

Gemeinde Bargfeld-Stegen
Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7A
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Abschnitt I: - entfällt -

Abschnitt II: Südlich Tonnenteich, östlich Nr. 18 bis Ein-
mündung Viertbrucher Weg.

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
9. Hinweise

Vermerk: Beschluß über die Begründung

1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 7A für das Gebiet: Abschnitt I: Südlich Hartloh von Einmündung Voßkrog bis Nr. 12, Abschnitt II: Südlich Tonnenteich, östlich Nr. 18 bis Einmündung Viertbrucher Weg aufzustellen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 30. März 1993 wurde der Vorentwurfsbeschluß gefaßt und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 7A wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarten Flur 9 und Flur 14 im Maßstab 1 : 1.000.

Der Bebauungsplan Nr. 7A der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, seiner zwischenzeitig wirksamen Änderung, sowie der in Aufstellung befindlichen 12. Änderung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7A umfaßt zwei Bereiche: Abschnitt I: - entfällt - ~~Flur 9~~ sowie den Abschnitt II: Südlich Tonnenteich, östlich Nr. 18 bis Einmündung Viertbrucher Weg.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7A umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) die Bereiche der Baugrundstücke südlich Tonnenteich, östlich Nr. 18 bis Einmündung Viertbrucher Weg mit einer Fläche von ca. 0,26 ha, als Grünfläche - Biotopfläche - Knick die Bereiche der neuen Ortsrandbegrenzung mit einer Fläche von 0,04 ha.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 7A dargestellt, wobei der entfallende Abschnitt I entsprechend gekennzeichnet ist.

2. Gründe für die Aufstellung:

Durch den Bebauungsplan Nr. 7A soll ein Teilbereich der südwestlichen Ortslage neu geordnet und einer Bebauung zugeführt werden.

In der Vorentwurfsphase bestand die Planung noch aus zwei Teilbereichen, dem Abschnitt I – südlich der Straße Hartloh, von der bestehenden Bebauung bis zur Einmündung Voßkrog und dem Abschnitt II – Südlich der Straße Tonnenteich, von der bestehenden Bebauung bis zur Einmündung des Viertbrucher Weges. Da die Gemeinde jedoch kein Einvernehmen zur Bereitstellung der Bauflächen des Abschnittes I zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes erzielen konnte und somit die Bedingungen der Landesplanung und Raumordnung nicht zu sichern waren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. Dezember 1993 anlässlich des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses die Plangebietsreduzierung um den Abschnitt II beschlossen.

Ab der Entwurfsfassung besteht das Plangebiet nur noch aus dem bisherigen Abschnitt II.

Als vorläufiger Siedlungsabschluß der bestehenden Bebauung südlich der Straße Tonnenteich ist die vorliegende geringfügige bauliche Erweiterung bis zur Einmündung des Viertbrucher Weges vorgesehen. Durch diese Erweiterung entstehen zwei Baugrundstücke. Hier wird die Gemeinde auf geeignete Weise sicherstellen, daß die Baugrundstücke zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes verwendet werden.

Hiermit soll zunächst die bauliche Entwicklung südlich der Straße Tonnenteich abgeschlossen werden. Insgesamt ist jedoch eine bauliche Weiterentwicklung auch südlich der Straße Tonnenteich auf der Ostseite des Viertbrucher Weges vorgesehen. Diese bauliche Entwicklung soll jedoch einer besonderen Planung, der Neufassung des Rahmenplanes – Ortsmitte Südteil – vorbehalten sein um hier insbesondere die bekannten Wechselwirkungen hinreichend berücksichtigen zu können.

Hier ist als südlicher Abschluß des Baugebietes die Neuanlage eines Knicks mit dazugehörigen Seitenstreifen als Ausgleich des durch die Bebauung gegebenen Landschaftseingriffes vorgesehen.

Durch die Überplanung des Teilbereiches soll der Bereich des be-

reits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 auf seiner Südseite teilweise abgeschlossen werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch Text ist weiter festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Dachformen der künftigen Gebäude sind als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind mit Neigungen von 25 Grad bis 51 Grad festgesetzt. Hierzu sind durch Text weitergehende Festsetzungen getroffen.

Bezüglich der Bauflächen sind hierzu keine weiteren Festsetzungen getroffen, insbesondere auch keine bezüglich möglicher Immissionen.

Als künftige Ortsrandbegrenzung und Maßnahme zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Neuanlage eines Knicks mit dazugehörigen Seitenstreifen festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten gleichzeitig als Maßnahme zum Ausgleich des mit der künftigen Bebauung verbundenen Landschaftseingriffes. Dieser Bereich ist als private Grünfläche - Biotopfläche - Knick und dies überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Durch Text sind weitergehende Maßnahmen festgesetzt.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind die vorgenannten Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch als Ausgleichsmaßnahme den nordöstlich liegenden Bauflächen zugeordnet.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Der Bereich des Plangebietes ist vollständig durch die vorhandenen Verkehrsflächen der Straße Tonnenteich und des Viertbrucher Weges erschlossen. Hier sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen mehr erforderlich.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung der neuen Baugrundstücke hat über die zentralen Anlagen der Gemeinde zu erfolgen. Hierbei handelt es sich jedoch nur noch um Maßnahmen im Rahmen sogenannter Hausanschlüsse.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet wird von keine zu berücksichtigenden Immissionen betroffen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Für das Plangebiet sind Erhaltungsgebote für die vorhandenen Knicks sowie Einzelbäume festgesetzt. Diese Knicks und Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart zu pflegen.

Zum Ausgleich des sich durch die geplante Bebauung ergebenden Landschaftseingriffes ist auf der Südseite des Plangebietes die Neuanlage eines Knicks mit dazugehörigen Seitenstreifen als private Grünfläche - Biotopfläche - Knick festgesetzt. Zur Neuanlage sind weitergehende Festsetzungen durch Text getroffen, die auch Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch beinhalten.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

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

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für den Bereich des Plangebietes, dem Abschnitt II südlich der Straße Tonnenteich, östlich Nr. 18 bis zur Einmündung des Viertbrucher Weges sind keine Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 127 Baugesetzbuch vorgesehen. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nicht erforderlich.

9. Hinweise:

Die künftigen Grundstückseigentümer der neuen Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. öffentliche Zuschüsse bereitgestellt werden und zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz befindet sich in Schwerin und hat die Adresse - Bundesverband für den Selbstschutz, Am Packhof 1, 19053 Schwerin.

Eine Erdgasversorgung ist möglich. Neue Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß eine Gastrasse ohne Baumbepflanzung vorzuhalten ist.

Für die in der Planzeichnung außerhalb des Plangebietes dargestellte unterirdische Hauptversorgungsleitung -11 kV- des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG wird von Seiten des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Eintragungen übernommen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Kreis Stormarn zuständigen Betriebsstelle - Schleswag AG, Kurt-Fischer-Straße 52, 22926 Ahrensburg, Tel.: (04102) 494550 zu erfragen.

Die Baugrundstücke des Plangebietes entwässern in die verrohrte Tonnenbek. Von Seiten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist die Übernahme durch die Gemeinde als Regenwasserkanalisation angeregt. Die Gemeinde wird diesen Bereich als Regenwasserkanalisation übernehmen. Die notwendigen wasserrechtlichen Entscheidungen sind hierzu bereits eingeleitet.

Aufgrund der Anregungen des BUND wird für die Grundstücke des Plangebietes empfohlen zum Schutze der vorhandenen Knicks Einfriedigungen mindestens in einem Abstand von 0,5 m zum Knickfuß zu errichten. Hierbei ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich des Knicks nach Möglichkeit nicht beschädigt wird. Zu den vorhandenen und neu zu erstellenden Knicks sind bauliche Anlagen nach Möglichkeit in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu errichten, dieser Hinweis gilt nur als weitergehende Empfehlung.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7A, Gebiet: Abschnitt I: - entfällt - sowie Abschnitt II: Südlich Tonnenteich, östlich Nr. 18 bis Einmündung Viertbrucher Weg, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 02. Februar 1994



Bargfeld-Stegen, den 21. Februar 1994

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 1993; Dez. 1993; Febr. 1994;