



**GEMEINDE
BARGFELD-STEAGEN
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 6A**

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 6A
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Reimerskoppel, südlich rückwärtig Fliederweg und östlich Jersbeker Straße

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	10 - 12
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	13
3. Inhalt des Bebauungsplanes	14 - 17
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	18 - 20
b) Ver- und Entsorgung	21 - 26
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	27 - 30
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	31 - 33
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	34 - 38
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	39 - 43
b) Nachsorgender Bodenschutz	44 - 46
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	46
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	47 - 49
10. Hinweise	50 - 51
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	52
b) Bisherige Planung	53
c) Neue Planung	54 - 56
12. Aktuelle Gesamtübersicht Ausgleichsflächenbestand und abgebuchte Ersatzmaßnahmen (Anhang)	57 - 61
13. Umweltbericht	62
Vermerk: Beschluss über die Begründung	63

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung

zum Bebauungsplan Nr. 6A
und Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor
Stand: 22. März 2013

E-Mail vom 08. Juli 2014 bezüglich erforderlicher Schalldämmung der Lärmschutzwand
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

Geruchsgutachten

zum Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung -,
Bebauungsplan Nr. 6A und Bebauungsplan Nr. 12A
Prof. Dr. Jörg Oldenburg
Osterende 68
21734 Oederquart
Stand: 22. März 2013

Baugrunduntersuchung

in der Gemeinde Bargfeld-Stegen B-Plan 6A
Ingenieurbüro Schnoor + Brauer
Bovenauer Straße 4
24796 Bredenbek
Stand: 19. Juni 2013

Kontaminationsuntersuchungen

Projekt 0738A/2013:
B-Plan 6A, Gemeinde Bargfeld-Stegen
Abschlussbericht
Ziegenmeyer Umwelt Geotechnik
Hebbelweg 6
25436 Tornesch
über:
Grundbauingenieur
Schnoor + Bauer
Bovenauer Straße 4
24796 Bredenbek
Stand: 17.08.2013

Fachbeitrag zur geplanten Regenwasserbehandlung

im Bebauungsplan Nr. 6A
Petersen & Partner
Beratende Ingenieure
Köpenicker Straße 63
24111 Kiel
Stand: 09.07.2013

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 03. Dezember 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6A, Gebiet: Reimerskoppel, südlich rückwärtig Fliederweg und östlich Jersbeker Straße gefasst.

Planungsziel ist die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes einschließlich innergebietlicher Infrastrukturflächen und Sicherung einer mittel- bis langfristigen Anbindung weiterer Wohnbauflächen. Hiermit soll das Siedlungspotenzial der Gemeinde für den derzeitigen Planungszeitraum in einem ersten Teilschritt zur aktuellen Bedarfsdeckung entwickelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 6A sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 22. August 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6A wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 03. Dezember 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 6A, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 6A erfolgte als öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30. August 2013 bis zum 13. September 2013 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 22. August 2013.

Mit Schreiben vom 19. August 2013 sind die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27. September 2013. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Über die vorliegenden Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat der zuständige Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 27. Januar 2014 beraten, abgewogen und entschieden.

In der gleichen Sitzung des zuständigen Bau- und Umweltausschusses am 27. Januar 2014 ist der Bebauungsplan Nr. 6A als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 13. Februar 2014 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28. März 2014.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 28. Februar 2014 bis zum 28. März 2014 einschließlich. Dies ist entsprechend am 20. Februar 2014 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. April 2014 beraten, abgewogen und entschieden.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses sowie städtebauliche Überlegungen zur Optimierung der Bauflächenbereiche und Reduzierungen der Flächen für den aktiven Schallschutz hat die Gemeindevertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 6A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 14. April 2014 erneut als Entwurf beschlossen mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 12. Mai 2014 bis zum 26. Mai 2014 einschließlich. Dies ist am 02. Mai 2014 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 25. April 2014 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26. Mai 2014.

Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 30. Juni 2014 beraten, abgewogen und entschieden.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses hat die Gemeindevertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 6A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 30. Juni 2014 erneut als Entwurf beschlossen mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 25. Juli 2014 bis zum 08. August 2014 einschließlich. Dies ist am 17. Juli 2014 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

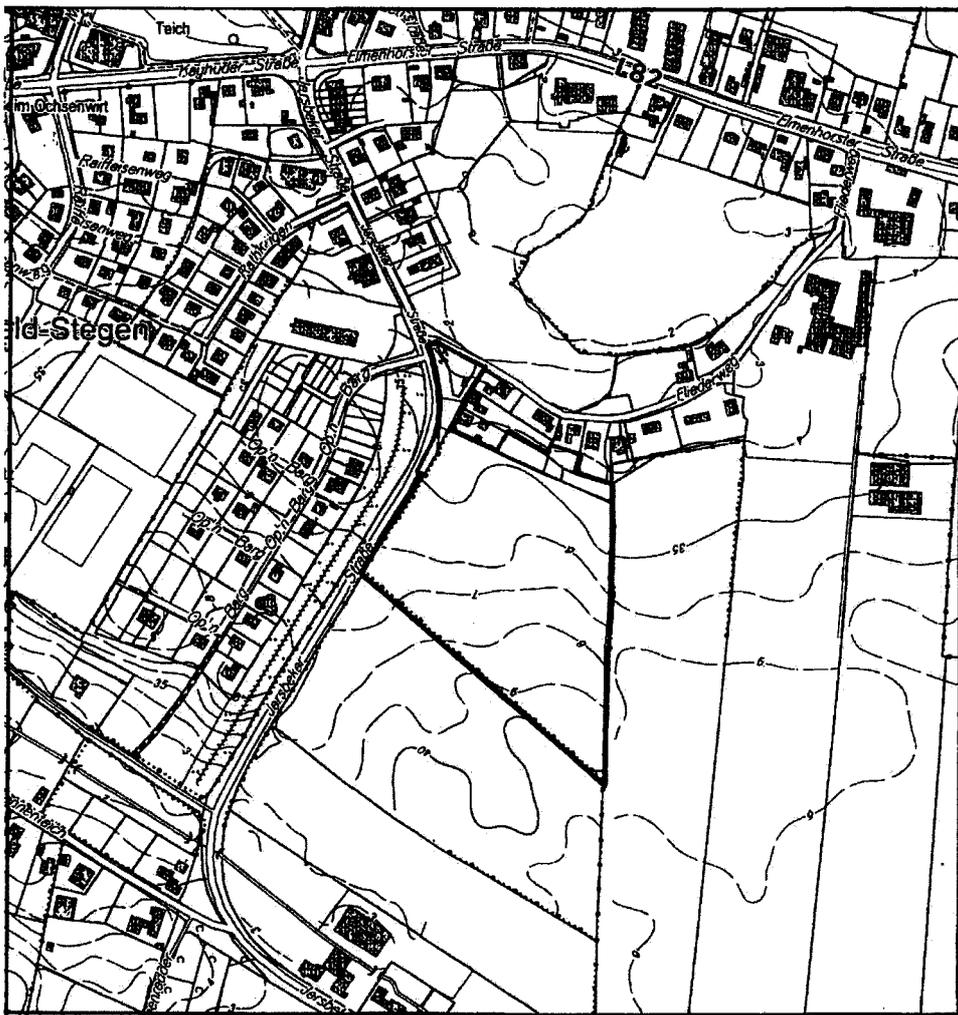
Mit Schreiben vom 14. Juli 2014 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. August 2014.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor. Eine weitere Beschlussfassung der Gemeindevertretung ist somit nicht durchgeführt worden. Es sind lediglich Hinweise zur Umsetzung der Planung mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 30. Juni 2014 ist der Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30. Juni 2014 gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit Umgrenzung des Plangeltungsbereiches wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 5.000



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 6A wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner zwischenzeitig wirksamen 28. Änderung. Diese 28. Änderung berührt mit seinem Gebiet II den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Hierdurch wird das Entwicklungsgebot für die Bauflächen des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes gesichert.

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 das Plangebiet erfolgt im Landschaftsplan keine Darstellung von Bauflächen bzw. Siedlungserweiterungsflächen auf der Ostseite der Jersbeker Straße und südlich der Altbebauung am Fliederweg. Die Fläche der künftigen Bauflächen ist im Landschaftsplan -Plan Nr. 11- als Ansaat - Grünland dargestellt und mit vorhandenen mittelwertigen Knicks an der West- und Südwest- sowie teilweise Ostseite eingefasst. Im nördlichen Teil, auf der Ostseite des Plangebietes, handelt es sich nur um einen Knick geringer Wertigkeit. Darüber hinaus ist der Bereich der Altbebauung südlich des Fliederweges mit der Anlage von linearen Grünstrukturen zum Plangebiet hin abgegrenzt. Tatsächlich befinden sich hier jedoch gleichfalls Knickstrukturen geringer Wertigkeit. Südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Landschaftsplan als Intensivgrünland bezeichnet sind. Andere Darstellungen des Landschaftsplanes berühren das Plangebiet nicht.

Die Abweichungen von Darstellungsinhalten des Landschaftsplanes werden als vertretbar angesehen, da die vorgesehene wohnbauliche Siedlungsentwicklung in die vorhandene Siedlungsstruktur der Gemeinde Bargfeld-Stegen sowohl nach Norden wie auch nach Westen hin eingebunden werden kann.

Das Erfordernis einer Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorgesehene Planung zur Entwicklung wohnbaulich nutzbarer Bauflächen zulässig ist. Hierbei stützt sich die Gemeinde insbesondere auf die in Aufstellung befindliche aktuelle Fortschreibung der Siedlungsentwicklung einschließlich ihres zugehörigen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

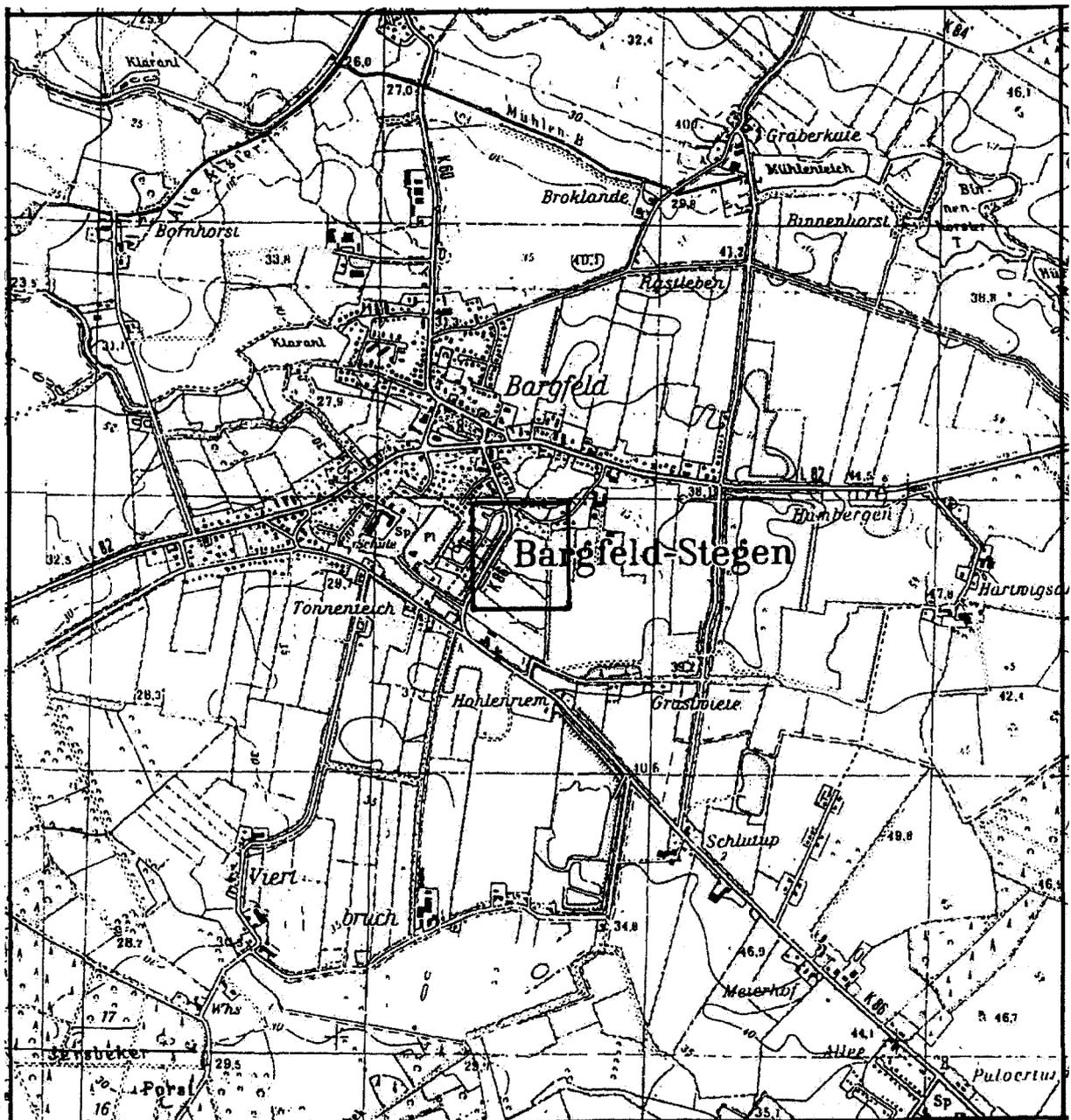
Die vorliegende Planung zur Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt auch unter dem Vorbehalt der Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutz. Die beantragte Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist zwischenzeitig erfolgt und wirksam mit der 14. Kreisverordnung seit dem 11. April 2104. Diese neue Grenzziehung verläuft somit entlang der Ostseite des Herrenweges bis zur Grastwiete und hier entlang der Südseite/Ostseite bis zur Einmündung in die Jersbeker Straße und hier gleichfalls entlang der Südwestseite der Jersbeker Straße bis zur Einmündung Tonnenteich/Tannenredder.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 10 der Gemarkung Bargfeld und ist durch örtliches Aufmaß topographisch ergänzt worden.

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 6A soll die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfes einschließlich innergebietlicher Infrastrukturf lächen und Sicherung einer mittel- bis langfristigen Anbindung weiterer Wohnbauflächen in östlicher Richtung erfolgen. Insbesondere erfolgt auch die Sicherung einer hinreichend leistungsfähigen dezentralen Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes zur Entlastung der bestehenden Oberflächenentwässerungsleitungen in der bestehenden Ortslage durch die Jersbeker Straße, durch den Dorfteich und anschließender Einleitung in die Wedenbek als Verbandsgewässer.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des vorliegenden Bebauungsplanes markiert.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A umfasst in der Gemarkung Bargfeld, Flur 10, die Flurstücke 84/8 tlw., 84/4 tlw., 84/2, 36/10 tlw., 36/9, 36/8 tlw., 38/5 sowie das Flurstück 38/3 und hat eine Gesamtgröße von ca. 33.471 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 11a) dieser Begründung verwiesen.

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

- Als Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von insgesamt ca.		23.410 qm
davon WA II ED 0,3/0,6	21.544 qm	
davon WA II o GR/GF	1.866 qm	
- Als Verkehrsfläche mit einer Fläche von insgesamt ca.		4.753 qm
davon vorhanden Jersbeker Straße und Fliederweg	853 qm	
davon vorhanden Fuß- und Radweg	132 qm	
davon Erschließungsstraßen „A“, „B“ und „C“, Fuß- und Radweg und Fußweg an Jersbeker Straße	3.638 qm	
davon Parkplätze in Längsaufstellung in Erschließungsstr. „A“	130 qm	
- Als Versorgungsfläche – Transformatorstation (4x6m) (Ortsnetzstation) mit einer Fläche von insgesamt ca.		24 qm
- Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Regenwasserretentionsfläche - mit einer Fläche von ca.		1.250 qm
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung – Müllgefäßstandplatz – mit einer Fläche von ca.		11 qm
- Als öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz mit einer Fläche von insgesamt ca. (Festsetzung nach § 9(2) BauGB)		700 qm
- Als private Grünfläche – Parkanlage mit einer Fläche von insgesamt ca.		544 qm
- Als private Grünfläche – Knick vorhanden mit einer Fläche von insgesamt ca.		704 qm
- Als Lärmschutzwand/Lärmschutzwand mit sonstiger Vegetationsfläche mit einer Fläche von insgesamt ca.		2.075 qm
davon nur Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination	1.101 qm	
		<u>33.471 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen beabsichtigt durch den vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6A Bauflächen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfes zu ermöglichen.

Über die bereits wirksame 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der betreffende Bereich der neu zu entwickelnden Wohnbauflächen als Gebiet II dargestellt.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes aufgezeigt und deren Auswirkungen knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird verzichtet, da unter Ziffer 3 dieser Begründung „Inhalt der vorliegenden Planung“ zu dem Vorhaben weitere umfangreiche Erläuterungen wiedergegeben werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6A ist die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes einschließlich innergebietlicher Infrastrukturf lächen und Sicherung einer mittel- bis langfristigen Anbindung weiterer Wohnbauflächen in östlicher Richtung vorgesehen. Hierbei sind in einem kleineren Umfang Teile vorhandener Altbaugrundstücke an der Jersbeker Straße/Fliederweg mit einbezogen, um hier im begrenzten Umfang eine innergebietliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Hiermit soll das Siedlungspotenzial der Gemeinde für den derzeitigen Planungszeitraum in einem ersten kurzfristigen Teilschritt entwickelt werden.

Eine umfangreiche und vielschichtige Abprüfung eines geeigneten Standortes für die erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen ist auf der Ebene der zugehörigen 28. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen worden mit dem Ergebnis, dass aus Sicht der Gemeinde nur der Bereich südlich rückwärtig Fliederweg und östlich Jersbeker Straße in Frage kommt. Hierbei sind auch die neuen Ziele der Siedlungsentwicklung berücksichtigt, wie sie zuvor in mehreren Abstimmungen mit den Fachbehörden des Kreises Stormarn aufgearbeitet worden sind. In der Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier informell der Strukturplan mit Darstellung potenzieller wohnbaulicher bzw. gewerblicher Siedlungsflächen und Sonderbauflächen eingefügt, zu dem auch ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag gehört. Aus ihm wird am Ende dieser Ordnungsziffer zitiert.

Hiernach wird der nunmehr vorgesehene Bereich als geeigneter Standort angesehen, weil hier hinreichend geeignete Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet für den derzeit bestehenden Wohnbaulandbedarf zur Verfügung stehen und eine direkte Anbindung an die Jersbeker Straße mit seinen bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich ist. Die Entwicklung dieses Bereiches begründet keine wesentlichen zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen mit Ausnahme notwendiger Einrichtungen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser. Zur Erschließungssicherung eines langfristigen Siedlungspotenzials sind untergeordnete Erschließungsstraßen vorgesehen.

Für die Gemeinde Bargfeld-Stegen ergibt sich auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes für den Planungszeitraum 2010 bis 2025 ein Wohnungspotenzial von bis zu 15 % auf der Grundlage des vorhandenen Wohnungsbestandes zum 31.12.2009.

Nach den vorliegenden Zahlen des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum 31.12.2009 sind es 1.133 Wohnungen bei einer Einwohnerzahl von 2.826 Einwohnern.

Es ergibt sich nachfolgendes Entwicklungspotenzial:

1.133 Wohnungen x 0,15 =	170 Wohnungen
bis 2012 errichtete Wohnungen (gesamt 1.145 Wohnungen)	<u>./. 12 Wohnungen</u>
vorhandenes Wohnungspotenzial 2025	158 Wohnungen

Wohnungspotenzial des Bebauungsplanes:

Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhausbebauung	
31 Baugrundstücke x 1,2 WE/Grundstück =	<u>./. 37 Wohnungen</u>
Baugrundstücke mit Reihenhausbauung	
6 Baugrundstücke x 1 WE/Grundstück =	<u>./. 6 Wohnungen</u>

künftig verbleibendes Wohnungspotenzial 115 Wohnungen

Mit dem vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet ist aus Sicht der künftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde ein verträgliches Einbinden in die vorhandene und künftige Siedlungsstruktur der Ortslage Bargfeld möglich. Die hieraus resultierenden Eingriffe sind begrenzt und unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung einschließlich potenzieller Erweiterungen vertretbar. Diese Feststellung erfolgt insbesondere auch unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen in dem Gesamtquartier der südöstlichen Ortslage Bargfelds südlich Elmenhorster Straße, westlich Herrenweg, nördlich Grastwiete und nordöstlich/östlich Jersbeker Straße mit seinen randlich liegenden Altbaugrundstücken, den Teilaussiedlungsflächen einer landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung, dem bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde und dem besonderen Gewerbebetrieb in der Südostecke des Quartieres vorwiegend zur Nutzung und Umsetzung oberflächennaher Rohstoffe mit seinen hier vorhandenen weiteren Betriebszweigen. Darüber hinaus befinden sich hier umfangreiche Auskiesungsflächen, die überwiegend wiederverfüllt worden sind.

Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen. Hiermit wird die kurzfristige Siedlungsentwicklung in diesem Bereich aufgezeigt. Hieraus ergibt sich dann eine in sich schlüssige Siedlungserweiterung. Mit dem Bebauungsplan werden kurzfristig 37 Baugrundstücke bereitgestellt. Dies ergibt als künftiges Wohnungspotenzial kurzfristig eine Zunahme von voraussichtlich bis zu 43 Wohnungen. Diesem Angebot stehen insgesamt deutlich mehr als 40 Grundstücksbewerber für Wohnbaugrundstücke als örtlicher Bedarf gegenüber, wobei es sich hier nur um Interessenten aus der Gemeinde Bargfeld-Stegen handelt.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung somit um eine Bedarfsplanung für örtliche Baulandbewerber, wobei aktuell nicht einmal mehr alle örtlichen Baulandbewerber für das Baugebiet berücksichtigt werden können.

Aus den anderen derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen der Gemeinde ergeben sich weitere planerisch entwickelte Wohnungspotenziale mit teilweise speziellen Nutzungsvorgaben zum einen um Wohnnutzungen im Zusammenhang mit einer Gewerbenutzung, zum anderen aber auch um Wohnungen, die einer besonderen Wohnnutzung als barrierefrei bzw. alten- und behindertengerecht vorgehalten werden sollen.

Bebauungsplan Nr. 4B – Ortsmitte Südteil – 2. Änderung	18 Wohnungen
davon ca. 8 Wohnungen barrierefrei	
Bebauungsplan Nr. 6 - 2. Änderung und Ergänzung	2 Wohnungen
Bebauungsplan Nr. 12A	9 Wohnungen
mit Nutzungseinschränkungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO	

Zum Wohnungspotenzial des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung ist darauf hinzuweisen, dass auf der Grundlage der früheren Überplanung bereits ein Wohnungspotenzial von 6 Wohnungen schon vor dem derzeit geltenden Planungszeitraum bereitgestellt, jedoch nicht umgesetzt worden sind.

Für die Wohnbauflächen der Gemeinde liegen in der von der Gemeinde geführten Bewerberliste insgesamt derzeit 113 Bewerbungen für Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde vor, die wie folgt zu gliedern sind:

1. Bewerber aus Bargfeld-Stegen	54 Bewerber
2. aus dem Amtsbezirk des Amtes Bargtheide-Land und der Stad Bargtheide	9 Bewerber
3. aus dem übrigen Kreis Stormarn	8 Bewerber
4. aus dem übrigen Schleswig-Holstein	7 Bewerber
5. aus dem Nachbarland Hamburg	29 Bewerber
6. aus dem Nachbarland Niedersachsen	1 Bewerber
7. ohne spezielle Ortsangabe	5 Bewerber

Bei diesen vorliegenden Bewerbern von außerhalb der Gemeinde ist bisher noch nicht abgeprüft, inwieweit sie die Kriterien der Gemeinde als örtliche Baulandbewerber erfüllen, sofern sie aus der Gemeinde Bargfeld-Stegen stammen oder nur vorübergehend woanders gewohnt haben und nunmehr nach Bargfeld-Stegen zurückkehren möchten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass hierüber ein hinreichender Nachweis des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken geführt werden kann zumal bisher noch in keiner Weise bekannt gemacht worden ist, dass für örtliche Baulandbewerber Baugrundstücke von Seiten der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Dies wird sie bei Verfestigung der Planung entsprechend nachholen, um hierüber allen Bargfeld-Stegener Gelegenheit zu geben, sich um gemeindliche Baugrundstücke bewerben zu können.

Zitat als Auszug aus Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Fortschreibung der Siedlungsentwicklung:

Fläche 5, 3,04 ha

Biotoptypen: AAs, Sandacker; HW, Knick (§); HGb, herausragender Einzelbaum

Ackerfläche am Südrand von Bargfeld, gerahmt durch Knicks;

Artenschutz: keine Hinweise auf besonders geschützte Arten

Konflikte: allgemein mit baulicher Entwicklung in Verbindung stehende Konflikte; Knickerhalt, Knickschutz, Lage im Landschaftsschutzgebiet

Konfliktpotenzial der Fläche: mäßig (3 Punkte)

Empfehlung zur Erschließung: Erschließung von Westen über die Jersbeker Straße; Entwicklung des Erschließungssystems bei Minimierung der Knickdurchbrüche und Entwicklung des innerörtlichen Grünsystems

Landschaftsplanerische Maßnahmen: Erhalt der Knicks einschließlich Pufferzonen als innerörtliche Grünflächen (keine unmittelbar angrenzenden Gärten); wenn verkehrsplanerisch möglich: Anbindung an die Jersbeker Straße ohne Knickdurchbruch; Erhalt des südlich angrenzenden Knicks als Ortsrandeingrünung;

Eignung für bauliche Entwicklung: bei Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geeignet, Entlassung aus dem LSG erforderlich

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt.

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird das Plangebiet des Bebauungsplanes mit seinen jeweiligen Festsetzungsinhalten in der nachfolgenden vereinfachten Zusammenstellung auf der Grundlage der Flächenermittlung / Flächenverteilung (Ziffer 11a) dieser Begründung) wiedergegeben.

- Allgemeines Wohngebiet	23.410 qm
- Verkehrsfläche	4.753 qm
- Versorgungsfläche – Transformatorstation	24 qm
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Regenwasserretentionsfläche -	1.250 qm
- Fläche für die Abfallbeseitigung – Müllgefäßstandplatz –	11 qm
- öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz	700 qm
- private Grünfläche – Parkanlage	544 qm
- private Grünfläche –Knicks	704 qm
- Lärmschutzwand/Lärmschutzwand mit sonstiger Vegetationsfläche	<u>2.075 qm</u>
	33.471 qm

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzuprüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bebauungsplan ergibt.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Außenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden Veränderungen der zulässigen Grundflächen der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich aus der Größe des Plangebietes mit ca. 33.471 qm Fläche und einem Bauflächenanteil als Allgemeines Wohngebiet mit ca. 23.410 qm. Die sich hieraus ergebende zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,3 bzw. einer GR von 105 qm je Reihenhausgrundstück beträgt ca. 7.277 qm (Tabelle 11c)).

Bei Zugrundelegung dieser Flächenanteile liegt das Ergebnis ca. 64 % unter dem Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Dies bedeutet, dass sich bei Berücksichtigung des Gesamtergebnisses kein Erfordernis für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt.

Unter Berücksichtigung des Vorstehendem sowie der Ergebnisse des Umweltberichtes ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und von daher auch keine durchgeführt wird. Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A der Gemeinde Bargfeld-Stegen umfasst einen Bereich östlich der Jersbeker Straße (K 86) sowie südlich rückwärtig der Altbebauung entlang des Fliederweges unter Einschluss einer kleinen dreieckigen Fläche im Einmündungsbereich Fliederweg/Jersbeker Straße und von unbebauten Flächen zweier Altbaugrundstücke. Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha einschließlich eines kleinen Teiles aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6, unbebaute Teile der Altbaugrundstücke umfassend. Die erforderliche Zufahrtnahme erfolgt von der westlich liegenden Jersbeker Straße her durch die Neuanlage einer Erschließungsstraße im Trennsystem. Diese Erschließungsstraße, als Haupterschließung, wird bis zum östlichen Plangebietsrand geführt. Darüber hinaus sind zwei Stichstraßen ringförmig mit dieser Haupterschließungsstraße verbunden. Diese beiden Straßen werden als Mischverkehrsfläche entwickelt. Im südlichen Teil des Plangebietes wird diese Stichstraße gleichfalls bis zum Plangebietsrand geführt, um hier auf einem kurzen Ende in einen Fuß- und Radweg überzugehen. Eine mittelfristige Weiterführung der Erschließungsstraße ist hier nicht möglich, da das östlich angrenzende Gebiet aufgrund einer früheren Auskiesung ohne Wiederverfüllung ca. 6,0 m tiefer liegt mit einem Böschungsbereich auf dem östlich des hier vorhandenen Knicks. Aufgrund dieses Erschließungssystems besteht kein Erfordernis für größere Wendeanlagen.

Diese neuen Erschließungsstraßen werden den Bedürfnissen der angrenzenden Wohnbauflächen entsprechend entwickelt, wobei in der Erschließungsstraße A notwendige Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt sind. In den beiden Stichstraßen sind Teile der Mischverkehrsfläche aufgeweitet und ermöglichen somit gleichfalls die Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen im Zuge der baulichen Umsetzung. Es sind somit hinreichend Flächen für den ruhenden Verkehr gesichert.

Neben randlich einfassenden Grünelementen als Knicks, jeweils an allen vier Seiten des Plangebietes, teilweise auch außerhalb des Plangebietes gelegen, erfolgt innergebietlich nur noch eine begrenzte Begrünung. Diese ist auf der geplanten Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination am West- bzw. Südwestrand des Plangebietes entlang der Jersbeker Straße vorgesehen.

Für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den Verkehrsflächen und den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist die Einrichtung einer dezentralen Regenwasserrückhalteanlage als Retentionsfläche geplant. Hierüber kann im erforderlichen Umfang das anfallende Oberflächenwasser rückgehalten werden. Über dieses neue Regenwasserrückhaltebecken erfolgt dann eine Einleitung in die bestehende Regenwasserleitung der Jersbeker Straße, wobei durch Drosselanlagen sichergestellt wird, dass keine unvermeidbare Abflussverschärfung entsteht.

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende, dringende örtliche Wohnbaulandbedarf für die Gemeinde Bargfeld-Stegen bereitgestellt werden unter Einbeziehung angemessener Flächen für notwendige Infrastruktur. Die Planung ist somit Bedarfsplanung.

Das Plangebiet selbst ist nördlich, östlich, südlich und westlich durch lineare randliche Knickstrukturen unterschiedlicher Qualität eingefasst und insbesondere entlang der Jersbeker Straße und dem östlichen Plangebietsrand mit einer größeren Anzahl von Überhängern durchsetzt. Für das Plangebiet besteht, mit Ausnahme des Bereiches notwendiger Knickentfernungen an der Jersbeker Straße zur Anbindung der Erschließungsstraße A, kein weiteres Defizit an randlicher Grüneinfassung. Es ist somit auf landschaftsgerechte Art und Weise bereits jetzt in den vorhandenen Landschaftsraum eingebunden.

Der durch die vorliegende Planung entstehende Bedarf von Knickausgleich von 68 lfdm. für Knickdurchbrüche bzw. Ausgleich durch Funktionsverlust von Knickstrukturen mit 507 lfdm. wird über Knickneuanpflanzungen im Bereich des zwischenzeitig rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12A mit 119 lfdm. und im Bereich des gleichfalls rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 17 (HSK) mit 240 lfdm. im erforderlichen Umfang ausgeglichen. Es verbleibt somit ein Ausgleichserfordernis von 216 lfdm., der aufgrund fehlender weiterer Ausgleichspotenziale der Gemeinde bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abzulösen ist. Sollten auch vorstehend beschriebene Ausgleichsmaßnahmen in den bezeichneten Bebauungsplänen nicht zur Verfügung stehen, soll dann auch dieser Bedarf bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgelöst werden. Die Gemeinde wird das Entsprechende auf geeignete Art und Weise sicherstellen. Der erforderliche Ausgleich kann somit sichergestellt werden.

Zur Standortfestlegung ist eine Alternativenprüfung auf der Grundlage der Fortschreibung der Siedlungsentwicklung mit ihrem zugehörigen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag durchgeführt mit dem Ergebnis, dass zur Deckung des aktuell bestehenden Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde derzeit nur hier entsprechende Flächen bereitgestellt werden können, die sich in einem großen unterschiedlichst vorbelasteten Bereich befinden, so dass auch aus dieser Sicht heraus der gewählte Standort künftiger Siedlungsentwicklung gerechtfertigt erscheint. Es wird hierzu auf weitergehende Ausführungen in der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und der aktuellen Fortschreibung der Siedlungsentwicklung mit seinem landschaftsplanerischen Fachbeitrag verwiesen. Hierbei sind insbesondere Belange aus Altablagerungen, aber auch Belange aus einem nahe gelegenen landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieb berücksichtigt. Darüber hinaus kann dieses Allgemeine Wohngebiet in die vorhandene Bausubstanz des Siedlungsbereiches des Ostteiles der Ortslage Bargfeld eingebunden und vernetzt werden. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag bewertet das Plangebiet als geeignet für eine Wohnbauentwicklung und ist als Auszug unter Ziffer 2a) der Begründung wiedergegeben.

Mit dem überwiegenden Erhalt der randlich des Plangebietes vorhandenen Knickstrukturen, wengleich auch mit teilweise Funktionsverlust, einschließlich ihrer Überhälter an allen Plangebietsrändern erfolgt eine vertretbare Einbindung in die vorhandene Landschaftsstruktur durch die bestehenden Grünelemente. Ein erforderlicher Knickdurchbruch ist nur zur verkehrlichen Vernetzung des Plangebietes mit der Jersbeker Straße vorgesehen und ein weiterer zur Erschließungssicherung für ein erforderliches GFL-Recht. Die Bereiche der jeweils an den Ostrand des Plangebietes geführten Erschließungsstraßen sind mit keinen Schutzflächen nach § 9(1)10 Baugesetzbuch versehen, so dass mittel- bis langfristige Erweiterungen des Wohnbaubereiches nach Osten hin möglich sind. Die geplante Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird technisch hierauf bereits abgestellt, damit keine weiteren Entwässerungsproblematiken entstehen.

Es ist für die Anlage der Erschließungsstraße A, als Haupterschließungsstraße, ein Knickdurchbruch und eine Knickentfernung an der Jersbeker Straße von ca. 27 lfdm und ein weiterer Knickdurchbruch zur Anbindung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten zweier rückwärtig liegender Baugrundstücke in einer Länge von ca. 7 lfdm erforderlich, also insgesamt 34 lfdm. Die übrigen vorhandenen prägenden Einzelbäume, auf Knickstrukturen stehend, sowie die übrigen vorhandenen Knickstrukturen bleiben erhalten. Für die entfallenden Knickstrukturen bzw. entfallendem Funktionsverlust eines Kückrestes nördlich der Erschließungsstraße A sowie nördlich entlang der Grundstücke 1 bis 8, östlich der Grundstücke 9 bis 14 sowie südwestlich der Grundstücke 14 bis 20 als Funktionsverlust sind Neuanpflanzungen von Knicks an dem Westrand des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 12A vorgesehen. Hier entsteht insgesamt eine Knickneuanlage von ca. 147 lfdm mit Zuordnung eines seitlichen Knickrandstreifens. Der erforderliche Knickausgleich wird zunächst hier im Verhältnis 1:2 und der Knickfunktionsverlust im Verhältnis 1:1 gesichert. Für den verbleibenden Rest des Knickausgleiches soll auf Knickneuanlagen im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 17 zurückgegriffen werden. Der Rest des Ausgleichserfordernisses soll bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgelöst werden.

Die zu erhaltenden Knicks sind als nachrichtliche Übernahme dargestellt und geschützt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) § 21 Abs. 1 Nr. 4 und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 30 Abs. 2.

Die Knicks mit Funktionsverlust sind als private Grünfläche – Knick – festgesetzt.

Die neu anzulegende Haupteerschließungsstraße A im Trennsystem ist in einer Regelbreite von 8,55 m und mit einem integrierten Parkstreifen in 10,80 m Regelbreite vorgesehen. Die untergeordneten Erschließungsstraßen B und C sind in einer Regelbreite von 5,5 m und in Bereichen mit möglichen Aufweitungen für Parkstreifen in einer Regelbreite von 7,5 m vorgesehen. Da das Straßensystem zur Anbindung der Baugrundstücke als Ringstraße angelegt ist und nur drei Baugrundstücke an dem südöstlichen Ende der Erschließungsstraße B liegen, wird auf die Anordnung einer Wendeanlage verzichtet.

Für zwei rückwärtig liegende Baugrundstücke erfolgt die verkehrliche Vernetzung als Privaterschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 4,0 m Breite mit entsprechenden Aufweitungen. Zur Anbindung der Fläche für den Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination und seinen zugehörigen Vegetationsflächen ist gleichfalls eine Privaterschließung als Geh- und Fahrrecht in 4,0 m Breite nur zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt.

Zur Rückhaltung des im Allgemeinen Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers wird in der Nordwestecke des Plangebietes, nördlich der Erschließungsstraße A, eine dezentrale Regenwasserrückhalteanlage als Retentionsfläche in der technisch erforderlichen Größe eingerichtet, wie im zugehörigen Fachbeitrag beschrieben. Der Fachbeitrag ist Anlage der Begründung. Danach erfolgt die Ableitung bis zu den in der Jersbeker Straße bereits vorhandenen leistungsfähigen Regenwasserleitungen in Richtung Dorfteich und weiter nach Westen mit Einleitung in die Wedenbek als Gewässer des Gewässerpflegeverbandes Alster-Rönne.

Da im Bereich der neu entwickelten Wohnbauflächen mit einem größeren Anteil von Kleinkindern gerechnet wird, ist im Plangebiet an der Nordostecke, nördlich der Erschließungsstraße A, ein Kinderspielplatz, insbesondere für Kleinkinder vorgesehen. Die Anbindung erfolgt von der Erschließungsstraße A her.

Die Gemeinde geht davon aus, dass dieser Kleinkinderspielplatz nicht auf Dauer an diesem Standort erforderlich sein wird und hat hierfür eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch getroffen mit dem Ziel, dass 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes dieses Grundstück nicht mehr Grünfläche –Kinderspielplatz- bleibt, sondern ein Baugrundstück als Allgemeines Wohngebiet wird. Hierzu ist in der Planzeichnung ein Deckblattausschnitt mit den dann geltenden Festsetzungen eingefügt. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB.

Der Bereich der künftig erforderlichen Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination ist nach § 9(1)24 Baugesetzbuch festgesetzt mit der überlagernden Festsetzung als sonstige Vegetationsfläche unter Einbeziehung von erforderlichen Flächen für die Unterhaltung der Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination und Schutzflächen für teilweise einbezogene vorhandene Knickstrukturen.

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen sind grundstücksübergreifenden Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt mit einem weiteren Geschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses, das nicht Vollgeschoss ist. Die zulässige Firsthöhe ist mit max. + 9,5 m über festgesetzte NN-bezogene Bezugshöhe für die in Gruppen zusammengefassten Baugrundstücke festgesetzt.

Die Bauweise ist nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauende Bauweise für insgesamt 31 Baugrundstücke festgesetzt. Hierfür ist weiter die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte GRZ um 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Für eine innergebietslich vorgesehene Reihenhauszeile ist die Bauweise als offene Bauweise mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 105 qm und einer zulässigen Geschossfläche (GF) von 185 qm festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte Grundfläche von 105 qm um 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Allgemein

Schallschutzmaßnahmen, insbesondere aus verkehrlichen Belastungen, aber auch aus gewerblicher Nutzung im Umgebungsbereich, sind durch Festsetzungen von Lärmpegelbereichen bzw. durch Festsetzung von Flächen für schallgedämmte Lüftungen vorgenommen, um neben der festgesetzten Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination als aktive Schallschutzmaßnahme eine gebietsverträgliche Nutzung zu sichern und bestehende Beeinträchtigungen zu minimieren. Hierbei sind auch die möglichen künftigen Verkehrsbelastungen aus einer Weiterentwicklung des Wohnbaugebietes in östlicher Richtung berücksichtigt.

Die Gemeinde hat zum Nachweis eine gutachtliche Untersuchung erstellen lassen. Das Ergebnis ist im erforderlichen Umfang in der Planung berücksichtigt. Weitergehendes ist unter Ziffer 5 der Begründung aufgeführt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorhandene Knickstrukturen. Auf eine gesonderte Festsetzung nach § 9(1)25b BauGB wird verzichtet. Zum Schutz dieser Knickstrukturen nördlich der Erschließungsstraße A sind ca. 2,0 m breite von der Bebauung freizuhalten Flächen als Knickrandstreifen festgesetzt entlang vorhandener Knickstrukturen mit künftigen Funktionsverlust. Für die übrigen randlichen Knickstrukturen mit angrenzenden Baugrundstücken sind keine Knickrandstreifen festgesetzt. Die Knicks sind darüber hinaus als private Grünfläche – Knick – festgesetzt. Im Kronentraufbereich der vorhandenen Einzelbäume, teilweise innerhalb, aber auch randlich außerhalb des Plangebietes gelegen, ist eine von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt und an den Kronentraufbereich angepasst.

Darüber hinaus sind weitere umfangreiche grünordnerische Maßnahmen insbesondere im Bereich des neu anzulegenden Lärmschutzwalles/Wand getroffen.

Über den südöstlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Richtfunktrasse der Telekom Deutschland, für die Bauhöhenbeschränkungen bis max. + 55 m NN gelten. Mit den getroffenen NN-bezogenen Firsthöhenbegrenzungen von + 9,5 m wird dies innerhalb des Plangebietes sichergestellt, da die höchste NN-Höhe in der südöstlichen Ecke mit + 40,0 m festgestellt ist und somit die Gebäudehöhen deutlich unter + 55 m NN liegen werden.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A wird auf seiner Nordwestseite durch die bestehende Kreisstraße 86 (Jersbeker Straße) berührt, jedoch nicht direkt erschlossen. Da der betreffende Bereich der Kreisstraße sich noch überwiegend im Bereich der freien Strecke befindet, sind direkte Grundstückserschließungen auch nicht vorgesehen.

Die Erschließung der Bauflächen des Plangebietes ist durch die Neuanlage der Erschließungsstraße „A“ mit Anbindung an die Kreisstraße 86 (Jersbeker Straße) vorgesehen und wird bis zum östlichen Plangebietsrand ohne Wendeanlage geführt. Untergeordnet erfolgt innergebietslich die weitere Erschließung über die Erschließungsstraßen „B“ und „C“ mit jeweiliger Anbindung an die Erschließungsstraße „A“ als Ringverbindung. Darüber hinaus ist die Erschließungsstraße „B“ bis an den östlichen Plangebietsrand geführt und an ihrem Ende in einen Fuß- und Radweg übergehend. Eine Weiterführung als Erschließungsstraße bei einer möglichen östlichen Siedlungserweiterung ist hier nicht möglich, da die östlich angrenzende Fläche seinerzeit ausgekieselt worden ist und unmittelbar östlich der Plangebietsgrenze sich eine Böschung mit bis zu 6 m Höhenunterschied befindet. Hier soll daher nur eine fuß- und radläufige Vernetzung ermöglicht werden, die auch als Notzufahrt dienen kann.

Neben der innergebietslichen Erschließung durch die hinreichend breiten Erschließungsstraßen „A“ im Trennsystem und „B“ und „C“ als Mischverkehrsfläche, erfolgt die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die bestehende Ortslage durch die Neuanlage eines hinreichend breiten Fußweges an der Ostseite abgesetzt der Fahrbahn der Jersbeker Straße bis hin zur Einmündung des Fliederweges. Der bisherige Sommerweg westlich der Altbebauung Fliederweg wird nur noch als fuß- und radläufige Verbindung entwickelt.

Als Angebot von Parkplätzen sind in allen drei Erschließungsstraßen hinreichend Flächen für die Anlage von Parkplätzen in Längsaufstellung vorgesehen bzw. möglich. Durch Text ist die erforderliche Anzahl der Parkplätze in der jeweiligen Erschließungsstraße festgelegt. Hierbei kann in etwa ein Verhältnis von einem öffentlichen Parkplatz auf drei Wohneinheiten vorgehalten werden.

Nachfolgend werden die in der Planung vorgesehenen Regelquerschnitte der Straßen und Wege wiedergegeben. Die jeweilige Lage dieser Regelquerschnitte ist in der Planzeichnung bezeichnet.

Regelquerschnitte:

- a – a **Erschließungsstraße „A“ von Nordost nach Südwest vor Grundstück 1**
2,55 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen = gesamt 8,55 m
- b – b **Erschließungsstraße „A“ von Nordost nach Südwest vor Grundstück 6**
2,8 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen = gesamt 10,80 m
- c – c **Erschließungsstraße „B“ vor Grundstück 24**
5,5 m Mischverkehrsfläche
- d – d **Erschließungsstraße „B“ von Nordost nach Südwest vor Grundstück 20**
2,5 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 5,0 m Mischverkehrsfläche = gesamt 7,5 m
- e – e **Erschließungsstraße „C“ von Ost nach West vor Grundstück 11**
2,5 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 5,0 m Mischverkehrsfläche = gesamt 7,5 m
- f – f **Erschließungsstraße „C“ vor Grundstück 9**
5,5 m Mischverkehrsfläche

- g – g Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Grundstück 3 und 6**
4,0 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- h – h Geh- und Fahrrecht zwischen Grundstück 20 und 21**
4,0 m Geh- und Fahrrecht, wassergebunden
- i – i Gehrecht südlich Grundstücke 34 bis 39**
1,5 m Gehrecht, teilversiegelt
- j – j Jersbeker Straße (K 86) vor private Grünfläche –Parkanlage-
(Einmündungsbereich Fliederweg von West nach Ost)**
2,0 m Straßenbegleitgrün, 2,5 m Fuß- und Radweg, 2,5 m Straßenbegleitgrün, 2,5 m Grabenlauf, 1,0 m Straßenbegleitgrün, 6,5 m Fahrbahn, 3,5 m Straßenbegleitgrün, 2,5 m Fußweg, 4,5 m Straßenbegleitgrün = gesamt 27,5 m
- k – k Jersbeker Straße südwestlich Einmündung Erschließungsstraße „A“ von West nach Ost**
3,5 m Straßenbegleitgrün, 2,0 m Fuß- und Radweg, 2,5 m Straßenbegleitgrün, 2,0 m Grabenlauf, 1,0 m Straßenbegleitgrün, 6,0 m Fahrbahn, 1,5 m Straßenbegleitgrün, 2,0 m Grabenlauf = gesamt 20,5 m
- k₁ – k₁ Jersbeker Straße Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination schematischer Querschnitt von West nach Ost**
2,0 m Berme, 6,0 m Fahrbahn, 1,5 m Berme, 1,7 m Graben, 4,0 m Knick, 3,0 m Vegetationsfläche, 7,0 m Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination = gesamt 25,2 m
- l - l Fuß- und Radweg vor Jersbeker Straße 9 von West nach Ost**
1,0 m befestigter Randstreifen, 2,75 m Fuß- und Radweg, 0,25 m unbefestigter Randstreifen = gesamt 4,0 m

Die Kreisstraße 86 (K 86) verläuft entlang des westlichen Plangebietsrandes. Die Ortsdurchfahrtsgrenze der Jersbeker Straße liegt nördlich der Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplanes, so dass hier die Anforderungen des Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein von der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrten zu beachten sind. Dies betrifft zum einen die Bereiche der Kreisstraße selbst, aber auch die mit der vorliegenden Planung vorgesehenen Anbindungen der innergebietlichen Erschließungsstraße „A“, der Anlage der Regenwasserretentionsfläche sowie des geplanten Lärmschutzwalles/Wand und ein geplanter verbindender Fußweg vom Plangebiet in Richtung Ortsmitte. Hierzu hat der LBV-SH in seinen Stellungnahmen vom 04.09.2013 und vom 19.02.2014 umfangreiche Anregungen vorgebracht. Aus diesem Grunde wird die Stellungnahme des LBV-SH vom 04.09.2013 zu den Ziffern 1 bis 8 nachfolgend wiedergegeben.

Stellungnahme LBV-SH vom 04.09.2013 zu Ziffer 1 bis Ziffer 8

1. Gemäß § 29(1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237 i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfang in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 86, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Dies gilt entsprechend für die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Regenwasserrückhalteanlage.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des StrWG ist nur bei Vorlage konkreter Detailplanungen der Anlage und entsprechender Prüfung der Belange der Kreisstraße 86 möglich.

2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Kreisstraße 86 nicht angelegt werden.
3. Die Einmündung der Erschließungsstraße A in die Kreisstraße 86 ist mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, abzustimmen.

Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, entsprechende Detailplanungen, bestehend aus Lageplan i.M. 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

4. Die Straßenquerschnitte der Kreisstraße 86 einschließlich geplanten Fußweg (j-j) und geplanten Lärmschutzwall (k-k) sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.
5. Ich weise darauf hin, dass für den an der freien Strecke der Kreisstraße 86 von der Gemeinde geplanten Fußweg mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, unter Vorlage entsprechender prüffähiger Planunterlagen ein Baulastvertrag abzuschließen ist.
6. Für den östlich der Kreisstraße 86 geplanten Lärmschutzwall sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.
7. Der Lärmschutzwall geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Kreisstraße 86 über, sondern verbleibt in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Gemeinde Bargfeld-Stegen.

Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße 86 ist von allen Schadenersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder das spätere Vorhandensein des Lärmschutzwalles entstehen oder damit im Zusammenhang stehen.

8. Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Kreisstraße 86 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

Die Anregungen zu den Ziffern 1, 2, und 4 sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt und durch Überarbeitung der Planzeichnung, des Textes und der Begründung im erforderlichen Umfang beachtet.

Die Hinweise auf Erteilung von Ausnahmegenehmigungen von den Anbauverbotsbestimmungen bzw. sonstigen Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes werden dahingehend berücksichtigt, als dass hierzu gemäß den Ziffern 1, 3, 5, 6 und 7 die notwendigen Genehmigungen und Abstimmungen zeitgerecht beim LBV-SH beantragt und vorgelegt werden.

Zu Ziffer 7 bezüglich des zu errichtenden Lärmschutzwalles ist anzumerken, dass die Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination in der Baulast und der Unterhaltungspflicht der Gemeinde verbleibt.

Die Ziffer 8 berührt die hinreichende Berücksichtigung des erforderlichen Immissionsschutzes aufgrund der verkehrlichen Belastung der Kreisstraße. Dieser Sachverhalt ist in der Begründung unter Ziffer 5 aufgearbeitet und vollständig im erforderlichen Umfang in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung auf der Grundlage der aktuell vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Weitergehendes ist zu den Belangen der übergeordneten Kreisstraße 86 nicht zu beachten.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von der Jersbeker Straße her erschlossen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits hier bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträgern einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist es möglich für den gesamten Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Ringleitungssystem herzustellen und hierbei auch die beiden am südöstlichen Ende der Erschließungsstraße „B“ befindlichen Baugrundstücke anzubinden, wenn das Leitungssystem bis zum Grundstück Nr. 14 geführt wird und danach mit einer zweiten rücklaufenden Leitung in die Erschließungsstraße „C“ einmündet.

Die Gemeinde wird diese besondere Erschließungsmaßnahme zur Vermeidung von Stagnationswasser über den Erschließungsträger sicherstellen.

Löschwasserversorgung / Brandschutz / Rettungswege

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang in der Jersbeker Straße vorhanden. Dies gilt auch für angrenzende Bereiche der Jersbeker Straße. Hieraus kann üblicherweise nur eine Löschwassermenge von bis zu 48 m³/h für 2 Stunden Löschzeit zur Verfügung gestellt werden.

Bei der innergebietlichen Verlegung von Trink- und Brauchwasserleitungen sind Hydrantenanlagen im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang einzurichten. Die Standorte sind in Abstimmung mit dem Träger der Wasserversorgung und der örtlichen Feuerwehr festzulegen unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Grundlage hierfür sind die „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“, die „Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV)“ und die „DVGW-Arbeitsblätter W 400 und ff“.

Hierzu ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger AMT BARGTEHEIDE-LAND bezüglich der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes durchzuführen.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h für 2 Stunden Löschzeit) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 – IV 334-166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Dies bedeutet, dass eine zusätzliche Löschwassermenge von bis zu 48 m³/h für 2 Stunden Löschzeit vorgehalten werden muss. Sie ist, soweit möglich, aus dem in der Ortsmitte liegenden größeren Dorfteich in ca. 400 m Entfernung zum nächstgelegenen Baugrundstück des Plangebietes zu entnehmen. Dieser Dorfteich ist eine offizielle Löschwasserentnahmestelle. Darüber hinaus steht im westlich benachbarten Baugebiet eine Regenwasserrückhalteinrichtung mit ständiger Wasserführung zur Verfügung die in ca. 500 m Wegstrecke zum Plangebiet liegt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Dies betrifft insbesondere den Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der Grundstücke 4 und 5.

Die Flächen für die Feuerwehr sind nach den entsprechenden Richtlinien zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Versorgungsleitungssystem im Niederspannungsbereich nur unterirdisch zu führen ist, um unvermeidbare Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch umfangreiche oberirdische Leitungen auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist für Versorgungsleitungen der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG die genaue Kabellage bzw. Leitungstrassen beim Regionalcenter Telefon Service-Center 04106 – 648 90 90 zu erfragen. (siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

In Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist nördlich der Erschließungsstraße A auf dem Grundstück 1 eine Versorgungsfläche als Transformatorenstation festgesetzt zur erforderlichen Gebietsversorgung.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG von der bereits vorhandenen Straße Jersbeker Straße her sichergestellt.

Für innergebietliche Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern.

(Siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Telefonnetz der TELEKOM DEUTSCHLAND GmbH in Bargteheide angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon 0451 – 488-4720 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. (siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-einrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen am Klärwerk

bzw. Wilhelmshöhe und den übrigen Standorten im Gemeindegebiet. Ein besonderer Versorgungsbedarf in dem Bereich des Plangebietes und den unmittelbar angrenzenden Flächen der Bebauung besteht aus Sicht der Gemeinde nicht.

Breitbandversorgung

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es empfehlenswert im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen.

Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110mm
3. Innendurchmesser: min. 100mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem BREITBANDKOMPETENZZENTRUM in Kiel zu melden.

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist zwischenzeitig einem regionalen Verbund zur Breitbandversorgung angeschlossen. Eine entsprechende Verteilereinrichtung befindet sich bereits in der Ecke Elmenhorster Straße/Herrenweg/Op de Koppel. Versorgungsträger für diese bestehende Anlage sind die VEREINIGTEN STADTWERKE MEDIA GmbH in 23896 Nusse. Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 09.09.2013 mit, dass eine Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Breitbandversorgung möglich ist.

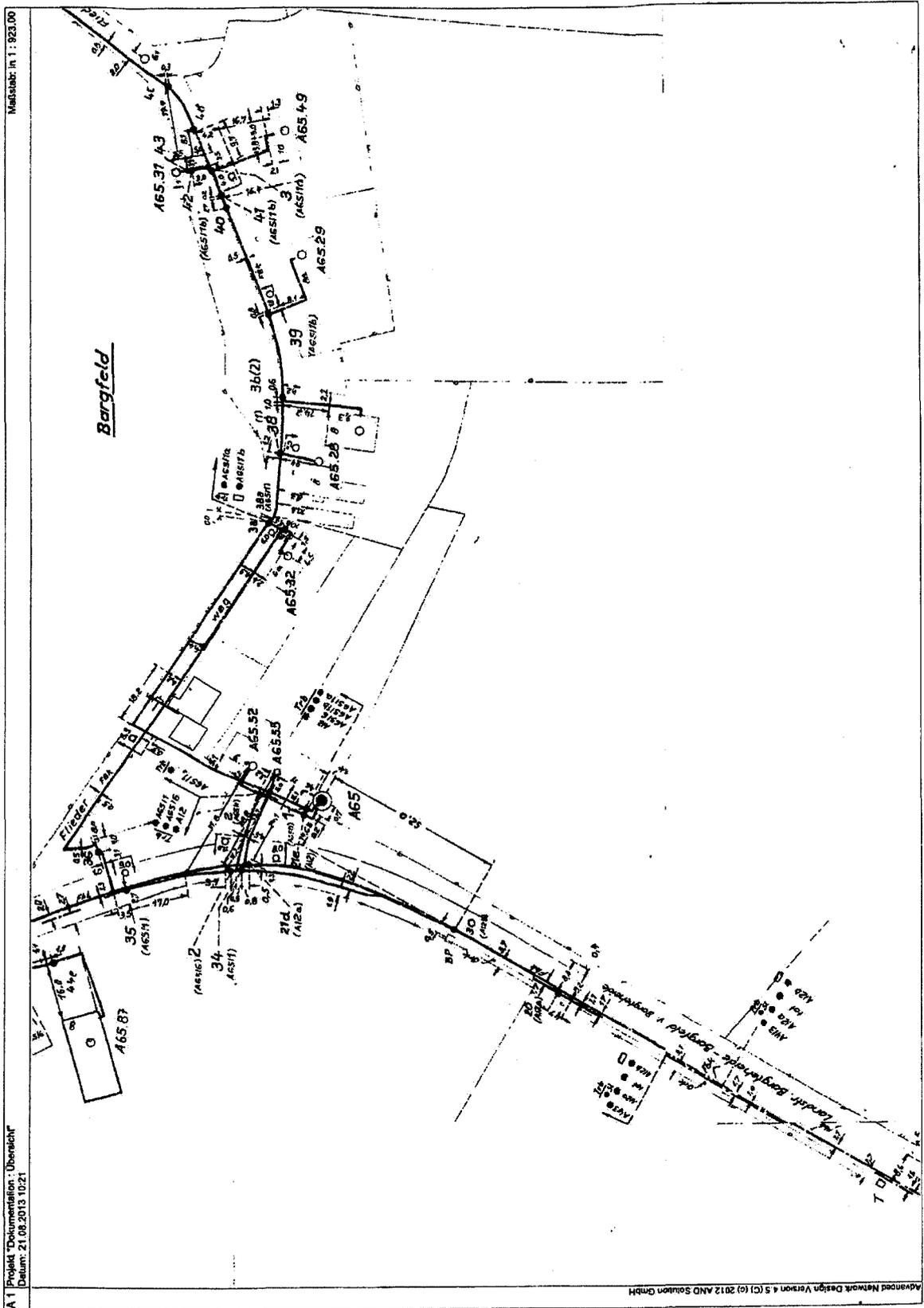
Television

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Süderstraße 32b in 20097 Hamburg, Telefon (040) 63 66-0, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland, deren Lage aus dem nachfolgend wiedergegebenen Lageplan ersichtlich sind. Seitens der Kabel Deutschland wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Antrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eine Neuverlegung der Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Lageplan der Kabel Deutschland - unmaßstäblich



Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GMBH (AWSH) sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Bei Bedarf ist sie unter der Service-Telefonnummer 0800/2974001 zu erreichen.

Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht vorgesehen. Durch dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden lediglich im rückwärtigen Bereich die Baugrundstücke Nr. 4 und Nr. 5 angebinden. Ein Abstellen der Müllgefäße ist an Leerungstagen im Randbereich der Erschließungsstraße „A“ möglich. Hier ist ein gesonderter Müllgefäßstandplatz in ausreichender Größe festgesetzt. Darüber hinaus ist im Bereich der Erschließungsstraße „B“ gegenüber dem Einmündungsbereich der Erschließungsstraße „C“ ein weiterer Müllgefäßstandplatz festgesetzt, der den südlich liegenden Baugrundstücken 14, 15 und 16 als vorübergehender Standplatz dient. Es wird auf die gesonderte Festsetzung von weiteren Müllgefäßstandplätzen aus diesem Grunde verzichtet.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide hin sichergestellt.

Entsorgungsträger ist die GEMEINDE BARGFELD-STEGEN. Sie bedient sich hierbei der Betriebsführerschaft durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger und dem beauftragten Betriebsführer im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Mit der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH ist vereinbart, dass die gemeindliche Einleitungsmenge in das Klärwerk Bargteheide bis 4.000 Einwohnergleichwerte beträgt. Hiernach bestehen hinreichend Einleitungsreserven für die vorliegende Planung, als dass die Gemeinde davon ausgeht, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt etwas mehr als ca. 2.600 Einwohnergleichwerte an durchschnittlicher Einleitungsmenge nach Bargteheide hin abgeleitet werden. Ein exaktes Nachweiserfordernis wird von Seiten der Gemeinde aufgrund der großen Einleitungsmengenreserven nicht gesehen.

Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstiger Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger und dem Betriebsführer der Abwasserentsorgung im öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Von Seiten des beauftragten Betriebsführers wurde zum Bau der Schmutzwasserleitungen eine entsprechende Liste zulässiger Weise zu verwendende Baustoffe der Stellungnahme vom 18.09.2013 beigefügt. Es wird darauf verzichtet diese Liste in die Begründung zu übernehmen, jedoch im Zuge der Erschließungsplanung und deren Umsetzung sind die entsprechenden Baustoffe bei der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH zu erfragen und zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Die großräumige Oberflächenentwässerung ist durch das bestehende Vorflutsystem des zuständigen GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES ALSTER - RÖNNE sichergestellt. Die Zuständigkeit für die Ableitung des Oberflächenwassers über die vorhandenen gemeindlichen Regenwasserleitungen beginnt mit dem Gewässer 5.1 „Wedenbek“. Da die Weiterleitung durch den Dorfteich vorgesehen ist, erfolgt die Einleitung in die Wedenbek an der Station 1+744.

Zur großräumigen Oberflächenentwässerung ist weiter auszuführen, dass von Seiten der Gemeinde Bargfeld-Stegen im Umgebungsbereich des ehemaligen Klärwerks an der Wedenbek eine große umfangreiche Regenwasserrückhalteeinrichtung geplant und so dimensioniert wird, dass auch langfristig an dieser künftigen Einleitungsstelle es zu keinen unvermeidbaren Abflussverschärfungen kommen wird und die Gemeinde hierüber einen wesentlichen Beitrag zur bestehenden Oberflächenentwässerungssituation leistet.

Innerörtlich erfolgt die Ableitung über die vorhandenen Regenwasserleitungen in der Jersbeker Straße, im Bereich nördlich des kleinen Regenwasserrückhaltebeckens auf der Westseite der Jersbeker Straße und nördlich der Straße Op'n Barg.

Hierzu ist als gesonderte Information über die künftige Oberflächenentwässerung ein Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro Petersen + Partner, Kiel erstellt, der Anlage der Begründung ist.

Hieraus ist abzuleiten, dass über die Neuanlage der dezentralen Regenwasserrückhalteeinrichtungen im Plangebiet als Retentionsflächen auf dem Grundstück 1 die Ableitung sichergestellt werden kann und es nicht zu einer Abflussverschärfung in dem bereits bestehenden Leitungssystem der Jersbeker Straße über den Dorfteich bis hin zur Wedenbek führt.

Neben der vom Grundsatz her vorgesehenen Ableitung anfallenden Niederschlagswassers ist auch eine Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht ausgeschlossen. In diesem Falle sind die zu errichtenden Sickerschächte mit einem Notüberlauf zu versehen, die an die Regenwasserkanalisation anzuschließen sind.

Auf weitergehende Ausführungen hierzu wird verzichtet. Entsorgungsträger ist die GEMEINDE BARGFELD-STEGEN. Sie bedient sich hierbei der Betriebsführerschaft durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH in Bargteheide.

Im Zuge der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ist zu prüfen, inwieweit bei Starkregenereignissen Vorsorgemaßnahmen durch Verwallungen, Mulden oder dergleichen geschaffen werden können, die zu einer Entschärfung der Oberflächenentwässerung beitragen können.

Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Verkehrslärm und sonstige Lärmbelastungen

Das Plangebiet wird an seiner Westseite durch die Jersbeker Straße (Kreisstraße 86) berührt. Nördlich abgesetzt liegt die untergeordnete innerörtliche Wegebeziehung Fliederweg. Die Kreisstraße dient der Aufnahme des überörtlichen Durchgangsverkehrs sowie vorrangig auch der Aufnahme des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs der Ortslage. Andere zu beachtende verkehrliche Belange, bezogen auf örtliche Straßen, sind nicht gegeben.

Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung nach Nordwesten hin gewerbliche Nutzungen in einem Mischgebiet. Ansonsten grenzen im Norden Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Nach Westen hin sind Wohnnutzungen erst in einem erheblichen Abstand, geschützt durch einen Lärmschutzwall entlang der Westseite der Jersbeker Straße, vorhanden.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6A und Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung – der Gemeinde Bargfeld-Stegen als gemeinsames Gutachten durch das Büro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor vom 22. März 2013 erstellt, das Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus Verkehrslärm, Gewerbelärm und sonstigen Lärmbelastungen aufgearbeitet. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen zur Sicherung der Nutzungsverträglichkeiten sind im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen. Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu „6. Vorschläge für Begründung“ zitiert.

Zum erforderlichen Schalldämmmaß der Lärmschutzwand liegt eine E-Mail des vorstehend genannten Gutachters vom 08. Juli 2014 vor. Das erforderliche Schalldämmmaß der Lärmschutzwand ist durch textliche Festsetzungen gesichert.

„Zitat“

6. Vorschläge für Begründung

6.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6A will die Gemeinde Bargfeld-Stegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen schaffen. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. In den Bebauungsplan sind gegebenenfalls Festsetzungen aufzunehmen, die dem Schutz der innerhalb des Plangebietes vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzungen dienen. Die vorliegende Untersuchung enthält die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aussagen.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

b) Gewerbelärm

Zur Prüfung der Einwirkungen von Gewerbelärm auf die Geltungsbereiche wurden zur Beurteilung der Geräuschbelastungen für den Tageszeitraum der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $L_w = 60$ dB(A) tags und Industriegebiete $L_w = 65$ dB(A) tags verwendet. Für den Nachtzeitraum wurden Ansätze abgeleitet, die mit der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld verträglich sind.

Mit den obigen Ansätzen werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts überwiegend eingehalten.

Lediglich in Teilbereichen des östlichen Grundstücks innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wird der Immissionsrichtwert geringfügig überschritten. Allerdings liegen diese Überschreitungen in dem gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen zulässigem Bereich von 1 dB(A).

Somit ist davon auszugehen, dass die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung verträglich ist.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastung der Jersbeker Straße und der Elmenhorster Straße wurde der Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2010 und 2005 des Landes Schleswig-Holstein entnommen und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet. Für den Fliederweg erfolgte eine Abschätzung der Anliegerverkehre.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 werden im allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts überwiegend sowie die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts überall eingehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6A werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts in einem Abstand von bis zu 63 m tags und bis zu 145 m nachts zur Straßenmitte der Jersbeker Straße überschritten. In einem Abstand von bis zu 49 m tags und bis zu 75 m nachts zur Straßenmitte der Jersbeker Straße werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts überschritten.

Auf den Grundstücken 1 und 2 (die beiden westlichen Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße) wird in einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte der Jersbeker Straße der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) überschritten. In diesen Abstand sind ebenerdige Außenwohnbereiche nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

In den übrigen Bereichen ergeben sich keine Einschränkungen bezüglich der ebenerdigen Außenwohnbereichen.

Im südlichen Bereich ist der geplante aktive Lärmschutzwall berücksichtigt worden. Für den nördlichen Bereich ist aktiver Lärmschutz aus Belegenheitsgründen (Erschließung) nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Zum Schutz der Nachtruhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6A sind in einem Abstand von bis zu 145 m zur Straßenmitte der Jersbeker Straße, in dem der Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts liegt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

6.2. Festsetzungen

Auf die Wiedergabe der Festsetzungsempfehlungen aus der lärmtechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle verzichtet, da diese gutachtlichen Empfehlungen vollständig in Planzeichnung und Text berücksichtigt und festgesetzt sind.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass in der gutachtlichen Empfehlung (Seite 16) zu den Grundstücken 1 und 2, die beiden westlichen Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße „A“, vorgegeben ist, dass bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen sind in einem Abstand von bis zu 40 m zur Straßenmitte der Jersbeker Straße. Diese beiden seinerzeitigen Grundstücke sind in der vorliegenden Planfassung zum Grundstück 1 zusammengefasst und aufgrund notwendiger Erfordernisse zur Rückhaltung von Niederschlagswasser als Retentionsfläche festgesetzt. Von daher ist die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen in den Planunterlagen nicht vorgenommen worden bzw. nicht erforderlich.

Intensivtierhaltung

Zur Aufarbeitung der Problematiken zu Geruchsimmissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes im Fliederweg ist das Geruchsgutachten als gemeinsames Gutachten für die Bebauungspläne Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung, Nr. 6A und Nr. 12A durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Osterende 68 in 21734 Oederquard, vom 22. März 2013 erstellt, das Anlage der Begründung ist.

Nachfolgend wird aus dem Geruchsgutachten zu Ziffer 5.10 Ergebnisse und Beurteilung zitiert, jedoch nur zum Bebauungsplan Nr. 6A sowie zu Ziffer 6 Zusammenfassende Beurteilung.

„Zitat“

5.10 Ergebnisse und Beurteilung

- *Bebauungsplan Nr. 6A*

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet soll planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Gemäß der geltenden GIRL des Landes Schleswig-Holstein ist in solchen Gebieten ein Grenzwert hinsichtlich Geruch von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit erlaubt.

Entsprechend Abbildung 8 wird im vorgesehenen Plangebiet des Bebauungsplanes der Grenzwert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit deutlich unterschritten (maximal 3,5 %). Damit liegt die Geruchsbelastung unterhalb des zulässigen Grenzwertes für allgemeine Wohngebiete.

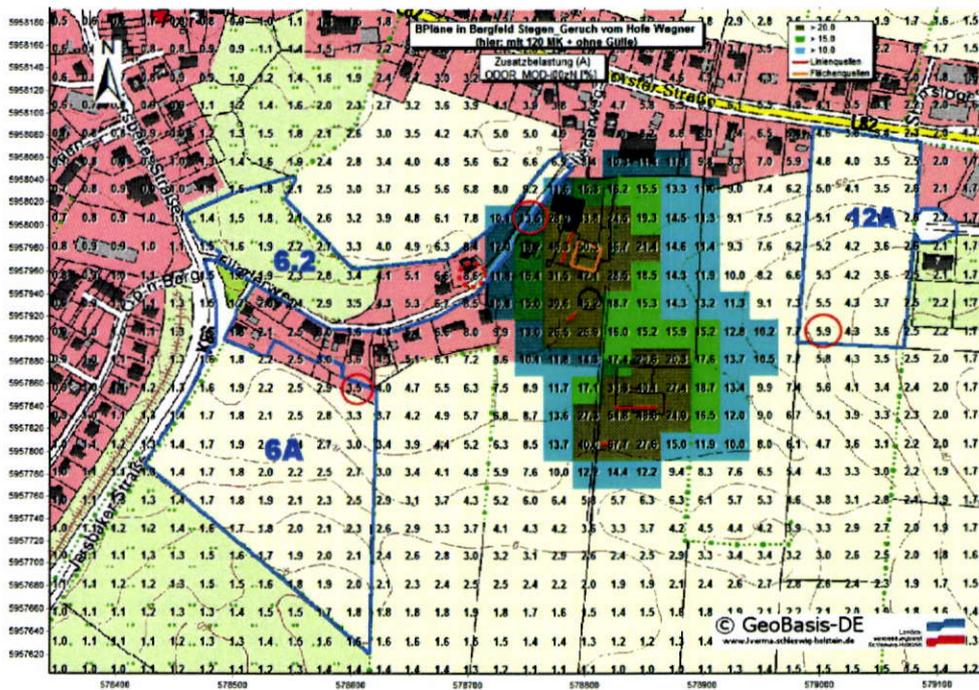


Abb. 8: Darstellung der belastungsrelevanten Kenngrößen für Geruch als Zahlen- und Flächendarstellung durch die vorhandene Tierhaltung des Betriebes Wagner bei Immissionshäufigkeiten von 10 %, 15 % und 20 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit, interpoliert aus einem geschachtelten Rengitter mit Maschenweiten von 10 m, 20 m und 40 m. (AKS Hamburg-Fuhlsbüttel). Maßstab: 1:~7.000

6. Zusammenfassende Beurteilung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen plant die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 sowie die Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 6A und 12A in 23863 Bargfeld-Stegen. Hierbei soll der zentrale Planbereich des Bebauungsplans 6 - 2. Änderung und Ergänzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, während der westliche und östliche Teil künftig weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche dienen soll.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6A soll planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12A soll planungsrechtlich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Zentral zwischen den Bebauungsplangebieten gelegen befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Uwe Wagner. Beschwerden über die derzeitige Geruchssituation sind nicht bekannt.

Unter den gegebenen Annahmen kommt es durch den vorhandenen Tierbestand des landwirtschaftlichen Betriebes Wagner im Bereich der ausgewiesenen Wohnhäuser bzw. Gewerbeflächen zu keinem Zeitpunkt zu einer Überschreitung der hier anzusetzenden Grenzwerte für Geruch in Höhe von 10 % der Jahresstunden (allgemeine Wohngebiete) resp. 15 % der Jahresstunden (Gewerbegebiete).

Die Grenzwerte für Geruch der geltenden GIRL des Landes Schleswig-Holstein werden somit im gesamten Bereich der B-Pläne Nr. 6 - 2. Änderung und Ergänzung, Nr. 6A und Nr. 12A deutlich eingehalten.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A handelt es sich um einen Bereich in der östlichen Ortslage Bargfelds, östlich der Jersbeker Straße (K 86) und südlich rückwärtig der Altbebauung Fliederweg unter Einbeziehung der Flächen im Einmündungsbereich Fliederweg in die Jersbeker Straße sowie unbebaute Teilflächen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6.

Die betreffenden Flächen sind bisher unbebaut und werden überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Einmündungsbereich des Fliederweges und dem altbebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 handelt es sich um private sonstige Vegetationsflächen bzw. Hausgärten.

Über einen zu Beginn der Überplanung entwickelten Strukturplan ist die künftige Entwicklung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet geordnet worden. Aufgrund des zwischenzeitig erkannten Bedarfs weiterer Infrastrukturflächen für erforderliche dezentrale Regenwasserrückhaltungen, Kinderspielplatz und Flächen für eine Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination ergibt sich jedoch für die vorliegende Planung eine teilweise geänderte Struktur, als dass diese Flächen in den Bauflächenbereich integriert sind und sich hieraus auch eine Veränderung der verkehrlichen Erschließung ergeben hat, die zu einem Ringstraßensystem weiterentwickelt worden ist.

Die erforderlichen städtebaulichen Inhalte sind unter Berücksichtigung der bisherigen Ortsentwicklungen im wohnbaulichen Bereich festgelegt, wobei die bisherige bauliche Dichte der Wohngebiete beibehalten worden ist. Eingebunden ist jedoch zur baulichen Verdichtung eine Reihenhauszeile.

Zur Einbindung der neuen Wohnbauflächen in die vorhandene Landschaftsstruktur sind keine neuen linearen Grünabgrenzungen entwickelt, da das Plangebiet fast vollständig durch vorhandene Knickstrukturen unterschiedlicher Qualität bereits eingefasst ist. Diese befinden sich jedoch auch teilweise randlich außerhalb des Plangebiets.

Das Gebiet stellte sich, mit Ausnahme der Flächen aus dem Bebauungsplanes Nr. 6 bzw. dem Einmündungsbereich Fliederweg/Jersbeker Straße, zum Zeitpunkt der Planaufstellung als intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Die Bauflächenbereiche sind in der zwischenzeitig wirksamen 28. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt und hierin als Gebiet II bezeichnet. Die erforderlichen innergebietlichen Infrastrukturflächen für die Regenwasserrückhaltung und dem Kinderspielplatz sind für die Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht dargestellt. Lediglich der Bereich der künftigen Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination ist hier als überlagernde Darstellung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 6A besteht mit Ausnahme der Infrastrukturflächen aus den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes. Randlich des Einmündungsbereiches Fliederweg/Jersbeker Straße ist diese Fläche als private Grünfläche –Parkanlage– festgesetzt. Nördlich der Erschließungsstraße A und östlich der Jersbeker Straße ist innerhalb des Plangebietes die erforderliche Fläche für Regenwasserrückhaltung als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche– festgesetzt. Dieser Standort ist gewählt, weil hierüber das anfallende gefasste Oberflächenwasser in Richtung Jersbeker Straße und weiter über den Dorfteich in Richtung Wedenbek geführt werden kann. Die erforderliche Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination ist als aktive Schallschutzmaßnahme entsprechend festgesetzt. Überlagernd ist hier eine Fläche als sonstige Vegetationsfläche vorgesehen, die bis an die randlich vorhandenen Knick herangeführt wird.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Haupteerschließungsstraße im Trennsystem und zwei weiteren untergeordneten Erschließungsstraßen im Mischsystem. Sie sind so angelegt, dass sich hierüber eine Ringstraßenverbindung ergibt mit möglicher mittel- bis langfristiger Erweiterung in östliche Richtung.

Das Plangebiet ist randlich durch vorhandene Knickstrukturen abgegrenzt, die teilweise auch außerhalb des Plangebietes liegen. Eine Neuanlage von linearen Grünelementen ist daher nicht vorgesehen. Lediglich auf der geplanten Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination sind weitere flächenhafte Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Innergebietlich bestehen keine weiteren Grünelemente.

Der Erhalt dieser vorhandenen Knickstrukturen entlang der Lärmschutzwand/wand-Kombination erfolgt über eine entsprechende Kennzeichnung nach § 21(1) LNatSchG mit Zuordnung einer randlichen von der Bebauung freizuhaltenen Fläche als sonstige Vegetationsfläche in 3,0 m Breite. Innerhalb dessen sind nur Nutzungen zugelassen, die eine Beeinträchtigung des Knicks sowie der Kronentraufbereiche nicht begründen. Diese sonstige Vegetationsfläche ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Für die übrigen vorhandenen Knickstrukturen nördlich und östlich der Grundstücke 1 bis 3, 6 bis 8 sowie 9 bis 20 ergibt sich ein Funktionsverlust der Knickstrukturen. Sie sind nunmehr als private Grünfläche – vorhandener Knick – festgesetzt, gleichfalls teilweise mit Zuordnung von Knickrandstreifen in 2,0 m Breite.

Für die erforderlichen Knickdurchbrüche bzw. Knickentfernungen zur verkehrlichen Erschließung sowie Knickteilen mit Funktionsverlust erfolgt kein Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Dieser erfolgt innerhalb der zwischenzeitig rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 12A und Nr. 17 als Knickneuanlage. Für das Plangebiet besteht für die insgesamt 34 lfdm Knickentfernung bei einem erforderlichen Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 ein Ausgleichsbedarf von 68 lfdm. Darüber hinaus besteht ein weiterer Ausgleichsbedarf von 507 lfdm für den Funktionsverlust von Knicks nördlich der Erschließungsstraße „A“ an der Jersbeker Straße und am nördlichen, östlichen und teilweise südwestlichen Plangebietsrand, der im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen ist. Somit besteht ein Gesamterfordernis von 68 lfdm. + 507 lfdm. = 575 lfdm. Da im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12A sowie Bebauungsplan Nr. 17 (HSK) selbst jeweils auch ein Ausgleichsbedarf für Knickentfernungen besteht, verbleibt hier nach Verrechnung mit den beiden Ausgleichserfordernissen kein Rest als Ausgleichsguthaben. Der Rest an Ausgleichsbedarf soll bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgelöst werden.

Da das Plangebiet randlich fast vollständig durch vorhandene Knicks, überwiegend mit Funktionsverlust, abgegrenzt wird, besteht kein weiteres Erfordernis zur Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum.

Aufgrund der Zuordnung der künftigen Wohnbauflächen zur umgebenden Altbebauung an der Jersbeker Straße bzw. dem Fliederweg sind zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die Höhenlagen des vorhandenen Geländes, das von ca. 35 m NN bis auf ca. 40 m NN ansteigt, bei der auch die Grundstücke zu kleineren Gruppen zusammengefasst sind. Hierüber kann eine vertretbare Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum und die Geländetopographie erfolgen.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines Grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation des altbebauten benachbarten Siedlungsbereiches an der Jersbeker Straße bzw. dem Fliederweg. Hierüber kann dann auch eine städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden.

Weitergehende Ausführungen sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung bzw. dem Umweltbericht aufgearbeitet.

Zum Grundsätzlichen der vorliegenden Planung zur Entwicklung der umfangreichen Wohnbauflächen und Infrastrukturflächen und den damit zusammenhängenden Problematiken der Landschaftsentwicklung und des Artenschutzrechtes wird auf vorliegende artenschutzrechtliche Prüfungen zu anderen Planungen in vergleichbaren Landschaftsräumen zurückgegriffen und in die Planung eingestellt.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 27a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010 sowie § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.01.2010 sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis letzten Februartag zulässig. Es gelten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Weitergehende Ausführungen sind unter nachfolgender Ordnungsziffer 6b) dieser Begründung bzw. dem Umweltbericht aufgearbeitet.

6. Maßnahmen zum Schutz 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 zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6A wird überwiegend im bisherigen unbeplanten Außenbereich östlich der Jersbeker Straße und südlich rückwärtig der Altbebauung am Fliederweg ein Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet verbindlich überplant unter Einbeziehung eines größeren Flächenanteiles im Einmündungsbereich Jersbeker Straße/Fliederweg und weiter Teile rückwärtiger Altbaugrundstücke für eine innergebietsliche Nachverdichtung dieses kleinen bestehenden Baugrundstücksbereiches. Weiter ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung als Retentionsfläche randlich der Jersbeker Straße angeordnet. Darüber hinaus sind neben den erforderlichen verkehrlichen Infrastrukturf lächen eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz und eine private Grünfläche als Parkanlage im Einmündungsbereich Jersbeker Straße/Fliederweg vorgesehen. Zur Minimierung von Verkehrslärm von der Jersbeker Straße ist eine Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination angeordnet einschließlich randlicher sonstiger Vegetationsfläche. Diese Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination ist an ihrer Südwestseite in angemessenem Umfang in das Plangebiet hineingeführt.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/93, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen GRZ von 0,3 für die Wohnbaugrundstücke und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 75 vom Hundert für Einzel- und Doppelhausgrundstücke und einer zulässigen GR von 105 qm je Reihenhausgrundstück sowie einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 vom Hundert für die geplante Reihenhauszeile von folgenden Versiegelungsanteilen auszugehen ist. Es ergibt sich nachfolgende Gesamtversiegelung.

Dieser Sachverhalt wird teilweise in der Tabelle 11c – neue Planung- aufgearbeitet, wobei der vorhandene Baubestand auf den Altbaugrundstücken und die Teile von bestehenden Verkehrsflächen als Minderung mit berücksichtigt wird. Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus zusätzlicher Teilversiegelung und zusätzlicher Vollversiegelung:

Teilversiegelung:

künftige gesamt zulässige Teilversiegelung:	357,0 qm
bisherige gesamt zulässige Teilversiegelung:	<u>./ 235,0 qm</u>
zusätzlich entstehende Teilversiegelung	<u>122,0 qm</u>

Vollversiegelung:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	17.130,2 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./ 36,0 qm</u>
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u>17.094,2 qm</u>

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden:

zusätzliche Teilversiegelung:	
122,0 qm x 0,3 =	36,6 qm
zusätzliche Vollversiegelung:	
17.094,2 qm x 0,5 =	<u>8.547,1 qm</u>
gesamtes Ausgleichserfordernis	<u>8.583,7 qm</u>

gerundet:	<u>~ 8.585 qm</u>
-----------	-------------------

**Ausgleichsleistungen innerhalb des Plangebietes:
keine Ausgleichsfläche nach § 9(1)20 BauGB**

Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes:

Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme abzubuchen von Öko-Konto bzw. sonstigen Ausgleichsflächen bzw. Ökopunkten der Gemeinde.

Während des Aufstellungsverfahrens war an dieser Stelle nachfolgend eine Gesamtübersicht zum der Gemeinde zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächenpotenzial mit den zugehörigen Abbuchungen durch gemeindliche Planungen einschließlich eines Überblicks weiteren Ausgleichsflächenbedarfs aus aktuell in Aufstellung befindlichen gemeindlichen Planungen. Dieser Teil ist herausgelöst und in der Begründung unter Ziffer 12 als separater Anhang eingefügt.

Für die Entwicklung des Allgemeines Wohngebietes sowie der Sicherung der öffentlichen verkehrlichen Infrastruktur ergeben sich auf der Westseite des Plangebietes zur Anbindung der Erschließungsstraße „A“ an die Jersbeker Straße und innergebietlich zur Anbindung von Teilen der Altbaugrundstücke am Fliederweg zwei Eingriffe in die vorhandenen Knicks in einer Gesamtlänge von ca. 34 lfdm als Knickdurchbruch.

Für die zu entfernenden Knickteile ergibt sich bei insgesamt ca. 34 lfdm Knickentfernung als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes und unter Berücksichtigung eines Ausgleichsfaktors von 2,0 insgesamt eine Mindestlänge von ca. 68 lfdm zu ersetzenden Knick. Aufgrund von Funktionsverlusten von Knickteilen an verschiedenen Stellen mit ca. 507 m Länge ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu sichern. Demnach ist eine Ausgleichslänge von insgesamt 575 lfdm erforderlich.

Im gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12A zur Entwicklung von Gewerbegebietsbauflächen im Osten der Ortslage, südlich der Elmenhorster Straße und westlich des bestehenden Gewerbegebietes Op de Koppel, erfolgt die Neuanpflanzung eines Knicks an der Südwestseite im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12A. Hier stehen als Ausgleichsmaßnahmen Knickneuanpflanzungen zur Verfügung.

Die erforderliche Ausgleichslänge als Ersatzmaßnahme von ca. 575 lfdm wird mit den Knickguthaben im Bebauungsplan Nr. 12A sowie Bebauungsplan Nr. 17 verrechnet. Hiernach verbleibt ein Defizit von 216 lfdm Knickaustgleich, den die Gemeinde bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ablösen wird. Hiernach verbleibt kein Ausgleichsdefizit.

In diesem Zusammenhang weist die untere Naturschutzbehörde auf das Erfordernis der Genehmigung von Knickdurchbrüchen hin. Eine Genehmigung dieser Knickdurchbrüche ist in Aussicht gestellt, sofern mit dem Bebauungsplan ein wirksamer Schutz der verbleibenden Knickabschnitte sowie der festgesetzten Bäume sichergestellt und der erforderliche Ausgleich entsprechend nachgewiesen ist. Diese Anforderungen werden mit dem vorliegenden Planinhalt und Verrechnung mit den Ausgleichsguthaben im Bebauungsplan Nr.12A sowie Bebauungsplan Nr. 17 und der Ablösung bei Kreis Stormarn im erforderlichen Umfang nachgewiesen und sichergestellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass hiernach die Genehmigungen für die erforderlichen Knickdurchbrüche von Seiten der uNB in Aussicht gestellt werden.

Der Knickaustgleich kann somit nur teilweise innerhalb der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 12A und Nr. 17 erbracht werden. Für die Pflanzflächen der neu anzulegenden Knicks, als erforderlicher Knickaustgleich, und deren Erhaltung sowie der Ablösung ist mit nachfolgend aufgeführten Kostenanteilen als Ersatzmaßnahmen zu rechnen.

Pflanzfläche auf GE im B-Plan Nr. 12A + SO im B-Plan Nr. 17	8.100,00 €
Knickneuanlagen als Ersatzmaßnahmen im Plangebiet B-Plan Nr. 12A + 17	21.600,00 €
Ablösung bei uNB Kreis Stormarn	<u>14.100,00 €</u>
Gesamtkosten der Ersatzmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 12A + Nr. 17 sowie Ablösung	43.800,00 €

Für die vorgesehenen Abgrabungen zur Einrichtung der Regenwasserretentionsfläche besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Diese Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 39(5)2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Der Knick an der Nordostseite des Plangebietes vor den Grundstücken 4 und 5 ist als private Grünfläche – vorhandenen Knicks – festgesetzt mit zusätzlichem 2,0 m breiten Knickrandstreifen nördlich und südlich des Knicks. Für diesen Knick, der privates Grundstückseigentum bleibt, ist ein entsprechender Ausgleich aufgrund des Funktionsverlustes im Verhältnis 1:1 zu leisten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Struktur dieses Knicks, unter teilweiser Berücksichtigung der zusätzlichen Knickrandstreifen, auf Dauer erhalten werden kann und somit nur der Funktionsverlust einen Ausgleich erfordert. Dies gilt sinngemäß auch für die übrigen randlichen Knickstrukturen, die unmittelbar an Baugrundstücke angrenzen im Bereich der Grundstücke 9 bis 20, jedoch ohne zusätzlichen Schutzstreifen.

Für die vorhandenen Überhänger innerhalb der Knickstrukturen ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche für den jeweiligen Kronentraufbereich festgesetzt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass hiermit hinreichend Maßnahmen zum Erhalt dieser Landschaftsstruktur innergebietlich wie auch randlich getroffen sind. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, da die Knickstrukturen, überwiegend mit Funktionsverlust, und Großbaumbestände gleichfalls entsprechend gesichert sind.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand einschließlich der zu entfernenden Knicks, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem Ausgleich zur Knickneuanlage bzw. der Ablösung als Ersatzmaßnahme den Anforderungen Genüge getan wird. Sie wird die Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 12A sowie Bebauungsplan Nr. 17 zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Flächen der Gewerbegrundstücke sowie des Sonstigen Sondergebietes durchführen lassen bzw. mit der uNB des Kreises Stormarn die erforderliche Ablösung vereinbaren.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung und Versickerung anfallenden Oberflächenwassers über die neu anzulegenden Regenwasserrückhaltesysteme als Retentionsfläche kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben. Diese Planungen zur Ableitung des Oberflächenwassers werden gesondert als wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchgeführt.

Nachfolgend sind die Kosten für die grügestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt. Bei den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches fließen auch die Kosten für den Grunderwerb, soweit abschätzbar, in die Kostenschätzung mit ein.

1. Ausgleichsfläche innerhalb Plangebiet	0,00 €
2. Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb Plangebiet, zu verrechnen mit Ausgleichspotenzialen der Gemeinde	64.400,00 €
3. Knickneuanlage inkl. Grunderwerb in Plangebiet B-Plan Nr. 12A sowie B-Plan Nr. 17	21.600,00 €
4. Ablösung bei uNB Kreis Stormarn	<u>14.100,00 €</u>
	100.100,00 €
+ 19 % MwSt. zu Pos. 3	<u>4.104,00 €</u>
	<u>104.204,00 €</u>

Die Gemeinde geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den für den Ausgleich vorgesehenen Bereichen der vorhandenen gemeindlichen Ausgleichsflächen bzw. mit der Ablösung beim Kreis Stormarn.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 23 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 23

Bei der Auswahl der zu pflanzenden strauchartigen Laubgehölzen auf den Seitenflanken des Lärmschutzwalles ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Holunder (*Sambucus nigra*).

Bei Sträuchern ist Pflanzgut 1 x verpflanzt mit Höhen von 80 bis 100 cm zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

Toxisch wirkende Pflanzen aus der vorstehenden Artenliste sind nur auf der Baugrundstück abgewandten Seite des Lärmschutzwalles zu pflanzen.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten soweit eine Betroffenheit gegeben ist: **Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sowie Knicks und sonstige Vegetationsflächen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.**

Hierbei sind auch die artenschutzrechtlichen Regelungen als Vermeidungsmaßnahmen wie nachfolgend wiedergegeben zu beachten:

Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Brutvögel der Gehölze	Eingriffe in Gehölze nicht von Anfang März bis Ende September
BNatSchG § 39(5)2	Eingriffe in Gehölzbestände nicht vom 01. März bis 30. September
Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	Baufeldfreimachung (Offenflächen) ist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorzunehmen, Knickdurchbrüche sind zwischen dem 01. Oktober und 15. November durchzuführen

Allgemeine Hinweise:

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, der Pflanzenbestände als Knick sowie den übrigen Vegetationsflächen der Knickrandstreifen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

7. Bodenschutz

a) Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen. Hiermit soll das wohnbauliche Siedlungspotenzial der Gemeinde für den derzeit geltenden Planungszeitraum in einem ersten Teilschritt entwickelt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu keinen unvertretbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt. Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht gegeben, da keine höherwertigen Böden unvertretbar ungenutzt werden. Das vorgesehene Plangebiet ist sowohl aus städtebaulicher, als auch landschaftspflegerischer wie auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes als vertretbar anzusehen, zumal keine wirklichen städtebaulich sinnvollen Alternativen der Standortentwicklung von Wohnbauflächen derzeit der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die umfangreicheren Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 12 der Begründung verwiesen. Hier werden plangebietsbezogenen Ausführungen aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein aufgeführt und bewertet mit dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung in angemessenem Umfang die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes berücksichtigt.

Nachfolgend wird zum vorbeugenden Bodenschutz das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben und nachfolgend kurz beschrieben mit seinen Inhalten bezüglich des Plangebietes und des Bereiches des angrenzenden Strukturplanes.

Naturräumliche Gliederung:

- 694 – Barmstedt – Kisdorfer Geest

Feldkapazität im eff. Wurzelraum:

nordwestlich - besonders gering < 10^{er} Perzentil

südöstlich – gering – 10^{er} – 25^{er} Perzentil

Bodenkundliche Feuchtestufe:

nordwestlich - mittel trocken

südöstlich – schwach trocken

Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum:

nordwestlich - besonders gering < 10^{er} Perzentil

südöstlich - gering – 10^{er} – 25^{er} Perzentil

Bodenwasseraustausch:

nordwestlich- besonders hoch – 90^{er} Perzentil

südöstlich - höher – 75^{er} - 90^{er} Perzentil

Natürliche Ertragsfähigkeit (regional):

gering

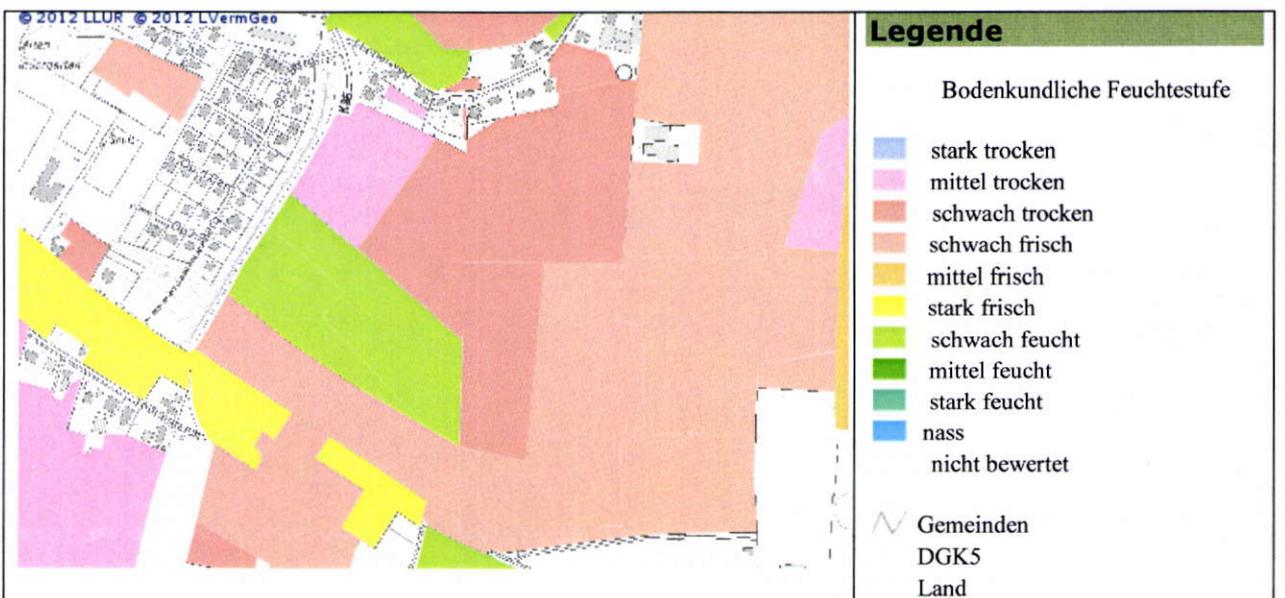
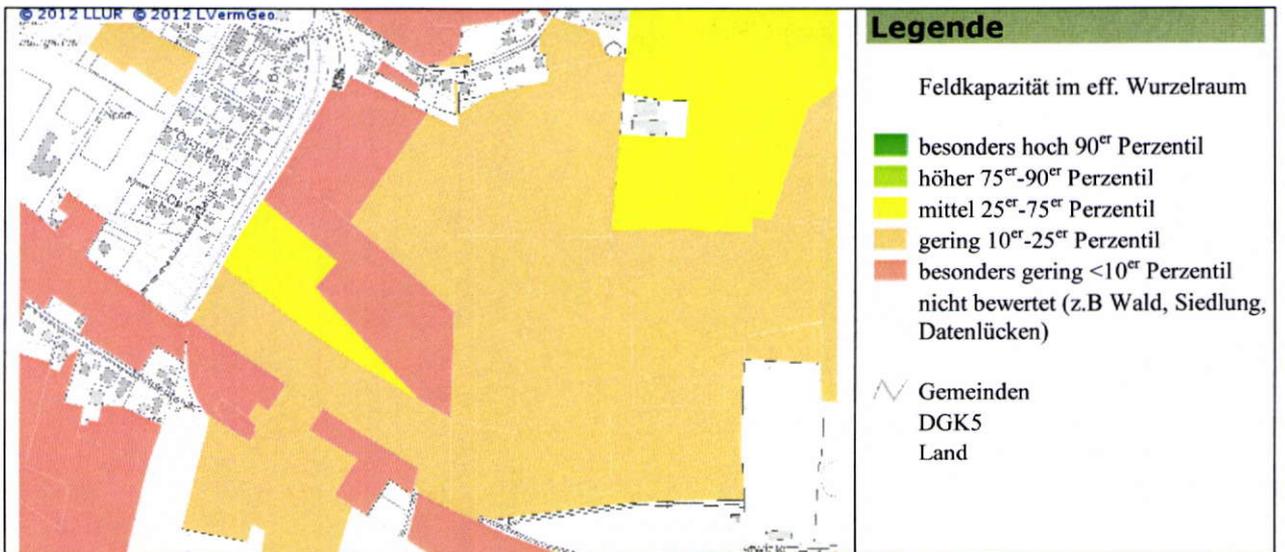
Unzerschnittene Lebensräume:

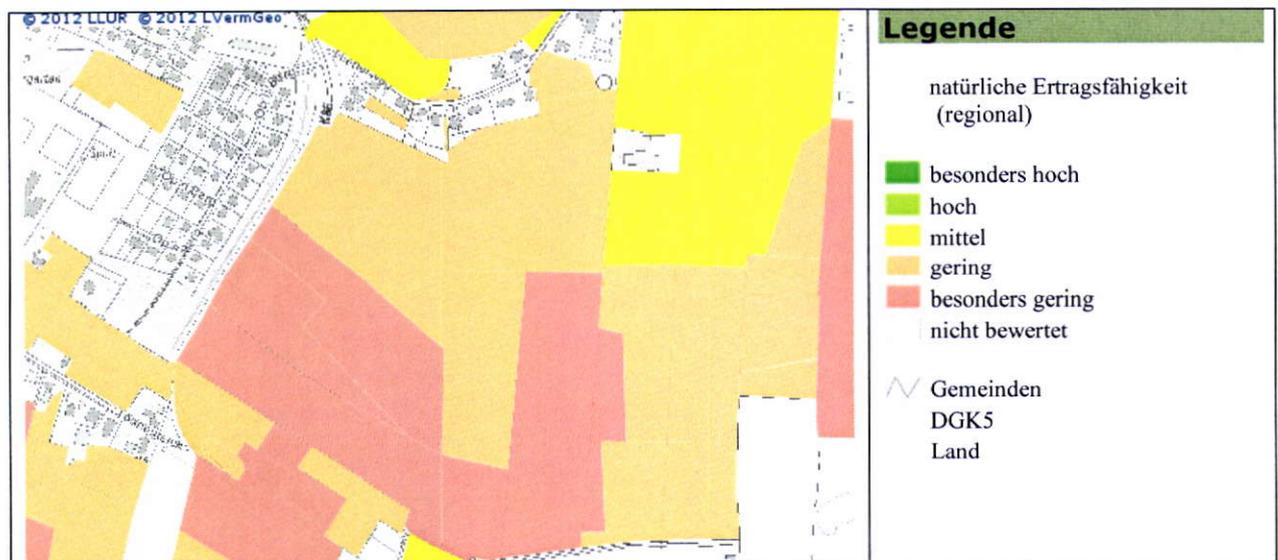
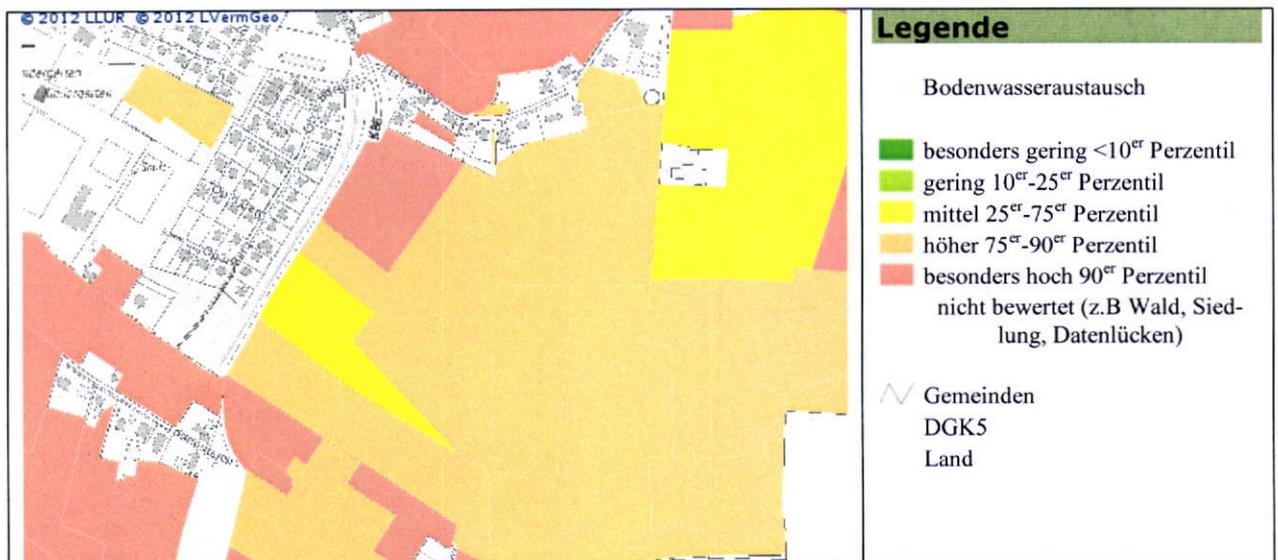
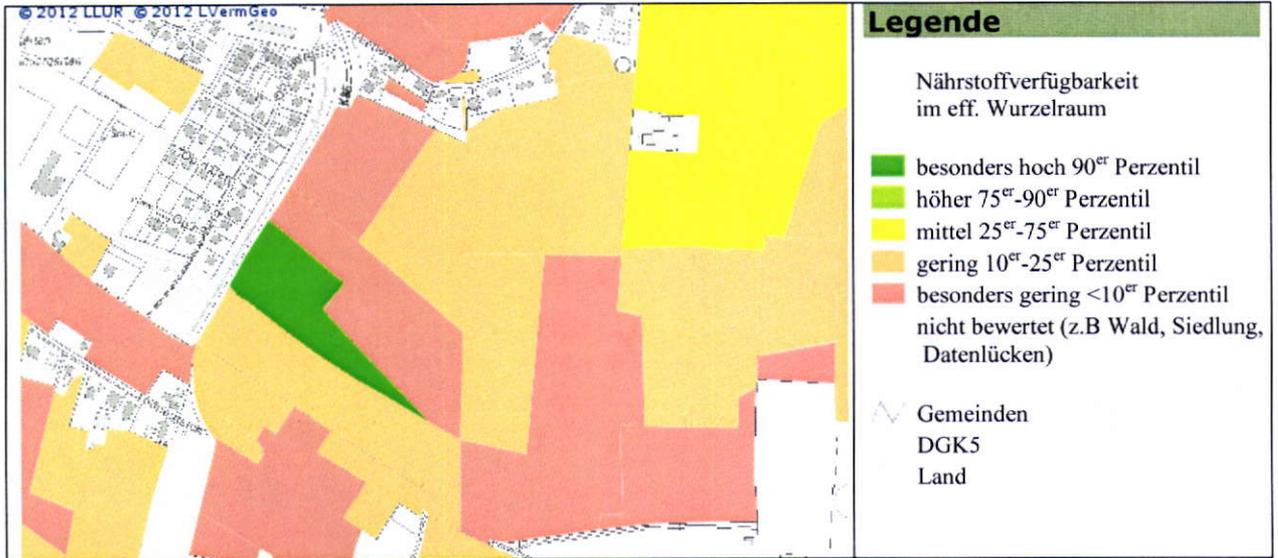
- Fläche mit bis zu 970 ha unzerschnittener Lebensraum

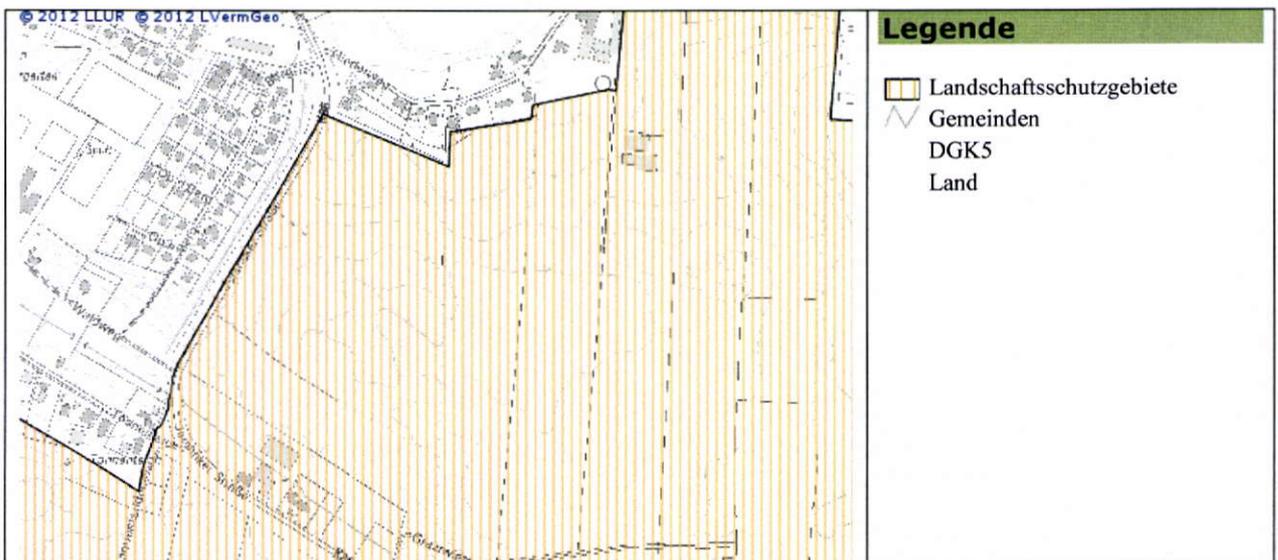
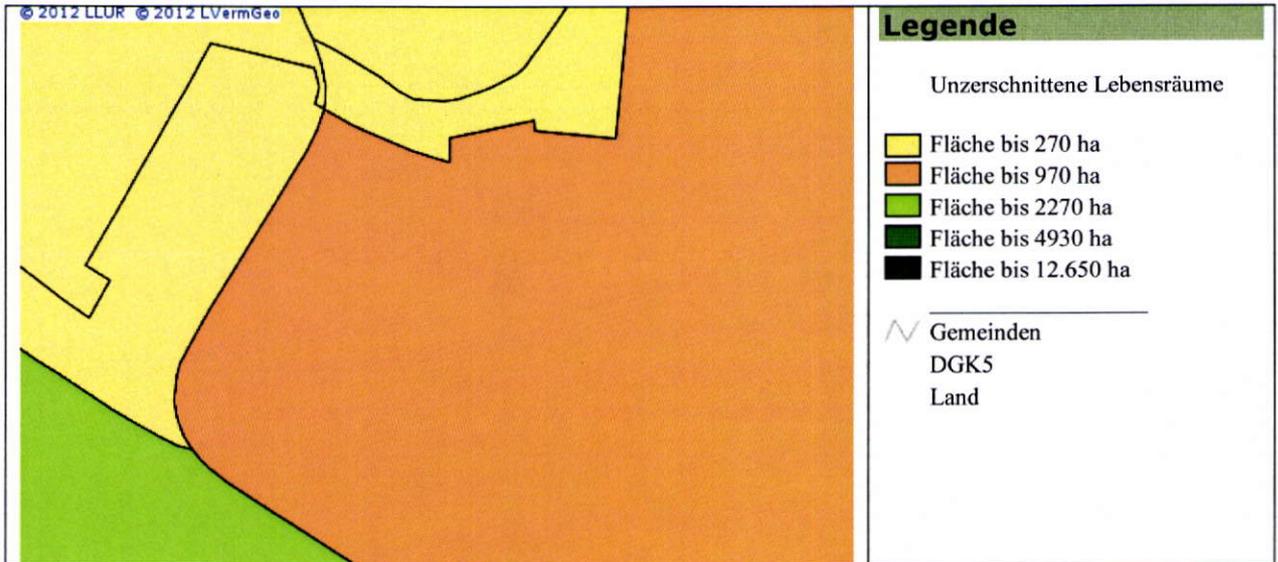
Landschaftsschutzgebiet:

- Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet Bargfeld-Stegen

Die beantragte Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist zwischenzeitig erfolgt und wirksam mit der 14. Kreisverordnung seit dem 11. April 2014.



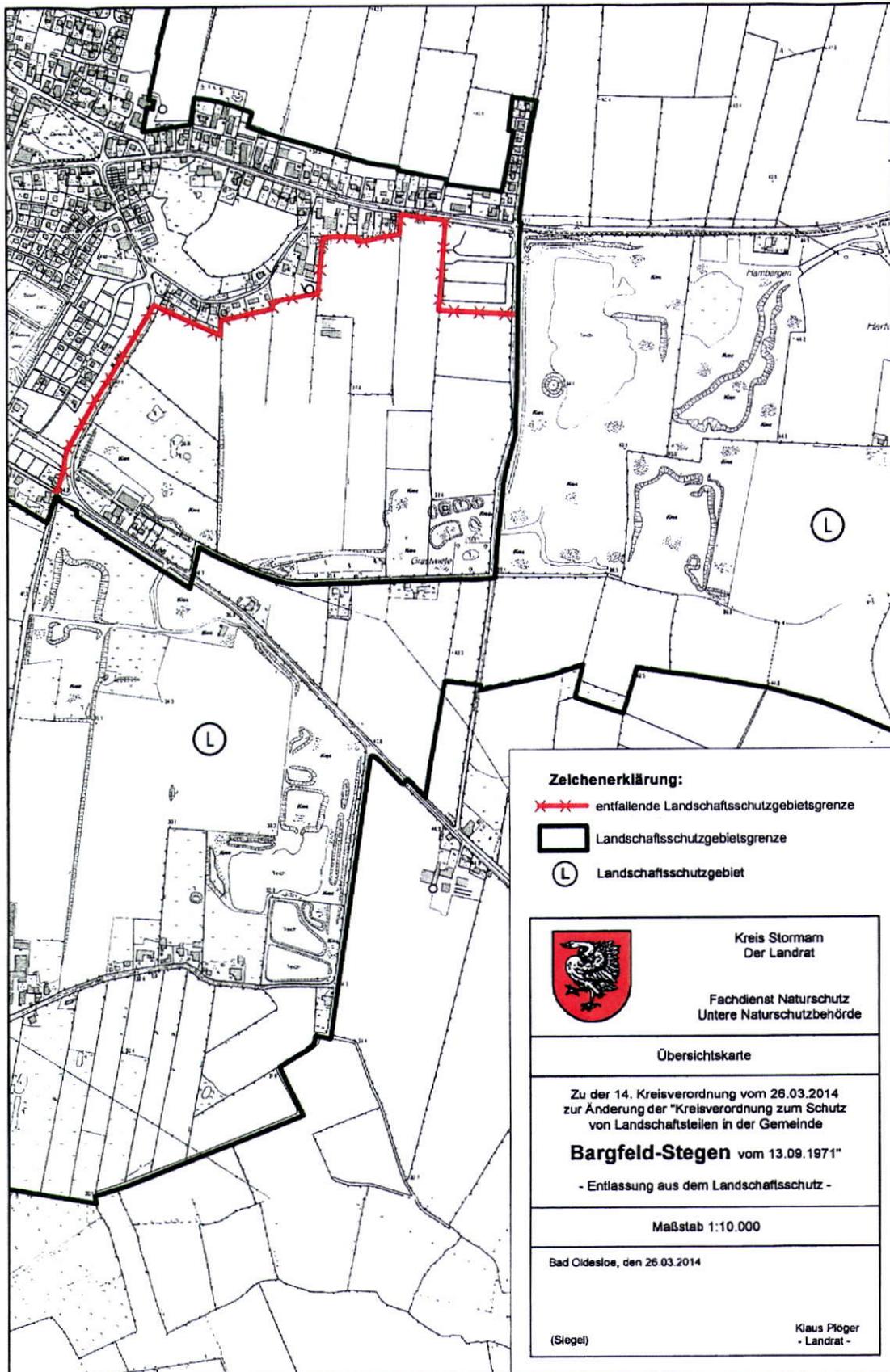




Der gewählte Standort lag während des Aufstellungsverfahrens innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes Bargfelds. Der Antrag auf Entlassung der Plangebietsflächen aus dem Landschaftsschutz ist am 31. Juli 2013 gestellt.

Mit der 14. Kreisverordnung vom 26.03.2014 zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Bargfeld vom 13.09.1971“ erfolgte die erforderliche Entlassung aus dem Landschaftsschutz. Zum Nachvollzug wird nachfolgend der Übersichtsplan mit der nunmehr geltenden Landschaftsschutzgebietsabgrenzung wiedergegeben.

Übersichtsplan Landschaftsschutzgebietsabgrenzung



7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt an seiner Südwestseite auf voller Länge unmittelbar an die Altablagerung 36 an. Des Weiteren befindet sich südöstlich ca. 90 m abgesetzt die Altablagerung 240. Hierzu liegen von Seiten der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde nachfolgende Informationen zu diesen beiden Altablagerungen vor:

Altablagerung 36

Die Altablagerung Nr. 36 ist eine ehemalige Kiesgrube mit einer Größe von ca. 30.000 m³, in der Hausmüll und ähnliche Gewerbeabfälle sowie Bauschutt abgelagert worden sind.

Altablagerung 240

Die Altablagerung 240 ist eine ehemalige Kiesgrube, in der Bauschutt, Bodenaushub und pflanzliche Abfälle sowie Trümmer von Abbrucharbeiten und mineralisches Material (Kies und Mörtel) als Produktionsrückstände abgelagert worden sind.

Eine Grundwasserrelevanz kann nicht ausgeschlossen werden.

Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Schnoor + Brauer, Bovenauer Straße 4 in 24796 Bredenbek mit Datum vom 13.08.2013 vor, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Hiernach ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes eine der vorgesehenen Planung entsprechende Bebaubarkeit möglich ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass mögliche Bodenkontaminationen im Plangebiet bzw. Belastungen des Grund- und Schichtenwassers nicht Gegenstand dieser Untersuchung sind.

Hieraus wird nachfolgend zu 7. „Baugrundbewertung“ zitiert:

7. Baugrundbewertung

7.1 Straßen

Die Höhenlage der Straße wird sich gegenüber dem jetzigen Niveau kaum verändern. Grundsätzlich können bei entsprechendem frostsicherem Oberbau die Sande und steifen Lehme überbaut werden. Die anstehenden Sandauffüllungen sind frostsicher und zumindest als Frostschutzschicht „Untere Lage“ bei entsprechender Nachverdichtung wieder zu verwenden.

Die anstehenden gewachsenen Sande sind tragfähig und weisen erfahrungsgemäß Ev2-Werte > 45 MN/m² auf (siehe ZTVE-StB 94, Absatz 3.4.7.2 bzw. ZVT SoB-StB 2004 Absatz 2.3.4.2). Die unterhalb der Mutterbodendecke angetroffenen steifen Lehme weisen erfahrungsgemäß deutlich geringere Verformungsmodul als 45 MN/m² auf, somit werden Bodenersatzmaßnahmen (Kiessandersatz ca. 40 cm) und zumindest frostsichere Aufbauten von 60 cm notwendig.

Wenn gering erhöhte Setzungen gegenüber den ohnehin eintretenden Setzungen von ca. 1,0-2,0 cm toleriert werden, können die steifen Lehme bei Anordnung eines mind. 0,6 m mächtigen, frostfreien Oberbaus auch ohne zusätzlichen Bodenaustausch überbaut werden.

Der Nachweis der erreichten Verdichtungsgrade muss dann über einen Proctorversuch in der jeweiligen Schicht und nicht über Lastplattendruckversuche erbracht werden. Sind o.g. zusätzliche Setzungen nicht in Kauf zu nehmen, wird eine Untergrundverbesserung im Bereich angeschnittener bindigen Böden (rd. 0,4 m Kiessandbodenersatz, s. oben) erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ausgehend von einer Höhenlage geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen 1,5 m und 2,0 m unter Geländeoberfläche liegen die Leitungen in dem tragfähigen Sande und vereinzelt Geschiebeböden. Eine Flachgründung kann vorgenommen werden. Bei Anschnitt lokal aufgeweichter Lehme/Mergel ist ein ca. 40 cm mächtiges Kiessandpolster vorzusehen.

Für die Verlegung der Leitungen sind je nach Witterung lokal Wasserhaltungsmaßnahmen (Pumpensumpf) erforderlich. Die Baugruben können gem. DIN 4124 bei entsprechenden Platzverhältnissen frei abgeböscht hergestellt werden. Böschungsneigung 45.

7.3 Versickerung

Generell ist eine Versickerung unterhalb der oberflächennahen (ca. 1,0 m) Lehmschichten mit Ausnahme der BS 1, 4, 15 und 16 möglich. Für die Bemessung kann ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von $5,0 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt werden.

Zum dem vorstehenden Absatz „7.3 Versickerung“ teil der Fachdienst Wasserwirtschaft in der Stellungnahme vom 23.12.2013 Folgendes mit:

„Für unterirdische Versickerungsanlagen ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Oberirdische Versickerungsanlagen sind bei der unteren Wasserbehörde nur anzuzeigen, sind im Plangebiet aber nicht überall möglich. Weitere Informationen erteilt die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn.“

Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

Kontaminationsuntersuchungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A liegt nordöstlich der unmittelbar angrenzenden Altablagerung Nr. 36. Hierfür liegt zwischenzeitig die durch Diplom-Geol. Harro Ziegenmeyer, Tornesch, erstellte „Kontaminationsuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 6A, Gemeinde Bargfeld-Stegen“ mit Datum vom 13.08.2013 vor, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Hieraus wird nachfolgend zu Ziffer 12. „Zusammenfassung“ zitiert:

Wegen der Altablagerung Nr. 36 südlich des B-Plangebiets 6A wurde ich beauftragt, Untersuchungen des Boden- und Grundwasserpades im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Altablagerung durchzuführen.

Es wurden chemische Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen vorgenommen. Hinweise auf Abfalleinlagerungen wurden im Untersuchungsgebiet nicht gefunden. Die Befunde der chemischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Gefährdungen der Pfade Boden – Mensch Boden – Bodenluft sind aufgrund der Befunde der chemischen Untersuchungen auszuschließen. Hinweise auf Gefährdungen des Pfades Boden – Grundwasser ergeben sich aus den Ergebnissen der Analytik der Proben aus zwei Grundwassermessstellen für den B-Planbereich ebenfalls nicht.

Hinweise auf entsorgungsrelevante Belastungen ergaben sich bei den Bodenuntersuchungen bis auf den Befund für den pH-Wert der Mischprobe aus den Geschiebelehmproben (MP 2) nicht.

Hiernach ist festzustellen, dass, begründet auf das vorliegende Gutachten, von keinen unvermeidbaren Belastungen und Beeinträchtigungen aus der angrenzenden Altablagerung Nr. 36 innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes auszugehen ist.

8. 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 Bargfeld-Stegen nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A ergibt sich nachfolgende Ermittlung der Erschließungskosten.

Erschließungskosten A. bis F.**A. Grunderwerb**

1. Erschließungsstraße „A“ mit Einmündung in Jersbeker Straße	36.375,00 €	
1a. Parkstreifen in Erschließungsstraße „A“	3.250,00 €	
2. Erschließungsstraße „B“	35.325,00 €	
3. Erschließungsstraße „C“	19.175,00 €	
4. Fuß- und Radweg	1.100,00 €	
5. begleitender Fußweg an Jersbeker Straße	0,00 €	
6. Fuß- und Radweg Richtung Fliederweg	<u>0,00 €</u>	
	95.225,00 €	95.225,00 €

B. Verkehrsfläche

1. Erschließungsstraße „A“ mit Einmündung in Jersbeker Straße	128.040,00 €	
1a. Parkstreifen in Erschließungsstraße „A“	11.440,00 €	
2. Erschließungsstraße „B“	124.344,00 €	
3. Erschließungsstraße „C“	67.496,00 €	
4. Fuß- und Radweg	3.036,00 €	
5. begleitender Fußweg an Jersbeker Straße	18.285,00 €	
6. Fuß- und Radweg Richtung Fliederweg	5.865,00 €	
7. Straßenbegleitgrün entlang Jersbeker Straße	<u>17.500,00 €</u>	
	376.006,00 €	376.006,00 €

C. Oberflächenentwässerung (40%)

1. Erschließungsstraße „A“ mit Einmündung in Jersbeker Straße	19.040,00 €	
2. Erschließungsstraße „B“	25.200,00 €	
3. Erschließungsstraße „C“	12.320,00 €	
4. Fuß- und Radweg	1.120,00 €	
5. begleitender Fußweg an Jersbeker Straße	0,00 €	
6. Fuß- und Radweg Richtung Fliederweg	0,00 €	
8. Einrichtung Retentionsfläche		
a. Grunderwerb	13.540,00 €	
b. Einrichtung Retentionsfläche	20.000,00 €	
c. Leitung Richtung Dorfteich	<u>14.560,00 €</u>	
	105.780,00 €	105.780,00 €

D. Straßenbeleuchtung

1. Erschließungsstraße „A“ mit Einmündung in Jersbeker Straße	16.200,00 €	
2. Erschließungsstraße „B“	16.200,00 €	
3. Erschließungsstraße „C“	8.100,00 €	
5. begleitender Fußweg an Jersbeker Straße	<u>5.400,00 €</u>	
	45.900,00 €	<u>45.900,00 €</u>

Übertrag 622.911,00 €

	Übertrag	622.911,00 €
E. Straßenbäume		
keine		0,00 €
F. Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination mit Vegetationsfläche und Knick		
a. Grunderwerb	51.875,00 €	
b. Lärmschutzwall	24.800,00 €	
c. Lärmschutzwand	38.750,00 €	
d. Anlegung Vegetationsfläche	<u>11.500,00 €</u>	
	126.925,00 €	<u>126.925,00 €</u>
		749.836,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>150.164,00 €</u>
		<u>900.000,00 €</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.

90.000,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt 2014 bzw. im Haushalt 2015 bereit zu stellen.

Sollte die Gemeinde die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen lassen, kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten, ohne gemeindlichen Anteil, auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

Erschließungskosten G. bis J.

G. Schmutzwasser

1. Erschließungsstraße „A“ mit Einmündung in Jersbeker Straße	64.600,00 €	
1b. Ableitung von Erschließungsstraße „A“ nach Einmündung Fliederweg	38.000,00 €	
1c. Zuleitung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Erschließungsstraße „A“	15.200,00 €	
2. Erschließungsstraße „B“	85.500,00 €	
3. Erschließungsstraße „C“	<u>41.800,00 €</u>	
	245.100,00 €	245.100,00 €

H. Oberflächenentwässerung (60%)

1. Erschließungsstraße „A“ mit Einmündung in Jersbeker Straße	28.560,00 €	
2. Erschließungsstraße „B“	37.800,00 €	
3. Erschließungsstraße „C“	18.480,00 €	
4. Fuß- und Radweg	1.680,00 €	
5. begleitender Fußweg an Jersbeker Straße	0,00 €	
6. Fuß- und Radweg Richtung Fliederweg	0,00 €	
8. Einrichtung Retentionsfläche		
a. Grunderwerb	16.248,00 €	
b. Einrichtung Retentionsfläche	30.000,00 €	
c. Leitung Richtung Dorfteich	<u>21.840,00 €</u>	
	154.608,00 €	<u>154.608,00 €</u>

Übertrag 399.708,00 €

	Übertrag	399.708,00 €
I. Wasserversorgung		
1. Erschließungsstraße „A“ mit Einmündung in Jersbeker Straße	24.300,00 €	
2. Erschließungsstraße „B“	30.375,00 €	
3. Erschließungsstraße „C“	<u>14.850,00 €</u>	
	69.525,00 €	69.525,00 €
J. Gasversorgung		
1. Erschließungsstraße „A“ mit Einmündung in Jersbeker Straße	19.800,00 €	
2. Erschließungsstraße „B“	24.750,00 €	
3. Erschließungsstraße „C“	<u>12.100,00 €</u>	
	56.650,00 €	<u>56.650,00 €</u>
		525.883,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>105.117,00 €</u>
		<u>631.000,00 €</u>

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

Erschließungskosten K.

K. Kinderspielplatz – öffentlich		
e. Grunderwerb	17.500,00 €	
f. Herrichten	10.500,00 €	
g. Unterhaltung für 10 Jahre	10.500,00 €	
h. Spielgeräte	<u>40.000,00 €</u>	
	78.500,00 €	<u>78.500,00 €</u>
		78.500,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>16.500,00 €</u>
		<u>95.000,00 €</u>

Die Kosten zu K. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Erschließungskosten L.

L. Private Grünfläche – Parkanlage		
i. Grunderwerb	2.700,00 €	
j. Umgestaltung und Herrichten	8.200,00 €	
k. Unterhaltung für 10 Jahre	<u>5.500,00 €</u>	
	16.400,00 €	<u>16.400,00 €</u>
		16.400,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>3.600,00 €</u>
		<u>20.000,00 €</u>

Die Kosten zu L. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden allein von Seiten der Gemeinde Bargfeld-Stegen getragen, sofern von Seiten der Gemeinde eine Umgestaltung der Ortseingangssituation durchgeführt werden soll.

10. Hinweise

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig Holstein Netz AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16, einzuholen.

Im Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A ist von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG ein Ortsnetzstationsstandort (4 x 6 m) zur Versorgungssicherung mit elektrischer Energie geplant. Dies ist mit Schreiben vom 20. August 2013 mitgeteilt.

In der Planzeichnung ist diese neue Ortsnetzstation als Versorgungsfläche – Transformatorenstation – auf dem Grundstück 1 in der erforderlichen Größe festgesetzt.

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Telekom teilt in ihrer Stellungnahme vom 25.02.2014 mit, dass generell für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz gilt:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKD wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, soll aus wirtschaftlichen Gründen sichergestellt werden,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung mit der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- **dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.**

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt teilt in seinen Stellungnahmen vom 17.09.2013 und vom 24.03.2014 mit, dass in dem betroffenen Gebiet keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler festzustellen sind.

Hierbei ist Folgendes zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Grundwasser

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht, und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich eine Bushaltestelle im Nahbereich der Jersbeker Straße Richtung Ortsmitte.

Nächstgelegen ist die Stadt Bargteheide, in der auf weitere ÖPNV-Angebote von Buslinien zurückgegriffen werden kann. Hier bestehen ab der Bushaltestelle auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, hinreichend Verbindungsmöglichkeiten auf der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System (S 4) eingebunden werden wird. Die Planungen hierfür sind bereits eingeleitet.

Weiter stehen im umgebenden Raum der Gemeinde Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

11. Tabellarische Zusammenstellungen
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Ginde	Größe im Plangebiet	Allgemeines Wohngebiet WA II ED/0 0,3/06 CR/GF	Verkehrsmittelfläche vorhanden - Jersbeker Str / Flederweg	Verkehrsmittelfläche vorhanden - Geh- und Radweg	Verkehrsmittelfläche neu - "A", "B" und "C" Geh- und Radweg und Fußweg Jersbeker Str.	Verkehrsmittelfläche in Erschließungsstraßen	Verkehrsmittelfläche in Versorgungsstation	Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser - halbe Becken	Fläche für die Abfallbeseitigung - Müllgefäßstandplatz	öffentl. Grünfläche Kinderspielfeld	priv. Grünfläche - Parkanlage	priv. Grünfläche Knick vorhanden	Lärmschutzwand / Lärmschutzwand mit sonstiger Vegetationsfläche	Gesamt
84/8 l.w.	10.811 qm	143 qm	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	143 qm
84/4 l.w.	1.382 qm	834 qm	---	132 qm	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	834 qm
84/2	552 qm	552 qm	---	8 qm	---	---	---	---	---	---	---	544 qm	---	---	552 qm
36/10 l.w.	1.339 qm	655 qm	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	655 qm
36/9	172 qm	172 qm	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	172 qm
36/8 l.w.	859 qm	232 qm	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	232 qm
38/5	457 qm	457 qm	---	---	---	---	130 qm	24 qm	1.250 qm	11 qm	700 qm	---	704 qm	2.075 qm	457 qm
38/3	30.426 qm	30.426 qm	21.894 qm	---	---	3.638 qm	130 qm	24 qm	1.250 qm	11 qm	700 qm	544 qm	704 qm	2.075 qm	30.426 qm
gesamt	33.471 qm	23.418 qm	853 qm	132 qm	3.638 qm	130 qm	24 qm	1.250 qm	11 qm	700 qm	704 qm	544 qm	704 qm	2.075 qm	33.471 qm

überlagernde Kennzeichnungen bzw. überlagernde Festsetzungen:

1. überlagernde Kennzeichnung: vorhandene Knicks mit Berücksichtigung von erforderlichen Knickdurchbrüchen, teilweise auch außerhalb des Plangebietes gelegen; Flurstück 38/3

2. überlagernde Festsetzung: a. Knickstreifen 2,0 m breit zu Knickfuß entlang vorhandener Knicks, außerhalb sonstiger Vegetationsflächen mit künstigen Vegetationsverlust als Knick im Bereich der Grundstücke 1 bis 8; Flurstück 36/10
Flurstück 36/9
Flurstück 36/5
Flurstück 38/3
gesamt

b. Sonstige Vegetationsfläche entlang vorhandener Knicks rückwärtig der Grundstücke 21 bis 25 auf Grundstück 26; Flurstück 38/3
gesamt

3. überlagernde Festsetzung: a. Zunahme der Bodenversiegelung - Teilversiegelung: Gefrecht auf Flurstück 38/3 zugunsten der Baugrundstücke 34 bis 39
Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 38/3 zugunsten der Unterhaltung des Lärmschutzwalles/Lärmschutzwand
gesamt

4. Ermittlung und Zusammenstellung der Eingriffe: a. Zunahme der Bodenversiegelung - Teilversiegelung: künstig versiegelte Fläche (Tabelle 11c) neue Planung
bisherige Planung (Tabelle 11b))
Zunahme der Bodenversiegelung

b. Zunahme der Bodenversiegelung - Vollversiegelung: künstig versiegelte Fläche (Tabelle 11c) neue Planung
bisherige Planung (Tabelle 11b))
Zunahme der Bodenversiegelung

noch 4. Ermittlung und Zusammenstellung der Eingriffe:

c. Knickdurchbruch für Erschließungsstraße „A“
Knickdurchbruch für GFL-Recht zwischen Grundstück Nr. 3 und Nr. 6
gesamt, auszugleichen 1:2

d. Funktionsverlust von Knicks:
1. Funktionsverlust Knickrest nördlich der Erschließungsstraße A
2. Funktionsverlust Knickrest nördlich Grundstück 1 bis 3
3. Funktionsverlust Knickrest nördlich Grundstück 6 bis 8

4. Funktionsverlust Knick östlich Grundstück Nr. 9 bis 13
5. Funktionsverlust Knick östlich Grundstück Nr. 14
6. Funktionsverlust Knick südwestlich Grundstücke Nr. 14 bis 20
gesamt, Ausgleich 1:1

5. Ermittlung der innergebietslichen Ausgleichsbedürfnisse:
a. Zum Schutzgut Boden:
Ausgleichsbedürfnisse Teilversiegelung
künstig gesamt zulässige Teilversiegelung
bisherige gesamt zulässige Teilversiegelung

b. Ausgleichsbedürfnisse Vollversiegelung:
künstig gesamt zulässige Vollversiegelung
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung

c. zu Knickverlusten:
Ausgleich Knickdurchbrüche 34 l.fdm. x 2 = 68 l.fdm
Ausgleich Funktionsverlust Knick 507 l.fdm. x 1 180 l.fdm

6. Ermittlung außergebietslicher Ausgleichsbedürfnisse:
a. Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden:
zusätzliche Teilversiegelung 122,0 qm x 0,2 =
zusätzliche Vollversiegelung 17.094,2 qm x 0,5 =

gerundet

b. Ausgleichsbedarf zu Knickverlusten aus Knickdurchbrüchen

bzw. Funktionsverlusten:
Knickdurchbruch
Funktionsverlust
erforderlicher Knickausgleich

27 l.fdm
+ 7 l.fdm
34 l.fdm

+ 16 l.fdm
+ 77 l.fdm
+ 55 l.fdm
+ 32 l.fdm
+ 113 l.fdm
+ 49 l.fdm
+ 165 l.fdm
507 l.fdm

357,0 qm
- 235,0 qm
122,0 qm

17.130,2 qm
- 36,0 qm
17.094,2 qm

68 l.fdm
- 507 l.fdm
575 l.fdm

36,6 qm
- 8.547,1 qm
8.583,7 qm

8.585 qm

68 l.fdm
- 507 l.fdm
575 l.fdm

11. Tabellarische Zusammenstellungen

b) Bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 6 sowie unbeplanter Außenbereich

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	Gesamt teilversiegelt	Gesamt vollversiegelt
84/8 tlw.	10.811 qm		Verkehrsfläche Jersbeker Str.	---	---
84/4 tlw.	1.282 qm		Straßenbegleitgrün mit wassergebundenen Zufahrten	235,0 qm	---
84/2	552 qm	552 qm	priv. Grünfläche Verkehrsfläche Fliederweg	---	8,0 qm
36/10 tlw.	1.359 qm		Baugrundstück	---	---
36/9	172 qm	172 qm	Baugrundstück	---	12,0 qm
36/8 tlw.	859 qm		Baugrundstück	---	26,0 qm
38/5	457 qm	457 qm	Baugrundstück	---	---
38/3	30.426 qm	30.426 qm	Fläche für die Landwirtschaft	---	---
gesamt				235,0 qm	36,0 qm

11. Tabellarische Zusammenstellungen

c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 6A – Flurstücke 38/3; 36/10 tlw.; 36/9; 36/8 tlw.; 38/5

Grundstücks-nr.	Größe	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung vollversiegelt 75%/50 %	Gesamt teilversiegelt	Gesamt vollversiegelt
1	1.250 qm 80 qm 24 qm	Retentionsfläche Grünfläche-Knick vorhanden Transformatorstation 50%	---	---	---	---
			---	---	---	12,0 qm
2	624 qm 40 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	187,2 qm ---	140,4 qm ---	---	327,6 qm ---
3	614 qm 36 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	184,2 qm ---	138,2 qm ---	---	322,4 qm ---
	141 qm	GFL-Recht 0,3/0,6	42,3 qm	31,7 qm	---	74,0 qm
	141 qm	GFL-Recht	---	---	---	141,0 qm
4	655 qm	WA II E/D 0,3/0,6	196,5 qm	147,4 qm	---	343,9 qm
5	861 qm	WA II E/D 0,3/0,6	258,3 qm	193,7 qm	---	452,0 qm
	3 qm	Müllgefäßstandplatz	---	---	---	3,0 qm
6	561 qm 36 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	168,3 qm ---	126,2 qm ---	---	294,5 qm ---
7	557 qm 40 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	167,1 qm ---	125,3 qm ---	---	292,4 qm ---
8	668 qm 32 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	200,4 qm ---	150,3 qm ---	---	350,7 qm ---
9	686 qm 12 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	205,8 qm ---	154,4 qm ---	---	360,2 qm ---
10	652 qm 20 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	195,6 qm ---	146,7 qm ---	---	342,3 qm ---
11	643 qm 23 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	192,9 qm ---	144,7 qm ---	---	337,6 qm ---
12	682 qm 9 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	204,6 qm ---	153,5 qm ---	---	358,1 qm ---
13	944 qm 27 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	283,2 qm ---	212,4 qm ---	---	495,6 qm ---
14	1.067 qm 132 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	320,1 qm ---	240,1 qm ---	---	560,2 qm ---
15	690 qm 36 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	207,0 qm ---	155,3 qm ---	---	362,3 qm ---
16	672 qm 37 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	201,6 qm ---	151,2 qm ---	---	352,8 qm ---
	8 qm	Müllgefäßstandplatz	---	---	---	8,0 qm
17	678 qm 36 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	203,4 qm ---	152,6 qm ---	---	356,0 qm ---
18	677 qm 34 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	203,1 qm ---	152,3 qm ---	---	355,4 qm ---
19	674 qm 36 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	202,2 qm ---	151,7 qm ---	---	353,9 qm ---
20	679 qm 38 qm	WA II E/D 0,3/0,6 Grünfläche-Knick vorhanden	201,9 qm ---	151,4 qm ---	---	353,3 qm ---
	142 qm	Geh- und Fahrrecht	---	---	142,0 qm	---
21	500 qm	WA II E/D 0,3/0,6	150,0 qm	112,5 qm	---	262,5 qm
21a	500 qm	WA II E/D 0,3/0,6	150,0 qm	112,5 qm	---	262,5 qm
22	760 qm	WA II E/D 0,3/0,6	228,0 qm	171,0 qm	---	399,0 qm
23	660 qm	WA II E/D 0,3/0,6	198,0 qm	148,5 qm	---	346,5 qm
Zw.su. I			4.751,7 qm	3.564,0 qm	142,0 qm	8.479,7 qm

Grundstücks-nr.	Größe	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung vollversiegelt 75 %/50 %	Gesamt teilversiegelt	Gesamt vollversiegelt
Zw.su. I			4.751,7 qm	3.564,0 qm	142,0 qm	8.479,7 qm
24	660 qm	WA II E/D 0,3/0,6	198,0 qm	148,5 qm	---	346,5 qm
25	650 qm	WA II E/D 0,3/0,6	195,0 qm	146,3 qm	---	341,3 qm
26	2.075 qm	LS-wall/-wand+Veg.flä.	---	---	---	---
27	688 qm	WA II E/D 0,3/0,6	206,4 qm	154,8 qm	---	361,2 qm
28	617 qm	WA II E/D 0,3/0,6	185,1 qm	138,8 qm	---	323,9 qm
29	607 qm	WA II E/D 0,3/0,6	182,1 qm	136,6 qm	---	318,7 qm
30	711 qm	WA II E/D 0,3/0,6	213,3 qm	160,0 qm	---	373,3 qm
31	828 qm	WA II E/D 0,3/0,6	248,4 qm	186,3 qm	---	434,7 qm
32	976 qm	WA II E/D 0,3/0,6	292,8 qm	219,6 qm	---	512,4 qm
33	579 qm	WA II E/D 0,3/0,6	173,7 qm	130,3 qm	---	304,0 qm
34	486 qm	WA II O GR/GF	105,0 qm	50 % 52,5 qm	---	157,5 qm
35	237 qm	WA II O GR/GF	105,0 qm	50 % 52,5 qm	---	157,5 qm
36	237 qm	WA II O GR/GF	105,0 qm	50 % 52,5 qm	---	157,5 qm
37	237 qm	WA II O GR/GF	105,0 qm	50 % 52,5 qm	---	157,5 qm
38	237 qm	WA II O GR/GF	105,0 qm	50 % 52,5 qm	---	157,5 qm
39	365 qm	WA II O GR/GF	105,0 qm	50 % 52,5 qm	---	157,5 qm
	85 qm	Gehrecht	---	---	---	85,0 qm
	1.520 qm	Erschließungsstr. „A“				1.520,0 qm
	1.413 qm	Erschließungsstr. „B“				1.413,0 qm
	767 qm	Erschließungsstr. „C“				767,0 qm
	44 qm	Fuß- und Radweg				44,0 qm
	10 qm	Fußweg Jersbeker Str.	---	---	---	10,0 qm
	14 qm	Fußweg Jersbeker Str.	---	---	---	14,0 qm
Zw.su. I			7.276,5 qm	5.300,2 qm	142,0 qm	16.751,2 qm

c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 6A – Flurstücke 84/8 tlw.; 84/4 tlw.; 84/2

Flurstück	Größe	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung vollversiegelt 75 %/50 %	Gesamt teilversiegelt	Gesamt vollversiegelt
84/8 tlw.	(143 qm)					
	20 qm	Straßenbegleitgrün			---	---
	59 qm	Fahrbahn Jersbeker Str.			---	59,0 qm
	37 qm	Straßenbegleitgrün			---	---
	27 qm	begleitender Fußweg			---	27,0 qm
84/4 tlw.	(834 qm)					
	132 qm	Fuß- und Radweg			---	85,0 qm
	200 qm	Fußweg			---	200,0 qm
	502 qm	Straßenbegleitgrün mit Zuwegung			215,0 qm	---
84/2	(552 qm)					
	8 qm	Fliederweg			---	8,0 qm
	544 qm	priv. Grünfl.-Parkanlage			---	---
Zw. summe II					215,0 qm	379,0 qm

Zw. summe I			7.276,5 qm	5.300,2 qm	142,0 qm	16.751,2 qm
Zw. summe II					215,0 qm	379,0 qm
Gesamt			7.276,5 qm	5.300,2 qm	357,0 qm	17.130,2 qm

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6A ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

Ausgleichserfordernisse:

künftige gesamt zulässige Teilversiegelung:	357,0 qm
bisherige gesamt zulässige Teilversiegelung:	<u>./.</u> 235,0 qm
zusätzlich entstehende Teilversiegelung	<u>122,0 qm</u>

Ausgleichserfordernisse:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	17.130,2 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./.</u> 36,0 qm
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u>17.094,2 qm</u>

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden:

zusätzliche Teilversiegelung:	
122,0 qm x 0,3 =	36,6 qm
zusätzliche Vollversiegelung:	
17.094,2 qm x 0,5 =	<u>8.547,1 qm</u>
gesamtes Ausgleichserfordernis	<u>8.583,7 qm</u>
gerundet:	<u>8.585 qm</u>

12. Aktuelle Gesamtübersicht Ausgleichsflächenbestand und abgebuchte Ersatzmaßnahmen (Anhang)

Im Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan war unter Ziffer 6b der Begründung nachfolgende Gesamtdarstellung der der Gemeinde zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen sowie die durch gemeindliche Planungen verbrauchten Flächenanteile wiedergegeben einschließlich eines Überblicks bezüglich in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne, die noch keine Rechtskraft erlangt haben. Des Weiteren sind zugehörige Übersichtskarten zur Lage der betreffenden Ausgleichsflächen dargestellt. Dieser Teil ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde herausgelöst und nachfolgend nur noch als Anhang der Begründung eingefügt.

Aktueller Öko-Konto-Stand:

Ökokonto / Az. 623-86/4-005/1

Gemarkung Bargfeld, Flur 1, Flurstück 49	24.899 qm
Gemarkung Bargfeld, Flur 1, Flurstück 41	9.881 qm
Gemarkung Bargfeld, Flur 1, Flurstück 40/1	<u>18.192 qm</u>
	52.972 qm

Anrechenverhältnis 1 : 0,5 26.486 qm

Abzüglich bzw. zuzüglich aus rechtswirksamen Bebauungsplänen sowie der Verlegung der Schmutzwasserrohrleitung zum Klärwerk Bargtheide:

B-Plan Nr. 4B, 1. Änderung	- 150 qm
B-Plan Nr. 4D	- 3.895 qm
B-Plan Nr. 6, 1. Änderung	- 232 qm
B-Plan Nr. 10, 2. Änderung	- 400 qm
B-Plan Nr. 4D, 1. Änderung	- 220 qm
B-Plan Nr. 14	- 5.015 qm
B-Plan Nr. 14 / Ausgleich an anderer Stelle / Az.: 623-87/040-005B14 GOP	+ 5.015 qm
B-Plan Nr. 15	<u>- 12.500 qm</u>
Schmutzwasserrohrleitung zum Klärwerk Bargtheide	- 1.222 qm
B-Plan Nr. 15 – 1. Änderung	<u>- 1.000 qm</u>
Restbestand Ökokonto	6.867 qm

zuzüglich Ausgleichsguthaben

B-Plan Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änd. + Teilaufhebung	+ 1.875 qm
zuzüglich Ökopunkte Ausgleichsfläche Gemarkung Jersbek Flur 3, Flurstücke 81/2, 79/4 und 75/1 jeweils teilweise (ab Aug. 2013)	+ 10.000 qm
zuzüglich Ökopunkte Stiftung Naturschutz S-H über Ausgleichs- agentur S-H in Gemeinde Itzstedt, Gemarkung Itzstedt, Flur 3 Ökokonto 43-01 Norderbeste 1 (ab Sept. 2013)	<u>+ 3.500 qm</u>
	+ 22.242 qm

abzüglich Bebauungsplan Nr. 16 (rechtswirksam November 2013)	- 1.628 qm
abzüglich Bebauungsplan Nr. 17 (rechtswirksam Dezember 2013)	- 7.160 qm
B-Plan Nr. 4b – Ortsmitte Südteil- 2. Änderung, B-Plan der Innenentwicklung (rechtswirksam Mai 2014)	- 0 qm
abzüglich Bebauungsplan Nr. 12A (rechtswirksam Juli 2014)	- 7.817 qm
abzüglich Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änd. + Erg. (rechtswirksam Aug. 2014)	- 357 qm
abzüglich Bebauungsplan Nr. 6A tlw.	<u>- 5.280 qm</u>

**Restbestand Ökokonto sowie sonstige der Gemeinde zur Verfügung
stehenden Ausgleichsflächen und Ausgleichspunkte August 2014**

0 qm

Die Flächen sind im Besitz der Gemeinde Bargfeld-Stegen bzw. sind über vertragliche Regelungen als Ausgleichsleistungen der Gemeinde auf Dauer zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde hat weitere umfangreiche potenzielle Ausgleichsflächen im Umgebungsbereich des ehemaligen Klärwerks der Gemeinde gesichert. Die notwendigen Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn bezüglich der hieraus zu generierenden Ausgleichspotenziale sind abgeschlossen.

Mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 08. Mai 2014 stehen der Gemeinde über dieses neue Ökokonto / Az. 623-86/4-005/3 weitere 30.912 Ökopunkte zur Verfügung.

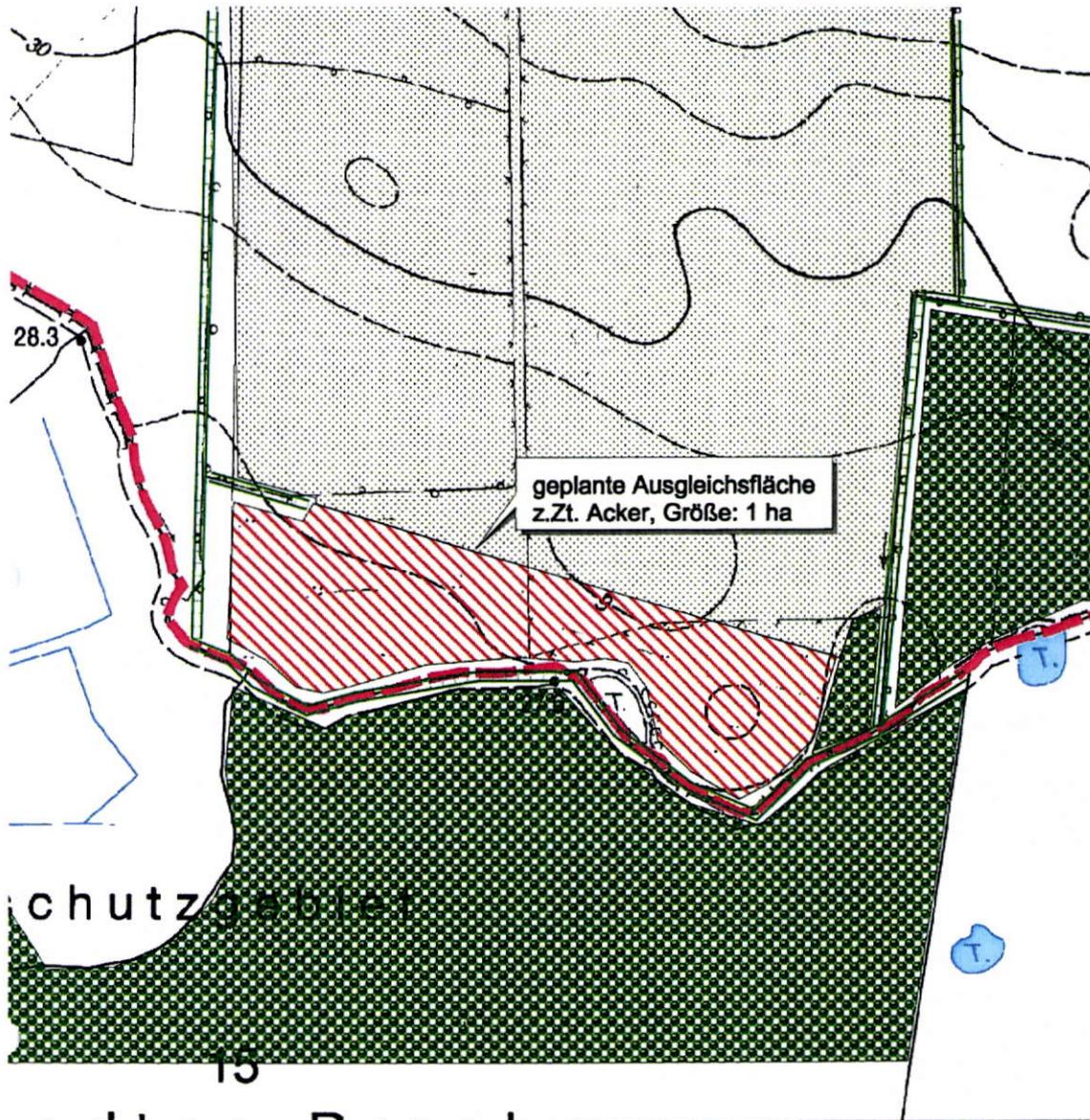
Bestand	30.912 Ökopunkte
abzüglich Restausgleich Bebauungsplan Nr. 6A	- <u>3.305 Ökopunkte</u>

aktueller Stand Ökokontostand **27.607 Ökopunkte**

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 3A ist mit einem weiteren Bedarf von 2.372 Ökopunkten zum Ausgleichserfordernis zu rechnen.

Nachfolgend werden Kartenausschnitte der bisherigen Ökokontenflächen wiedergegeben. Auf die Wiedergabe einer Übersicht des aktuellen Ökokontos Az. 623-86/4-005/3 wird verzichtet.

Übersicht Flurstücke 81/2; 79/4 und 75/1 – unmaßstäblich

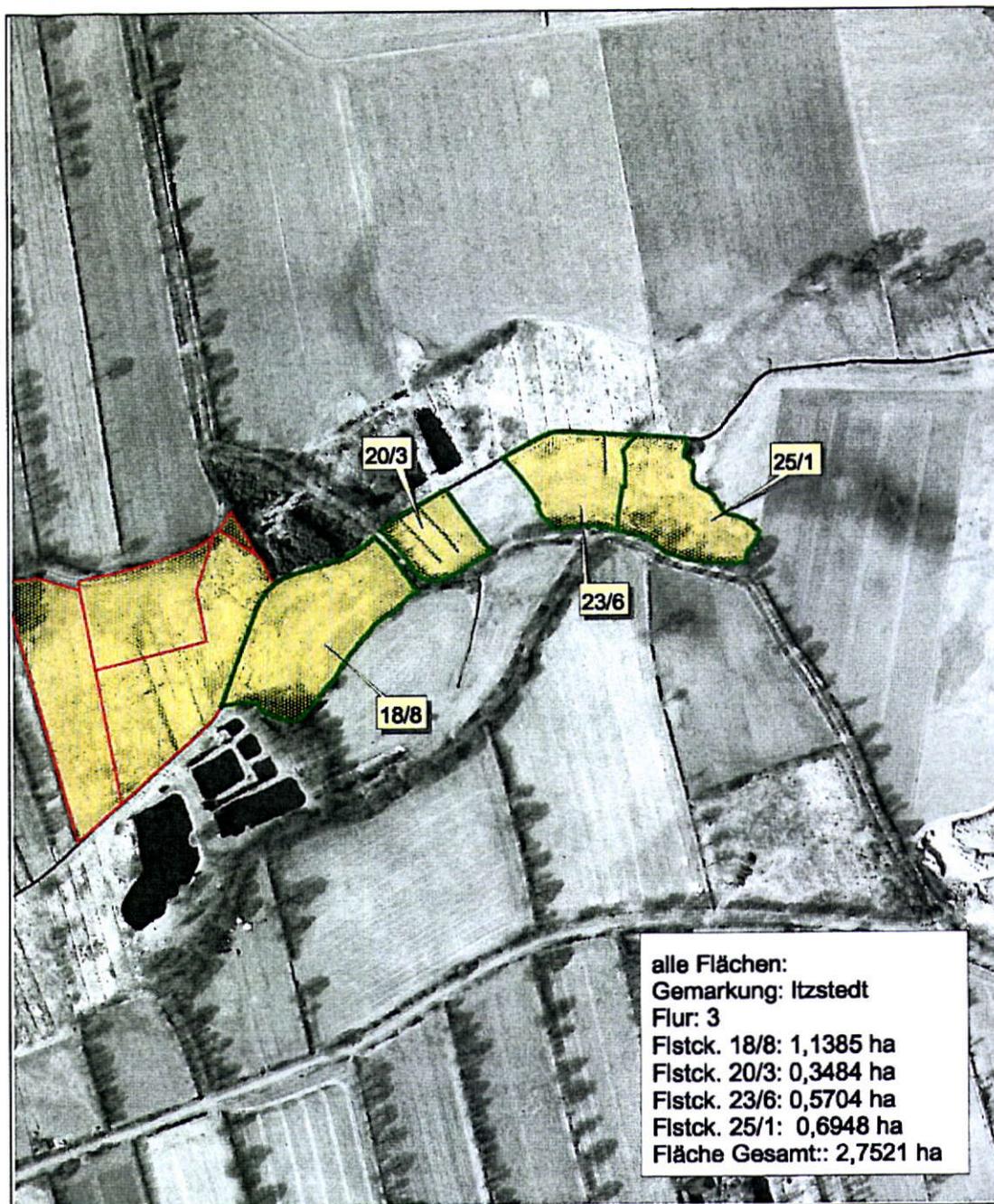


-  Ausgleichsfläche (Planung)
-  Baumbestand / Wald
-  Knick
-  Ackerfläche (Bestand)

Ausgleichsfläche für den Bau und Veränderung der Biogasanlage Gräberkate Bargfeld-Stegen

Bestands- und Planungskarte
Stand: März 2013

Anlage 1: Flächenübersicht Ökokonto 43-01 Norderbeste 1



Ökokonto 43: Norderbeste

- Ökokonto
- StN Eigenflächen

Stand: Juni 2006

Maßstab 1: 4 000

0 100 200 Meter

Kartgrundlage: Reiterdaten (TK 25), Landesvermessungsamt SH



AUSGLEICHS
 AGENTUR
 Schleswig-Holstein

13. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

**GEMEINDE
BARGFELD-STEGEN
KREIS STORMARN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 6A

**BEGRÜNDUNG – ZIFFER 13
HIER: UMWELTBERICHT**

Seiten: I bis XX

Stand: August 2013; Februar 2014; April 2014; Juli 2014; August 2014

Gliederungen	II
a) Einleitung	III
a ₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 6A, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	III - IV
a ₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung.....	IV - VII
b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen	
b ₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete.....	VIII
b ₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern.....	VIII - XV
b ₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	XVI
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	XVI
b ₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	XVI - XVII
b ₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches.....	XVII - XVIII
c) Zusätzliche Angaben	
c ₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	XVIII
c ₂) Maßnahmen zur Überwachung	XVIII
d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	XVIII - XX

13. Umweltbericht**a) Einleitung****a.) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 6A, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Bebauungsplan Nr. 6A hat das ortsplanerische Ziel östlich der Jersbeker Straße und südlich rückwärtig der Altbebauung am Fliederweg geeignete Flächen für erforderliche wohnbauliche Nutzungen zu entwickeln. Hierbei erfolgt eine behutsame Einbindung in die vorhandenen Landschaftsstrukturen insbesondere unter Berücksichtigung und dem Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen an der Jersbeker Straße und südlich der Altbebauung am Fliederweg, aber auch entlang der Ost- und Südwestseite des Plangebietes.

Hierin eingebunden ist der Einmündungsbereich des Fliederweges in die Jersbeker Straße sowie Teilflächen altbebauter Grundstücke südlich rückwärtig Fliederweg, deren unbebaute Teilflächen für eine innergebietsliche Nachverdichtung in das Plangebiet mit einbezogen werden. Weitere Plangebietsbestandteile sind eine umfangreiche Regenwasserrückhaltung als Retentionsfläche in der Nordwestecke des bisher unbebauten Bereiches sowie ein öffentlicher Spielplatz in der Nordostecke des Plangebietes. Darüber hinaus ist entlang der Ostseite der Jersbeker Straße und im Süden nach Südosten abknickend, die Neuanlage einer Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination vorgesehen. Die verkehrliche Vernetzung erfolgt durch die Neuanlage von Erschließungsstraßen mit Anbindung an die Jersbeker Straße.

Im bisherigen Flächennutzungsplan waren die unbebauten Flächen des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies gilt gleichfalls auch für den Bereich der Einmündung des Fliederweges in die Jersbeker Straße. Die Teilflächen der Altbaugrundstücke sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 6 verbindlich überplant und im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Mit der zwischenzeitig wirksamen 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gebiet II) sind hier Wohnbauflächen entlang der Ostseite der Jersbeker Straße dargestellt. Die künftige verkehrliche Anbindung ist innerhalb der Wohnbauflächen markiert. Überlagernd ist eine Fläche für einen Lärmschutzwall dargestellt. Hierüber wird das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan gesichert werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines ortsbezogenen allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des bestehenden erheblichen örtlichen Wohnbaulandbedarfes.

Planungsziel ist die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes einschließlich innergebietslicher Infrastrukturflächen und Sicherung einer mittel- bis langfristigen Anbindung weiterer Wohnbauflächen. Hiermit soll das Siedlungspotenzial der Gemeinde für den derzeitigen Planungszeitraum in einem ersten kurzfristig umzusetzenden Teilschritt entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6A soll der Bereich östlich der Jersbeker Straße und südlich rückwärtig der Altbebauung am Fliederweg als Wohnbaufläche –Allgemeines Wohngebiet- entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst eine ca. 33.471 qm große Fläche und setzt sich zusammen aus ca. 23.410 qm als Allgemeines Wohngebiet, ca. 985 qm vorhandener Verkehrsfläche, ca. 3.768 qm neu anzulegende Verkehrsfläche, ca. 24 qm Versorgungsfläche – Transformatorstation-, ca. 1.250 qm Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche-, ca. 11 qm Fläche für die Abfallbeseitigung, ca. 700 qm öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz-, ca. 544 qm private Grünfläche –Parkanlage-, ca. 704 qm private Grünfläche – Knick vorhanden- und ca. 2.075 qm als sonstige Vegetationsfläche – Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination -.

Für den Bebauungsplan ist die innergebietliche Erschließung über die Anlage einer Haupteerschließungsstraße im Trennsystem vorgesehen, die bis an den östlichen Plangebietsrand geführt wird. Darüber hinaus sind untergeordnete Straßenzüge als Mischverkehrsflächen mit Anbindung an die innergebietliche Haupteerschließungsstraße geplant. Mit dem Heranführen der Haupteerschließungsstraße bzw. eines Fuß- und Radweges an den östlichen Plangebietsrand soll dies mittel- bis langfristige Erweiterungen nach Osten hin ermöglichen.

Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm sowie aus Gerüchen von landwirtschaftlicher Intensivtierhaltung sind in entsprechenden Gutachten aufgearbeitet und inhaltlich berücksichtigt. Darüber hinaus sind mögliche Auswirkungen aus den benachbarten Altablagerungen gutachtlich aufgearbeitet.

Die Umsetzung der Baugrundstücke soll kurzfristig entsprechend dem bestehenden akuten örtlichen Wohnbaulandbedarf erfolgen unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben. Die Baugrundstücke sind für örtliche Baulandbewerber vorgesehen.

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bebauungsplan Nr. 6A vor:

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	Landschaftsprogramm
Regionalplan Planungsraum I	Landschaftsrahmenplan
Gemeinsames Datenprofil 2007/2011 (KEK)	bestehende und gemeldete FFH-Gebiete
Flächennutzungsplan – 28. Änderung	Landschaftsplan (1998)

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind in dem Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6A, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6A sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht. Die Beurteilungsgrundlage für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6A ist der Landschaftsplan.

Für den Planbereich sind im Landschaftsplan Inhalte aufgenommen, die eine neuerliche Fortschreibung nicht begründen. Die erforderlichen Inhalte und Regelungen werden daher allein mit dem Bebauungsplan Nr. 6A aufgearbeitet und gesichert.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von

Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung der hier als Acker genutzten landwirtschaftlichen Fläche Eingriffe in den Boden ergeben und zur verkehrlichen Anbindung der Erschließungsstraßen bzw. private verkehrliche Erschließungen zwei Knickdurchbrüche bzw. Knickentfernungen erforderlich sind. Darüber hinaus ergibt sich für verschiedene Teilabschnitte nördlich, östlich und südlich ein Funktionsverlust für die hier vorhandenen Knicks. Hierfür werden in der vorliegenden Planung die entsprechenden Ausgleiche gesichert.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und Regionalplan Planungsraum I

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6A und den hierin festgesetzten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet kommt die Gemeinde ihrem ortsplanerischen Ziel auf Bereitstellung örtlich nutzbarer und ortsangemessener Wohnbauflächen nach. In diesem Fall können diese gleichzeitig den zuletzt entwickelten Wohnbauflächen räumlich und funktional auf der Westseite der Jersbeker Straße zugeordnet werden.

Diese neu dargestellten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet verfügen über die neu entstehende Haupterschließungsstraße A mit ihrer Anbindung an die Kreisstraße 86 (Jersbeker Straße) über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung einschließlich guter ÖPNV-Anbindungen.

Nach der Plankarte des Regionalplanes I liegt das Plangebiet randlich des hier die Ortslage umfassenden regionalen Grünzuges. Andere Vorgaben des Regionalplanes bestehen hier nicht. Die Gemeinde liegt im die Stadt Hamburg umgebenden Ordnungsraum.

Die Gemeinde erfüllt somit sowohl die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 als auch aus dem Regionalplan Planungsraum I, als dass Wohnbauflächen für örtliche Bedarfe bereitgestellt werden.

Auf eine weitergehende Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich wird verzichtet.

Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der bestehenden vielfältigsten Eingriffe im südöstlichen Quartier der Ortslage Bargfeld, abgegrenzt durch den Herrenweg im Osten und die Grastwiete bzw. Jersbeker Straße im Süden, die planerische Vorgabe der Grünzäsur aus dem Regionalplan nur noch begrenzt umsetzbar ist, da hier das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde, bereits in früheren Abstimmungen mit der Landesplanungsbehörde bezüglich Standort und Entwicklungsrichtung festgelegt, nunmehr deutlich erweitert wird. In der Südostecke dieses Quartieres wird ein bereits bestehender besonderer Gewerbebetrieb als Sonderbaufläche festgeschrieben, da er auch langfristig bestehen wird. Für einen bestehenden Intensivtierhaltungsbetrieb am Fliederweg erfolgte gleichfalls bereits eine Teilaussiedlung in die Fläche hinein. Darüber hinaus kommen hier insgesamt drei große Flächen als Altablagerungen hinzu.

Gemeinsames Datenprofil 2007/ 2011 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)

In diesen Datenprofilen werden zum einen ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen und zum anderen in der Fortschreibung 2011 auf die zu beachtenden Belange der demographischen Entwicklung sowie der Siedlungsentwicklung und Verkehr, der Wirtschaft und dem Arbeitsmarkt, dem Naturhaushalt und der Freiraumentwicklung sowie Bildung und Soziales hingewiesen, wie sie in der jeweiligen Ortsplanung zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Planung folgt diesen Vorgaben, jedoch unter dem Vorbehalt, dass für die Entwicklung der wohnbaulichen Bauflächen zur Deckung bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfs keine Innenbereichsflächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. In der zentralen Ortslage erfolgen bereits innerörtliche Nachverdichtungen sowie eine Erweiterung und Ertüchtigung vorhandener Infrastruktur der verschiedensten Bereiche.

Flächennutzungsplan einschließlich seiner betroffenen 28. Änderung

Für das Plangebiet galten derzeit die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und seiner bisher rechtswirksamen Änderungen, die bisher für den Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Landwirtschaft darstellten.

Mit der zwischenzeitig wirksamen 28. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die grundlegenden Flächendarstellungen zum Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbauflächen entwickelt, so dass hierüber das Entwicklungsgebot für die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert wird. Es handelt sich hierbei um das Gebiet II.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete**Landschaftsprogramm:**

Aus dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 ist aus der Karte 1 –Böden und Gesteine/Gewässer- sowie der Karte 4 –Arten und Biotope- Natura 2000 nichts Weitergehendes zu beachten. Auch aus der Karte 3 –Arten und Biotope- ist nichts Weitergehendes zu beachten, jedoch sind im weiteren Umgebungsbereich der Ortslage Bargfeld-Stegen punktuell Gebiete gekennzeichnet, die die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach dem seinerzeitigen § 17 Landesnaturschutzgesetz erfüllen. Dies betrifft auch die nördlich und westlich der Ortslage dargestellten Schwerpunkträume des Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene als Räume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In der Karte 2 –Landschaft und Erholung- ist das Gemeindegebiet Bargfeld-Stegen als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum gekennzeichnet.

Es ist somit festzustellen, dass der vorliegende Plangebietbereich von den Vorgaben des seinerzeitigen Landschaftsprogramms nicht betroffen ist.

Landschaftsrahmenplan:

Aus dem Landschaftsrahmenplan ist zu beachten, dass der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6A bisher innerhalb des Landschaftsschutzgebietes lag. Parallel zum Aufstellungsverfahren hat auf der Grundlage der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz beim Kreis Stormarn stattgefunden. Es handelt sich um die 14. Kreisverordnung zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Bargfeld-Stegen vom 13.09.1971“ vom 26.03.2014. In Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umfasste dieser zu entlassende Bereich die südöstliche Ortslage bis hin zum Herrenweg, der Grastwiete und der Jersbeker Straße.

FFH-Gebiete:

Zu den bestehenden FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet deutlich abgesetzt der nachfolgend aufgeführten FFH-Gebiete liegt.

Das FFH-Gebiet 2227-304 –Neunteich und Binnenhorster Teiche- liegt ca. 1,7 km nordöstlich abgesetzt des Plangebietes und das FFH-Gebiet 2226-391 –Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor in einem Abstand von ca. 2,4 km nordwestlich.

Da zwischen den beiden FFH-Gebieten umfangreiche Teile der bestehenden Ortslage Bargfeld liegen, ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit dieser Teile der FFH-Gebiete nicht gegeben ist. Dies gilt auch für die noch weiter abgesetzt liegenden FFH-Gebieten, die hier nicht aufgeführt sind.

Landschaftsplan (1998)

Für die Gemeinde Bargfeld-Stegen besteht der Landschaftsplan seit 1998. In ihm sind Nutzungsvorgaben, insbesondere im Blatt 11 -Planung-, entwickelt, die sich auf die großräumige Siedlungsentwicklung der Gemeinde beziehen. Des Weiteren besteht eine 1. Änderung des Landschaftsplanes für zwei Teilbereiche des Gemeindegebietes. Für das Plangebiet gelten somit die Vorgaben des Landschaftsplanes.

In dem Landschaftsplan ist das Plangebiet als Ansaatgrünland dargestellt. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Dem Grunde nach stehen somit keine wesentlichen Darstellungen im Landschaftsplan der vorgesehenen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung entgegen.

Von Seiten der Gemeinde wird mit der planmäßigen Entwicklung dieses Planbereiches die Sicherung der vorhandenen Knickstrukturen als Einbindungen in die Landschaft erhalten.

Da das Plangebiet einen direkten Bezug zu vorhandenen nördlich bzw. westlich liegenden Siedlungsflächen hat, geht die Gemeinde davon aus, dass die Vorgaben des Landschaftsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorgesehene Planung zur Entwicklung wohnbaulich nutzbarer Bauflächen zulässig ist.

Das Erfordernis einer neuerlichen Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist daher nicht ableitbar. Von Seiten der Gemeinde wird jedoch geprüft, im Rahmen der Fortschreibung der Siedlungsentwicklung, als besondere Planung der Gemeinde, ggf. den Landschaftsplan neu aufzustellen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt. Die begrenzten Abweichungen von Darstellungsinhalten, insbesondere bezogen auf den Regionalplan Planungsraum I bezüglich der Grünzäsur und auf den Landschaftsplan, werden als vertretbar angesehen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben im Zusammenwirken mit den bisherigen Zielvorgaben der Gemeinde, als dass hier dem gemeindlichen Bedürfnis entsprechend Siedlungsräume neu entwickelt werden, die der wohnbaulichen Nutzung vorbehalten sind und in die vorhandene Siedlungsstruktur der Gemeinde Bargfeld-Stegen eingebunden werden können.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen durch den Bebauungsplan Nr. 6A.

Für den Bebauungsplan Nr. 6A ergeben sich bezüglich der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft dahingehend Veränderungen, als dass hier Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet und erforderliche Infrastrukturflächen neu verbindlich festgesetzt werden.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind keine grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen. Bereits jetzt werden die Flächen sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist der umgebende Bereich umfangreich von baulicher Substanz geprägt. Dies betrifft die Nord- und Westseite des Plangebietes. Nach Süden hin, deutlich abgesetzt, befindet sich eine weitere bauliche Vorbelastung durch Altbaugrundstücke an der Jersbeker Straße bzw. der Grastwiete. Nach Südosten hin, wiederum deutlich abgesetzt, befindet sich eine weitere bauliche Vorbelastung durch den hier vorhandenen besonderen Gewerbebetrieb im Außenbereich.

Eine wesentliche Veränderung der Umweltmerkmale erfolgt dahingehend, als dass die überwiegenden Flächen einer Bebauung zugeführt werden bzw. für umfangreiche Infrastruktureinrichtungen vorgesehen sind.

b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern**Schutzgut Mensch**

Für das Plangebiet liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass hier im bisherigen Außenbereich ein neuer wohnbaulicher Siedlungsbereich als Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches südlich des Fliederweges und westlich der Jersbeker Straße (K 86) entstehen soll.

Mit dieser Weiterentwicklung von Wohnbauflächen entlang der Ostseite der Jersbeker Straße ergeben sich Problematiken möglicher Lärm-, Geruch- sowie Staubbeeinträchtigungen innergebietslich sowie zu den hieran angrenzenden Mischgebietsflächen bzw. gewerblich genutzten Grundstücken, aber auch Teilen von Hofanlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Hierzu ist aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 22. März 2013 abzuleiten, dass passive Schallschutzmaßnahmen aus Verkehrs- und Gewerbelärm zu berücksichtigen sind. Zur Sicherung der verträglichen Nutzung sind innerhalb des Plangebietes, aber auch in Bezug auf die bauliche Umgebung, Nutzungsgliederungen festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination mit einer wirksamen Höhe von + 3,5 m, bezogen auf das Fahrbahnniveau der Jersbeker Straße bzw. den Baugrundstücken des Plangebietes, entwickelt und festgesetzt.

Durch die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet in ortsnaher Siedlungsvernetzung und den gleichzeitig entwickelten gewerblichen Bauflächen der Gemeinde werden diese beiden Belange, wie bisher über die bestehenden Funktionen der Ortslage, auf relativ kurzem Wege zusammen geführt. Dies bedeutet, dass im näheren Umgebungsbereich der Ortslagenmitte auf vielfältige Angebote für Dinge des täglichen Bedarfs zurückgegriffen werden kann, aber auch neue Arbeitsplätze innerörtlich entwickelt und bereit gestellt werden.

Zu den Geruchswahrnehmungen aus im Nahbereich liegender Intensivtierhaltung ist das Geruchsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung, des Bebauungsplanes Nr. 6A sowie des Bebauungsplanes Nr. 12A vom 22. März 2013 erstellt mit dem Ergebnis, dass es zu keinem Zeitpunkt zu einer Überschreitung der hier anzusetzenden Grenzwerte für Geruchswahrnehmungen in Höhe von 10 % der Jahresstunden durch den vorhandenen Tierbestand des landwirtschaftlichen Betriebes kommt. Vielmehr liegt das Ergebnis für den Gesamtbereich des Plangebietes deutlich unter 10 % der Jahresstundenrate. An die Nordostecke des Plangebietes angrenzend ist mit Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 4,8 % der Jahresstundenrate zu rechnen.

Für die übrigen zu beachtenden Belange, wie Erholung, Freizeitfunktion und Wohnqualität für das Allgemeine Wohngebiet ist festzustellen, dass die Erholungs- und Freizeitfunktion im Grundsatz auf den neuen Baugrundstücken selbst möglich sein wird, aber auch im Zusammenwirken mit den angrenzenden umgebenden Bereichen des Fliederweges und des westlich der Jersbeker Straße befindlichen zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde mit seinen vielfältigen Freizeit- und Freiflächeneinrichtungen.

Zu den nur kurzfristig wirkenden Belangen aus den künftigen Bautätigkeiten zur Umsetzung der Planungen ist mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, die jedoch hinzunehmen sind.

Bewertung

Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm sowie dem vorübergehenden Lärm aus Bautätigkeiten ist festzustellen, dass sich keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen für den Bereich der neu entwickelten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ergeben, die nicht durch vorgesehene aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden können. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist an geeigneter Stelle aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination für eine deutliche angemessene Minimierung der Beeinträchtigungen vorgesehen.

Zum weiteren Schutz vor Lärmbelastungen sind passive Schallschutzmaßnahmen und darüber hinaus Gliederungen nach der Baunutzungsverordnung festgelegt, die eine Verträglichkeit für die verschiedenen jeweils zusammenkommenden baulichen Nutzungen sicherstellt. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird davon ausgegangen, dass keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen gegeben sein werden.

Geruchsbeeinträchtigungen sind voraussichtlich nur im Rahmen der jeweils höchstzulässigen Belastungen im Verhältnis der Jahresstunden der Geruchswahrnehmung bzw. der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Acker- und Grünlandflächen im sporadischen Umfang zu erwarten. Hierbei handelt es sich jedoch um eine zulässige landwirtschaftliche Wirtschaftsweise, die hinzunehmen ist. Geruchsbeeinträchtigungen aus gewerblicher Nutzung im Umgebungsbereich sind voraussichtlich nur im sporadischen, untergeordneten Umfang zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass sich nach den vorliegenden Ergebnissen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Nutzungseinschränkungen ergeben werden. Dies begründet sich insbesondere auf das vorliegende Gutachten zu den Belangen des Lärms. Für den Belang der Geruchsbeeinträchtigungen liegt gleichfalls ein Gutachten vor, aus dem abzuleiten ist, dass das Plangebiet nur in seiner Nordostecke randlich mit 4,8 % der Jahresstunden als Geruchswahrnehmung belastet ist. Dies liegt deutlich unterhalb der für Allgemeine Wohngebiete geltenden 10 % der Jahresstundenrate an Geruchswahrnehmungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet östlich der Jersbeker Straße und südlich rückwärtig der Altbebauung am Fliederweg war in seinen künftigen Wohnbauflächen bisher unbebaut und wurde als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt, so dass es bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung berührt wurde. Darüber hinaus befinden sich westlich und nördlich abgesetzt weitere umfangreiche Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet wird an allen seinen vier Seiten durch vorhandene randliche Knickstrukturen unterschiedlicher Qualität eingefasst, in denen in unterschiedlicher Dichte auch Überhälter vorhanden sind. Für diese Knickstrukturen ergeben sich Funktionsverluste als Biotop, soweit sie an künftige Bauflächen angrenzen.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend die großen intensiv genutzten Ackerflächen und die randlichen Knickstrukturen sowie die Hof- und Gartenflächen der nördlich angrenzenden Altbebauung einschließlich der Gebäude in Frage.

Da mit der vorliegenden Planung die randlichen linearen Grünstrukturen fast vollständig erhalten bleiben und nur für städtebaulich erforderliche Knickdurchbrüche unterbrochen werden sollen, ist davon auszugehen, dass diese verbindenden Landschaftselemente zum einen den Übergang zur freien Landschaft sichern und zum anderen eine lineare Vernetzung wie bisher ermöglichen. Diese randlichen Knicks bilden mit den übrigen hier vorhandenen Landschaftsteilen, insbesondere den Übergängen zur Altbebauung sowie die die Jersbeker Straße begleitende Reddersituation und den teilweise strukturierten angrenzenden ehemaligen Auskiesungsflächen, einen relativ vielschichtigen Lebensraum und erfüllen unterschiedliche Habitatsansprüche, die sich vorwiegend außerhalb des Plangebietes befinden.

Die Artenzusammensetzung der Flora dieses Bereiches ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst und ist vielfältig nur im Bereich der Knickstrukturen vorhanden. Bezüglich der Fauna handelt es sich zum einen um einen Bereich als Siedlungsrand und zum anderen um einen Übergangsbereich in die freie Landschaft. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der intensiven Beweidung weiter östlich liegender Bereiche ist mit einer deutlich geringeren Vielfalt der Fauna in diesem flächenhaften Bereich zu rechnen.

Zur Aufarbeitung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird auf vorliegende artenschutzrechtliche Untersuchungen für ähnlich strukturierte Plangebiete und deren angrenzende Bereiche zurückgegriffen. In diesen Untersuchungen liegt das Schwergewicht der Betrachtungen in der Bewertung als Tierlebensraum und die damit zu erwartenden Einwirkungen aus der vorgesehenen Planung und Bewertung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes.

An den Gebäuden der jeweils vorhandenen Siedlungsränder können einige typische Vogel- und Fledermausarten dieses Übergangsbereiches in die freie Landschaft vorkommen. In den vorhandenen Knicks, teilweise außerhalb des Plangebietes, finden weitere Vogelarten geeignete Lebensräume. In den Überhängen der Knicks können Nischen- und Höhlenbrüter ihren Lebensraum finden. Diese einzelnen alten Bäume bieten aber auch Fledermäusen einen ausreichenden Lebensraum, die diese linearen Gehölzstrukturen der Knicks als Flugstraßen nutzen.

Die randlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit ihren vielfältigen Landschaftsstrukturen sind gleichfalls Lebensräume für Vögel, Insekten und sonstige Arten.

Auf den landwirtschaftlichen Ackerflächen ist das Vorkommen von weiteren Tierarten möglich, jedoch aufgrund der intensiv genutzten Acker- bzw. östlich abgesetzt liegenden Weideflächen wenig wahrscheinlich.

Bewertung

Durch die Neuplanung werden im Bereich der vorhandenen einfassenden linearen Grünelemente der Knicks begrenzte Veränderungen vorgenommen, als dass gegenüber der bisherigen relativ störungsfreien landwirtschaftlichen Nutzung nunmehr eine bauliche Entwicklung herangeführt wird. Mit den im begrenzten Umfang erforderlichen Knickdurchbrüchen bzw. den Funktionsverlusten von Knickteilen innerhalb des Plangebietes ist mit einer größeren Beeinträchtigung zu rechnen, zumal die lineare Struktur unterbrochen wird und zum anderen im Grundsatz Bauflächen herangeführt werden.

Mit den Wohnbauflächen werden durch die Neuplanung wenig strukturierte Ackerflächen einer differenzierten baulichen Nutzung und Entwicklung zugeführt. Dies bezieht sich auch auf die an den Randbereichen vorhandenen Vegetationsflächen der Knicks wie auch auf die intensiv genutzten Ackerflächen und auf die Knickstrukturen mit ihren vorhandenen Überhältern.

Zur Schaffung von Verkehrsflächen als Straßen bzw. Wege erfolgt eine Entfernung von Knickteilen im erforderlichen Umfang. Der hierfür erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden, von daher ist er mit dem zweifachen der Knickeingriffslänge an anderer Stelle auszugleichen. Für die verbleibenden Knickteile mit nur Funktionsverlust besteht gleichfalls das Ausgleichserfordernis an anderer Stelle. Dies geschieht innerhalb der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 12A und Nr. 17, als dass hier die Knickaushänge teilweise verrechnet werden. Das verbleibende Knickaushängedefizit wird bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgelöst.

Damit kann die Landschaftsstruktur mit ihren randlich einfassenden Knickelementen soweit möglich erhalten und teilweise außerhalb des Plangebietes erheblich ergänzt werden. Da auch die überwiegende Vernetzung der Knickstrukturen wie bisher sichergestellt ist, ergibt sich nur ein begrenzter Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, die auf die Knickstruktur angewiesen sind. Für die Arten- und Lebensgemeinschaften, die auf die Ackerflächen angewiesen sind, ergibt sich dem Grunde nach ein vollständiger Verlust, da diese Flächen künftig überwiegend bebaut werden und keine offenen Landschaftsräume mehr verbleiben. Es ist jedoch ein Ausweichen in angrenzende Bereiche von Ackerflächen bzw. Standweiden weiterhin möglich.

Die intensiv genutzten Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies trifft auch auf die nördlich angrenzenden und westlich abgesetzten vorhandenen Siedlungsränder zu. Eine mittlere Bedeutung haben dagegen die vorhandenen linearen Knickstrukturen. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz. In der Planzeichnung sind nur die verbleibenden Knickteile ohne Funktionsverlust entsprechend gekennzeichnet. Verbleibende Knickteile mit Funktionsverlust sind als private Grünflächen –vorhandene Knicks- festgesetzt.

Mit der Durchführung der Vorhaben zur Entwicklung von Bauflächen für eine wohnbauliche Nutzung führt dies zu einem Verlust von als Ackerfläche genutzten Bereichen und damit zu einem Totalverlust der dort vorhandenen Lebensräume der Flora und Fauna. Da jedoch eine relativ hohe Vorbelastung besteht, ist von überwiegend toleranten Arten auszugehen, für die in den umliegenden verbleibenden Landschaftsräumen ausreichend Habitate zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

Schutzgut Luft und Klima

Mit der Neuplanung ergibt sich eine deutliche Veränderung der versiegelten Flächenanteile, insbesondere aufgrund der neuen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet, den zugehörigen neuen

Verkehrsflächen und den untergeordneten fuß- und radläufigen Vernetzungen. Dies führt zu einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen gegenüber den bisherigen Bedingungen der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung notwendiger Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfs nicht weiter zu minimieren. Sie führen zu einer Veränderung des Kleinklimas. Die klimatischen Bedingungen entsprechen denen, wie in den angrenzenden vorhandenen Altbaubereichen nördlich am Fliederweg bzw. westlich abgesetzt an der Straße Op'n Barg.

Aufgrund der erforderlichen Neuanlage von umfangreichen Regenwasserrückhalteeinrichtungen als Retentionsfläche ergibt sich eine begrenzte Minimierung der Eingriffe, als dass in diesen Bereichen das gefasste Oberflächenwasser zumindest einer Verdunstung zugeführt wird.

Bewertung

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung durch Bebauung und der damit verbundenen hohen Oberflächenversiegelung. Es kommt insgesamt zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas. Aufgrund des wesentlichen Erhalts der einfassenden Knickstrukturen werden die Veränderungen geringer ausfallen.

Aufgrund der Veränderungen in diesem randlich neu entstehenden Siedlungsbereich wird von erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen ausgegangen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Altbebauung als typischer besiedelter Siedlungsbereich dar.

Für die Bauflächen selbst werden randlich die vorhandenen prägenden Knicks mit ihren Überhältern als wichtiges lineares Grünelement erhalten, so dass das Gebiet wie bisher fast vollständig durch vorhandene Knicks abgegrenzt wird. Hiernach besteht kein weiteres Erfordernis für die Schaffung weiterer angemessener Übergangsbereiche in die freie Landschaft hinein.

Die mit der Planung einhergehende umfangreiche Erweiterung der Bebauung östlich der Jersbeker Straße und südlich der Altbebauung am Fliederweg führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, als dass hier künftig der Siedlungsraum nach Süden und Osten verschoben wird und hier Siedlungsstrukturen wohnbaulicher Nutzungen erweitert werden. Sie überschreiten jedoch nicht den vorhandenen Siedlungsraum, vorgeprägt auch durch die Bebauung auf der Westseite der Jersbeker Straße. Auch die neuen Bauflächen werden bzw. sind wie bisher in die vorhandenen Grünstrukturen eingebunden. Dies führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes, als dass durch die vorliegende Planung auch keine neuen andersartigen Baustrukturen gegenüber den vorhandenen wohnbaulichen Strukturen entstehen. Darüber hinaus sind entsprechende Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen im Zuge der vorliegenden Planung festgelegt, die der Topographie des Geländes folgen.

Bewertung

Durch die Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur, wobei jedoch der bisherige Ortsrand deutlich nach Süden und Osten hin verschoben wird. Mit dem Erhalt der vorhandenen linearen Grünelemente als randliche Knicks wird der neue Ortsrand gleichfalls in die freie Landschaft eingebunden ohne zusätzliche Übergangsbereiche. Darüber hinaus ergeben sich auch neue Übergangsbereiche zur nördlich angrenzenden Altbebauung hin.

Durch den überwiegenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen als Knicks, einschließlich der geplanten linearen bzw. flächenhaften Ergänzungen in Form des zu bepflanzenden Lärmschutzwalles als unterer Bauteil und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung im Zuge der vorliegenden Planung, kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, über die sich die neuen Baustrukturen angemessen in den vorhandenen Landschafts- und Siedlungsraum einfügen.

Schutzgut Boden

Bei dem Schutzgut Boden ist von wesentlichen Veränderungen im Bereich der neu entstehenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit seinen erforderlichen verkehrlichen Anbindungen auszugehen. Bei den hier bisher unbebauten Flächen handelt es sich um Ackerflächen, die intensiv genutzt werden und im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt waren.

Das Plangebiet liegt auf der Barmstedt-Kisdorfer Geest.

Das Gelände der künftigen Bauflächen ist bis zur jetzigen Vegetationsperiode ausschließlich als Ackerfläche genutzt.

Angaben aus der Bodenschätzung zu den Böden liegen nicht vor. Zwischenzeitig liegt die Baugrunduntersuchung mit Datum vom 19. Juni 2013 und die Kontaminationsuntersuchungen mit Datum vom 17. August 2013 für das Plangebiet vor und sind Anlage der Begründung. Hierin sind Aussagen zur Bodenbeschaffenheit aufgearbeitet.

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas liegen zur Feldkapazität im eff. Wurzelraum, zur bodenkundlichen Feuchtestufe, zur Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum, zum Bodenwasseraustausch sowie zur natürlichen Ertragsfähigkeit unterschiedliche Bewertungen vor. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Ziffer 7a) „Vorsorgender Bodenschutz“ in der Begründung verwiesen.

Naturräumliche Gliederung:

- 694 – Barmstedt-Kisdorfer Geest

Feldkapazität im eff. Wurzelraum:

nordwestlich - besonders gering < 10^{er} Perzentil

südöstlich – gering – 10^{er} – 25^{er} Perzentil

Bodenkundliche Feuchtestufe:

nordwestlich - mittel trocken

südöstlich – schwach trocken

Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum:

nordwestlich - besonders gering < 10^{er} Perzentil

südöstlich - gering – 10^{er} – 25^{er} Perzentil

Bodenwasseraustausch:

nordwestlich- besonders hoch – 90^{er} Perzentil

südöstlich - höher – 75^{er} - 90^{er} Perzentil

Natürliche Ertragsfähigkeit (regional):

gering

Unzerschnittene Lebensräume:

- Fläche mit bis zu 970 ha unzerschnittener Lebensraum

Landschaftsschutzgebiet:

- Plangebiet lag teilweise im Landschaftsschutzgebiet Bargfeld-Stegen.

Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde am 31. Juli 2013 eingeleitet

Entlassung erfolgte durch die 14. Kreisverordnung zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung

Bewertung

Durch die geplanten Baumaßnahmen der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich voraussichtlich eine gesamtzulässige Oberflächenversiegelung als Vollversiegelung bei einer angenommenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der GRZ mit 75 vom Hundert sowie für eine Reihenhauszeile mit einer GR von 105 qm zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der GR mit 50 vom Hundert für die wohnbaulichen Nutzungen. Für die Verkehrsflächen sind gleichfalls Vollversiegelungsanteile zu berücksichtigen. Es ergibt sich eine neue Vollversiegelung von 17.094,2 qm und eine Teilversiegelung von 122 qm.

Für den vorliegenden Bebauungsplan begründet dies ein Ausgleichserfordernis zum Schutzgut Boden von gerundet ca. 8.585qm.

Hieraus ist abzuleiten, dass sich eine wesentliche Veränderung zum Schutzgut Boden ergibt, was durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von Seiten der Gemeinde gesichert wird. Hierfür sollen entsprechende Flächen der Gemeinde bereitgestellt werden. Der Ausgleich wird vollständig gesichert.

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt.

Durch die im überwiegenden Plangebietsbereich vornehmlich herrschende mittlere bis geringere Leistungsfähigkeit der betrachteten Bodenfunktionen ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffes für den Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planbereiches sind keine Kleingewässer vorhanden.

Das anfallende Regenwasser aus dem Allgemeinen Wohngebiet wird gefasst und aufgrund der geringeren Belastung nur einer neu anzulegenden Regenwasserrückhalteeinrichtung als Retentionsfläche zugeleitet. Die weitere Ableitung erfolgt dann über die in der Jersbeker Straße vorhandenen Regenwasserleitungen zum Dorfteich an der Kayhuder Straße und von dort weiter nach Westen zur Einleitungsstelle in die Wedenbek. Hiernach erfolgt die Ableitung in das überörtliche Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Alster-Rönnen.

Anfallendes Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird gefasst und über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Jersbeker Straße weiter in das vorhandene Leitungssystem zu der im ehemaligen Klärwerk eingerichteten Abwasserpumpstation geführt. Von hieraus erfolgt die Weiterleitung durch eine Druckrohrleitung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide mit dort vorgenommener Reinigung.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren soweit erforderlich zeitgerecht durchzuführen.

Bewertung

Aufgrund der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in die neu anzulegende Regenwasserrückhalteinrichtung –Retentionsfläche– für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit anschließender Weiterleitung in vorhandene Vorflutsysteme, wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das eingetragene Kulturdenkmal „Großes Armenhaus“ auf der Südseite des Fliederweges und nordöstlich abgesetzt des Plangebiets gelegen berührt nicht unmittelbar die vorliegende Planung. Auch der hierfür festgelegte Mindestumgebungsschutzbereich betrifft das vorliegende Plangebiet nicht direkt.

Zum eingetragenen Kulturdenkmal „Großes Armenhaus“ wird auf die Ausführungen im Zusammenhang mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Durch die Neuplanung sind andere Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht betroffen.

Bewertung

Es ergeben sich keine Auswirkungen und somit keine Verschlechterungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Für den Bebauungsplan sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die umfangreichen baulichen Neuanlagen und die damit verbundenen künftigen erheblichen Oberflächenversiegelungen.

Dies führt zu Verschlechterungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere, der Luft und des Kleinklimas sowie der Bodenstruktur, indem sich Verringerungen der Flächen für die Grundwasserneubildung ergeben.

Für die übrigen Schutzgüter Mensch, Landschaft und Wasser ergeben sich teilweise wesentliche Veränderungen.

Für Kultur- und sonstige Sachgüter ergibt sich eine deutlich untergeordnete Betroffenheit.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich teilweise grundlegende Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich, um notwendige Bauflächen zur Deckung des bestehenden dringenden örtlichen wohnbaulichen Baulandbedarfs zu sichern. Aus Sicht der Umwelt sind die Wechselwirkungen bzw. Wechselbeziehungen jedoch nur teilweise als erheblich zu bewerten.

b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung und der damit verbundenen gesamt zulässigen Oberflächenversiegelungen ergeben sich keine Verbesserungen der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren und Pflanzen. Lediglich in den Randbereichen der auch künftig zu erhaltenden Knickstrukturen sowie den im begrenzten Umfang flächenhaft entwickelten Grünbereichen der Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination erfolgt eine begrenzte Minimierung. Eine Verbesserung für Tiere und Pflanzen ist jedoch nicht gegeben. Eine Vernetzung mit den übrigen vorhandenen, zu erhaltenden bzw. zu ergänzenden linearen und flächenhaften Grünstrukturen mit den umgebenden Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes kann jedoch gesichert werden.

Durch die Planung kommt es zu einer wesentlichen Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion, einem Totalverlust von Ackerflächen und zu einer Veränderung des Kleinklimas.

Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung der künftigen wohnbaulichen Bauflächen in einem deutlichen Umfang verändert, als dass der bisherige Ortsrand sich eindeutig nach Süden und Osten hin erweitert, jedoch nicht über die durch die Altbebauung des Baugebietes Op'n Barg sowie des Fliederweges vorgeprägten Ortsränder hinaus.

Es ist vorgesehen keine Gebäudestrukturen zu entwickeln, die sich nicht in die vorhandene Struktur der angrenzenden Altbebauung des Fliederweges einbinden lassen. Das Landschaftsbild wird gleichfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da die vorhandenen linearen randlichen Eingrünungen erhalten und teilweise flächenhaft erheblich ergänzt werden. Dies bezieht sich auf den überwiegenden Erhalt der bestehenden Knicks und den neu entstehenden Pflanzflächen des Lärmschutzwalls.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den bisher nicht verbindlich überplanten Bereich verbleibt es in diesem Fall bei intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen mit ihren vorhandenen strukturellen Gliederungen durch Knicks.

Die bisher hier vorhandene Funktion zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte auf den Ackerflächen bleibt erhalten.

b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung und den damit verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes besteht das Erfordernis zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen. Auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung erforderlicher Bauflächen für den örtlichen wohnbaulichen Baulandbedarf ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen nur begrenzt möglich. Eine Verringerung und der Ausgleich unvermeidbarer nachteiliger Auswirkungen sind im erforderlichen Umfang in der Planung aufgeführt, berücksichtigt und gesichert.

Als weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen sind der hohe Anteil künftiger Oberflächenversiegelungen sowie der begrenzte Fortfall von vorhandenen Knickstrukturen bzw. dessen teilweisen Unterbrechung im begrenzten Umfang zu bezeichnen. Hierfür werden Ausgleiche für die Oberflächenversiegelungen mit vorhandenen Ausgleichspotenzialen der Gemeinde verrechnet. Der erforderliche Knickaustgleich kann teilweise innerhalb der Plangebiete der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 12A und Nr. 17 gesichert werden. Das verbleibende Knickaustgleichsdefizit wird bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgelöst.

Es ergeben sich hierüber sogar Ausgleichsguthaben zu Laubholzheckenneuanlagen.

Dies sind die wesentlichsten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nachfolgend wird eine Aufstellung der Ausgleichsmaßnahmen wiedergegeben.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Bebauungsplan Nr. 6A Schutzgut Boden	ca. 8.585 qm	ca. 8.585 qm außergebietlich über bestehende Ausgleichs- potenziale der Gemeinde
ca. 34 lfdm Knick für Knickdurchbrüche	34 lfdm x 2,0 = 68 lfdm	
ca. 507 lfdm Knick für Funktionsverlust	507 lfdm x 1,0 = <u>507 lfdm</u> 575 lfdm	359 lfdm außergebietlich auf B-Pläne Nr. 17 sowie 12A 216 lfdm Ablösung bei uNB Kreis Stormarn

Unter diesem Ansatz der vorstehend aufgeführten Ausgleichserfordernisse und Ausgleichsleistungen innergebietlich sowie außergebietlich als Ersatzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine verbleibenden Auswirkungen erkennbar und keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, insbesondere der Bauzeitenregelungen, werden über den Bebauungsplan gesichert, so dass auch aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben werden.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Für die vorgesehene Entwicklung der Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur Bereitstellung für den dringenden örtlichen Wohnbaulandbedarf sind derzeit keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten gegeben.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird zurückgegriffen auf Vorgaben aus der aktuellen Fortschreibung der Siedlungsentwicklung mit Stand August 2014 der Gemeinde mit der Maßgabe, diese aufgrund der tatsächlichen Verfügbarkeit an die umfangreichen Wohnbaugelände auf der Westseite der Jersbeker Straße bzw. südlich rückwärtig des Fliederweges anzubinden, um hierüber die zentrale Ortslage weiter aufzufüllen.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass diese anderweitigen Planungsmöglichkeiten der Wohnbauentwicklung aus der aktuellen Fortschreibung der Siedlungsentwicklung (August 2014) unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches zwar möglich sind, jedoch nicht alle von Seiten der Gemeinde erwünschten bzw. erforderlichen Kriterien erfüllen. Dies bezieht sich letztendlich auf die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen des vorliegenden Plangebietes. Andere Flächen als Schlüsselflächen der künftigen Siedlungsentwicklung stehen der Gemeinde erst mittel- bis langfristig zur Verfügung. Umfangreiche Grundstücksverhandlungen mit anderen Grundstückseigentümern führten zu keiner vertretbaren Einigung mit der Gemeinde zur aktuellen Flächensicherung.

Die getroffene Wahl für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf der Ostseite der Jersbeker Straße erforderte ein Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz. Dies gilt auch für die gleichzeitig entwickelten gewerblichen Bauflächen der Gemeinde im Bereich Elmenhorster Straße/Herrenweg/Op de Koppel und einem neuen Quartier im südöstlichen Teil der Ortslage Bargfelds. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist zwischenzeitig erfolgt.

Infrastrukturell kann an vorhandene Strukturen angebunden werden, so dass sich hierfür kein zusätzlicher Aufwand ergibt. Dies gilt auch für die nunmehr erreichte wirtschaftliche Vertretbarkeit. Vielmehr ergeben sich Synergieeffekte insbesondere bezüglich der Gestaltung der Ortseinfahrt der Jersbeker Straße aus Richtung Jersbek.

c) Zusätzliche Angaben

c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung. Für die Pflanzungen der flächenhaften Baum- und Strauchbepflanzung auf der Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination sind jährliche Anwachskontrollen vorgesehen und bei Bedarf auch eine neuerliche Ersatzpflanzung.

Durch Begehungen in angemessenen Zeiträumen wird geprüft, dass im Bereich der festgesetzten Knickrandstreifen keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorgenommen worden sind und die Ausgleichsmaßnahmen, als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, entsprechend der Planung durchgeführt wurden.

Diese Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Die mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Bebauungsplan Nr. 6A liegt östlich der Jersbeker Straße und südlich rückwärtig des Fliederweges. Er umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha, vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet und untergeordnet mit weiteren erforderlichen Infrastrukturflächen.

Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 11a –Flächenermittlung/Flächenverteilung- der Begründung verwiesen. Der Bebauungsplan Nr. 6A hat das Ziel, in diesem neuen Siedlungsbereich Bauflächen

als Allgemeines Wohngebiet für den erheblichen bestehenden dringenden örtlichen Bedarf bereit zu stellen. Er ist Bedarfsplanung, da bei der Gemeinde bereits jetzt umfangreicher örtlicher Wohnbaulandbedarf angemeldet worden ist, der deutlich über die mit dem Bebauungsplan entwickelte Anzahl der Baugrundstücke hinausgeht. Es handelt sich hierbei fast ausschließlich um örtliche Baulandbewerber, die die von der Gemeinde festgelegten bereits seit vielen Jahren geltenden Auswahlkriterien erfüllen.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm gegeben, die im Nahbereich zur K 86, Jersbeker Straße, als erheblich zu bezeichnen sind. Darüber hinaus ergeben sich auch Lärmbelastungen aus den Gewerbebetrieben an der Jersbeker Straße bzw. den Baustrukturen des umgebenden Bereiches. Weiter bestehen im begrenzten Umfang Geruchsbeeinträchtigungen einer benachbarten Intensivtierhaltung, die jedoch vertretbar sind.

Für die Schutzgüter Luft und Klima ergeben sich erhöhte Beeinträchtigungen durch umfangreiche Oberflächenversiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Kleinklimas bezüglich Luftfeuchtigkeit und Temperaturen. Diese Veränderungen sind nicht als unerheblich anzusehen.

Für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergibt sich keine bzw. eine geringe Betroffenheit durch das im Nahbereich befindliche eingetragene Kulturdenkmal „Großes Armenhaus“ am Fliederweg.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich negative Beeinträchtigungen aus den umfangreichen neuen zulässigen Oberflächenversiegelungen. Durch die getroffenen Maßnahmen des Ausgleichs können diese jedoch im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können aufgrund der vorgesehenen getrennten Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Verdunstung in den Bereichen der neu einzurichtenden Regenwasserrückhalteinrichtungen als Retentionsfläche ausgeschlossen werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher intensiv genutzter Ackerflächen. Mit dem wesentlichen Erhalt der linearen randlichen Grünstrukturen unter Vernetzung und deren teilweise umfangreicher flächenhafter Ergänzung auf dem Lärmschutzwall als unterer Bauteil mit den bestehenden Außenbereichen und dem offenen Landschaftsraum, ergibt sich eine erforderliche Minimierung der Beeinträchtigungen.

Durch die Einbindung der neu entstehenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes in die vorhandene Landschaftsstruktur und die Anbindung an die vorhandene gleichartige Siedlungsstruktur der Wohnbereiche am Fliederweg und westlich der Jersbeker Straße im Bereich Op'n Barg und der mit dem Bebauungsplan gesicherten Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen sowie dem Erhalt der randlichen Grünelemente erfolgt eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des bisherigen Außenbereiches im Ostteil der Ortslage Bargfeld.

Für die ermittelten Eingriffe sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes festgelegt bzw. gesichert. Es verbleibt kein Ausgleichsdefizit.

Aus den erneuten Entwurfsbeteiligungen haben sich keine erheblichen Veränderungen des Planinhaltes ergeben. Dies gilt auch für den Inhalt des Umweltberichtes. Er ist nur an einigen Stellen redaktionell ergänzt bzw. berichtigt.

Aus den Beteiligungsergebnissen zum Aufstellungsverfahren ist abzuleiten, dass Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen.

ML-PLANUNG

Lübeck, d. 14. August 2014

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6A, Gebiet: Reimerskoppel, südlich rückwärtig Fliederweg und östlich Jersbeker Straße, der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 30. Juni 2014.

Bargfeld-Stegen, den **26. Aug. 2014**



[Handwritten signature]
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: August 2013; Februar 2014; April 2014; Juli 2014; August 2014