

GEMEINDE BARGFELD- STEGEN KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
1. ÄNDERUNG**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9
1. Änderung
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: teilweise beidseitig Stensloge, Hausnummern
ungerade 1 und 3, gerade 2 bis 6

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 4
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz.....	5 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung.....	8 - 9
3. Inhalt des Bebauungsplanes	10 - 12
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	13 - 14
b) Ver- und Entsorgung	15 - 17
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen....	18 - 19
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	20 - 21
b) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen..	22 - 28
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	29
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ..	30 - 32
9. Hinweise	33
Vermerk: Beschluß über die Begründung	34

Anlage: Schalltechnische Ermittlung zum
Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung
ML-PLANUNG, Lübeck
Stand: August 1997

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 9, Gebiet: Nördlich der Elmenhorster Straße zwischen Elmenhorster Straße Nr. 35 und Nr. 37, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 15. November 1985; Az.: 61/12 - 62.005 (9) mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Nach Erfüllung der Auflagen und Beachtung der Hinweise ist die Satzung mithin am 16. April 1986 rechtsverbindlich geworden.

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Bereich der Grundstücke Stensloge Nr. 1; 3 und 4; 5 durchzuführen. Auf einen Aufstellungsbeschluß hierzu wurde verzichtet.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfaßt die Grundstücke Stensloge Nr. 1; 3 und 4; 5 sowie einen Teilbereich westlich der Straße Stensloge für die ersten Planungsphasen bis zum 25. Juni 1993.

Mit Schreiben vom 10. Mai 1993 ist das Beteiligungsverfahren zur Vorentwurfsfassung sowie Entwurfsfassung eingeleitet worden. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist nicht durchgeführt worden, da sich die Änderungen und Ergänzungen nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 19. Mai 1993 bis zum 21. Juni 1993.

Über das Ergebnis der Vorentwurfs- Entwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25. Juni 1993 entschieden und abgewogen.

In der gleichen Sitzung hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu abschließend gebilligt.

Aufgrund aktueller neuer Planungsüberlegungen und zur Beibringung einer neuen aktuellen Tatsachenermittlung ergibt sich das Erfordernis zur erneuten Entwurfsüberarbeitung.

Hierzu hat die Gemeindevertretung den seinerzeitigen Satzungsbeschluß und die abschließende Billigung der Begründung vom 25. Juni 1993 in ihrer Sitzung am 16. Juni 1997 aufgehoben und gleichzeitig die Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen beschlossen.

In dieser Sitzung der Gemeindevertretung am 16. Juni 1997 ist sodann die überarbeitete Planfassung einschließlich Begründung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Bei diesem Entwurfsbeschluß ist gleichzeitig das Plangebiet um den Bereich des Grundstückes Stensloge 2 erweitert worden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie die Verfahren zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange, Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Planungsanzeige sind zwischenzeitig durchgeführt worden.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15. Dezember 1997 geprüft.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses aus der Entscheidung der Gemeindevertretung vom 15. Dezember 1997 ist die Durchführung eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

In der Sitzung am 15. Dezember 1997 ist darüber hinaus die geänderte und ergänzte Fassung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gleichzeitig abschließend gebilligt.

Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren ist mit Schreiben vom 22. Dezember 1997 unter Fristsetzung bis zum 16. Januar 1998 eingeleitet worden.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung, Gebiet: teilweise beidseitig Stensloge Nr. 1 bis Nr. 5 der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner 13. Änderung, die am 17. Februar 1996 wirksam wurde.

Bei der Darstellung des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung, wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen. Dies bezieht sich im wesentlichen auf die Verkehrsfläche als Erschließungsanlagen sowie die Bereiche der getroffenen Grünfestsetzungen.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung aus der Flurkarte der Flur 7 im Maßstab 1 : 2.000. Auf die Darstellung von Höhenlinien wird verzichtet, da zum einen kein brauchbares Kartenmaterial vorliegt und zum anderen das gesamte Plangebiet in sich sehr wenig bewegt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung liegt am Ostrand der Ortslage, nördlich der Elmenhorster Straße und westlich rückwärtig des Gräberkater Weges und erstreckt sich lang-rechteckig entlang der Elmenhorster Straße.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung umfaßt in der Gemarkung Bargfeld Teile der Flur 7. Betroffen sind die Flurstücke 31/1, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9, 31/16 und 31/17 ganz sowie das Flurstück 31/14 teilweise.

Das Plangebiet der Entwurfsfassung 1997 hat eine Gesamtgröße von ca. 7.969 qm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in nachstehend beschriebene Flächenanteile:

Als Baufläche –Mischgebiet (MI)– die Baugrundstücke der Altbebauung sowie die Baugrundstücke der bisher unbebauten Bereiche mit einer Fläche von ca. 5.885 qm einschließlich der überlagernden Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit 74 qm und einem vorhandenen und künftig zu erhaltenden Knick mit ca. 3,0 m Breite und einer Fläche von ca. 246 qm.

Als Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün den Bereich der Straße Stensloge mit der nunmehr nach Norden abgehenden Verlängerung an die Plangebietsgrenze mit einer Fläche von ca. 1.126 qm einschließlich eines Straßenbegleitgrünanteiles von ca. 70 qm und die diese Fläche wiederum überlagernde Fläche einer Transformatorstation ohne Flächengröße.

Als private Grünfläche -Extensivgrünland- einen 1,0 m breiten Streifen nördlich der Bauflächen als erforderliche Ausgleichsfläche für die Verlängerung der Straße Stensloge mit einer Fläche von ca. 107 qm und der überlagernden Festsetzung von Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch.

Als private Grünfläche -Randstreifen am Knick- einschließlich Knickfläche nördlich an das vorstehend beschriebene Extensivgrünland angrenzend mit einer Gesamtfläche von 851 qm, wobei die Knickfläche einen Umfang von 300 qm hat.

Untergeordnete Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Transformatorstationen sind ohne besonderen Flächenanteil einbezogen.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Ausgehend von der nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung 1997 soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 das bisherige Plangebiet im Bereich der Bauflächen und bisherigen innergebietlichen Erschließungsflächen neu geordnet werden. Dies geschieht gleichfalls unter Einbeziehung eines ca. 9,0 m breiten Streifens nördlich des bisherigen Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9.

Neben den bisher geltenden Gründen für die Notwendigkeit der Überarbeitung des Planinhaltes, wie Veränderung der vorhandenen elektrischen Hauptversorgung, der Zuordnung der bisher unterschiedlich gegliederten Grundstücksteile, den veränderten Belangen des Schallschutzes sowie die Sicherung des neu anzulegenden Knicks auf der Nordseite des Plangebietes, ergeben sich nunmehr wichtige Gründe zur erneuten Überarbeitung des Planinhaltes. Es ist dies im wesentlichen die Erschließungssicherung zur möglichen Entwicklung von weiteren Bauflächen nördlich des Plangebietes.

Ziel der Planung ist es nunmehr, aufgrund der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung, auf eine differenzierte Gliederung mit eingeschränkten Nutzungen zu verzichten, so daß unter Beibehalt auch des künftigen Ausschlusses von Tankstellen und Vergnügungstätten des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung auf den Bauflächen, alle anderen allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sein sollen. Diese Regelung zur nunmehrigen Aufhebung der differenzierten Gliederung wird als vertretbar angesehen. Es ergibt sich hierdurch auch keine wesentliche Änderung des bisherigen Planinhaltes.

Über diese vereinfachende Nutzungsfestsetzung hinaus soll nunmehr durch eine festzusetzende Verlängerung der bisherigen Erschließungsstraße Stensloge nach Norden an die Plangebietsgrenze eine verkehrliche Anbindung gesichert werden.

Aus grundsätzlichen Planungsüberlegungen, in ersten Ansätzen im in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan angedeutet, soll nördlich rückwärtig der Elmenhorster Straße eine mögliche künftige

Siedlungsentwicklung gesichert werden. Hierfür ist die geplante Verlängerung der Straße Stensloge ein wichtiger Baustein.

Bezüglich der vereinfachten Nutzungsfestsetzung des Mischgebietes ergeben sich keine grundlegend anderen Auswirkungen, da das Plangebiet bereits in nicht unbeträchtlichem Umfang mit gewerblich genutzten Anlagen bebaut ist, bzw. entsprechende Baugenehmigungen vorliegen. Von daher ist die Art der festgesetzten Nutzung als Mischgebiet auch künftig zu sichern.

Mit der nunmehr angedachten verkehrlichen Anbindung möglicher künftiger Bauflächen ergibt sich eine Veränderung auf künftig hinzukommende Verkehrsmengen, die jedoch durch geeignete Gliederungsmaßnahmen in vertretbarer und angemessener Größe begrenzt werden sollen, so daß sich hieraus künftig keine unvertretbaren Beeinträchtigungen ergeben und die Straße Stensloge auch langfristig ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr dient.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine neu entstehenden Baugrundstücke gegenüber der bisherigen Ursprungsfassung. Von daher sind keine weitergehenden Aussagen erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplanes für den Bereich der Bauflächen des Mischgebietes orientiert sich in seinen grundlegenden Festsetzungen an die Inhalte der neueren Bebauungspläne in der Gemeinde, unter Berücksichtigung der wesentlichen Vorgaben der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Auf die seinerzeitige Nutzungsgliederung der Art der baulichen Nutzung der Bauflächen mit den "eingeschränkten Nutzungen" (EN) wird nunmehr verzichtet, weil das Plangebiet zum einen zwischenzeitig bereits überwiegend bebaut ist, bzw. entsprechende Baugenehmigungen bereits erteilt worden sind, die insgesamt in ihren unterschiedlichen Nutzungen der Art eines Mischgebietes entsprechen. Von daher sieht die Gemeinde kein weiteres Erfordernis am Festhalten der seinerzeitigen komplizierten Regelungen.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Weiter ist durch Text festgesetzt, daß durch § 6 Abs. 2 Nr. 7 und § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen "Tankstellen" sowie "Vergnügungsstätten" im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig sind.

Die Bebauung der Bauflächen ist in offener Bauweise und mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Durch Text ist weiter festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 75 vom Hundert zulässig ist. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß den Grundstückseigentümern hinreichend befestigte Freiflächen zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Weiter ist durch Text bestimmt, daß die Flächen festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht auf die Grundflächenzahl und die

hier zulässige Überschreitung anzurechnen ist.

Weiter ist die maximal zulässige Traufhöhe der künftigen Gebäude mit + 7,0 m über dem zugehörigen Straßenniveau der Straße Stensloge und die maximal zulässige Firsthöhe mit 12,5 m über dem zugehörigen Straßenniveau der Straße Stensloge festgesetzt.

Die Dachformen der künftigen Gebäude sind nicht festgesetzt. Die Dachneigungen sind mit 15 Grad Neigung bis 35 Grad Neigung festgesetzt, wobei durch Text bestimmt ist, daß eingeschossige Gebäude mit Dachneigungen von 15 Grad Neigung bis 48 Grad Neigung als Höchstgrenze zulässig sind. Garagen und überdachte Pkw-Einstellplätze sind mit Flachdach zulässig. Eine weitere Gestaltung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm von der südlich vorbeiführenden Landesstraße 82 (Elmenhorster Straße) sind passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes wird festgestellt, daß das Baugebiet von bestehenden landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben nicht betroffen ist. Dies schließt auch mögliche Beeinträchtigungen aus Rinderhaltung ein.

Zu den verkehrlichen und erschließungstechnischen Belangen ist festzustellen, daß die vorhandenen Baugrundstücke auch künftig nur über die vorhandene und zur Baugebieterschließung vollständig ausgebaute Straße Stensloge erschlossen werden. Dies gilt auch für die hierin befindlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Für den Bereich der Straße Stensloge ist eine Erweiterung als verkehrliche Anbindung an die nördliche Plangebietsgrenze als Verkehrsfläche im Trennsystem festgesetzt. Weitere Ausführungen hierzu sind unter Ziffer 4 a. dieser Begründung wiedergegeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der zwei vorhandenen Knicks einschließlich ihrer Überhänger, keine weiteren schützenswerten Strukturen im Sinne der §§ 15a und 15b des Landesnaturschutzgesetzes. Aus zwingenden erschließungstechnischen

Gründen ist ein Versetzen des bisher im Westen des Plangebietes befindlichen Knicks an die Nordgrenze des Plangebietes erforderlich. Von daher sind über die Knickkennzeichnungen des südlich liegenden Knicks hinaus keine weiteren besonderen Kennzeichnungen erforderlich.

Als lineare Grünelemente ergeben sich somit der am südlichen Plangebiet verlaufende vorhandene Knick entlang der Elmenhorster Straße sowie die an der Nordseite des Plangebietes zu versetzende und zu ergänzende Knickanpflanzung unter Zuordnung angemessener seitlicher Randstreifen. Bei dem Bereich nördlich des Plangebietes handelt es sich darüber hinaus um die Ausgleichsmaßnahmen für die Verlängerung der Straße Stensloge.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der Bereich des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist für den Bauflächenbereich bereits vollständig im öffentlichen wie auch im privaten Bereich erschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Weitergehende Maßnahmen zu den Belangen des Verkehrs für diesen Bereich sind nicht zu treffen.

Aufgrund des mit der Entwurfsfassung 1997 aufgenommenen neuen Planungszieles zur verkehrlichen Anbindung rückwärtig des Plangebietes möglicher neuer Baugrundstücke, ist die Verlängerung der Straße Stensloge bis an die nördliche Plangebietsgrenze vorgesehen. Hierbei ist eine bauliche Veränderung für Teile der bereits bestehenden Straße Stensloge sowie für den nördlichen Teil die Neuanlage einer Erschließungsstraße im Trennsystem vorgesehen.

Mit dieser Erschließungsmaßnahme sollen mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde bereits jetzt gesichert werden.

Die aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten gering verschwenkende nördliche Verlängerung der Straße Stensloge ist mit einem Regelquerschnitt von insgesamt 8,50 m Breite vorgesehen, wobei sich dieser Regelquerschnitt in jeweils beidseitigen Fußwegen von 1,50 m Breite und einer Fahrbahn von 5,50 m Breite gliedert. Diese Straßenverlängerung ist durch Umarbeitung an die bisherige Straßenführung der Straße Stensloge anzupassen. Hierzu muß zwingenderweise der bisher an der Westseite des Plangebietes teilweise vorhandene Knick umgesetzt werden an die jetzige Nordgrenze des Plangebietes unter Zuordnung entsprechender Randstreifen.

Da sich diese Straßenverlängerung nicht als Erschließungsanlage für das Plangebiet ergibt, sondern Erschließungsanlage für zukünftig nördlich des Plangebietes zu entwickelnde Bauflächen anzusehen

ist, ist hier auch keine Anordnung von ggf. erforderlichen öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Dies soll in einer weitergehenden Planung außerhalb des jetzigen Plangebietes entsprechend geregelt werden.

Die grundstücksbezogenen privaten Erschließungsmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Bauflächen zur Errichtung der festgesetzten jeweils 3,20 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bereits durchgeführt und gesichert. Darüber hinaus sind keine weiteren privaten verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Neuentwicklung der Verlängerung der Straße Stensloge nach Norden hin und unter Berücksichtigung bereits erteilter Baugenehmigungen auf dem benachbarten Baugrundstück können Anhaltesichtweiten nach den Regelungen der EAE 85/95 nicht eingehalten werden. Dies ist in den dargestellten Sichtflächen und den festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenen Flächen entsprechend berücksichtigt. Hierzu sind weitergehend zur Sicherung des Verkehrs verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich. Dies ist in der konkreten Umsetzung der vorgesehenen Planung zu berücksichtigen.

Weitergehende Maßnahmen zu den Belangen des Verkehrs sind für den Bereich des Plangebietes nicht zu treffen.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

Die Bereiche des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind für die Belange der Ver- und Entsorgung gleichfalls bereits vollständig erschlossen.

Weitergehende Maßnahmen und Ergänzungen der Erschließungseinrichtungen, mit Ausnahme der künftigen Verlängerung der Straße Stensloge, sind im öffentlichen Bereich nicht erforderlich. Ergänzungen im privaten Bereich der Erschließungen sind noch grundstücksbezogen durchzuführen soweit es sich um unbebaute Grundstücke handelt und entsprechend mit den zuständigen Behörden und Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist durch das bestehende Versorgungsleitungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Sicherung vorhandener Hauptversorgungseinrichtungen des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG, wie unterirdische 11 kV-Leitungen und die vorhandene Transformatorenstation, sind durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Im Zuge des mittelfristigen Ausbaues der Verlängerung der Straße Stensloge bis an den nördlichen Plangebietsrand, sind ggf. Umbauten der unterirdischen 11 kV Hauptversorgungsleitung erforderlich. Dies ist rechtzeitig mit dem entsprechenden Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für die neu entstehenden Baugrundstücke zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sicherge-

stellt, für die Leitungsführungen sind jedoch baumfreie Trassen vorzuhalten. Notwendige Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Ortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Zugangnetz 65, Hermann-Bössow-Straße 6-8 in 23843 Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765-21 mindestens 3 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz werden nicht eingerichtet. Es wird davon ausgegangen, daß ein Abstellen der Müllgefäße am Straßenrand möglich sein wird.

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.

Die Oberflächenentwässerung ist durch das bestehende, hinreichend leistungsfähige Vorflutsystem des zuständigen Gewässerpflegeverbandes MITTLERE-ALSTER großräumig sichergestellt. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungssystems im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist darüber hinaus nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Dachflächenwassers vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse des jeweiligen Grundstückes dies zulassen. Aufgrund des Kenntnisstandes der anzutreffenden Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, daß hier nichtbindiger Boden vorhanden ist.

Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser der Baugrundstücke sowie der Verkehrsflächen sind an die bestehenden Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes in vorhandene Entsorgungssysteme einzuleiten.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung wird auf seiner Südseite von der Elmenhorster Straße (Landesstraße 82) erschlossen, durch die hiervon abgehende innergebietliche Erschließungsstraße Stensloge. Von der Elmenhorster Straße als Landesstraße 82 gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete überschreiten.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der wesentlichen abgeschlossenen Bebauung im betroffenen Bereich, sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht mehr zu realisieren. Diese lärmbelasteten Bereiche betreffen die bereits bebauten Grundstücke entlang der Elmenhorster Straße sowie teilweise die rückwärtigen Baugrundstücke.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 mit den entsprechenden Lärmpegelbereichen II und III festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen und beziehen sich für den Lärmpegelbereich II nur auf die der Elmenhorster Straße zugewandten Gebäudeseiten, für den Lärmpegelbereich III darüber hinaus auf die seitlichen Gebäudeseiten. Weiter ist für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 9 -1. Änderung mit Stand August 1997 ist Bestandteil dieser Begründung.

In der Ortslage Bargfeld befinden sich landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe, jedoch deutlich vom Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung abgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß die Intensivtierhaltungsbetriebe die Bereiche des Plangebietes nicht berühren. Sofern sich aus heutiger Sicht anderes ergibt, wird das Ergebnis der erneuten Entwurfsbeteiligung als Aussage in die Begründung aufgenommen und ggf. durch gutachtliche Untersuchungen fachlich überprüft.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung handelt es sich um den Bereich der bisherigen Baugrundstücke einschließlich der innergebietlichen Erschließungsstraße Stensloge und der weiteren Einbeziehung eines neu hinzukommenden Streifens von 9 m Tiefe entlang der bisherigen nördlichen Plangebietsgrenze. Es liegt nördlich der Elmenhorster Straße zwischen den beiden Teilen des Bebauungsplanes Nr. 10 mit seiner Entwicklung entlang der Elmenhorster Straße und des Gräberkater Weges.

Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind bereits im überwiegenden Teil bebaut bzw. liegen hierfür entsprechende Baugenehmigungen vor.

Das Plangebiet ist im Bestand nur gering grün strukturiert. Es sind dies zwei Knickteile. Zum einen an der Westseite des Plangebietes, zum anderen im Süden des Plangebietes am Übergang der Bauflächen zu den Verkehrsflächen der Elmenhorster Straße. Hervorragende zu sichernde Grünelemente sind hier nicht vorhanden.

Im Zuge zu treffender Festsetzungen ist ein Erhaltungsgebot für den nördlich entlang der Elmenhorster Straße verlaufenden Knick vorgesehen.

Der zweite vorhandene Knickteil innerhalb des Plangebietes muß aufgrund der zwingend erforderlichen Sicherung einer verkehrlichen Anbindung möglicher nördlich des Plangebietes zu entwickelnden Bauflächen entfernt und versetzt werden. Dies geschieht unter Beachtung der hierfür zu berücksichtigenden Belange.

Im Zuge der durch die künftigen Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist die Versetzung und Neuanlage eines Knicks nördlich des Plangebietes unter Zuordnung entsprechender Abstandsflächen vorgesehen.

Weitere Maßnahmen der Grünordnung sind innerhalb des Plangebietes als wesentliche Maßnahmen nicht vorgesehen und auch nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich, weil in den grundlegenden

Nutzungsinhalten des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber der Ursprungsfassung keine wesentlichen Änderungen vorgenommen wurden.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Ortsrandbereich hinreichend Genüge getan wird. 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 6 b. dieser Begründung weitergehend erläutert.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz
sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung handelt es sich zum überwiegenden Teil um einen Bereich, der bereits bisher durch den Bebauungsplan Nr. 9 verbindlich überplant ist. Er setzt sich zusammen aus einem Bereich der südlich liegenden vorbeiführenden Elmenhorster Straße als Landesstraße 82 sowie den Bauflächen des Mischgebietes einschließlich der bereits bestehenden Erschließungsstraße Stensloge.

Aufgrund der Beschlußfassung der Gemeindevertretung zur Entwurfsfassung 1997 ergibt sich auch eine Änderung der verkehrlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes dahingehend, als daß nunmehr die Erschließungsstraße Stensloge mit einem neu entstehenden Abzweiger auch an die nördliche Plangebietsgrenze geführt wird. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich, ist die künftige Straßenführung der Verlängerung der Straße Stensloge nur unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze festzusetzen. Dies führt dazu, daß der hier teilweise vorhandene Knick mittlerer Güte an der westlichen Plangebietsgrenze entfernt werden muß. Dies ist zwingend, weil aus großräumlichen gemeindlichen Planungsüberlegungen bezüglich möglicher künftiger Baugebiete auch in diesem Bereich eine verkehrliche Erschließungsanlage zu sichern ist.

Durch die Veränderungen mit der vorliegenden Entwurfsfassung 1997 gegenüber dem Ursprungsplan ergeben sich im Detail folgende Änderungen:

Neuanlage der Verlängerung der Straße Stensloge innerhalb des Flurstückes 31/6 mit einem Flächenanteil von 360 qm, die Verlängerung der Straße in das Flurstück 31/14 hinein mit einer Fläche von 90 qm sowie im Bereich des Flurstückes 31/7 einen Einmündungsbogen mit ca. 13 qm.

Gegenüber der bisher verbindlichen Planfassung, die in diesen betreffenden Bereichen Straßenbegleitgrün, zu erhaltende Bepflanzung, Knick, Bauflächen Mischgebiet sowie die überlagernde Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorsah, ergeben sich nunmehr folgende auszugleichende Eingriffe:

- Entfernung des vorhandenen Knicks mit einer Länge von ca. 45 m
- Befestigung der Straßenfläche, Verlängerung der Erschließungsstraße Stensloge mit einer Gesamtfläche von ca. 373 qm

Hierbei ist gegenzurechnen der Bereich des nunmehr nicht mehr vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer Fläche von 108 qm.

Der vorhandene und zu entfernende Knick soll an die Nordseite des Plangebietes umgesetzt werden. Die weitergehenden Ausführungen werden zunächst zurückgestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nachfolgend zunächst für die Verlängerung der Erschließungsstraße Stensloge aufgestellt.

Die Beurteilung zum Eingriff und Ausgleich bezieht sich demnach nur noch auf den Bereich der Flurstücke 31/6, 31/7 und 31/14 jeweils teilweise.

Die Bestandserhebung dieses Bereiches ergibt folgendes Bild: Auf dem Flurstück 31/6 sowie nördlich angrenzend 31/14 befindet sich ein Knick mittlerer Güte mit einer durchschnittlichen Breite von 3,0 m. Im Bereich der jetzigen Straße Stensloge, vom Knickfuß bis zum befestigten Rand der Straße, handelt es sich um ein den Knick begleitendes Straßenbegleitgrün mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die übrigen betroffenen Flächen auf den Flurstücken 31/6 und 31/7 sind im Bebauungsplan als Baufläche -Mischgebiet- festgesetzt und stellen sich in der Örtlichkeit als Gras- und Krautflur -unbebautes Grundstück- mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Bei den nördlich liegenden Flächen innerhalb des Flurstückes 31/14, die bisher noch nicht Plangebietsbestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung waren, handelt es sich um einen Bereich intensiv genutzter Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Mit vorstehender Aufstellung wird deutlich, daß mit Ausnahme des Bereiches des vorhandenen Knicks keine aus naturschutzrechtlicher Sicht hervorzuhebenden Bereiche betroffen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung, bezüglich der Grundflächenzahl, gelten auch für die vorliegende Planfassung fort, so daß sich aus den Bauflächen keine zusätzlichen Eingriffe ergeben.

Auf eine besondere Bestandsskizze wird wegen der vorstehend exakten Bestandsbeschreibung und der Kleinräumigkeit der betroffenen Bereiche verzichtet.

Es ergeben sich folgende Flächenanteile mit Erläuterung der entsprechenden Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan, bzw. des tatsächlichen Bestandes, sofern es sich um Flächenanteile handelt, die außerhalb des bisherigen Plangebietes liegen und mit der vorliegenden 1. Änderung Plangebietsbestandteil werden.

Vorhandener Knick	175,0 qm
Straßenbegleitgrün	20,0 qm
Baufläche - Mischgebiet	161,5 qm
davon durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert	91,0 qm
Ackerfläche	67,5 qm

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird vereinfacht für die Verlängerung der Erschließungsstraße Stensloge und anschließend für den zu entfernenden und zu versetzenden Knick erstellt.

Hiernach ergibt sich folgende Situation der Eingriffe mit den daraus resultierenden erforderlichen Ausgleich.

Eingriffe:

Straßenfläche ./.. festgesetztes GFL-Recht	282,0 qm
--------------------------------------------	----------

Erforderliche Ausgleichsleistung aufgrund vorstehenden Eingriffes:

Straßenfläche 282 qm x 1,0 x 0,3	84,6 qm
----------------------------------	---------

Hiernach ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsleistung von ca. 85 qm zum Ausgleich des Schutzgutes Boden.

Die Ausgleichsleistung wird als Extensivgrünlandstreifen von 1,0 m Breite nördlich der Bauflächen des Plangebietes entlang dem Randstreifen des neu anzulegenden und teilweise zu versetzenden Knicks vorgesehen, weil mit dieser Maßnahme der Schutzbereich für den neu entstehenden Knick weiter verstärkt werden kann.

Ausgleichsleistung:

Bei einer Länge des Knickrandstreifens von ca. 107 m und der vorgesehenen Breite von 1,0 m ergibt sich eine Ausgleichsleistung von 107 qm. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als private Grünfläche -Extensivgrünland- und überlagernd mit Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch festgesetzt.

Mit diesem einfachen Nachweis ist festzustellen, daß der erforderliche Ausgleich von rund 85 qm durch die getroffene Maßnahme des Extensivgrünlandes erbracht werden kann. Es steht darüber hinaus eine zusätzliche Ausgleichsleistung von ca. 22 qm zur Verfügung.

Weiter ist das Entfernen und Verschieben des Knicks an der Westseite des Plangebietes vorgesehen. Auch hierfür ist ein Ausgleich erforderlich. Es handelt sich um einen Knick mittlerer Güte und durchschnittlicher Breite von 3,0 m, der auf einer Länge von 55 m entfernt und umgesetzt werden muß. Nach Ziffer 2.5 der Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2 a und § 7 BauGB-MaßnahmenG gilt bei Knicks als wertgleiche Wiederherstellung ein Ausgleich von mindestens 1 : 1,5, wenn ein Knick verschoben wird.

Eingriff:

Verschieben von 55 lfdm Knick - erforderliche Ausgleichsleistung
mindestens $55 \text{ lfdm} \times 1,5 =$ 82,5 lfdm

Durch den nördlich des Plangebietes festgesetzten neu anzulegenden Knick ist der zu versetzende Knick einzubauen und auf seine festgesetzte Länge von 100 m durch Ergänzung neu anzulegen.

Erbrachte Ausgleichsleistung:

Festgesetzte Knickfläche

100 lfdm

Mit diesem einfachen Nachweis ist festzustellen, daß der erforderliche Ausgleich von 82,5 lfdm Knick durch die festgesetzte Maßnahme erbracht werden kann. Es steht darüber hinaus eine zusätzliche Ausgleichsleistung von ca. 17,5 lfdm zur Verfügung.

Zum Schutz und zur Entwicklung des neu anzulegenden Knicks ist darüber hinaus eine private Grünfläche in 2,0 m bzw. 3,0 m Breite entlang der festgesetzten Knickfläche als Randstreifen und überlagernd mit Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch festgesetzt.

Die vorstehende Ermittlung der Ausgleichsleistungen sind für das Schutzgut Boden und für die Verschiebung des Knicks aufgearbeitet. Die Ausgleichsleistungsüberschüsse sowie insbesondere die festgesetzten Randstreifen entlang der Knickfläche dienen insbesondere als Ausgleichsleistung der übrigen nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510.335/XI 340 - 5120 - zu berücksichtigende Belange.

Unter diesen Voraussetzungen geht die Gemeinde davon aus, daß ein ausreichender Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechtes durch die getroffenen Maßnahmen erbracht werden kann und dies durch die vorstehenden Ausführungen belegt ist, so daß insgesamt auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden kann.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 9, 10 und 11 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 9

Neu anzulegende Knicks erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkrone von mindestens 0,75 m (Böschung 1 : 1 = 0,75 m, Wallgrone = 1,50 m, Böschung 1 : 1 = 0,75 m). Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Bepflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die Mindestgröße ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Der Knick ist in der Anwachsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiß zu schützen

und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden:

Als Grundbepflanzung mit 50 % Flächenanteil: Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*). Zur Auflockerung mit 50 % Flächenanteil: Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

In den neu zu erstellenden Knick ist der umzusetzende Knick in einzelnen Teilabschnitten sachgerecht einzubauen.

- zu Textziffer 10

Die Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks und des neu anzulegenden Knicks sind zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung in Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

- zu Textziffer 11

Das Extensivgrünland ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind 1 x im Jahr ab Ende August unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffern 9, 10 und 11 ist vorzunehmen. Sofern private Erschließer betroffen sind, sind mit diesen entsprechende Vereinbarungen zu treffen, wie z.B. städtebauliche Verträge.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den Bepflanzungsmaßnahmen auch Wildlinge als Naturentnahme gepflanzt werden dürfen, wenn sichergestellt ist, daß es sich um Arten der jeweiligen Pflanzliste handelt.

Die Neuanlage der privaten Grünfläche -Extensivgrünland-, das Versetzen und die ergänzende Neuanlage des Knicks sowie die Herrichtung der den Knick umgrenzenden privaten Grünfläche -Randstreifen- sind erforderliche Ausgleichsflächen und Maßnahmen, die aufgrund der vorgesehenen Errichtung der Verlängerung der Straße Stensloge dieser zuzuordnen sind. Die Baugrundstücke des Plangebietes sind von diesen Maßnahmen im Sinne des Eingriffes und des erforderlichen Ausgleiches nicht betroffen.

Die Kosten dieser Ausgleichsmaßnahmen sind daher ausschließlich der Baumaßnahme Verlängerung der Straße Stensloge zuzuordnen. Ein besonders zu berücksichtigender Verteilschlüssel ergibt sich hiernach nicht.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb	
private Grünfläche -Extensivgrünland-	
private Grünfläche -Randstreifen-	
Knick	15.000,00 DM
b) Herrichten, Anpflanzung und Unterhaltung	
private Grünfläche -Extensivgrünland-	
private Grünfläche -Randstreifen-	13.000,00 DM
c) Umsetzen des Knicks sowie Ergänzung	
des Knickwalls und Bepflanzung sowie	
Unterhaltung des Knicks für 10 Jahre	20.000,00 DM
	<hr/>
	48.000,00 DM

Die Kosten von voraussichtlich 48.000,00 DM sind zu gegebener Zeit bei Errichtung der Verkehrsfläche der Verlängerung der Straße Stensloge auf diese zu verteilen.

Mit den aufgezeigten Maßnahmen sind nach Auffassung der Gemeinde die Belange des Naturschutzrechtes und der Landschaftspflege in hinreichendem Maße aufgearbeitet und dargelegt. Auf weitergehende Maßnahmen wird daher verzichtet.

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

Die gesamten Erschließungsmaßnahmen für die Bauflächen des Plangebietes sind bereits seit längerem abgeschlossen. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind hierfür durch die vorliegende Planung nicht vorgesehen. Eine Ermittlung von Erschließungskosten für den Bereich der Bauflächen des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung, August 1997, wird jedoch ein neues Planungsziel zur Erschließung möglicher nördlich rückwärtig des Plangebietes zu entwickelnden Bauflächen durch die Anlage der Verlängerung der Straße Stensloge bis an die nördliche Plangebietsgrenze gesichert.

Hierfür sind mittelfristig Erschließungsmaßnahmen vorgesehen, die jedoch nicht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung als Erschließungskosten zugeordnet werden können, sondern vielmehr ein Vorgriff auf ggf. nördlich des vorliegenden Plangebietes zu entwickelnden Bauflächen zuzuordnen sind.

Für den Bereich des Umbaus der bisherigen Straße Stensloge sowie den Bereich der neu anzulegenden Verlängerung werden die nachfolgenden Erschließungskosten aufgeführt.

Die Erschließungskosten ergeben sich wie folgt:

a) Grunderwerb	1.000,00 DM
b) Verkehrsfläche	56.250,00 DM
c) Oberflächenentwässerung (40%)	8.650,00 DM
d) Straßenbegleitgrün	2.500,00 DM
e) Straßenbeleuchtung	3.000,00 DM
	<hr/>
	71.400,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %	10.600,00 DM
	<hr/>
	82.000,00 DM
	=====

Die vorgenannten Kosten sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Hiervon trägt die Gemeinde Bargfeld-Stegen

10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes,

d.h. 8.200,00 DM

Entsprechend der mittelfristigen bis langfristigen Realisierung der Planung in Zusammenhang mit der Entwicklung möglicher neuer Bauflächen nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 1. Änderung kann ein Realisierungstermin zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgesetzt werden. Von daher entfällt auch eine Aussage zur Bereitstellung erforderlicher Haushaltsmittel durch die Gemeinde.

Darüber hinaus ist auch noch nicht festgelegt, inwieweit die dann vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde auf einen privaten Erschließer übertragen werden. In einem solchen Falle ist davon auszugehen, daß die gesamten Erschließungskosten ohne gemeindlichen Anteil auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen sind. Eine Bereitstellung von Haushaltsmitteln würde unter diesen Umständen ganz entfallen.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung nicht von den vorstehenden Erschließungskosten betroffen sind.

Weiter werden die übrigen möglicherweise anfallenden Kosten der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung wie folgt ermittelt:

f) Schmutzwasser	26.100,00 DM
g) Regenwasserkanalisation (60 %)	12.950,00 DM
h) Wasserversorgung	9.900,00 DM
i) Erdgasversorgung	8.100,00 DM
	<hr/>
	57.050,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %	8.550,00 DM
	<hr/>
	65.600,00 DM
	=====

Die vorstehenden Kosten zu f) bis i) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch und betreffen auch nicht die Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung. Vielmehr sind dies Kosten eines Vorgriffes zur Erschließung

möglicher nördlich des Plangebietes zu entwickelnden neuen Bauflächen. Diese ermittelten Erschließungskosten sind daher in Zukunft den neu zu entwickelnden Bauflächen zuzuordnen. e

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. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

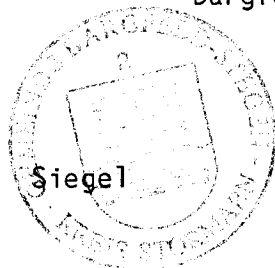
Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle für den Kreis Stormarn, SCHLESWAG AG in Bargtheide, Tel.: (04532) 27220 zu erfragen.

Bei den Planungen ist der Belang des öffentlichen Personennahverkehrs bereits hinreichend berücksichtigt. Dies betrifft bei der vorliegenden Planung die bereits bestehende Bushaltestelle an der Elmenhorster Straße unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung, Gebiet: teilweise beidseitig Stensloge, Hausnummern ungerade 1 und 3, gerade 2 bis 6 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 15. Dezember 1997.

Bargfeld-Stegen, den 18. März 1998



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 1993; Februar 1996; August 1997;
Dez. 1997;