh- und Radweg. Dies bedeutet eine Gesamtbreite von 11,5 m.

Hieran westlich anschließend wird die Erschließungsstraße A als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- im Mischprinzip ausgebildet und bis an die südwestlich liegende Wendeanlage geführt. Hierbei ist eine Breite der Verkehrsfläche entlang den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes von durchgehend 8,5 m geplant unter Berücksichtigung eines Übergangsbereiches als Verbindung zwischen der Verkehrsberuhigung und dem Trennsystem, bei dem die Fahrbahnbreite von 11,5 auf 10,5 m verjüngt wird.

Im Bogen vor dem Einmündungsbereich der Erschließungsstraße A in die Jersbeker Straße ist im Außenbogen eine Erweiterung durch einen Parkstreifen in Längsaufstellung entlang des Verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen. Dieser Parkstreifen vor den Mischgebietsbaugrundstücken Nr. 36 und Nr. 38 ist in 2,5 m Breite festgesetzt, so daß sich hier der Regelquerschnitt auf 10,5 m Breite erhöht. Mit diesem Parkstreifen in Längsaufstellung können bereits 9 Parkplätze des erforderlichen Umfangs von insgesamt 20 gesichert werden. Der Regelquerschnitt ist hier mit 2,25 m Verkehrsberuhigter Bereich, 2,5 m Parkstreifen, 5,75 m Verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Am südwestlichen Ende der Erschließungsstraße A ist eine Wendeanlage mit einem inneren Durchmesser von 18 m und einem äußeren Durchmesser von 20 m der Verkehrsfläche angeordnet. Dieser äußere Wendeanlagendurchmesser schließt einen möglichen Fahrzeugüberhang von 1,0 m ein. Hiermit wird dieser Erschließung eine hinreichend große Wendeanlage gesichert.

An diese Wendeanlage ist weiter ein ca. 50 m langer Wohnweg, gleichfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- und einer Regelbreite von 5,5 m, für den Kraftfahrzeugverkehr befahrbar, angeordnet. Dieser Wohnweg ist jedoch ohne Wendeanlage vorgesehen. Lediglich an seinem westlichen Ende sind Aufweitungen für Grundstückszufahrten festgelegt.

zumindest in den überwiegenden Bereichen, geplant. Aus diesem Grunde sind die aktuellen Planungen zur Anlage des Radweges in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend als Verkehrsfläche –Radweg- festgesetzt, wobei die verbleibende Fläche zwischen dem Radweg und dem Böschungsbereich bzw. den Seitenflächen der Jersbeker Straße nunmehr als Straßenbegleitgrün festgesetzt ist.

Die Radwegeführung im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße A entspricht jedoch nicht im vollen Umfang den Planungen des Kreises, weil aus zwingenden Gründen zur Erschließung der Bauflächen des Plangebietes eine nach Südosten verschobene Anbindung der Erschließungsstraße A erforderlich ist und von daher die Radwegeführung in diesem Punkt an die Vorgaben des Bebauungsplanes angepaßt wurden.

Die Radwegeführung und das zugehörige Straßenbegleitgrün sind nicht Erschließungsbestandteil der Bauflächen des Plangebietes und von daher im Kostenansatz auch nicht zu berücksichtigen.

Eine direkte verkehrliche Erschließungsnahme der Baugrundstücke entlang der Jersbeker Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt ist nicht vorgesehen. Dies betrifft auch Zugänge zum separat geführten Radweg entlang der Jersbeker Straße (K 86). Die verkehrlichen Anbindungen des Plangebietes erfolgen nur über die Einmündung der Erschließungsstraße A in die Jersbeker Straße bzw. über den Geh- und Radweg zum Waldweg hin.

Der Waldweg als vorhandene Erschließungsstraße der westlich liegenden Sportanlagen und des Mehrzweckhauses ist in einer Breite von 3,2 m bis 3,5 m ausgebaut unter Zuordnung von seitlichen befestigten unterschiedlich breiten Randstreifen. Sofern für den Einmündungsbereich die Anhaltesichtweite in die übergeordnete Straße nicht freigehalten werden kann, sind verkehrslenkende Maßnahmen in diesem Bereich vorgesehen.

Die notwendigen Abstimmungen der Planungen zu den Erschließungsanlagen an die K 86 (Jersbeker Straße) anbindend sowie die Sicherung der Belange nach dem Straßen- und Wegegesetz sind unter Ziffer 9b dieser Begründung aufgearbeitet.

Durch die Textziffer 2 ist die vorzunehmende Begrünung des Straßenraumes der Erschließungsstraße A, des Wohnweges sowie entlang des festgesetzten Geh- und Radweges von der südlichen Wendeanlage der Erschließungsstraße A bis zum Waldweg mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 2:

Für die Anpflanzung von 20 Einzelbäumen ist als Baumart Feldahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden.

- zu Textziffer 5:

Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes bzw. des Mischgebietes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße A und des Wohnweges sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen mit jeweils unterschiedlichen Arten zu pflanzen:

Arten der freiwachsenden Hecke:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Flieder (*Syringa spec.*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), verschiedene Wild- und Strauchrosen.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Arten der geschnittenen Hecke:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdom (*Crataegus monogyna*).

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehene besondere Ausbauplanung der Verkehrsfläche ist insbesondere auch bei der direkten Erschließung der künftigen Baugrundstücke zu beachten. Um dies sicher zu stellen, sollen die künftigen Baugrundstücksbewerber mit Abschluß des jeweiligen Grundstücksvertrages auch eine Ablichtung des jeweiligen Ausschnittes der verkehrlichen Ausbauplanung als Anlage zu ihrem Grundstücksvertrag erhalten. Dies ist im Zuge der Planungsumsetzung auf geeignete Art und Weise sicher zu stellen.

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 bis in die Jerbeker Straße hinein sichergestellt. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie auch 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. Die notwendigen Abstimmungen sind mit den zuständigen Fachstellen im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen. Sofern sich bei der Anordnung der Regenwasserkläranlage am südwestlichen Plangebietsrand Bereiche mit längerfristiger Wasserführung ergeben, stehen diese selbstverständlich als Notversorgungseinrichtung zur Verfügung. In diesem Fall sind angemessene Entnahmeeinrichtungen bei der Anlage zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist eine gebietsbezogene erforderliche Transformatorenstation am südwestlichen Bauflächenrand als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Hauptversorgungsleitung zu dieser neu zu erstellenden Transformatorenstation soll über den Waldweg her durch den neu einzurichtenden Geh- und Radweg erfolgen. Diese Transformatorenstation sowie die übrigen Versorgungsleitungssysteme sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen und in die gesonderte Ausbauplanung der Erschließungsanlagen einzustellen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Hierbei ist zu beachten, daß für die Versorgungsleitungen Trassen freizuhalten sind, die weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen. Bei Bauausführung ist die genaue Lage der möglicherweise bereits vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen und in die gesonderte Ausbauplanung der Erschließungsanlagen einzustellen.

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.

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.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Besondere Entsorgungseinrichtungen 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 Erschließungseinrichtungen 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 auch im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen und in die gesonderte Ausbauplanung der Erschließungsanlagen einzustellen. Die bestehenden Entsorgungsleitungen der Gemeinde im Bereich der Jersbeker Straße und weiterführend zum Klärwerk sind hinreichend leistungsfähig, dies ist fachlich untersucht und abgeprüft.

Die großräumige Oberflächenentwässerung ist durch das bestehende Vorflutsystem des zuständigen Gewässerpflegeverbandes MITTLERE-ALSTER sichergestellt. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen, hierbei sind auch Entlastungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Planung werden hierzu entsprechende Retentionsflächen im Niederungsbereich der Tonnenbek gesichert. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen ist mittel- bis langfristig geplant.

Zur Verbesserung der Abflusssituation aus dem Plangebiet ist bestimmt, daß das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes grundstücksbezogen zu versickern ist. Für die übrigen gefaßten Oberflächenwasser der Mischgebietsbauflächen sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, ist die Ableitung über eine Regenwasserkläranlage als Regenwasserreinigungs- und -rückhalteanlage südwestlich der Baugrundstücke vorgesehen, durch die das anfallende und gefaßte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet eingeleitet, im erforderlichen Umfang zurückgehalten und gereinigt wird. Weiter ist die Ableitung dieses Oberflächenwasser in die Tonnenbekniederung vorgesehen.

Bei dem Fassen der anfallenden Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes sind für das Niederschlagswasser aus den Bauflächen des Mischgebietes aufgrund der vorgesehenen Anlage einer Regenwasserkläranlage als Regenwasserreinigungs- und -rückhalteanlage keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Die anfallenden Oberflächenwasser werden daher zusammen mit den Wassern aus dem Allgemeinen Wohngebiet gemeinsam gereinigt und zurückgehalten. Unter dieser Voraussetzung ist auch die Ableitung des Oberflächenwassers aus den Baugebieten des Mischgebietes über die Regenwasserkläranlage zum Tonnenbekgraben hin vorgesehen.

Die Anlage der Regenwasserkläranlage ist naturnah zu gestalten. Dies ist in den Erschließungsplanungen entsprechend zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes ist jegliche Grundwasserentnahme, auch zu Bewässerungszwecken, unzulässig. Dies ist entsprechend zu beachten und gegenüber den künftigen Grundstückseigentümern sicher zu stellen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil - wird auf seiner Nordost- bzw. Südostseite durch die Kreisstraße 86 (Jersbeker Straße) berührt. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsfunktion und Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus.

Weiter grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil - auf seiner Nordwestseite teilweise an den Sportanlagenbereich der Gemeinde wie Fußballfeld, Tennisanlagen und zugehöriger Stellplatzanlage an. Auch von diesen Einrichtungen gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Von seiten der Gemeinde ist durch das Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, eine lärmtechnische Untersuchung erstellt worden, bestehend aus Teil I –Verkehrslärm- vom 13.09.2000 und Teil II –Schalleinwirkungen von den Sportanlagen- vom 11.09.2000. Hiermit sind die Auswirkungen zur Problematik der Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm und aus den Sportanlagen in hinreichendem Maß aufgearbeitet.

Aufgrund des Ergebnisses dieser lärmtechnischen Untersuchung, Teil I –Verkehrslärm- sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles entlang der Nordwest- bzw. Westseite der Jersbeker Straße festgesetzt. Darüber hinaus sind für Teilbereiche der 1. Baugrundstücksreihe entlang des Lärmschutzwalles passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Gutachtens vorgesehen. Diese werden durch entsprechende textliche Festsetzungen gesichert.

Aufgrund des Ergebnisses dieser lärmtechnischen Untersuchung Teil II – Schalleinwirkungen aus den Sportanlagen- ist mit dem Betreiber der Sportanlagen, dem Bargfelder Sportverein, gemäß Empfehlung des Gutachtens eine städtebauliche Vereinbarung dahingehend abgeschlossen, als daß ein Fußballpunktspiel- und Turnierbetrieb auf dem Spielfeld I, dem nächstgelegenen Spielfeld, in den besonders schutzwürdigen Stunden an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr unzulässig ist, unter Berücksichtigung der in dem Gutachten dargelegten weitergehenden besonderen Rahmenbedingungen. Der verbindliche städtebauliche Vertrag zwischen dem Bargfelder Sportverein und der Gemeinde Bargfeld-Stegen datiert vom 03.07.2001 und ist von der Gemeinde mit Datum vom 09.07.2001 und vom Bargfelder Sportverein mit Datum vom 07.07.2001 unterzeichnet.

Unter diesen Voraussetzungen sind keine weitergehenden Belange aus den Einwirkungen von den Sportanlagen zu berücksichtigen.

Zur Verbesserung der Gesamtsituation, sowohl aus Beeinträchtigungen gegenüber dem Verkehrslärm, als auch aus den Sportanlagen, ist eine Geländeabsenkung der Bauflächen und hierin eingebundene Erschließungsflächen in der Gestalt vorgesehen, als daß auf der Südostseite der Bauflächen westlich des Lärmschutzwalles das vorhandene Gelände um gleichbleibend 1,0 m und gegenüber den Sportanlagen auf der Südostseite des hier verlaufenden Knicks um gleichbleibend 1,5 m abgesenkt werden. Die jetzige Geländestruktur mit der leichten Kuppe und den nach Südwesten abfallenden Bereich ist nachzubilden.

Zu den möglichen Beeinträchtigungen aus den Beleuchtungsanlagen des Spielfeldes I ist festzustellen, daß diese zur Sicherung der Verträglichkeit sowohl gegenüber den künftigen Bauflächen des Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 4D als auch den Bauflächen des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4B, nördlich an die Sportanlagen angrenzend, neu ausgerichtet werden und soweit erforderlich, mit Blenden versehen werden sollen.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Diese Maßnahmen sind einvernehmlich mit dem Bargfelder Sportverein verbindlich vereinbart. Unter dieser Annahme ist mit keinen unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus der Beleuchtungsanlage für das Plangebiet zu rechnen.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine alte Hausmülldeponie als Verfüllung eines ehemaligen Auskiesungsbereiches.

Zur Sicherung des vertraglichen Nebeneinanders und zur Prüfung, inwieweit sich Auswirkungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil - ergeben, ist eine Untersuchung zu den speziell hierfür zu berücksichtigenden Belangen der Bodenluft wie auch dem möglichen Eintrag in den Grundwasserhorizont erstellt. Auf weitergehende Erläuterungen wird an dieser Stelle verzichtet, sie sind unter Ziffer 9a dieser Begründung aufgearbeitet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes gemäß Text jegliche Grundwasserentnahmen, auch zu Bewässerungszwecken, unzulässig sind.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- handelt es sich um einen Bereich auf der West / Nordwestseite der Jersbeker Straße von der bestehenden Bebauung bis hin zum südlich gelegenen Waldweg und nach Westen bis zu den hier bestehenden Sport- und Freizeitanlagen. Das Plangebiet wird abgegrenzt entlang der Jersbeker Straße durch die Neuanlage eines auf der Westseite angelegten Radweges und hieran westlich anschließend einen Lärmschutzwall mit zugeordneten extensiv zu nutzenden Gras- und Krautflächen.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich zum einen um einen kleineren Mischgebietsbereich, nördlich des Plangebietes an die Altbebauung angrenzend und nach Süden hin übergehend in einen größeren Bereich als Allgemeines Wohngebiet. Mit dieser Neuentwicklung von Bauflächen wird die Siedlungsentwicklung in diesem zentralen örtlichen Bereich nach Osten hin bis zur Jersbeker Straße hin abgeschlossen. Bei der Hauptfläche des Plangebietes handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Ein kleiner südlicher Teil, die Tonnenbekniederung, ist Dauergrünland und wird als Standweide genutzt. Die Südgrenze des Plangebietes wird hier durch den offenen Graben der Tonnenbekniederung markiert.

Das Plangebiet wird fast vollständig in seinen Randbereichen von bestehenden linearen Grünelementen als vorhandene Knicks bzw. einseitigem Böschungsbewuchs eingefasst. Die Knicks sind teilweise mit hervorzuhebenden Einzelbäumen bestockt, lediglich in der Nordostecke des Plangebietes fehlt diese Grüneinfassung. Außerhalb des Knickbestandes sind keine Großgrünbestände als Einzelbäume vorhanden.

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten relativ flach an, um dann nach Südwesten hin im südlichen Viertel dieser Ackerfläche relativ steil zur Tonnenbekniederung hin abzufallen. Die künftige Bebauung wird zum Schutz dieser Hangsituation nur bis zur Hangkante herangeführt.

Mit der vorliegenden Planung wird neben dem Erhalt der vorhandenen Knick- und Böschungsstrukturen unter Zuordnung angemessener Schutzstreifen über die Neuanlage eines Lärmschutzwalles entlang der Jersbeker Straße ein neues bedeutendes lineares Grünelement als Gehölzstreifen auf den Flächen des Lärmschutzwalles entwickelt. Diesem Gehölzstreifen zugeordnet sind entsprechende extensiv zu nutzende Gras- und Krautflurbereiche beidseitig angeordnet. Hiermit kann insgesamt ein ca. 20 m, in Teilbereichen auch deutlich breiterer, neuer Grünzug entwickelt werden, der über umfangreiche extensiv als Gras- und Krautfluren zu nutzende Hangflächen in den Bereich der Tonnenbekniederung eingebunden wird. In diesem flächenhaften neu entwickelten Grünbereich ist die Einbindung eines naturnah zu gestaltenden Kinderspielplatzes vorgesehen, der in seiner Ausstattung und Einrichtung auf die besondere Situation und das Erfordernis ausgerichtet wird. Dies betrifft auch die Einbeziehung einer erforderlichen naturnah zu gestaltenden Regenwasserkläranlage.

Für das Plangebiet, sowie seinen angrenzenden Bereichen, ist ein Grünordnungsplan erstellt. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen sind mit diesem Fachplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitergehende Ausführungen zur Grünordnung sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung aufgearbeitet und erläutert. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist selbständiger Plan.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

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

Mit dem Grünordnungsplan ist eine Vorprüfung zum möglichen Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden mit dem Ergebnis, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Zur Sicherung, zum Erhalt, zur Aufwertung und Ergänzung wertvoller Landschaftsstrukturen innerhalb des Bebauungsplanes 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. 4D –Ortsmitte Südostteil-, sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen sowohl durch Planzeichen als auch durch Text getroffen. Darüber hinaus sind Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Diese Festsetzungen und Hinweise sind begründet auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- der Gemeinde Bargfeld-Stegen, erstellt durch das Büro Bendfeldt – Schröder – Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44 in 24116 Kiel mit Stand vom 02. April 2001.

Die festgelegten Inhalte des Grünordnungsplanes sind in den vorliegenden Bebauungsplan, soweit erforderlich, eingeflossen. Auf eine weitergehende Wiederholung hierzu wird verzichtet und auf den Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes verwiesen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist selbständiger Plan. Mit Planstand vom ist das Feststellungsverfahren eingeleitet. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn – Fachdienst Naturschutz/Untere Naturschutzbehörde- vom ist dieser festgestellt worden. Die Bekanntmachung des festgestellten Grünordnungsplanes erfolgte am

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange der Bereiche des Bebauungsplans Nr. 4D –Ortsmitte Südostteil- einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt. Neben den textlichen Ausarbeitungen des Erläuterungsberichtes sind 2 Planzeichnungen mit den Themen „Bestand + Bewertung“ sowie „Eingriffe + Ausgleich“ beigelegt.

Für den Bebauungsplan kann die Ausgleichsleistung innerhalb des Plangebietes nur zum Teil erbracht werden. Dies ist in den Erläuterungen des Grünordnungsplanes ermittelt und aufgearbeitet. Es wird festgestellt, daß ein Ausgleichsdefizit von 3.876,74 qm zum Schutzgut Boden verbleibt. Dies ist als Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes zu sichern. Sofern Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden, sind 3.876,74 qm zu sichern, bei einer Grünlandextensivierung sind insgesamt 7.753,47 qm zu sichern. Darüber hinaus besteht durch den Verlust von Knicks ein Defizit von insgesamt von 6,0 lfdm. Knick

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können, wobei zu beachten ist, daß umfangreiche Ausgleichsflächen als Ersatzflächen in einer sogenannten „Poolfläche“ über ein Ökokonto der Gemeinde Bargfeld-Stegen bzw. einem anderen Träger vorgehalten.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

werden. Dies ist einvernehmlich mit dem Fachdienst Naturschutz / Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Gemeinde wird die Sicherung der Ausgleichsflächen als Ersatzflächen der Unteren Naturschutzbehörde zu gegebener Zeit nachweisen.

Nachfolgend wird der Abschnitt des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan bezüglich der zu erwartenden Kosten abgedruckt. Auf eine Wiederholung weiterer Ausführungen zum Grünordnungsplan wird verzichtet.

Für die grünplanerischen Maßnahmen, die im Rahmen des Ausgleichs bzw. Ersatzes zu leisten sind, werden überschläglich die Kosten ermittelt. Nicht berücksichtigt sind hierbei die Kosten für den Erwerb der Ersatzfläche sowie die Maßnahmen zur Entwicklung auf diesen Ersatzflächen (Poolflächen). Die Kostenaufstellung entstammt dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes mit Stand vom 06. Juni 2001.

Pos.	Menge	Gegenstand / Leistung	EP	GP
1.	3.155 m ²	Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit heimischen standortgerechten Gehölzarten als Baumtrupps mit Strauchunterpflanzung und 2-jähriger Entwicklungspflege	DM 15,-/ m ²	DM 47.325,-
2.	1.025 m ²	Bepflanzung als Straßenbegleitgrün mit niedrigwüchsigen, heimischen standortgerechten Gehölzarten und 2-jähriger Entwicklungspflege	DM 15,-/ m ²	DM 15.375,-
3.	10.055 m ²	Ansaat von Gräser-Kräuter-Mischungen gemäß RSM (1999) 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, Aussaatmenge = 20 g/ m ² und 2-jähriger Entwicklungspflege	DM 5,-/ m ²	DM 50.275,-
4.	6 ffd.m	Neuanlage eines Knicks	DM 50,-/ m	DM 300,-
5.	20 Stck.	Anpflanzung von Einzelbäumen, Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i> als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 18 - 20 cm entlang der Erschließungsstraße, des Wohnweges sowie des Geh- und Radweges	DM 900,-/ Stck.	DM 18.000,-
6.	40 Stck.	Anpflanzung von Hochstämmen alter, regional bewährter Obstsorten zur Entwicklung von Streuobstwiesen südlich der geplanten Bauflächen	DM 300,-	DM 12.000,-
7.	680 ffd.m	Anpflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Laubholzhecken entlang der Erschließungsstraße A und des Wohnweges auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sowie um die Gemeinschaftsmüllegeißstandplätze	DM 25,-	DM 17.000,-
8.	1.330 m ²	Anlage eines naturnahen Kinderspielplatzes	DM 40,-	DM 53.200,-
9.		Summe Position 1. - 8.		DM 213.475,-
10.		Baunebenkosten ca. 15 % von 9.		DM 32.021,25
11.		Summe 9. + 10.		DM 245.496,25
12.		Mehrwertsteuer 16 % von 11.		DM 39.279,40
13.		Summe 11. + 12.		DM 284.775,65

Bei dem Bereich des festgesetzten Straßenbegleitgrüns zwischen der Jersbeker Straße und dem geplanten neuen Radweg handelt es sich teilweise um Bereiche mit vorhandenem Böschungsbewuchs als Gras- und Krautflur und teilweise geschlossenem Baumbestand. Hierfür sind keine weitergehenden Bepflanzungsmaßnahmen in Abweichung der Vorgaben des Grünordnungsplanes festgesetzt. Die Bepflanzungsmaßnahmen sollen im Zuge des Ausbaus durch den Vorhabenträger, dem Kreis Stormarn, geregelt werden.

Für den Bereich des zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölzstreifens auf den Flächen des Lärmschutzwalles entlang der Jersbeker Straße sind aus der Artenliste des Grünordnungsplanes nur Bäume und Sträucher mit Wuchshöhen bis maximal ca. 7,0 m aufgenommen. Dies geschieht in Hinblick auf eine künftig mögliche Windbruchproblematik. Bei den Bepflanzungsmaßnahmen sind die Standorte der höher wachsenden Bäume und Sträucher gleichfalls hierauf abzustimmen, um künftige Beeinträchtigungen des Radweges entlang der Jersbeker Straße bzw. der Baugrundstücke nach Möglichkeit auszuschließen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 33, 34, 35, 36 und 37 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 33:

Die Knickrandstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzusäen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd erfolgt maximal 1 bis 2 x pro Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist.

- zu Textziffer 34:

Die extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Baumbestand ist als Wiese mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd erfolgt 1 bis 2 x pro Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Als Regel-Saatgut-Mischung ist die RSM 7.1.2 „Landschaftsrassen –Standard mit Kräuter“ (Forschungsgesellschaft Landentwicklung Landschaftsbau e.V. 1999) zu verwenden. Bei den Flächen, die als Streuobstwiese entwickelt werden, sind die Flächen als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen mit standortgerechter Gräser-Kräuter-Mischung auszubilden. Die Mahd erfolgt maximal 1 bis 2 x pro Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Bei der Anlage der Streuobstwiese ist das Pflanzgut als wurzelechte Hochstämme zu verwenden. Es sind alte Obstbaumarten bzw. Wildobstsorten aus nachfolgender Artenliste zu verwenden: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*), Mispel (*Mespilus germanica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*), Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia* ‚Edulis‘), 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, Ontarioapflaume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetsche, Quillins, Krete, Kricke, Birnenquitte, Apfelquitte.

- zu Textziffer 35:

Die extensiv genutzte Gras- und Krautflur ist als Wiese mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd erfolgt 1 bis 2 x pro Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Als Regel-Saatgut-Mischung ist die RSM 7.1.2 „Landschaftsrassen –Standard mit Kräuter“ (Forschungsgesellschaft Landentwicklung Landschaftsbau e.V. 1999) zu verwenden.

- zu Textziffer 36:

Für die Bepflanzung der Gehölzpflanzung auf dem Lärmschutzwall sind Laubgehölze nachfolgender Artenliste und Pflanzgröße zu verwenden, wobei sich die Artenauswahl der Sträucher an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert:

Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm.

Artenliste: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*).

Der Pflanzabstand und der Reihenabstand betragen 1,5 m.

- zu Textziffer 37:

Die Randstreifen entlang den Flächen für den Lärmschutzwall als extensiv genutzte Gras- und Krautflur sind als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen mit standorgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzusäen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd erfolgt 1 bis 2 x pro Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Als Regel-Saatgut-Mischung ist die RSM 7.1.2 „Landschaftsrassen –Standard mit Kräuter“ (Forschungsgesellschaft Landentwicklung Landschaftsbau e.V. 1999) zu verwenden.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind z. B. städtebauliche Verträge und ähnliches abzuschließen.

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 1997 (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung (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. 4D - Ortsmitte Südostteil - erstellt und zwar nachfolgend nur für die Erschließungseinrichtungen, die den Bauflächen zugeordnet werden können.

Die Erschließungskosten für den innerhalb des Plangebietes berücksichtigten Ausbau der Jersbeker Straße bezüglich der Radwegeneuanlage und dem zugeordneten Straßenbegleitgrün werden nicht ermittelt, da sie von dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Kreis Stormarn, zu tragen sind.

Auf die Ermittlung der Erschließungskosten der privaten Erschließungsanlagen, wie z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, wird verzichtet. Sie sind vollständig von den betroffenen Grundstücken zu tragen.

A. Grunderwerb			
1. Erschließungsstraße A		114.114,00 DM	
2. Wohnweg		11.210,00 DM	
3. Gehweg		3.040,00 DM	
4. Geh- und Radweg		15.542,00 DM	
5. Lärmschutzwall	177.612,00 DM		
5a. extensiv. Gras- und Kraut- flur als Randstreifen an LSW	<u>138.586,00 DM</u>		
	316.198,00 DM	<u>316.198,00 DM</u>	
		460.104,00 DM	460.104,00 DM
B. Verkehrsflächen			
1. Erschließungsstraße A		450.450,00 DM	
2. Wohnweg		44.250,00 DM	
3. Gehweg		9.600,00 DM	
4. Geh- und Radweg		<u>49.080,00 DM</u>	
		553.380,00 DM	553.380,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40 %)			
1. Erschließungsstraße A		56.640,00 DM	
2. Wohnweg		13.440,00 DM	
4. Geh- und Radweg		24.960,00 DM	
6. Regenwasserkläranlage			
a. Grunderwerb		14.440,00 DM	
b. Einrichtung der Regenwasserkläranlage		20.000,00 DM	
7. Retentionsfläche			
a. Grunderwerb		4.775,00 DM	
b. Einrichtung der Retentionsfläche		<u>4.000,00 DM</u>	
		138.255,00 DM	<u>138.255,00 DM</u>
Übertrag auf die nächste Seite:			1.151.739,00 DM

GEMEINDE BARGFELD-STEGER BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Übertrag von vorheriger Seite		1.151.739,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
1. Erschließungsstraße A	21.000,00 DM	
2. Wohnweg	6.000,00 DM	
3. Gehweg	6.000,00 DM	
4. Geh- und Radweg	<u>9.000,00 DM</u>	
	42.000,00 DM	42.000,00 DM
E. Straßenbäume		
1. Erschließungsstraße A	<u>10.000,00 DM</u>	
	10.000,00 DM	10.000,00 DM
F. Lärmschutzwall		
a. Lärmschutzwall	125.050,00 DM	
b. Lärmschutzwandaufsatz	<u>30.000,00 DM</u>	
	155.050,00 DM	<u>155.050,00 DM</u>
		1.358.789,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>204.211,00 DM</u>
		<u>1.563.000,00 DM</u>

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

d. h. 156.300,00 DM.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt für das Jahr 2001 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.

G. Schmutzwasserkanalisation		
1. Erschließungsstraße A	171.100,00 DM	
2. Wohnweg	<u>40.600,00 DM</u>	
	211.700,00 DM	211.700,00 DM
H. Oberflächenentwässerung (60 %)		
1. Erschließungsstraße A	84.960,00 DM	
2. Wohnweg	20.160,00 DM	
4. Geh- und Radweg	37.440,00 DM	
6. Regenwasserkläranlage		
a. Grunderwerb	21.660,00 DM	
b. Einrichtung	<u>30.000,00 DM</u>	
Übertrag auf die nächste Seite	194.220,00 DM	
Übertrag auf die nächste Seite		211.700,00 DM

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Übertrag von vorheriger Seite		211.700,00 DM
H. Oberflächenentwässerung (60 %)		
Übertrag von vorheriger Seite	194.220,00 DM	
7. Retentionsfläche		
a. Grunderwerb	7.160,00 DM	
b. Einrichtung	<u>6.000,00 DM</u>	
	207.380,00 DM	207.380,00 DM
I. Wasserversorgung		
1. Erschließungsstraße A	64.900,00 DM	
2. Wohnweg	15.400,00 DM	
4. Geh- und Radweg	<u>4.400,00 DM</u>	
	84.700,00 DM	84.700,00 DM
J. Gasversorgung		
1. Erschließungsstraße A	53.100,00 DM	
2. Wohnweg	12.600,00 DM	
4. Geh- und Radweg	<u>3.600,00 DM</u>	
	69.300,00 DM	<u>69.300,00 DM</u>
		573.080,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>86.920,00 DM</u>
		<u>660.000,00 DM</u>

Die Kosten zu G bis J sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten bezieht sich bei den ermittelten Kosten nur auf die öffentlichen Bereiche. Für die Grundstücke, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen sind, ist mit weiteren Kostenanteilen aufgrund der hier notwendigen privaten Ergänzungen der Erschließungen zu rechnen. Dies betrifft alle im privaten Bereich erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Auf eine Kostenermittlung dieser Kostenanteile sowie die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet.

9. Hinweise

a) Altstandorte, Altstandorte - Verdachtsflächen

Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich westlich gegenüber der vorhandenen Altlast Nr. 36 im Bestandsverzeichnis des Kreises Stormarn. Bei dieser Altlast handelt es sich um eine ausgekieste Kies- und Sandgrube, die anschließend auf ihr ehemaliges Niveau verfüllt worden ist. In dieser Altablagerung sind Hausmüll und ähnliche Abfälle sowie Bauschutt verfüllt worden.

Zur Überprüfung und Gefährdungsabschätzung ist von seiten der Gemeinde in Abstimmung mit dem bisherigen Grundstückseigentümer und den zuständigen Stellen des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, eine Untersuchung des Baugrundes der Bauflächen, eine Bodengasuntersuchung sowie eine Grundwasseruntersuchung zu möglichen Auswirkungen der Altlast vorgenommen worden. Das Ergebnis liegt als Untersuchungen zum B-Plan Gebiet 4D Bargfeld-Stegen vom 30.03.2000 einschließlich der -Bodengas-Wiederholungsbeprobung- vom 03.05.2000 vom Büro Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH (BRUG), Kiel vor.

Zur Sicherung der aus dem Gutachten zu beachtenden Belange sind entsprechende Maßnahmen durch Text festgesetzt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß aufgrund dieser Untersuchungen mit keinen unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist und die Bebaubarkeit der Baugrundstücke unter Beachtung der Empfehlungen der Begutachtungen vertretbar ist.

Die vollständige gutachtliche Untersuchung ist unter Beifügung der Bodengas-Wiederholungsbeprobung Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt. Auf weitergehende Wiederholungen aus diesen Begutachtungen wird verzichtet.

9. Hinweise

b) 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.

Grundstücksentwässerung

Die Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, daß eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer sogenannten „Wanne“ der ständigen Ableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen. Dies gilt insbesondere für den südlichen Bebauungsplanbereich mit dem hoch anstehenden und zudem durch die Altablagerung beeinflussten Grundwasser.

Zu den Erschließungsarbeiten ist bei Verlegung der Kanalisation im südlichen Geltungsbereich darauf zu achten, daß die Kanaltrassen mit anstehendem bindigen Boden wieder verfüllt werden, um einer zusätzlichen Ableitung des durch die Altablagerung beeinflussten Grundwassers über die Rohrgräben zu vermeiden.

Klassifizierte Straßen

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Kreisstraße 86 nicht angelegt werden.

Die Einmündung der Erschließungsstraße A in die Kreisstraße 86 ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der EAHV 93 auszubilden. Entsprechende Detailplanunterlagen der Knotenpunkte, bestehend aus Lageplan im Maßstab 1 : 500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie Leistungsfähigkeitsnachweise der Knotenpunkte sind dem Straßenbauamt Lübeck vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen

Die Errichtung des Lärmschutzwalles westlich der Kreisstraße 86 ist unter Vorlage entsprechender Detailplanunterlagen der Lärmschutzanlage mit dem Straßenbauamt Lübeck abzustimmen

ÖPNV

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der Gemeinde in hinreichendem Maße durch Buslinien als auch durch Anruf-Sammel-Taxen sichergestellt. Zwei Buslinien verbinden Bargfeld-Stegen mit Bargtheide bzw. Bad Oldesloe/Hamburg Ochsenzoll. Es handelt sich hier um die Linien:

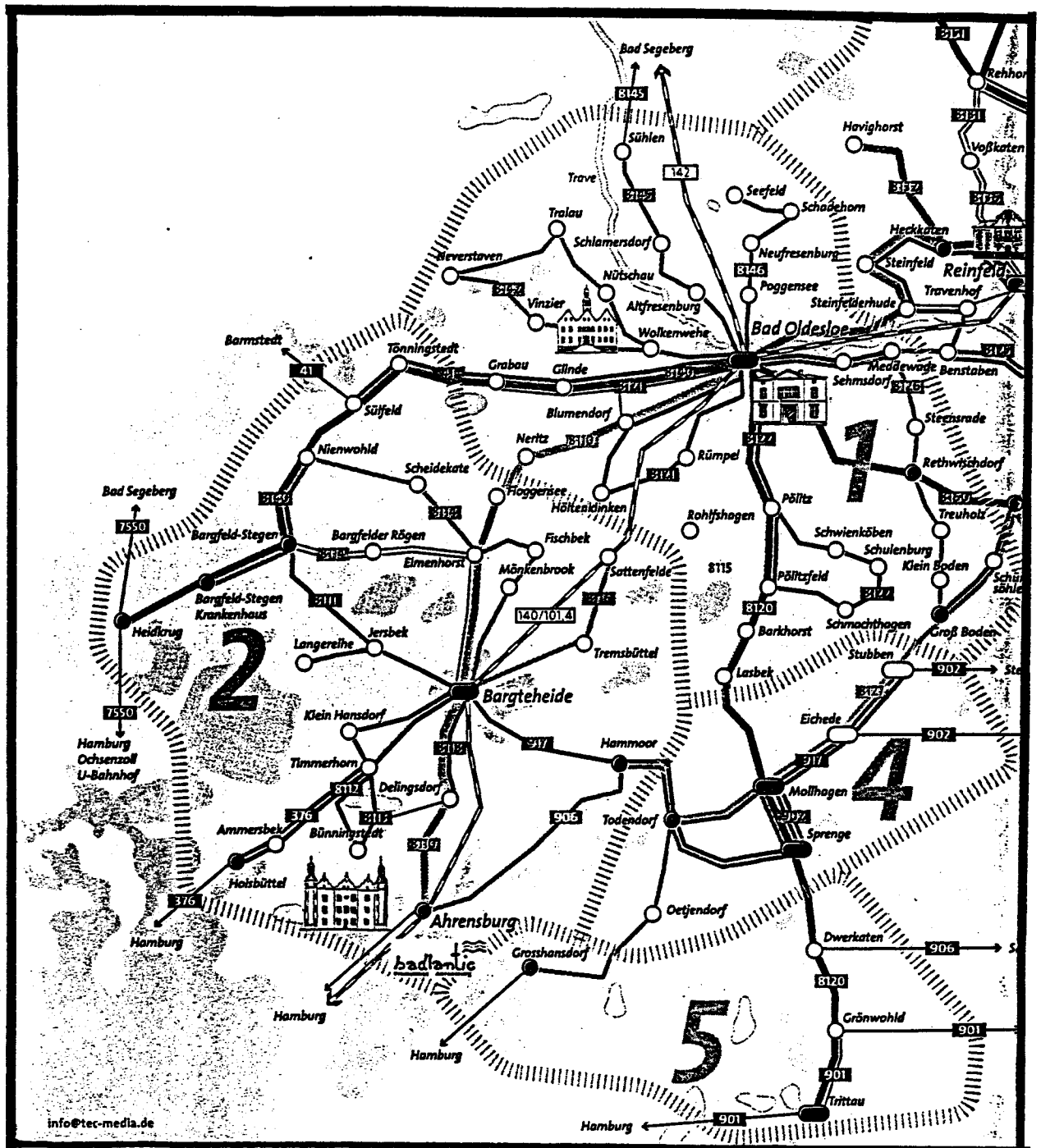
Linie 8111/8140 Bargtheide – Jersbek – Bargfeld – Heidkrug und

Linie 8140 Hamburg Ochsenzoll – Heidkrug – Bargfeld-Stegen – Bad Oldesloe.

Hierzu wird ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn (gültig ab 22. Juli 2001) wiedergegeben.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D -OM SÜDOSTTEIL-

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



10. Anlage zur Begründung
 Gemeinde Bargfeld-Stegen
 Bebauungsplan Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil -
 Flächenverteilung / Flächenermittlung
 Stand: 27. Februar 2001; Juni 2001; Juli 2001

Flurstück	WA	MI	Verkehrsfäche	Erschließungsstraße A - Verkehrsberuhigter Bereich	Erschließungsstraße im Trennsystem	Wohnweg	Gehweg sowie Geh- und Radweg	Radweg	Straßenbegleitgrün	extensiv Gras- und Kraut an altem und neuem Lärmschutzwall	extensiv Gras- und Kraut	naturnaher Kinder-spielfeld	extensiv Gras- und Kraut mit Baumbestand	Knickrandstreifen mit Knick	Gehölzstreifen	Transformatorstation	Regenwasserklär-lage	Retentionsfläche einschli. Knick und Böschungs bewuchs sowie Grabenlauf	Gesamtgröße Plan- gebiet	
50/1 thw.			805 qm																805 qm	
Waldweg 18/11																				
16/6 thw.	23.475 qm	6.435 qm		2.630 qm	355 qm	295 qm	490 qm	770 qm	1.025 qm	3.555 qm	1.445 qm	1.330 qm	2.665 qm	2.055 qm	4.655 qm	25 qm	950 qm	3.978 qm	3.978 qm	
	23.475 qm	6.435 qm	805 qm	2.630 qm	355 qm	295 qm	490 qm	770 qm	1.025 qm	3.555 qm	1.445 qm	1.330 qm	2.665 qm	2.055 qm	4.655 qm	25 qm	950 qm	3.978 qm	56.938 qm	

WA gesamt = 23.475 qm
 davon WA GRZ 0,35 = 4.551 qm
 davon WA GRZ 0,3 = 18.924 qm

MI gesamt = 6.435 qm
 davon MI I / GRZ 0,3 = 939 qm
 davon MI I / GRZ 0,4 = 1.658 qm
 davon MI II / GRZ 0,4 = 3.838 qm

Als überlagernde Darstellungen im Flurstück 16/5:

Knick - überlagernd = 1.065 qm

Lärmschutzwall auf Gehölzstreifen - überlagernd = 4.655 qm

GFL-Rechte im Allgemeinen Wohngebiet - versiegelt 100 % - überlagernd = 570 qm
 zwischen Grundstücke: 11, 12, 13, 21, 28, 29, 35

L-Recht im Allgemeinen Wohngebiet (zwischen Grundstücke: 12, 13) / private Grünfläche - unversiegelt - überlagernd = 350 qm

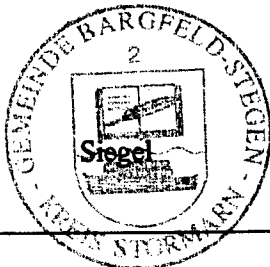
GFL-Recht im Mischgebiet II - versiegelt 100 % - überlagernd = 149 qm
 zwischen Grundstücke: 36, 38

Müllgefäßstandplatz im Allgemeinen Wohngebiet - überlagernd = 20 qm

Parkstreifen in Erschließungsstraße A Verkehrsberuhigter Bereich - überlagernd = 160 qm

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil -, Gebiet: nordwestlich der Jersbeker Straße, von Jersbeker Straße gerade Nr. 8 bis Waldweg sowie Teilbereiche der angrenzenden Tonnenbekeniederung, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 09. Juli 2001.



Bargfeld-Stegen, den 09.07.2001



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: November 1999; Mai 2000; Juli 2000; Januar 2001; Febr. 2001;
Juni 2001; Juli 2001