

GEMEINDE BARGFELD- STEGEN

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 6 - 1. ÄNDERUNG -



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 6
- 1. Änderung -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Fliederweg ungerade Nr. 1 und Fliederweg gerade Nr. 8a

Inhalt:	Seite:
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	6 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9 - 10
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	12 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	15
b) Ver- und Entsorgung	16 - 17
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	18
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	19
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	20 - 22
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	23
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	24
9. Hinweise	
a) Allgemeine Hinweise	25 - 26
b) Besondere Hinweise	27 - 28
10. Flächenverteilung / Flächenermittlung	29
Vermerk: Beschluß über die Begründung	30

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 6 , Gebiet: Teilweise beidseitig des „Fliederweges“ von der „Elmenhorster Straße“ bis zur „Jersbeker Straße“, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 03. Oktober 1983, Az.: 61/3 - 62.005(6) - mit Auflagen und Hinweisen genehmigt. Die Satzung ist nach Erfüllung der Auflagen und Beachtung der Hinweise mithin am 13. Juni 1984 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet: Fliederweg ungerade Nr. 1 und Fliederweg gerade Nr. 8a, in ihrer Sitzung am 29. Mai 2000 beschlossen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll der Bereich der gegenüberliegenden Baugrundstücke Fliederweg Nr. 1 und Nr. 8a neu überplant und jeweils seitlich des vorhandenen Baubestandes baulich nachverdichtet werden.

Auf der übernächsten Seite wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 2.500 wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat in ihrer Sitzung am 16. Oktober 2000 den Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung als Vorentwurf beschlossen.

Die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sind mit Schreiben vom 07. November 2000 eingeleitet worden.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Darlegung und Anhörung am 15. November 2000 durchgeführt. Dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 29. Januar 2001 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6 - 1. Änderung ist in der Zeit vom 02. März 2001 bis zum 02. April 2001 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 14. Februar 2001 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist die erneute nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses durchgeführt.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 30. Mai 2001 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat aufgrund des Abwägungsergebnisses in der Sitzung am 30. Mai 2001 den Bebauungsplan geändert und den geänderten Bebauungsplan erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

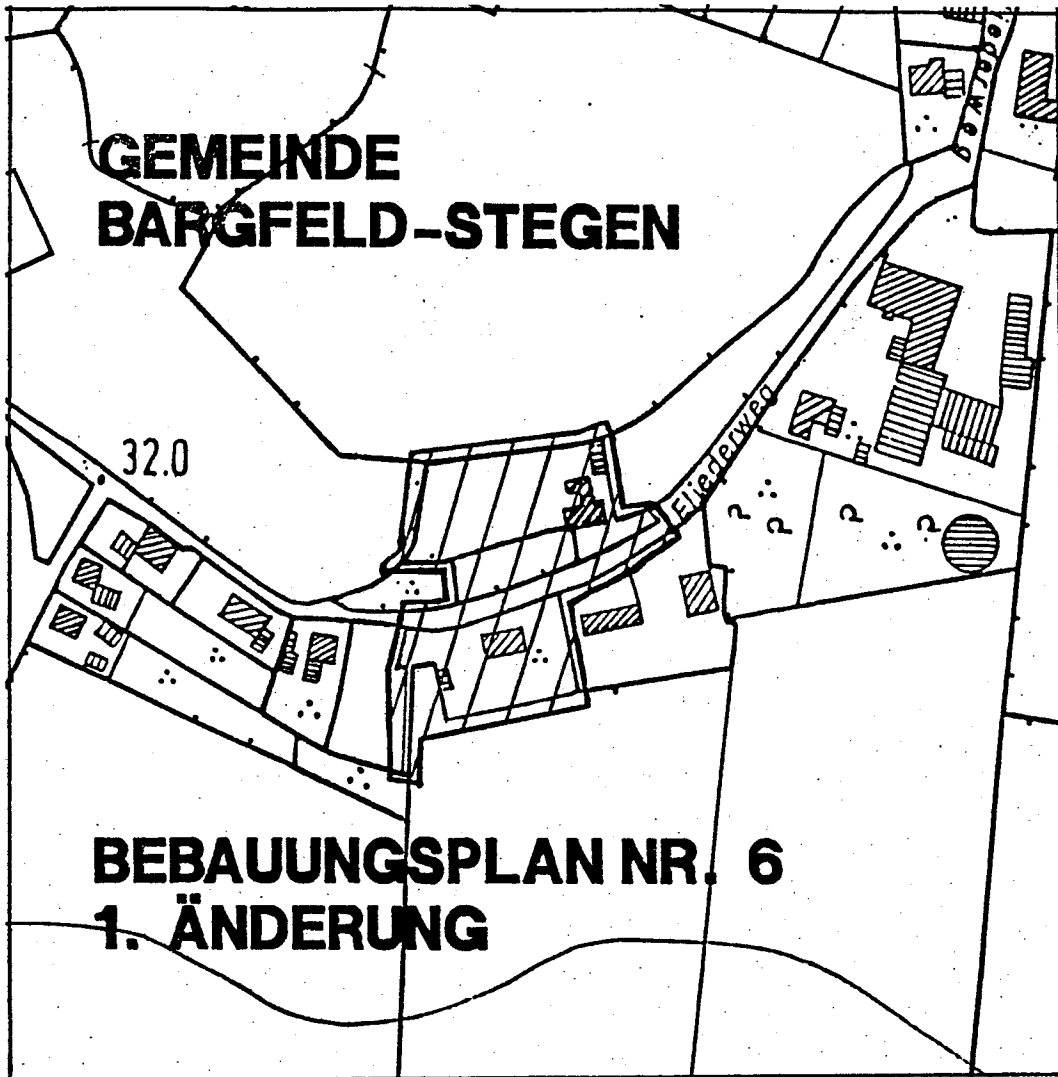
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6 – 1. Änderung ist in der Zeit vom 22. Juni 2001 bis zum 06. Juli 2001 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 07. Juni 2001 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist die erneute nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum erneuten Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 09. Juli 2001 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 09. Juli 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 6 – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte M 1 : 2.5000



GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen für das Gebiet: Fliederweg ungerade Nr. 1 und Fliederweg gerade Nr. 8a, wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seinen zwischenzeitig wirksamen Änderungen. Hierbei ist von einer nicht parzellscharfen Betrachtungsweise auszugehen. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Baugrundstückes Fliederweg Nr. 8a auf der Südseite des Fliederweges gelegen. Für das nördlich liegende Baugrundstück Fliederweg Nr. 1 ist das Entwicklungsgebot auch bei nicht parzellenscharfer Betrachtung nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht gegeben. Hierfür ist die Durchführung einer Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Diese Flächennutzungsplanänderung als 18. Änderung soll verfahrenstechnisch mit den vorgesehenen Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 - 3. Änderung südlich der Straße Tonnenteich durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Änderungen weist sowohl für die Nordseite als auch Südseite des Fliederweges die betreffenden Baugrundstücke als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erscheint die Festsetzung eines Dorfgebietes nach wie vor geboten, da dieser Planbereich zum Nahbereich der Betriebsstelle eines größeren landwirtschaftlichen Betriebes gehört, der auch mittel- bis langfristig an dem Standort am Fliederweg bestehen bleiben wird.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit der zu diesem Planverfahren parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes gesichert werden kann.

Darstellungsinhalte des Landschaftsplanes stehen den Planinhalten und Zielen der vorliegenden Planung bei nichtparzellscharfer Betrachtung nicht entgegen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der nördlich des Fliederweges bereits bisher festgesetzten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 6

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte, Flur 10, der Gemarkung Bargfeld im Maßstab 1 : 1.000. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf eine Darstellung von Höhenlinien verzichtet.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 6 - 1. Änderung dargestellt.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - 1. Änderung umfaßt in der Gemarkung Bargfeld, Flur 10, die Flurstücke 29/2, 30, 31, 85/2, 85/8 tlw., 85/6, 34/9, 39/2 und 38/4 mit einer Gesamtfläche von 5.318 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - 1. Änderung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

Als Bauflächen – Dorfgebiet – ein Teilbereich des Grundstückes Fliederweg Nr. 1 sowie den überwiegenden Teil des Grundstückes Fliederweg Nr. 8a mit einer Fläche von ca. 3.442 qm

Als Verkehrsfläche – ein Teilbereich der Straße Fliederweg mit einer Fläche von ca. 587 qm
 Übertrag 4.029 qm

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

	Übertrag	4.029 qm
Als private Grünfläche – Knickrandstreifen mit vorhandenem Knick – die nördliche bzw. südliche Grundstücksabgrenzung der Grundstücke Fliederweg Nr. 1 und Nr. 8a mit einer Fläche von ca.		327 qm
Als private Grünfläche – Fliederhecke mit Randstreifen – ein Teil der den Fliederweg prägenden Fliederhecke mit einer Fläche von ca.		118 qm
Als private Grünfläche – Garten – den verbleibenden westlichen Teil des Grundstückes Fliederweg Nr. 1 mit einer Fläche von ca.		<u>844 qm</u>
Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt		<u>5.318 qm</u>
Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.		

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll die wohnbauliche Entwicklung im Bereich des Fliederweges Nr. 1 und Nr. 8a einer baulichen Verdichtung zugeführt werden in der Gestalt, als daß je westlich angrenzend eine weitere überbaubare Fläche entwickelt werden soll mit dem Ziel der Schaffung von Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes, insbesondere der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Durch die vorliegende Planung sollen die wesentlichen Ortsentwicklungsgrundsätze, wie sie von der Gemeinde definiert sind und Grundlage der in letzter Zeit durchgeführten gemeindlichen Planungen sind, inhaltlich berücksichtigt und weiter entwickelt werden.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung wird die städtebauliche Ordnung zur Siedlungsentwicklung, baulichen Verdichtung und vertretbaren Umnutzung mit Anbindung an die bestehende südliche Ortslage in diesem Bereich abschließend geregelt.

Neben den Ausweisungen von notwendigen Bauflächen sollen die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Schutz und die Sicherung sowie Weiterentwicklung hier vorhandener linearer Grünelemente vorgenommen und gesichert werden, dies auch im Hinblick auf eine Gliederung des Plangebietes.

Für den Plangebietsbereich ist die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet vorgesehen. Dies geschieht gegenüber einem im Nahbereich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb.

In dem neu entwickelten Plangebietsbereich entstehen insgesamt zwei Baugrundstücke für die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal einer Wohnung je Wohngebäude. Dies entspricht somit der hier vorhandenen Siedlungsstruktur. Von seiten der Gemeinde ist eine untypische Verdichtung hier städtebaulich nicht gewollt.

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

Nachfolgend wird die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Ausgehend von zwei Baugrundstücken mit je zulässig 1 Wohnung je Wohngebäude ist mit 2 neuen Wohneinheiten unterschiedlichen sozialen Anspruches innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

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

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $2 \times 3,2 \times 0,5 \times 3,5 : 100 = 0,112$

Grundschulplätze: $2 \times 3,2 \times 0,5 \times 4,0 : 100 = 0,128$

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten sind die vorstehend ermittelten Ergebnisse mittelfristig als Mindestannahmen anzusehen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 0,112 Kindergartenplätzen und zusätzlich 0,128 Grundschulplätzen durch den möglichen zu erwartenden Zuzug zu rechnen, da von seiten der Gemeinde eine Steuerung bezüglich der künftigen Baugrundstückserwerber nicht durchsetzbar ist.

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

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

2 Wohneinheiten x 3,2 Einwohner je WE =	6,4 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	0,64 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	0,64 GrundschulKinder

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

0,64 Kindergartenkinder x 0,5 =	0,32 Kindergartenplätze
0,64 GrundschulKinder x 0,5 =	0,32 Grundschulplätze

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

Von seiten der Landesplanungsbehörde werden gegen die Planung keine Bedenken erhoben und darüber hinaus bestätigt, daß dem Planentwurf und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Dies ist in der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 20. Dezember 2000, Az.: VIII 512 – 512.12-1.ÄB 6, zum Vorentwurf mitgeteilt.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Erlasses des Innenministeriums - IV 63 - 511.51 - vom 14. Januar 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ sowie dessen Änderung vom 26. Juni 2000 ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist.

Bei den Bereichen, die nunmehr einer Bebauung zugeführt werden sollen, handelt es sich für die südliche Teilfläche um einen Baugrundstücksbereich, der bereits bisher überwiegend als Baugrundstück verbindlich überplant und als Dorfgebiet festgesetzt war. Die westlichen Teilflächen des Grundstückes sind mit anderen Nutzungen bisher festgesetzt gewesen.

Für die nördliche Teilfläche ist der altbebaute Bereich als Baufläche – Dorfgebiet - festgesetzt, der westlich angrenzende neu entwickelte Bereich als private Grünfläche – Parkanlage-.

Aufgrund der geringen zusätzlich entstehenden Bebauung von insgesamt wenigen 100 qm einschließlich zugehöriger zusätzlicher Oberflächenversiegelungsanteile durch Zufahrten, Terrassen und ähnlichem, ist davon auszugehen, daß sowohl aus der Flächengröße als auch aus der Lage, der bebauten Ortslage zugeordnet, keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, weil die weitergehenden zu berücksichtigenden Belange bei der Prüfung der Notwendigkeit nicht zutreffen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der sich ergebenden Eingriffe sind hinreichend Maßnahmen des Ausgleiches getroffen, die unter Ziffer 6a) und 6b) dieser Begründung weitergehend erläutert sind.

Eine Sicherung der Ausgleichsflächen ist jedoch nicht innerhalb des Plangebietes möglich und soll daher auf entsprechenden „Poolflächen“ über ein sogenanntes Öko-Konto verrechnet werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 – 1. Änderung ist bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 verbindlich überplant worden. Hierbei ist das Altbaugrundstück Fliederweg Nr. 1 für den östlichen Teil als Baufläche –Dorfgebiet –und für den überwiegenden westlichen Teil als private Grünfläche - Parkanlage – festgesetzt in Kenntnis der Tatsache , daß es sich hier um ein zusammenhängendes Grundstück handelt, das zur freien Landschaft hin nach Norden bzw. Westen durch vorhandene Knicks abgegrenzt und zur Straße Fliederweg hin durch eine bestehende Fliederhecke eingefäßt war. Auf diesem Grundstück hat früher das Kulturdenkmal, das sogenannte „Kleine Armenhaus“ gestanden, welches untergegangen und durch den hier vorhandenen Neubau ersetzt wurde.

Das Baugrundstück Fliederweg Nr. 8a ist zwischenzeitig an seiner Westseite durch Zukäufe erheblich erweitert und zur Zeit mit dem Wohngebäude 8a zur Hauptsache bebaut. Aufgrund der Nähe zum benachbarten eingetragenen Kulturdenkmal „Großes Armenhaus“ ist das Gebäude seinerzeit in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geplant und errichtet worden.

Diese beiden Baugrundstücke sollen aufgrund bestehenden familiären Baulandbedarfes der jeweiligen Grundstückseigentümer angemessen baulich nachverdichtet werden durch die Schaffung seitlich liegender neuer überbaubarer Flächen.

Von seiten der Gemeinde ist im Zuge der Überprüfung zur baulichen Nachverdichtung alter Siedlungsbereiche entschieden, für diesen begrenzten Siedlungsbereich durch die Neuentwicklung seitlich angeordneter neuer Bauflächen eine behutsame Nachverdichtung dieses Bereiches durchzuführen. Über verschiedene Planlösungen, teilweise in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, ist nunmehr die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wie vorliegend entwickelt worden.

Die Erschließung im öffentlichen Bereich geschieht nach wie vor über den bestehenden Straßenzug Fliederweg, für den im übrigen noch ein plangemäßer abschließender Teilausbau erforderlich ist.

Bei der Entwicklung der verbindlichen Inhalte zur künftigen Bebauung der Grundstücke sind differenziert die vorhandenen prägenden Strukturen aufgenommen und in der Planung, soweit vertretbar, berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Sicherung und den Erhalt der wesentlichen prägenden Grünstrukturen, die besondere Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange aufgrund des nahegelegenen Kulturdenkmals „Großes Armenhaus“, als auch die Berücksichtigung der dörflichen Struktur. Für die neu entwickelte Baufläche auf dem Grundstück Fliederweg 8a ist jedoch der Fortfall einer größeren Eiche vorgesehen, die bereits einige Altschäden aufweist und sich nicht in einem optimalen Gesundheitszustand befindet. Für diesen Fortfall ist durch Text eine angemessene Ersatzpflanzung einer neuen Eiche auf dem Grundstück festgesetzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist mit ca. 0,53 ha sehr klein. Es befindet sich jedoch in der besonderen Situation, das nur hier das gemeindliche Ziel zur seitlichen Nachverdichtung von Altbaugrundstücken realisierbar ist unter vertretbarer Berücksichtigung der Gesamtstruktur dieses Siedlungsbereiches am Fliederweg.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

Im Zuge zuvor durchgeführter Abstimmungen mit anderen Grundstückseigentümern, insbesondere am westlichen Ende des Fliederweges, hat sich gezeigt, daß kein Interesse an einer baulichen Nachverdichtung für diese Grundstücke von seiten der betroffenen Grundstückseigentümer mitgeteilt worden ist. Die Nachverdichtung hätte hier nur rückwärtig erfolgen können und entspräche nicht den gemeindlichen Zielvorgaben. Von daher reduziert sich der Änderungsbereich des Bebauungsplanes auf das vorliegende Plangebiet der 1. Änderung.

Die bisher festgesetzte Nutzung der Baugrundstücke als Dorfgebiet entspricht auch weiterhin einem Dorfgebiet unter der Annahme, der aus heutiger Sicht geltenden Durchsetzung mit landwirtschaftlichen Betrieben und ihren zu berücksichtigenden Einwirkungsbereichen. Nach wie vor besteht nordöstlich des Plangebietes am Fliederweg ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb.

Der aus der vorliegenden Planung erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden wird außerhalb des Plangebietes durch die Gemeinde auf bereitgehaltenen Poolflächen im erforderlichen Umfang gesichert. Hierzu ist der Abschluß städtebaulicher Vereinbarungen vorgesehen.

Zur Prüfung eines gegebenenfalls notwendigen Schallschutzes gegenüber der hochbelasteten, jedoch deutlich abgesetzten nördlich liegenden Elmenhorster Straße (L 82) ist auf der Grundlage bestehender schalltechnischer Ermittlungen neuerer Zeitstellungen zu anderen gemeindlichen Planungen abgeleitet, daß keine Schallschutzmaßnahmen für die Bauflächen des Plangebietes erforderlich sind. Dies gilt auch für Beeinträchtigungen von der westlich vorbeiführenden Jersbeker Straße (K 86).

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung der Gesamtfläche des Plangebietes als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Dorfgebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Nr. 9 der Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

Zur Steuerung und Ordnung von Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen in der geschlossenen Ortslage Bargfelds ist die Unzulässigkeit derartiger Anlagen und Einrichtungen festgesetzt, diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung..

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Dorfgebietes ist in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundfläche (GR) von 160 qm je überbaubare Fläche festgesetzt. Für den Bereich der Bauflächen ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, die festgesetzte Grundfläche (GR) von 160 qm um bis zu 75 vom Hundert jeweils überschritten werden darf.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

Durch Zeichen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Einzelhäuser auf 1 Wohnung begrenzt.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,40 m über der vorhandenen mittleren Geländeoberkante festgesetzt.

Die Drenpelhöhe (Kniestock) wird mit bis 0,60 m Höhe festgesetzt. Bei Nebenanlagen ist die Ausführung eines Drenpels unzulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind umfassende und differenzierte Festsetzungen durch Text getroffen, die sich in ihren Grundsätzen an Planinhalte aktueller Planungen der Gemeinde orientieren und sich insbesondere auf die besonderen Anforderungen dieses Denkmalschutzbereiches beziehen. Auf eine Wiederholung dieser umfangreichen textlichen Festsetzungen wird verzichtet.

Für den Westteil des Grundstückes Fliederweg Nr. 1 ist der Bereich der verbleibenden Gartenfläche als private Grünfläche – Garten – festgesetzt. Es ist vorgesehen ihn in der jetzigen extensiven Nutzung zu erhalten, insbesondere auch zum Schutze der hier in den Seitenbereichen festgesetzten linearen und flächenhaften Grünelementen. Für diese Grünelemente sind umfangreiche Schutz- und Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

Zum Schutze des vorhandenen Großgrünbestandes sind die neuentstehenden, überbaubaren Flächen entsprechend angepaßt. Hier sind für künftige Baumaßnahmen und Nutzungen insbesondere auch die Regelungen der DIN 18920 zu beachten. Dies ist entsprechend festgesetzt und soll weitergehend über den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

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

Die sich aus der Neuentwicklung ergebenden Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Aus diesem Grunde ist der Ausgleich auf entsprechenden Poolflächen der Gemeinde bzw. eines anderen anerkannten Trägers außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge.

Die Bauflächen liegen innerhalb des Mindestumgebungsschutzbereiches von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Nachbargrundstück Fliederweg Nr. 10 ist mit dem sogenannten „Großen Armenhaus“ bebaut, das als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung eingetragen ist. Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind demnach mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen und von ihr zu genehmigen. Weitergehende Ausführungen sind auch unter Ziffer 9b dieser Begründung aufgeführt.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch direkte Anbindungen an die Straße Fliederweg vorgesehen.

Die Straße Fliederweg befindet sich gemäß den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes noch nicht in ihrem vorgesehenen Ausbauzustand. Es ist hier von Nordwest nach Südwest folgender Regelquerschnitt geplant: 1,50 m Fußweg überfahrbar, 4,50 m Fahrbahn und 0,50 m Randstreifen.

Auch zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wird an dem bisherigen Prinzip der Festsetzung von insgesamt 4 Parkplätzen in Längsaufstellung gemäß den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes festgehalten. Unter Berücksichtigung einer überwiegenden Altbebauung wird auf mögliche zusätzliche Anordnung von Parkplätzen verzichtet.

Weitergehende Belange zu den Erschließungsmaßnahmen – Verkehr sind nicht zu berücksichtigen.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDELAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Die notwendigen Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorgesehen. Notwendige Ergänzungen sind, soweit erforderlich, vorzusehen.

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

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

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Ortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen. In der Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 22. März 2001 wird darauf hingewiesen, daß über dem Planbereich eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr verläuft. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

Die Abwasserbeseitigung geschieht für das Baugebiet durch die zentrale Ortsentwässerung der GEMEINDE BARGFELD-STEGEN zum Klärwerk der Gemeinde. Notwendige Ergänzungen der Entsorgungsleitungen und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Es ist eine Überprüfung des vorhandenen Schmutzwasserkanals im Fliederweg durchgeführt. Hierbei ist festgestellt, daß sich der Schmutzwasserkanal in einem baulich guten Zustand befindet und dem Anschluß weiterer Wohneinheiten im vorgesehenen Umfang keine technischen Gründe entgegenstehen.

Zur Oberflächenentwässerung ist festzustellen, daß sich weder ein Regenwasserkanal noch ein öffentliches Gewässer zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in vertretbarer Nähe zum Plangebiet befindet.

Aus diesem Grunde ist es vorgesehen, das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser grundstücksbezogen zu versickern. Die Gemeinde geht nach derzeitigem Kenntnisstand von versickerungsfähigen Bodenverhältnissen aus. Es ist hier mit Mittelsanden zu rechnen und der Grundwasserstand liegt in Tiefen von ca. 2 m unter vorhandenem Terrain. Hiernach ist zur Grundwasserneubildung die vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vertretbar.

Sofern unbelastetes, gefäßtes Oberflächenwasser als sogenanntes „Grauwasser“ der Nutzung zugeführt wird, soll dies zulässig sein.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird nicht unmittelbar von klassifizierten Straßen mit höheren Verkehrsbelastungen berührt. Lediglich die Straße Fliederweg führt durch die Bauflächen des Plangebietes, sie dient ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr. Durch verkehrslenkende Maßnahmen ist eine hohe Belastung aus Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Nördlich abgesetzt von dem Plangebiet führt die L 82 als Elmenhorster Straße in einem Abstand von mindestens 200 m und westlich die Jersbeker Straße als K 86 mit einem Abstand von mindestens 135 m vorbei.

Auf der Grundlage bestehender schalltechnischer Untersuchungen zu anderen Bebauungsplänen der Gemeinde und der Annahme eines vorbelasteten Dorfgebietes ist davon auszugehen, daß sich keine zu berücksichtigenden Schallschutzfestsetzungen, hier als passive Schallschutzmaßnahmen, ergeben.

Aus vorgenannten Gründen wird auf eine schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan verzichtet.

Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet. Nordöstlich abgesetzt des Plangebietes befindet sich die Betriebsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Es handelt sich bei diesem Betrieb jedoch nicht um einen Intensivtierhaltungsbetrieb.

Hierzu hat die zuständige Fachbehörde, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, mit Datum vom 16. November 2000 mitgeteilt, daß zur Vermeidung von Konflikten zwischen dem Betriebsstandort der Rindviehhaltung und der neu entstehenden Wohnbebauung ein Abstand von rund 100 m eingehalten werden sollte. Dies trifft für die vorliegende Planung zu, so daß hiernach das verträgliche Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen hinreichend gesichert werden kann. Auf weitergehende Ausführungen hierzu wird verzichtet; besondere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 – 1. Änderung handelt es sich um einen Bereich in der Mitte des Straßenzuges Fliederweg und hier speziell im Umgebungsbereich des eingetragenen Kulturdenkmals „Großes Armenhaus“.

Es handelt sich um zwei Grundstücke gegenüberliegend am Fliederweg. Dieser Bereich ist wohnbaulich strukturiert. Lediglich in seiner nordöstlichen Ecke, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit größeren Gebäudestrukturen.

Unter Einbeziehung angrenzender Siedlungsstruktur ergibt sich durch die vorliegende Planung zur seitlichen baulichen Nachverdichtung eine annähernd gleiche bauliche Entwicklung Richtung Jersbeker Straße.

In dem Bereich des Plangebietes sind umfangreiche Grünstrukturen vorhanden. Es sind dies Teile der den Straßenzug prägenden Fliederhecke sowie die die Baugrundstücke an ihren äußeren Rand abgrenzenden Knickstrukturen mit teilweise prägendem Großgrünbestand. Dies betrifft auch einige prägende Einzelbäume in den Grundstücksflächen. Hierbei ist festzustellen, daß die betroffenen Bauflächen bereits bisher durch diese Grünstrukturen in die freie Landschaft hinein eingebunden sind. Auch für die Zukunft wird sie erhalten bleiben, so daß sich hierfür kein weiteres Erfordernis zur Neuentwicklung linearer als auch flächenhafter Grünelemente ergibt. Es sind jedoch teilweise umfangreiche Maßnahmen zu deren Schutz und Sicherung vorgesehen.

Für den Bereich des Grundstückes Fliederweg Nr. 8a ergibt sich eine Neubebauung im Bereich einer prägenden Eiche größeren Umfangs, die jedoch erhebliche Altschäden aufweist und sich nicht mehr in einem optimalen Gesundheitszustand befindet. Bei zu erwartenden Baumaßnahmen in der Nähe der Eiche ist mit weiteren Schädigungen zu rechnen, so daß auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn für die vorliegende Planung der künftige Fortfall dieser Eiche vorgesehen ist. Sie ist daher in der Planzeichnung als künftig entfallender Einzelbaum dargestellt. Zum Ausgleich dieses forfallenden Einzelbaumes ist als Ersatz die Neuanpflanzung einer Stieleiche mit einem Stammumfang von mindestens 35 cm, einer Wuchshöhe von mindestens 5 m und einer Kronenbreite von mindestens 3 m vorgesehen. Der Standort ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze der neu entwickelten Baufläche auf dem Grundstück Fliederweg 8a so zu wählen, daß auch langfristig eine ungestörte Entwicklung als künftig prägender Einzelbaum gesichert werden kann. Darüber hinaus ist festgesetzt, daß bei sämtlichen Baumaßnahmen im Bereich der Grünstrukturen zu deren Schutz die DIN 18920 zu beachten ist. Dies soll, soweit erforderlich, über einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden, der auch auf die Ersatzpflanzung der Eiche inhaltlich abzustimmen ist.

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

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

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

Zur Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes sowie des § 1a des Baugesetzbuches ist das Plangebiet der Altbebauung dem Innenbereich zuzuordnen. Dies betrifft insbesondere die umfangreichen bisherigen Grünflächenfestsetzungen auf dem Baugrundstück Fliederweg Nr. 1. Diese Flächen sind bereits bisher verbindlich überplant gewesen. Von daher ist eine Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die vorgesehenen Nutzungsänderungen erforderlich. Auf eine gesonderte Ausarbeitung wird verzichtet; dies gilt auch für den Verzicht auf Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes. Die zu beachtenden Belange sollen unter dieser Ordnungsziffer erfaßt, bewertet und aufgeführt werden.

Zum Nachvollzug und der notwendigen Zuordnung werden die nachfolgenden Ausführungen zum einen für das Grundstück Fliederweg Nr. 1 und zum anderen für das Grundstück Fliederweg Nr. 8a aufgeführt.

Fliederweg Nr. 1

Mit der vorliegenden Planung wird für den Altbaubereich die bisher hier zulässige Gesamtgrundfläche von bisher 113 qm durch die vorliegende Planung auf eine höchstzulässige Grundfläche von 160 qm erhöht. Da jedoch für diesen Altbaubereich die Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 gilt, in der keine Obergrenzen der zulässigen Oberflächeversiegelungen festgelegt sind, ist für das Schutzgut Boden für den Bereich des Altbaugrundstückes nichts weitergehendes zu berücksichtigen.

Für die westlich liegende neu entwickelte Baufläche wird die bisher festgesetzte private Grünfläche -Parkanlage- um ca. 627 qm reduziert und als Baufläche neu ausgewiesen. Es wird eine zusätzliche Bebaubarkeit mit einer zulässigen Grundfläche von 160 qm festgesetzt. Der Eingriff in die bisherige Gartenfläche des Gesamtgrundstückes wird als Eingriff in eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Nach den vorgesehenen Regelungen ergibt sich eine maximal zulässige Oberflächenversiegelung von:

Eingriffsfläche: zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung

$$160 \text{ qm} \times 1,75 = 280 \text{ qm}$$

Hierfür ist nachfolgender Ausgleichsbedarf zum Schutzgut Boden erforderlich:

$$\text{Grundfläche} - 160 \text{ qm} \times 0,5 = 80 \text{ qm}$$

$$\text{Grundfläche} - 160 \text{ qm} \times 0,3 \times 0,75 = 36 \text{ qm}$$

$$\underline{\underline{116 \text{ qm}}}$$

Mit dem vorstehenden Ergebnis ist festzustellen, daß sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 116 qm zum Schutzgut Boden ergibt. Dieser Ausgleichsbedarf kann nicht auf geeignete Art und Weise innerhalb der Grundstücksfläche gesichert werden. Es ist daher vorgesehen, diese Ausgleichsfläche über die Gemeinde auf einer „Poolfläche“ vorzuhalten und über ein sogenanntes „Öko-Konto“ abzurechnen. Die Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen werden durchgeführt und gesichert auf Flächen, die die Gemeinde erwerben bzw. die ein anderer qualifizierter Träger, wie z. B.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

die Naturschutzstiftung Schleswig-Holstein erwerben und sichern wird. Hierfür ist mit der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung des Ausgleiches abgeschlossen.

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

Fliederweg Nr. 8a

Mit der vorliegenden Planung wird für den Altbaubereich die bisher hier zulässige Grundfläche von 165 qm um 5 qm auf 160 qm reduziert. Da darüber hinaus die Baunutzungsverordnung 1977 gilt, ist festzustellen, daß nach der Reduzierung der zulässigen Grundfläche keine Obergrenzen der zulässigen Oberflächenversiegelungen festgelegt sind. Somit ist für das Schutzgut Boden für den Bereich des Altbaugrundstückes nichts weitergehendes zu berücksichtigen.

Der westlich liegenden neu entwickelten Baufläche werden Flächen zugeordnet, die bisher nicht Bauflächen waren. Es handelt sich um das Flurstück 85/6, das bisher als Verkehrsfläche festgesetzt war und um das Flurstück 39/2, das bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war. Bei beiden Flächen handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Nach den vorgesehenen Regelungen ergibt sich eine maximal zulässige Oberflächenversiegelung von:

Eingriffsfläche: zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung

$$160 \text{ qm} \times 1,75 = 280 \text{ qm.}$$

Hierfür ist nachfolgender Ausgleichsbedarf zum Schutzgut Boden erforderlich:

$$\text{Grundfläche} - 160 \text{ qm} \times 0,5 = 80 \text{ qm}$$

$$\text{Grundfläche} - 160 \text{ qm} \times 0,3 \times 0,75 = 36 \text{ qm}$$

$$\underline{\underline{116 \text{ qm}}}$$

Mit dem vorstehenden Ergebnis ist festzustellen, daß sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 116 qm zum Schutzgut Boden ergibt. Dieser Ausgleichsbedarf kann nicht auf geeignete Art und Weise innerhalb der Grundstücksfläche gesichert werden. Es ist daher vorgesehen, diese Ausgleichsfläche über die Gemeinde auf einer „Poolfläche“ vorzuhalten und über ein sogenanntes „Öko-Konto“ abzurechnen. Die Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen werden durchgeführt und gesichert auf Flächen, die die Gemeinde erwerben bzw. die ein anderer qualifizierter Träger, wie z. B. die Naturschutzstiftung Schleswig-Holstein erwerben und sichern wird. Hierfür ist mit der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung des Ausgleiches abgeschlossen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Ersatzfläche, gesichert durch die Gemeinde Bargfeld-Stegen, ist voraussichtlich ein Kostenansatz von ca. 2.300,00 DM für Grunderwerb, Herrichtung und dauernde Unterhaltung zu berücksichtigen. Er ist von dem Grundstückseigentümer Fliederweg 8a zu tragen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 25 ist nachfolgender Hinweise, die nächsten beiden Absätze einbezogen, zu beachten:

- zu Textziffer 25:

Auf dem Grundstück Fliederweg 8a innerhalb der neu entwickelten westlich liegenden Baufläche ist für die als künftig entfallend dargestellte Eiche eine Ersatzpflanzung durchzuführen, bei der eine Stieleiche mit einem Stammumfang von mindestens 35 cm zu pflanzen ist in einer Gesamthöhe von mindestens 5 m, einer Kronenbreite von mindestens 3 m aus extra weitem Stand mindestens 5x verpflanzt der Art Quercus robur.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

Die Ersatzpflanzung soll im Bereich des Grundstückes Fliederweg 8a zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze der auf diesem Grundstück westlich liegenden überbaubaren Fläche in einem hinreichenden Abstand zur künftigen Bebauung dieses Bereiches erfolgen, damit eine langfristige Entwicklung des Baumes gesichert ist. Diese Stieleiche ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Ersatzpflanzung der Stieleiche ist voraussichtlich mit einem Kostenansatz von 5.000,00 DM für die Herrichtung der Pflanzfläche, der Bepflanzungsmaßnahme und der Sicherung des Anwuchses zu rechnen. Der Kostenansatz ist vollständig vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Dieser Hinweis zur Ersatzmaßnahme für die entfallende Eiche ist städtebaulich durch Vertrag zu sichern.

Die Gemeinde hat dies durch entsprechende städtebauliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern bezüglich des Ausgleichsbedarfes von 116 qm zum Schutzgut Boden sowie der Eiche gesichert, so daß kein Ausgleichsdefizit verbleibt.

Für beide Baugrundstücke gelten die nachfolgenden Ausführungen:

Die Belange zum Schutzgut Wasser sind hinreichend berücksichtigt. Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen dem Klärwerk der Gemeinde zugeleitet.

Für das anfallende Oberflächenwasser ist zur Grundwassemeubildung eine grundstücksbezogene Versickerung vorgesehen und entsprechend festgesetzt, sofern unbelastetes, gefaßtes Oberflächenwasser als „Grauwasser“ genutzt wird, soll dieses zulässig sein. Da es sich hierbei nur um geringe Teile des anfallenden Oberflächenwassers handelt, wird dies als vertretbar angesehen, zumal es im Umkehrschluß den Brauchwasserbedarf reduziert.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage und der bereits jetzt bestehenden Intensivnutzung des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, daß sowohl das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“, das Schutzgut „Klima und Luft“ sowie das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch die vorgesehenen Veränderungen nur unbedeutend betroffen sind und durch die nunmehr vorgesehene zusätzliche Bebauung nicht unverträglich beeinträchtigt werden.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 19 und 20 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 19:

Die Knickrandstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind als naturnahe Gras- und Krautflur mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzusäen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 01. Juli und im Herbst ab Ende September zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 20:

Für den Bereich des Altbaugrundstückes Fliederweg Nr. 8 ist entlang der Straße Fliederweg die Neuanlage einer Fliederhecke in 3,0 m Breite festgesetzt. Die Bepflanzung ist mit der nachfolgenden Art zu wählen: Flieder (*Syringa vulgaris*). Es ist pro Quadratmeter 1 Fliederstrauch zu pflanzen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Bargfeld-Stegen vorgesehen.

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

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bisherigen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes zum Ausbau des Fliederweges nicht verändert. Hiernach ist noch ein Teilausbau innerhalb des betreffenden Bereiches der Straße Fliederweg erforderlich. Dies ist in den Festsetzungen berücksichtigt.

Die Erschließungskosten dieses Teilausbaues werden nachfolgend ermittelt und aufgeführt.

Auf eine Ermittlung der anfallenden privaten Erschließungskosten wird verzichtet. Sie sind von den betroffenen Grundstückseigentümern zu tragen.

A. Grunderwerb		
1. Fliederweg	<u>0,00 DM</u> 0,00 DM	0,00 DM
B. Verkehrsfläche		
1. Fliederweg	<u>54.000,00 DM</u> 54.000,00 DM	54.000,00 DM
C. Oberflächenentwässerung		
1. Fliederweg	<u>5.000,00 DM</u> 5.000,00 DM	5.000,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
1. Fliederweg	<u>6.000,00 DM</u> 6.000,00 DM	<u>6.000,00 DM</u>
		65.000,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>10.000,00 DM</u>
		<u>75.000,00 DM</u>

Die Kostenanteile, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabegesetz, sind entsprechend den für den Fliederweg festzulegenden Verteilschlüssel gemäß gemeindlichem Satzungsrecht auf die betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 – 1. Änderung zu verteilen. Für den Fliederweg ist ein Kostenverteilungsschlüssel von ca. 90 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zu legen, so daß hier noch ein Kostenanteil von

ca. 7.500,00 DM

als Kostenanteil bei der Gemeinde Bargfeld-Stegen voraussichtlich verbleibt. Dieser Kostenanteil ist alleine von der Gemeinde zu tragen. Die Gemeinde wird dies durch den entsprechenden Erlaß einer Satzung regeln.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung zum Ausbau des Fliederweges in einem Nachtragshaushalt für das Jahr 2001 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen gemäß den jeweiligen Maßnahmen.

9. Hinweise

a) Allgemeine Hinweise

Hausschutzräume

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

Baugrunduntersuchung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird keine Baugrunduntersuchung von seiten der Gemeinde durchgeführt. Nach allgemeinem Kenntnisstand ist aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse der Umgebung von einer Bebaubarkeit der Grundstücke auszugehen. Für die vorgesehene Oberflächenwasserversickerung sind jedoch grundstücksbezogene weitergehende Informationen notwendig, die nur durch eine Baugrunduntersuchung erbracht werden können. Sie sind von den Grundstückseigentümern so durchzuführen, als daß sie sowohl für die Oberflächenwasserversickerung als auch für die Gründungsbeurteilung der Bauvorhaben verwandt werden können.

Ver- und Entsorgung

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

ÖPNV

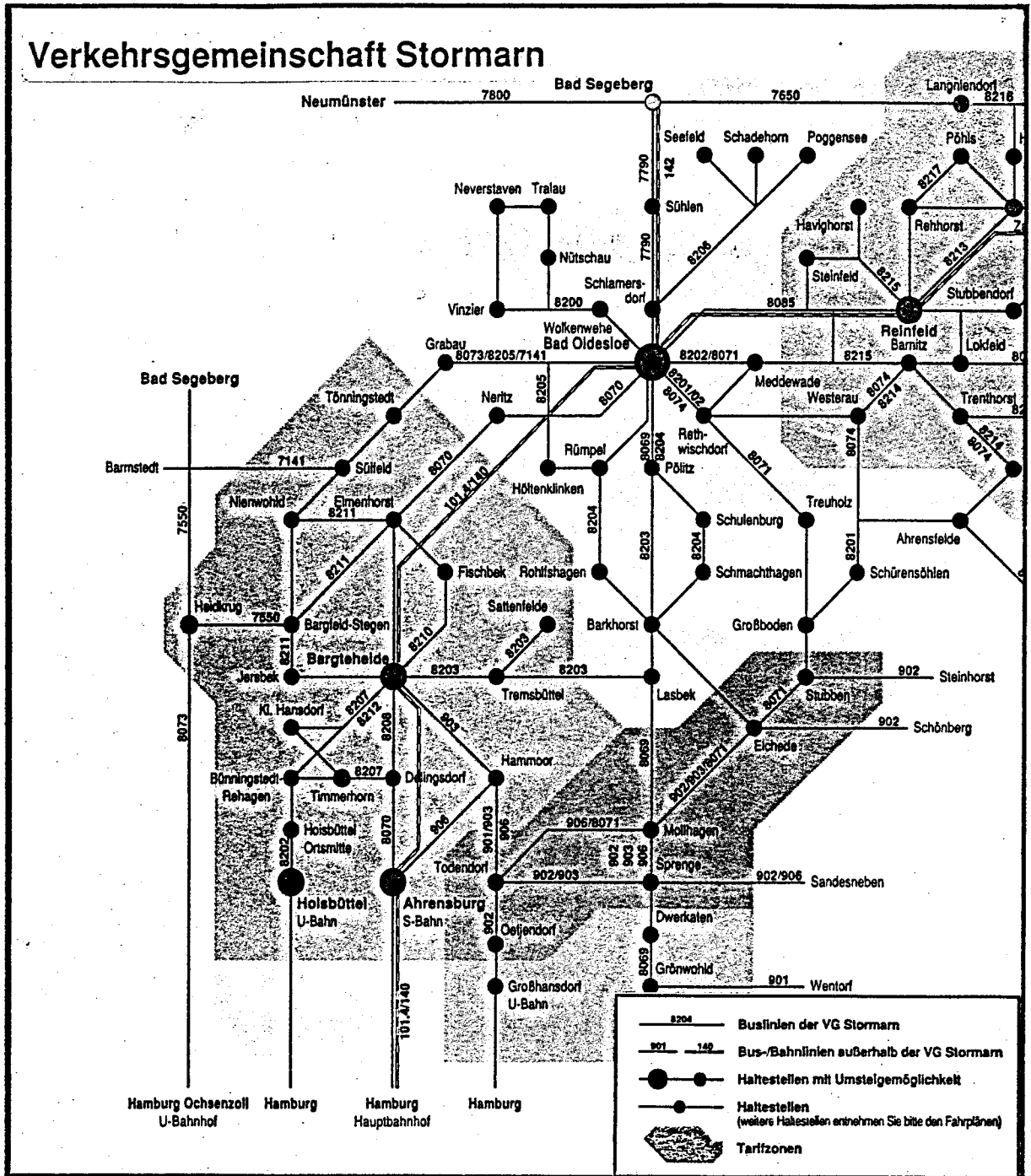
Es wird auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen. Zwei Buslinien verbinden Bargfeld-Stegen mit Bargtheide bzw. Bad Oldesloe/Hamburg Ochsenzoll. Es handelt sich um die Linien:

Linie 8211 Bargtheide – Jersbek – Bargfeld - Heidkrug und

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

Hierzu wird ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn wiedergegeben. Die entsprechenden Bushaltestellen befinden sich in der Elmenhorster Straße bzw. im Mittelweg.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



9. Hinweise

b) Besondere Hinweise

Östlich an das Baugrundstück Fliederweg Nr. 8a angrenzend, befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal „Großes Armenhaus“. Es handelt sich hier um ein ehemaliges Jersbeker Armenstift.

Das Kulturdenkmal „Großes Armenhaus“ wird wie folgt beschrieben:
Ehemaliges Jersbeker Armenstift, sogenanntes Großes Armenhaus 1675, langgestreckter eingeschossiger Fachwerkbau mit reetgedecktem Walmdach, Lukengaube und Bau- bzw. Renovationsinschrifttafeln 1675 und 1766 (Sandstein) beiderseits der Tür, bildete zusammen mit dem ehemals gegenüberliegenden Kleinen Armenhaus eine Einheit.

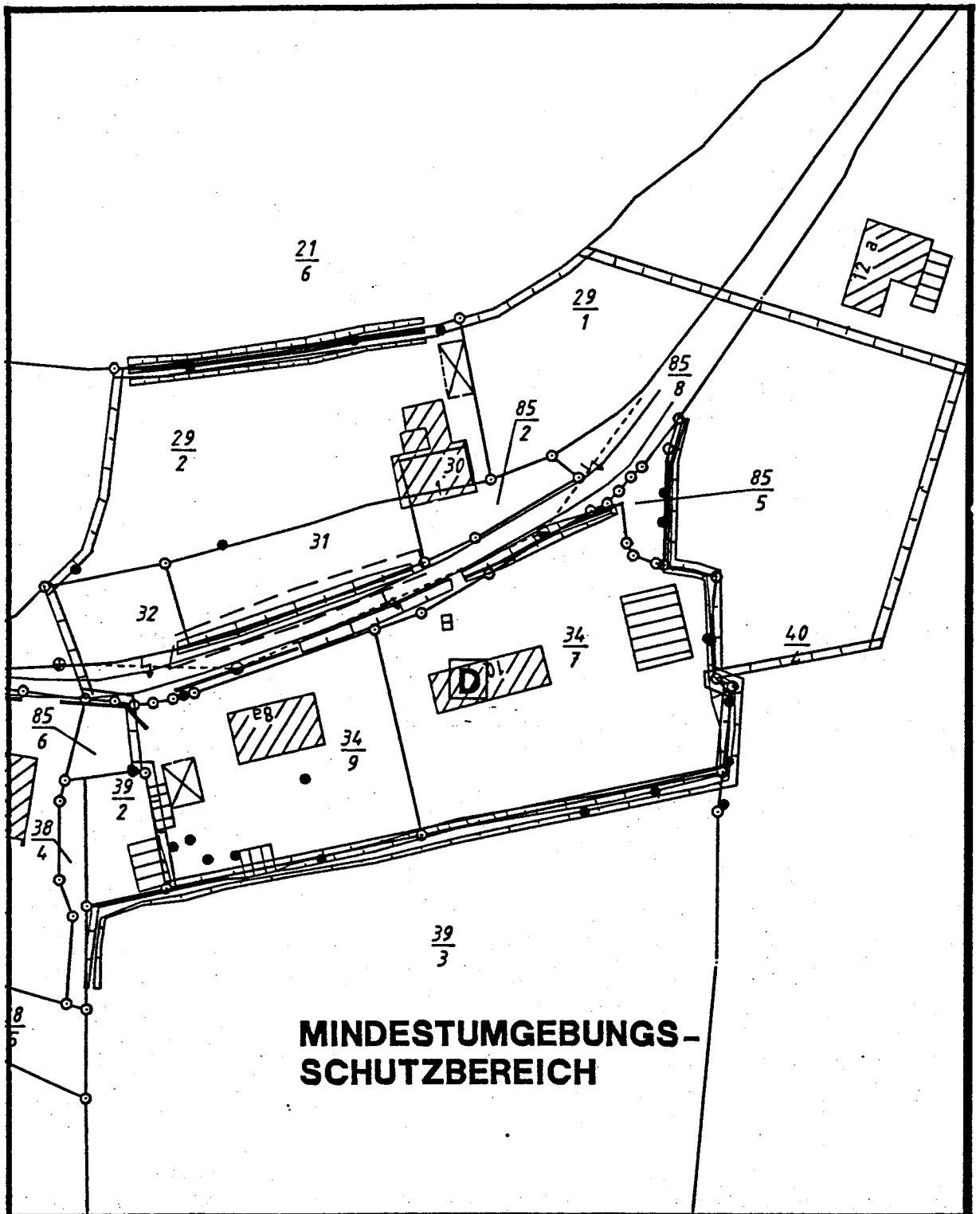
Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Äußere des Gebäudes, eines langgestreckten eingeschossigen Fachwerkbaues mit reetgedecktem Walmdach, insbesondere auf die der Straße zugewandte Traufenfront mit Lukengaube und Bau- bzw. Renovationsinschrifttafeln von 1675 und 1766 in Sandstein.

Hierzu ist in der Planzeichnung außerhalb des Plangebietes das Gebäude als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung dargestellt und entsprechend als Kulturdenkmal bezeichnet. Darüber hinaus ist der Mindestumgebungsschutzbereich von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gemäß Vorgaben der Oberen Denkmalschutzbehörde in die nachfolgende Übersicht eingetragen.

Darüber hinaus ist der Mindestumgebungsschutzbereich als Kennzeichnung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen worden.

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-1.ÄNDERUNG

Ausschnitt der Planzeichnung mit Darstellung des Mindestumgebungsschutzbereiches



Gemeinde Bargfeld-Stegen
Bebauungsplan Nr. 6 – 1. Änderung
10. Flächenverteilung / Flächenermittlung
 Stand: Oktober 2000; Februar 2001; Juni 2001; Juli 2001

Flurstück	Flurstücks- größe	Baufläche „Dorfgebiet“	Verkehrs- fläche	priv. Grünfläche - Knickrandstreife mit Knick	priv. Grünfläche - Fliederhecke mit Randstreifen	priv. Grünfläche - Garten	Gesamtgröße Plangebiet
34/9	1.511 qm	1.437 qm		74 qm			1.511 qm
39/2	247 qm	229 qm		18 qm			247 qm
85/6	115 qm	115 qm					115 qm
38/4	139 qm	82 qm		57 qm			139 qm
85/2	212 qm	212 qm					212 qm
30	76 qm	76 qm					76 qm
31	553 qm	140 qm			118 qm	295 qm	553 qm
29/2	1.878 qm	1.151 qm		178 qm		549 qm	1.878 qm
85/8 tlw.	587 qm tlw.		587 qm				587 qm
	5.318 qm	3.442 qm	587 qm	327 qm	118 qm	844 qm	5.318 qm

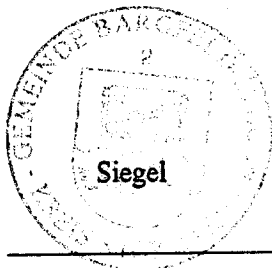
Als überlagemde Darstellung:

Knick – nur als Teilflächen der vorhandenen Knicks, da beide Knicks in ihren wesentlichen Teilen außerhalb des Plangebietes liegen -

90 qm

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Gebiet: Fliederweg ungerade Nr. 1 und Fliederweg gerade Nr. 8a, der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 09. Juli 2001



Bargfeld-Stegen, den 09. Juli 2001


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: September 2000; Okt. 2000; Februar 2001; Juli 2001