

GEMEINDE BARGFELD-STEAGEN

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 3. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 7
3. Änderung
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Tonnenteich gerade Nr. 2 bis Nr. 12

<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 Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	12
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	13 - 15
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr.....	16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 18
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen.....	19
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	20 - 21
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	22 - 23
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	24
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	25
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	26
b) Allgemeine Hinweise	27 - 28
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung.....	29
 Vermerk: Beschluß über die Begründung	 30

Anlage: siehe nächste Seite

Anlage: zu Ziffer 6. b der Begründung
ML-PLANUNG
Gesellschaft für Bauleitplanung
23568 Lübeck
Stand: Juni 2000 / Oktober 2000

Schalltechnische Ermittlung
zum Bebauungsplan Nr. 7
- 3. Änderung –
ML-PLANUNG
Gesellschaft für Bauleitplanung
23568 Lübeck
Stand: Juni 2000

Baugrunduntersuchung
vom 31.08.2000
ERWATECHNIK
Gesellschaft für Baugrund- und
Altlastenuntersuchungen mbH
Flintkampsredder 10
24106 Kiel

I. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 17. August 1987, Az.: 61/12 – 62.005 (7) mit einer Auflage und Hinweisen teilweise genehmigt. Die teilweise genehmigte Bebauungsplansatzung ist am 28. Juni 1988 in Kraft getreten. Der Restbereich (Flurstück 66/6 teilweise) ist nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 15. Februar 1989 in Kraft getreten.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 wurde eine 1. vereinfachte Änderung für den Bereich der Grundstücke Hartloh Nr. 23a und Nr. 25 aufgestellt. Diese vereinfachte Änderung ist mit Datum vom 12. April 1991 der Plangenehmigungsbehörde des Landrates des Kreises Stormarn angezeigt. Dieser hat mit Verfügung vom 06. Mai 1991, Az.: 62/22 – 62.005 (7-1.V), keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Der Plan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 29. Mai 1991.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 wurde eine 2. Änderung für den Bereich: Teilweise beidseitig der Kayhuder Straße –L 82 – vom Ortseingang bis Einmündung Heideweg – teilweise beidseitig der Straße Hartloh – teilweise beidseitig der Straße Tonnenteich – teilweise beidseitig Heideweg – beidseitig der Straße Köppelbarg aufgestellt. Diese 2. Änderung ist mit Datum vom 12. März 1998 der Plangenehmigungsbehörde des Landrates Kreises Stormarn angezeigt. Dieser hat mit Verfügung vom 10. Juni 1998, Az.: 60/22-62.005 (7-2), keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Der Plan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 26. Juni 1998.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet: Tonnenteich, gerade Nr. 2 bis Nr. 12, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22. März 1999 beschlossen.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll die wohnbauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen Siedlungsgrundstücke am Tonnenteich einer baulichen Verdichtung zugeführt werden in der Gestalt, als daß hinter der vorhandenen Baureihe dieser Siedlungsgrundstücke eine zweite Baureihe entwickelt werden soll.

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

Mit der Ausarbeit der Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29. Mai 2000 den Bebauungsplan Nr. 7 – 3. Änderung als Vorentwurf beschlossen.

Die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sind mit Schreiben vom 20. Juni 2000 eingeleitet worden.

Die Bürgerbeteiligung ist als öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 12. Juli 2000 nach vorheriger Bekanntmachung durchgeführt worden.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 16. Oktober 2000 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

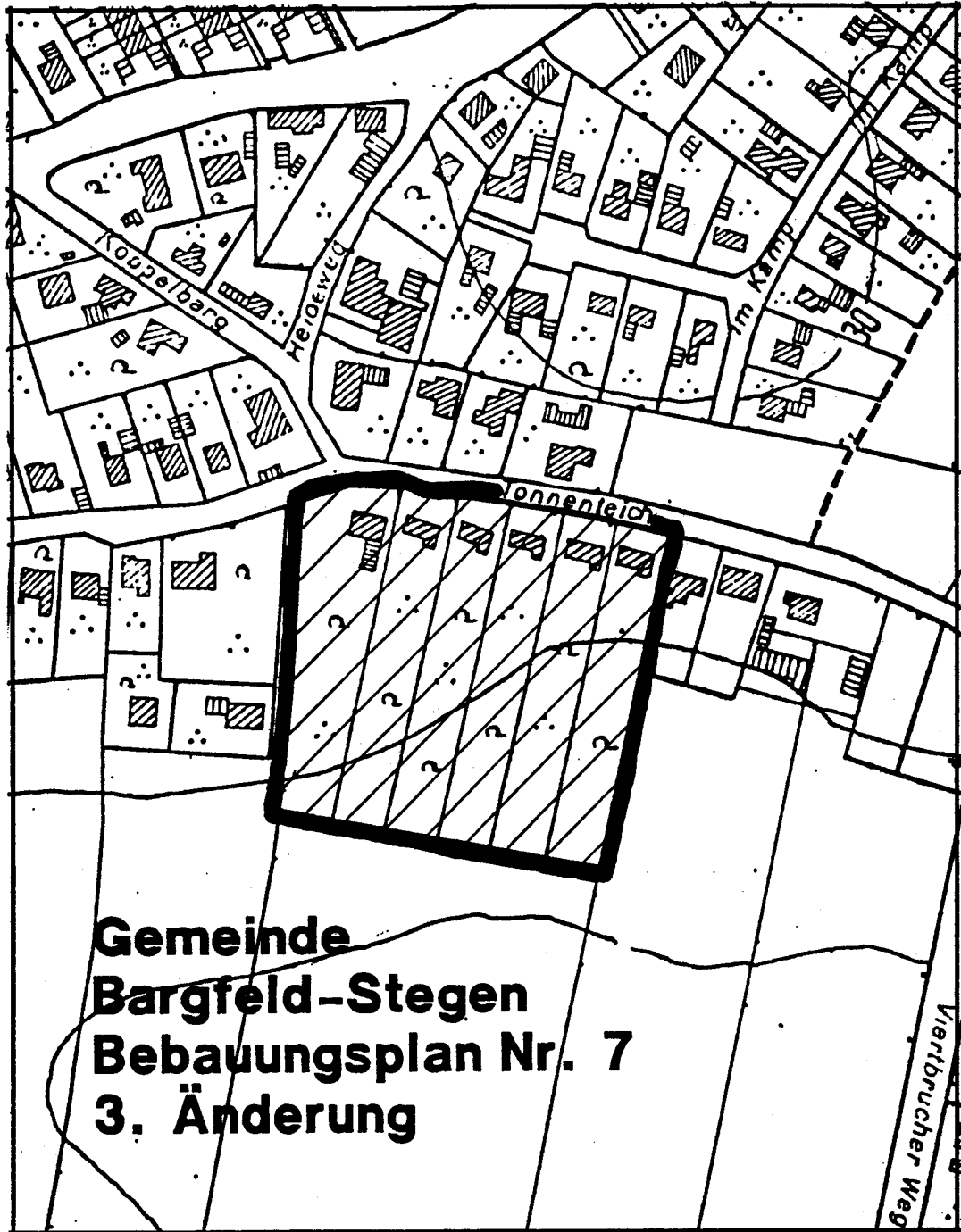
In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 7 – 3. Änderung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 7 - 3. Änderung ist in der Zeit vom 10. November 2000 bis zum 11. Dezember 2000 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 31. Oktober 2000 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist die erneute nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der Entwurfsbeteiligungsverfahren 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 Sitzung der Gemeindevertretung vom 29. Januar 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 7 – 3. 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.

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte M 1 : 2.500



**Gemeinde
Bargfeld-Stegen
Bebauungsplan Nr. 7
3. Änderung**

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 7 – 3. Änderung, Gebiet: Tonnenteich gerade Nr. 2 bis Nr. 12, ist die Sicherung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Im Flächennutzungsplan, bzw. den entsprechenden Änderungen, ist der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Dorfgebiet dargestellt. Diese Dorfgebietsdarstellung entsprach der seinerzeitigen ursprünglichen Nutzung, als daß diese Baugrundstücke als Siedlungsstellen angelegt worden sind. Zwischenzeitig hat sich die Nutzungsstruktur dieser Baugrundstücke deutlich verändert. Vor wenigen Jahre ist die letzte vollständige Nutzung des Grundstückes im ursprünglichen Sinne aufgegeben worden. Der Planbereich ist daher bezüglich der Art der Nutzung neu zu definieren.

Da sämtliche Hauptgebäude in ihrer wesentlichen Nutzung heute als Wohngebäude dienen, teilweise mit anderen untergeordneten Nutzungen, wird dieser Bereich nunmehr als wohnbauliche Nutzung angesehen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet verbindlich festgesetzt.

Da eine derartige Nutzung nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. seinen Änderungen abgeleitet werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies bezieht sich auch auf die nunmehr vorgesehene Tiefe der Bebauung und die Nutzung der südlichen Grundstücksbereiche als privater Gartenbereich.

In der aufgestellten 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieser Bereich nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planverfahren hierzu ist parallel geführt worden. Unter diesem Vorbehalt der Rechtswirksamkeit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot für die Bauflächen des Bebauungsplanes und der Grünflächenbereiche aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes gesichert.

Darstellungsinhalte des Landschaftsplanes stehen den Planinhalten und Zielen der vorliegenden Planung bei nicht parzellenscharfer Betrachtung nicht entgegen.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte, Flur 14, der Gemarkung Bargfeld im Maßstab 1 : 1.000. Es liegt für den Planbereich ein ergänzendes aktuelles Flächennivellement NN-bezogen vor, aus dem die Darstellung von Höhenlinien abgeleitet worden ist, hiernach steigt das Gelände nach Süden hin an.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 7 – 3. Änderung dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 3. Änderung umfaßt in der Gemarkung Bargfeld, Flur 14, die Flurstücke 3/10, 3/9, 3/6, 3/5, 3/4 sowie 3/3 vollständig mit einer Gesamtfläche von 15.823 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 3. Änderung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet- der Bereich der Baugrundstücke 2, 4, 5, 8, 10 und 11		4.615 qm
- Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet- der Bereich der Altbaugrundstücke Nr. 1, 3, 6, 7, 9 und 12		<u>4.821 qm</u>
davon überlagernd als vollversiegelte GFL-Rechte	605,4 qm	
davon überlagernd als teilversiegelte GFL-Rechte	99,2 qm	
davon überlagernd als teilversiegelte G + L Rechte	330,8 qm	
davon überlagernd zweireihige Laubholzhecke gemäß Textziffer 17	313,5 qm	
	Übertrag	9.436 qm

	Übertrag	9.436 qm
- Als private Grünflächen –Knickrandstreifen einschließlich vorhandene Knicks-		796 qm
davon überlagernd vorhandene Knicks	385,0 qm	
- Als private Grünflächen –Gartenfläche-		<u>5.591 qm</u>
davon überlagernd als zweireihige Laubholzhecke	533,5 qm	
davon überlagernd als unversiegeltes G + F Recht	152,0 qm	

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt 15.823 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellunga) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll die wohnbauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen Siedlungsgrundstücke einer baulichen Verdichtung zugeführt werden in der Gestalt, als daß hinter der vorhandenen Bauzeile dieser Siedlungsgrundstücke eine zweite Baureihe 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 Ortsentwicklungsansätze, 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. 7 – 3. Änderung wird die städtebauliche Ordnung zur Siedlungsentwicklung, baulichen Verdichtung und vertretbaren Umnutzung mit Anbindung an die bestehende südliche Ortslage in diesem Bereich abschließend geregelt.

Aufgrund der Situation dieses Plangebietes, entstanden in den ersten Nachkriegsjahren als Siedlungsbereich landwirtschaftlicher Siedlungsstellen und damit verbundenen ausgeprägten Längsstrukturen, sind die natürlichen Gegebenheiten der differenzierten Nutzungsstrukturen berücksichtigt, die auch auf wesentliche Wünsche der Grundstückseigentümer ausgerichtet sind.

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

Für den Plangebietsbereich ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bestimmt. Dies geschieht im Hinblick auf die hier bereits vorhandene Nutzungsstruktur. Die alten „landwirtschaftlichen Siedlungsstellen“ werden schon seit Jahren in ihrer ursprünglichen Art nicht mehr genutzt, so daß sich hier zwischenzeitlich eine Wohngebietsstruktur ergeben hat. Mit diesen neuen Nutzungsmöglichkeiten sollen langfristig auch für die neu entstehenden Baugrundstücke der zweiten Baureihe entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

In dem neu entwickelten Plangebietsbereich entstehen insgesamt 6 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal einer Wohnung je Wohngebäude.

Auf der Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme vom 28. Juli 2000 wird festgestellt, daß gegen die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 6 neuen Einzelhäusern in einer 2. Baureihe keine Bedenken erhoben werden und bestätigt wird, daß dem Planentwurf und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

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 6 neuen Baugrundstücken mit je zulässig 1 Wohnung je Wohngebäude ist mit 6 neuen Wohneinheiten unterschiedlichen sozialen Anspruches innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit x prozentualen Anteil des Fremdzuzuges geteilt durch 100. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $6 \times 3,2 \times 0,5 \times 3,5 : 100 = 0,34$

Grundschulplätze: $6 \times 3,2 \times 0,5 \times 4,0 : 100 = 0,38$

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 0,34 Kindergartenplätzen und zusätzlich 0,38 Grundschulplätzen durch den möglichen zu erwartenden Zuzug zu rechnen, da von seiten der Gemeinde eine Steuerung bezüglich der künftigen Baugrundstückserwerber nicht durchsetzbar ist.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in den Bebauungsplänen 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.

6 Wohneinheiten x 3,2 Einwohner je WE =	19,2 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	1,92 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	1,92 Grundschulkind

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

1,92 Kindergartenkinder x 0,5 =	0,96 Kindergartenplätze
1,92 Grundschulkind x 0,5 =	0,96 Grundschulplätze

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

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

Bei dem Bereich, der nunmehr einer Bebauung zugeführt werden soll, handelt es sich um südwestlich liegende Flächen einer bereits bestehenden Häuserzeile, die in einer zweiten Reihe baulich nachverdichtet werden soll.

Dieser zu beurteilende Bereich ist bisher als Gartenfläche bzw. Mähwiese genutzt worden. Es handelt sich daher um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die hier neu entwickelten Baugrundstücke entstehen rückwärtig des bereits bestehenden Altbaubestandes in einer Tiefe der Baufläche von ca. 37,5 m und umfassen eine Breite von ca. 124 m. Diese Fläche umfaßt somit gemäß Ermittlung unter Ziffer 1b dieser Begründung ca. 4.599 qm. Bei einer grundstücksbezogenen zulässigen Grundfläche von 160 qm ergibt sich unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung und der textlichen Festsetzungen insgesamt eine Fläche von ca. 1.488,6 qm für bauliche Anlagen als Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie zusätzliche Oberflächenversiegelung durch Zufahrten, Terrassen und ähnlichem. Diese mögliche Gesamtbebauung liegt überaus deutlich unterhalb der Grenze zur Pflicht bereits im Bebauungsplanverfahren eine standortbezogene Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Die Grenzen zur Vorprüfung sind von 30.000 qm bis unter 100.000 qm festgelegt. Die Fläche innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 5 % der unteren Grenze von 30.000 qm.

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

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 3. Änderung ist bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 verbindlich überplant worden. Hierbei sind die Altbaugrundstücke der seinerzeitigen landwirtschaftlichen Siedlungsstellen Tonnenteich gerade Nummern 2 bis 12 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt worden mit entsprechender Zuordnung einer zulässig eingeschossigen Bebauung, weiter zu bebauen nur mit Einzelhäusern und einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und einer zulässigen Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,25. Die überbaubaren Flächen sind grundstücksbezogen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt gewesen. Weiter sind die rückwärtigen Grundstücksteile bis zu ihrem südwestlichen Ende durch Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt ohne weitergehende Festsetzungsinhalte. Dies betraf auch den in diesem Bereich vorhandenen Grünbestand.

Von seiten der Gemeinde ist im Zuge der Überprüfung zur baulichen Nachverdichtung alter Siedlungsbereiche entschieden, diesen Siedlungsbereich durch die Neuentwicklung einer rückwärtigen zweiten Bauzeile behutsam nachzuverdichten. Über verschiedene Planlösungen in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern ist nunmehr die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wie vorliegend entwickelt worden.

Die Erschließung im öffentlichen Bereich geschieht nach wie vor über den bestehenden Straßenzug Tonnenteich. Die Erschließung im privaten Bereich ist im Einvernehmen mit einzelnen Grundstückseigentümern individuell durch die Neuanlage von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Geh- und Leitungsrechten vorgesehen, die auch die Anbindung der verbleibenden südlich liegenden Gartenbereiche sichern.

Bei der Entwicklung der verbindlichen Inhalte sind differenziert die vorhandenen Strukturen aufgenommen und in der Planung berücksichtigt. Dies führt dazu, daß neben der Sicherung der vorhandenen linearen Grünstrukturen der Planbereich durch die Neuentwicklung einer weiteren linearen Grünstruktur an der Südseite des Plangebietes nunmehr zu drei Seiten entsprechend eingefast wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist mit ca. 1,58 ha verhältnismäßig klein. Dies begründet sich in der besonderen Situation dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Siedlungsstellen.

Da die bisher festgesetzte Nutzung eines Dorfgebietes weder der tatsächlichen Nutzung noch künftigen Planungszielen entspricht, ist eine Umnutzung der bestehenden und neu entwickelten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Diese Nutzungsänderung betrifft auch die seinerzeitig festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft. Hier wird nunmehr zeit- und nutzungsgerecht eine private Grünfläche als Gartenfläche gesichert und entwickelt. Hierin einbezogen ist der überwiegende Teil der Ausgleichsflächen als neu anzulegende Laubholzhecke, die auch weiterhin dem Übergang zur freien Landschaft dient und sichert.

Die Erschließung ist innerhalb des Plangebietes nur durch private Erschließungen vorgesehen.

Die Sicherung der verkehrlichen Anbindung der südlich rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Anbindung an die Straße Tonnenteich geschieht durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten dieser landwirtschaftlichen Fläche. Dieses betroffene Grundstück (Tonnenteich Nr. 2) ist seiner Entstehung mit diesem Recht der Zufahrtnahme belastet.

Auf einen Umbau und Umgestaltung der Straße Tonnenteich wird mit Rücksicht auf die vorhandene Struktur verzichtet. Dies gilt insbesondere für den Verzicht der zusätzlichen Schaffung von öffentlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesem Bereich. Bei der Straße Tonnenteich handelt es sich um eine Straße, die durch ihre Abbindung zur Jersbeker Straße nur noch überwiegend mit Ziel- und Quellverkehr belastet ist.

Der aus der vorliegenden Planung erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden wird innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Neuentwicklung von zwei verbindenden linearen Grünelementen im erforderlichen Umfang grundstücksbezogen gesichert.

Zur Prüfung eines gegebenenfalls notwendigen Schallschutzes gegenüber der hochbelasteten, jedoch deutlich abgesetzt nördlich liegenden Kayhuder Straße, ist eine schalltechnische Ermittlung erstellt, aus der sich ergibt, daß keine Schallschutzmaßnahmen für die Bauflächen des Plangebietes erforderlich sind.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung der Gesamtfläche des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße neu zu bildender selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 650 qm festgesetzt.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig ist. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“, der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundfläche (GR) von jeweils 160 qm 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 überschritten werden darf.

Weiter ist für das Plangebiet durch Text bestimmt, daß die Flächen der festgesetzten Geh-Fahr- und Leitungsrechte nicht auf die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung der Grundfläche angerechnet werden.

Durch Text ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf 1 Wohnung begrenzt.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Straße Tonnenteich festgesetzt. Für die rückwärtig liegenden Baugrundstücke ist die Bezugshöhe die jeweilige mittlere Geländehöhe des Gebäudeanschnittes. Ausnahmen sind für beide Regelungen bis 1,0 m Höhe zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind differenzierte Festsetzungen durch Text getroffen, die sich in ihren Grundsätzen an Planinhalte aktueller Planungen der Gemeinde orientieren und im wesentlichen sich auf die Dachformen und Dachneigungen beziehen.

Die Drempelhöhe (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe festgesetzt. Ausnahmen sind bis zu 0,90 m Höhe zulässig.

Für den Bereich der südlich liegenden privaten Grünfläche – Gartenfläche – ist als überlagernde Festsetzung an ihren Südwesträndern die Neuanlage einer zweireihigen Laubholzhecke einschließlich zugehöriger seitlicher Randstreifen von 1,0 m in jeweils individueller Breite festgesetzt. Es handelt sich hierbei zusammen mit der durch Text festgesetzten Neuanlage einer weiteren zweireihigen Laubholzhecke zwischen den überbaubaren Bauflächen der vorderliegenden und rückwärtigen Bauzeile um die grundstücksbezogene Sicherung der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Innerhalb dieser Gartenfläche ist die Anlage von Gartenhäusern mit einer Grundfläche von maximal 35 qm, einer Firsthöhe bis maximal 3,5 m über Oberkante mittlerer vorhandener Geländehöhe zulässig. Aborte und Feuerstellen sind nicht zulässig.

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.

4. Erschließungsmaßnahmen**a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 3. Änderung wird durch die bereits vorhandene Straße Tonnenteich erschlossen. Die Straße Tonnenteich ist in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straße ist nicht vorgesehen. Dies gilt auch für die Anlage zusätzlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesem Straßenbereich. Es wird auf eine Neuanlage hierzu verzichtet unter Annahme eines altbebauten Bereiches.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist nur über neu zu erstellende private Erschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen, die an die Straße Tonnenteich angebunden werden. Diese zu erstellenden privaten Erschließungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in einer Breite von 3,20 m bzw. 3,50 m entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen vorgesehen und soweit möglich in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern festgesetzt.

Auf dem Grundstück Tonnenteich Nr. 2 wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Geh- und Fahrrecht bis an die südliche Grundstücksgrenze geführt, weil über dieses Grundstück bereits bisher die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgte und dies hiermit planungsrechtlich gesichert wird.

Weitere Erschließungsmaßnahmen zu den Belangen des Verkehrs sind nicht vorgesehen.

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 öffentlichen wie auch 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 vorhanden. 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, hier insbesondere ggf. erforderliche Transformatorenstationen sowie die übrigen Versorgungsleitungssysteme, sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

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

Wegen ggf. notwendiger Verlegung neuer Kommunikationsanlagen ist das Bezirksbüro Netze 83, Schillstraße 1 - 3 in 23566 Lübeck (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. In den Einmündungsbereichen der privaten Erschließungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind an der Straßenbegrenzungslinie der Straße Tonnenteich Flächen für Gemeinschaftsanlagen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, auf den Baugrundstücken überlagernd festgesetzt. Hiermit ist ein Einfahren der Müllentsorgungsfahrzeuge in die privaten Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, daß hier mit den betreffenden Anlagen hinreichend Genüge getan ist.

Die Abwasserbeseitigung geschieht für das Baugebiet durch die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde BARGFELD-STEGEN zum Klärwerk der Gemeinde. Notwendige Ergänzungen der Entsorgungsleitungen und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie auch im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Darüber hinaus ist abgeprüft, daß die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Bereich der Straße Tonnenteich zur Ableitung der anfallenden Mehrmengen ausreichend dimensioniert ist.

Die Oberflächenentwässerung ist durch das bestehende, hinreichend leistungsfähige Vorflutsystem des zuständigen Gewässerpflegeverbandes MITTLERE-ALSTER großräumig sichergestellt. Für das Plangebiet ist das Verbandsgewässer Tonnenbek in dem betreffenden Bereich verrohrt und aufgrund der hohen Einleitungsmengen ausgelastet. Es verbleibt daher nur bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der bestehenden Altbaugrundstücke wie bisher. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems im öffentlichen verrohrten Bereich des Verbandsgewässers sind daher nicht erforderlich. An der westlichen Ortslagengrenze im Bereich des Weges Voßkrog sind jedoch umfangreiche Maßnahmen zur Ableitung des Verbandsgewässers vorgesehen.

Losgelöst von diesem Planverfahren ist mittelfristig eine Verbesserung der Abflusssituation der Tonnenbek im Bereich des Weges Voßkrog dergestalt vorgesehen, als daß nach einer Verlegung der Tonnenbek auf die Südseite des Weges Voßkrog in die landwirtschaftlichen Flächen hinein, eine ausreichend dimensionierte Retentionsfläche durch Profilerweiterung entwickelt werden soll. Die Gemeinde wird dies mittelfristig abstimmen und realisieren.

Die Oberflächenentwässerung der Altbaugrundstücke geschieht unmittelbar durch Ableitung in die in der Straße Tonnenteich vorhandene Regenwasserleitung. Für die neu entwickelten Baugrundstücke der 2. Baureihe, als auch der verbleibenden südlich liegenden Grünflächen -Gartenfläche-, ist zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Abflußminderung von Oberflächenwasser in Gewässer, das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken oberflächennah zu versickern. Dies ist entsprechend festgesetzt. Es ist in den späteren Bau- bzw. Entwässerungsanträgen darzustellen und nachzuweisen.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird auf seiner Nordseite durch die Landesstraße 82 betroffen, jedoch nicht unmittelbar berührt. Die Landesstraße 82 verläuft als Kayhuder Straße deutlich abgesetzt nördlich des Plangebietes mit einem Abstand von mindestens 150 m zur Fahrbahnachse der Kayhuder Straße. Es ist jedoch davon auszugehen, daß für das Plangebiet keine Lärmimmissionen zu berücksichtigen sind. Hierbei wurde das zur Kayhuder Straße vorderst liegende Baugrundstück Tonnenteich Nr. 2 zugrunde gelegt.

Bei dieser Feststellung bezieht sich die Gemeinde auf eine schalltechnische Ermittlung, die auf der Grundlage der schalltechnischen Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 4A – Ortsmitte Nordteil- 5. Änderung in den Grundzügen erarbeitet wurde und für diesen Plangeltungsbereich abgeprüft und erstellt worden ist. Diese schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 7 – 3. Änderung ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grenzen weder unmittelbar an das Plangebiet an, noch sind diese im Nahbereich angesiedelt.

Es ist festzustellen, daß das Plangebiet nicht von Auswirkungen aus Intensivtierhaltungsbetrieben beeinträchtigt wird.

Von seiten des staatliches Umweltamtes ist im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen worden, daß zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten es erforderlich ist, für den Bereich des Bebauungsplanes durch ein Schallgutachten die immissionsrechtliche Verträglichkeit der geplanten Wohnflächen mit dem nördlich abgesetzt gelegenen Sportanlagen nachzuweisen.

Von seiten der Gemeinde wird jedoch auf die Erstellung eines gesonderten Schallgutachtens zu diesen Sportanlagen verzichtet. Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4d – Ortsmitte Südostteil – ist eine lärmtechnische Untersuchung als Teil II: Schalleinwirkungen von den Sportanlagen, erstellt. Die berücksichtigten Sportanlagen und die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4d – Ortsmitte Südostteil – befinden sich nur max. ca. 22 m auseinander. Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 – 3. Änderung befinden sich in einem Abstand von ca. 180 m zu den nächstgelegenen Sportanlagen.

Die Gemeinde greift auf dieses vorliegende Gutachten zurück und stellt fest, daß sowohl von der Art der Sportanlagen im betreffenden Bereich als auch von dem deutlich größeren Abstand ohne jede weitere Schutzmaßnahme nicht von unververtretbaren Beeinträchtigungen auszugehen ist.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 3. Änderung handelt es sich um einen Bereich des südwestlichen Ortsrandes und speziell um einen Siedlungsbereich ehemaliger landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen, die in der Art, wie seinerzeit angelegt, nicht mehr genutzt werden. Der Bebauungsplan dient der baulichen Weiterentwicklung sowie dem siedlungsmäßigen Abschluß dieses Bereiches durch die Neuanlage einer zweiten Baureihe auf diesen überaus großen Grundstücken.

Dieser in Nordsüdrichtung strukturierte Bereich ist bisher nur entlang der Südseite der Straße Tonnenteich bebaut. Er wird an seinen Seiten durch vorhandene Knickstrukturen unterschiedlicher Qualität eingefasst. Die Südseite ist jedoch nicht durch lineare Grünelemente begrenzt.

Neben den nördlichen Grundstücksteilen der altbebauten Bereiche entlang der Straße Tonnenteich fügt sich nach Süden ein Übergangsbereich als Freiflächen- bzw. Gartenbereich an, der teilweise bis zur Mitte der Grundstücke reicht. Hieran schließt sich fast durchgängig nach Süden hin ein Nutzrasen bzw. Mähwiesenbereich an. Nur auf einem Grundstück befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze ein kleiner Nadelbaumhorst. Es handelt sich hierbei um einen durchgewachsenen Weihnachtsbaumbestand, der abgängig sein wird und nicht durch eine Neuanpflanzung einer Weihnachtsbaumkultur ersetzt wird.

Außerhalb des Plangebietes gehen diese südlichen Grundstücksbereiche in landwirtschaftliche Nutzflächen als Ackerland bzw. Ackergrünland über.

Zum Schutz und zum Erhalt der linearen Gliederungs- und Umfassungselemente in Form der vorhandenen Knicks, ist der Planinhalt darauf abgestimmt, diese Grünelemente zu schützen und zu vernetzen. Ergänzungen des Knicksystems sind nicht vorgesehen. Die Planung hebt ab auf die Zuordnung von Schutzflächen, um diesen Grünbestand dauerhaft erhalten zu können. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine prägenden Großgrünstrukturen innerhalb des Knickbestandes. Die vorhandenen Knickeichen haben Kronenbreiten von ca. 8 m. Bei der Entwicklung der Bauflächen und der privaten Erschließungsanlagen ist im besonderen Umfang Rücksicht auf den Erhalt des Grünbestandes und auf die Sicherung der Vernetzung und Anbindung an die freie Landschaft genommen worden.

Mit dem städtebaulichen Ziel, den notwendigen Ausgleich der sich ergebenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes zu sichern, ergibt sich die Möglichkeit an den südlichen Grundstücksgrenzen die Neuanlage einer landschaftsgerechten zweireihigen Laubholzhecke unterschiedlicher Breite zu entwickeln, bei der die zu pflanzenden Arten dem Bestand des bunten Knicks entsprechen soll. Hiermit kann eine neue lineare Grünstruktur als weiteres Umfassungselement entwickelt werden, das darüber hinaus mit den angrenzenden Gartenflächen weiterhin eine Vernetzung des Knickbestandes sichert.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Randbereich 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 unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6 b dieser Begründung weitergehend erläutert.

Es ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan dem Inhalt des Landschaftsplanes der Gemeinde nicht entgegensteht.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 – 3. Änderung ist jedoch für seinen südlichen Teil eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Hierzu ist die 8. Kreisverordnung vom .X./ zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Bargfeld-Stegen vom 13. September 1971 erlassen. Die Bekanntmachung dieser Änderungsverordnung erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am

x/2.4.2001

12./13.4.2001

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 § 1a Baugesetzbuch sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Zur Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes sowie des § 1a der Baugesetzbuch ist das Plangebiet bezüglich der Altbebauung dem Innenbereich zuzuordnen, die übrigen, südlich anschließenden Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen, der jedoch seinerzeit verbindlich überplant als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden war. Von daher ist eine Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den dem Außenbereich zugeordneten Bereich, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche, erforderlich. In der gesonderten Ausarbeitung „Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffs- und Ausgleichsregelungen“, als Anlage zu dieser Begründung, sind die zu beachtenden Belange erfaßt, bewertet und aufgeführt.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und grundstücksbezogen ausgeglichen werden können. Die Sicherung erfolgt durch städtebauliche Verträge, in denen darüber hinaus die vorzusehenden Maßnahmen festzulegen sind. Soweit erforderlich sollen auch Eintragungen in das Grundbuch vorgenommen werden, jedoch nur im Umfang der Zulässigkeit. Dies wird die Gemeinde in geeigneter Weise sicherstellen. Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird der erforderliche Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 – 3. Änderung grundstücksbezogen erbracht.

Auf weitergehende Wiederholungen aus der Anlage zu Ziffer 6b dieser Begründung wird verzichtet.

Die Gemeinde geht davon aus, daß hiermit ein hinreichender Nachweis geführt werden kann.

Die Maßnahmen des Ausgleichs sind durch Planzeichen und Text im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern ergänzende Hinweise zu den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen erforderlich sind, werden diese nachfolgend aufgeführt.

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

- zu Textziffer 15

Die Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen und extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 16

Die Bepflanzung der landschaftsgerechten Laubholzhecke ist mit Sträuchern der Arten des bunten Knicks: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

- zu Textziffer 17

Die Bepflanzung der zweireihigen Laubholzhecke zwischen den Altbaugrundstücken und den südlich angrenzenden Neubaugrundstücken ist mit Sträuchern der nachfolgenden Arten zweireihig zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Da die notwendigen Ausgleichsleistungen grundstücksbezogen erbracht werden können, sind keine Kostenumlegungen sowie Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Auf eine Kostenermittlung dieser individuell grundstücksbezogenen Ausgleichskosten wird verzichtet.

Zu der Artenliste der Textziffer 17 wird angemerkt, daß aufgrund der Lage zwischen zwei Baugrundstücken keine toxisch wirkenden Arten vorgesehen werden. Von daher beschränkt sich die Liste nur auf zwei Arten.

Die Umsetzung und Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen geschieht durch städtebauliche Verträge, Baulasten oder persönliche Dienstbarkeiten, einzutragen ins jeweilige Grundbuch, soweit diese Eintragungen zulässig sind.

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 Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Für das Plangebiet sind keine Flächen abzutreten.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Es ist festzustellen, daß für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 keine Erschließungen und Erschließungskosten im öffentlichen Bereich anfallen.

Bei den durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen handelt es sich ausschließlich um private Erschließungsmaßnahmen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die an bestehende öffentliche Erschließungseinrichtungen anzubinden sind.

Auf eine Ermittlung dieser privaten Erschließungskosten wird verzichtet. Sie sind von den betreffenden Grundstückseigentümern bzw. Grundstückseigentümergeinschaften zu tragen.

9. Hinweise

a) Besondere Hinweise

Altstandorte / Altablagerungen

Von seiten des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz ist mit Stand vom 28. Juni 2000 mitgeteilt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangebietes weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt sind. Der Gemeinde liegen gleichfalls keine Erkenntnisse in dem vorgenannten Bereich über Altstandorte bzw. Altablagerungen vor. Es sind daher keine weitergehenden Belange aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.

9. Hinweiseb) Allgemeine Hinweise**Hausschutzräume**

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

Elektrische Hauptversorgungsleitungen

Von seiten des Versorgungsträger SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der Schleswag in Ahrensburg, Kurt-Fischer-Straße 52, Tel.: (04102) 494-0 bzw. 494 569 zu erfragen.

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist eine Baugrunduntersuchung von seiten der Gemeinde durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, daß die neuentwickelten Baugrundstücke als auch die verbleibenden privaten Gartenflächen für die vorgesehenen Nutzungen geeignet sind und der Baugrund hinreichend versickerungsfähig ist. Diese Baugrunduntersuchung kann gleichfalls für die Bauvorhaben als Gründungsbeurteilung herangezogen werden. Sie wird bei Bedarf den Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt.

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

ÖPNV

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der Gemeinde in hinreichendem Maße durch Buslinien als auch durch Anruf-Sammel-Taxen sichergestellt. Es sind hier entsprechende Bushaltestellen außerhalb des Plangebietes vorhanden. Zum ÖPNV wird ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn wiedergegeben.

Gemeinde Bargfeld-Stegen
Bebauungsplan Nr. 7 - 3. Änderung
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung
Stand: Oktober 2000

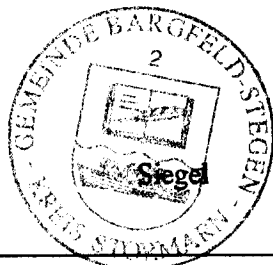
Flurstück	Festsetzungen:					überlagernde Festsetzungen:						
	Flurstücks- größe	Baufläche WA	private Grünfläche -Garten-	private Grünfläche - Knickrand- streifen mit Knick-	Gesamtgröße Plangebiet	Müllgefäß- standplatz teilversiegelt	GFL-Recht voll versiegelt	GFL-Recht teilversiegelt	G+L-Recht teil- versiegelt	G+F-Recht unversiegelt	Laubholz hecke 2-reihig	Knick
3/10	3.320 qm	1.880 qm	779 qm	661 qm	3.320 qm	2 qm	132,8 qm	99,2 qm		152 qm	64 qm	345 qm
3/9	2.482 qm	1.512 qm	970 qm		2.482 qm	4 qm	81,4 qm		57,9 qm		90 qm	
3/6	2.508 qm	1.548 qm	960 qm		2.508 qm		81,4 qm		57,9 qm		90 qm	
3/5	2.513 qm	1.507 qm	1.006 qm		2.513 qm	2 qm	148,8 qm		99,2 qm		105 qm	
3/4	2.513 qm	1.509 qm	1.004 qm		2.513 qm	4 qm	80,5 qm		57,9 qm		94,5 qm	
3/3	2.487 qm	1.480 qm	872 qm	135 qm	2.487 qm		80,5 qm		57,9 qm		90 qm	40 qm
	15.823 qm	9.436 qm	5.591 qm	796 qm	15.823 qm	12 qm	605,4 qm	99,2 qm	330,8 qm	152 qm	533,5 qm	385 qm

die überlagernde textliche Festsetzung Ziffer 17 - zweireihige Laubholzhecke -:

3/10 = 60,0 qm
 3/9 = 51,0 qm
 3/6 = 51,0 qm
 3/5 = 51,0 qm
 3/4 = 49,5 qm
 3/3 = 51,0 qm
 313,5 qm

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, Gebiet: Tonnenteich gerade Nr. 2 bis Nr. 12, der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 29. Januar 2001.



Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 2000; Oktober 2000; März 2001