

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 10
- Neuaufstellung -
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Südlich Lindenstraße, von Alte Landstraße bis Papendor, westlich Papendor, von Lindenstraße bis Hamburger Straße, nordwestlich Hamburger Straße, von Papendor bis Eckhorst, nordöstlich Eckhorst, von Hamburger Straße bis Alte Landstraße, südlich Alte Landstraße, von Eckhorst bis Lindenstraße

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 6a
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 10
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	11 - 12
3. Inhalt des Bebauungsplanes	13 - 18
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	19 - 21
b) Ver- und Entsorgung	22 - 23
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen ...	24 - 25
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	26 - 27
b) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	28 - 46
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	47
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ..	48 - 49
9. Hinweise	50 - 52
Vermerk: Beschluß über die Begründung	53

Anlage : Lärmuntersuchung für den B-Plan Nr. 10
der Stadt Bargteheide

Masuch + Olbrisch Ingenieures. mbH
22133 Oststeinbek

Stand: Juli 1995

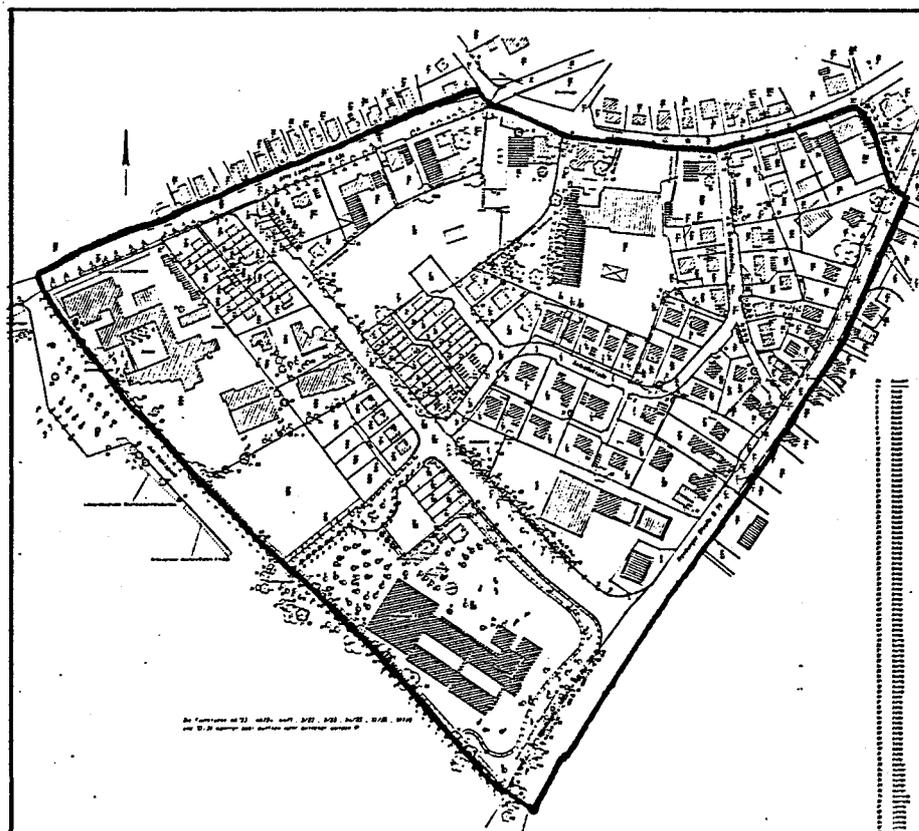
1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Der im Jahre 1976 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 10 wurde aufgrund eines Normkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht der Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein in Lüneburg, mit Urteil vom 15. September 1988, für nichtig erklärt.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat in ihrer Sitzung am 16. Dezember 1988 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet: Südöstliche Grenze der Hamburger Straße (B 75) zwischen Papendoor und südwestlicher Grenze des Kreisgymnasiums II, südwestliche Grenze des Kreisgymnasiums II bis zur Straße Am Volkspark, östliche Grenze der Straße Am Volkspark, nördliche Grenze der Straße Alte Landstraße (B 434) bis zur Einmündung der Straße Hasselbusch, südliche Grenze der Lindenstraße zwischen Alte Landstraße und Papendoor, westliche Grenze der Straße Papendoor beschlossen.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neuaufstellung - wiedergegeben.



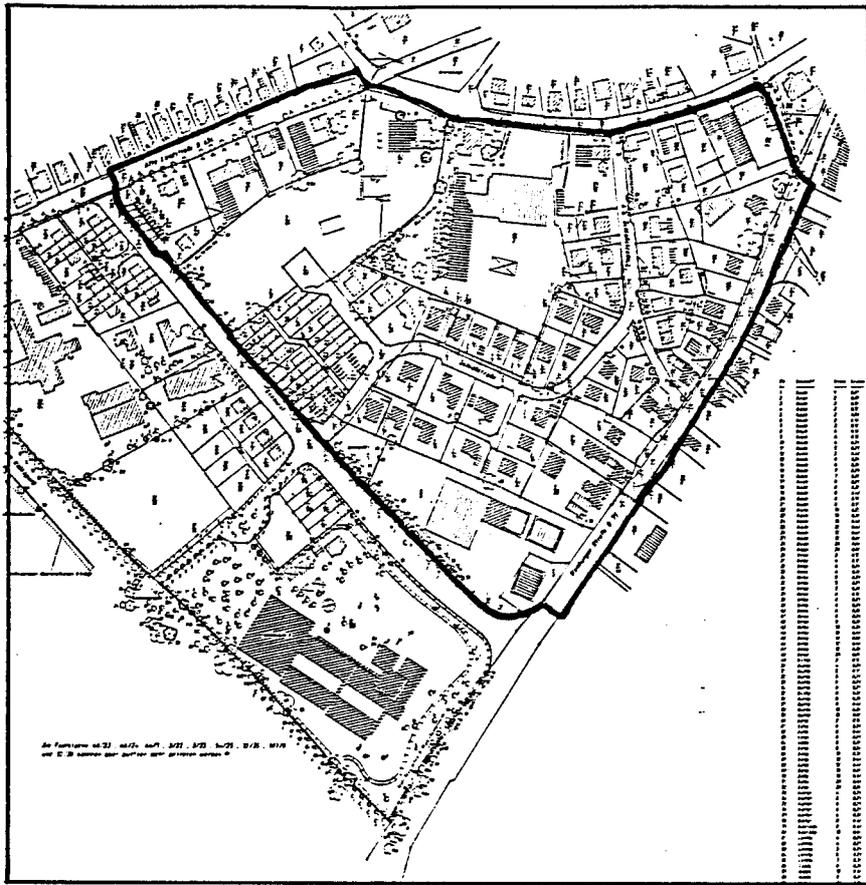
Hierzu sind die Aufstellungsverfahren bis zur Entwurfsfassung fortgeführt worden.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes zum Bebauungsplan Nr. 10 und der sich daraus ergebenden Konsequenz für die Straße Eckhorst ist davon auszugehen, daß sich eine vertretbare Lösung der verkehrlichen Belange im Zusammenhang mit der Straße Eckhorst zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzeichnet. Um jedoch die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes zu ermöglichen, hat die Stadtvertretung mit Beschluß vom 05. April 1995 den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 auf den Raum zwischen der Straße Alte Landstraße (mit Verkehrsfläche), Lindenstraße (ohne Verkehrsfläche), Papendor (ohne Verkehrsfläche), Hamburger Straße (mit Verkehrsfläche) und Eckhorst (ohne Verkehrsfläche) beschränkt.

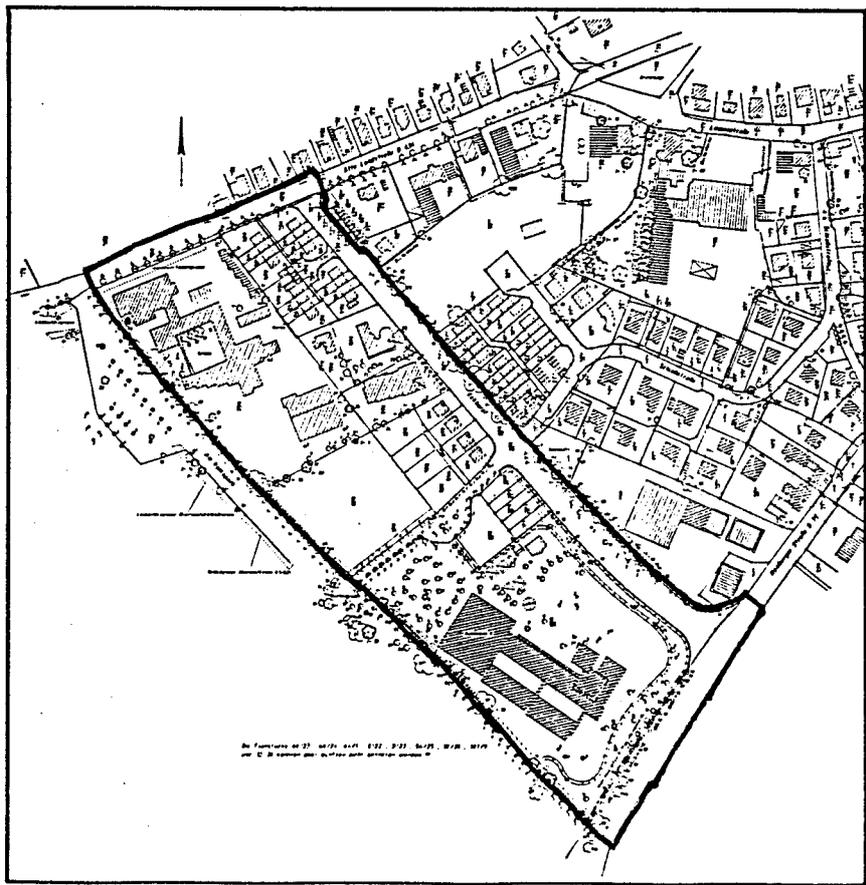
Für das verbleibende und nicht mehr einbezogene Gebiet: Alte Landstraße (mit Verkehrsfläche), Eckhorst (mit Verkehrsfläche), Hamburger Straße (mit Verkehrsfläche), Hans-Behnke-Weg (ohne Verkehrsfläche) und Am Volkspark (ohne Verkehrsfläche) ist mit folgendem Beschluß in der Sitzung der Stadtvertretung am 05. April 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10a beschlossen worden.

In den nachfolgenden Übersichten sind die Bebauungsplanbereiche des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neuaufstellung - und des Bebauungsplanes Nr. 10a schwarz umrandet dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 10 - Neuaufstellung -:



Bebauungsplan Nr. 10a:



Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde die MASUCH + OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek beauftragt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 - Neuaufstellung - wird nach der Trennung des Ursprungsplangebietes in die beiden Bebauungspläne mit einer neuen Entwurfsfassung fortgeführt.

Die Stadtvertretung hat den Entwurfsbeschluß in der Sitzung am 30. August 1995 gefaßt. Die Auslegung hat in der Zeit vom 22. November 1995 bis 27. Dezember 1995 einschließlich stattgefunden. Auf die öffentliche Auslegung ist durch Bekanntmachung vom 13. November 1995 im Stormarner Tageblatt hingewiesen worden. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. November 1995 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch an dem Verfahren beteiligt und gebeten, ggf. Stellungnahmen zu den Planinhalten abzugeben.

Über die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 27. Februar 1996 beraten und beschlossen. Aufgrund umfangreicher Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats beschlossen worden mit der Maßgabe, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen. Auf diese öffentliche Auslegung ist durch Bekanntmachung vom 01. April 1996 im Stormarner Tageblatt hingewiesen worden. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 27. März 1996 gemäß § 3 Baugesetzbuch an dem Verfahren beteiligt und gebeten, ggf. Anregungen, Bedenken oder Stellungnahmen zu den geänderten/ergänzten Planinhalten abzugeben.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 11. September 1996 über die aus Anlaß der erneuten eingeschränkten Beteiligung eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen beraten und entschieden. Aufgrund einiger Änderungen ist ein weiteres eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch

in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 11. September 1996 ist weiter der Bebauungsplan Nr. 10 - Neuaufstellung - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungsinhalte als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung gebilligt.

Mit Schreiben vom 07. November 1996 ist die vorstehend beschlossene eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die Stadtvertretung hat die aus Anlaß der eingeschränkten Beteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17. Februar 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Begründung ist in der berichtigten und ergänzten Fassung in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung am 17. Februar 1997 erneut abschließend gebilligt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 - Neuaufstellung - ist mit Schreiben vom 14. März 1997 dem Herrn Landrat des Kreises Stormarn, Plange-nehmigungsbehörde, angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 30. April 1997, Az.: 60/22-62.006(10-neu-), die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht und darüber hinaus um Beachtung von Hinweisen gebeten.

Die Stadtvertretung hat die Behebung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften sowie Beachtung der Hinweise in der Sitzung der Stadtvertretung am 24. September 1997 beschlossen. Hierzu ist weiter die Durchführung einer eingeschränkten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen mit der Maßgabe, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 1997 sind die Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch benachrichtigt worden. Die erneute öffentliche Auslegung nach den vorgenannten Paragraphen des Baugesetzbuches ist in der Zeit vom 12. November 1997 bis zum 15. Dezember 1997 durchgeführt worden.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 04. März 1998 geprüft und festgestellt, daß keine Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen sind.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

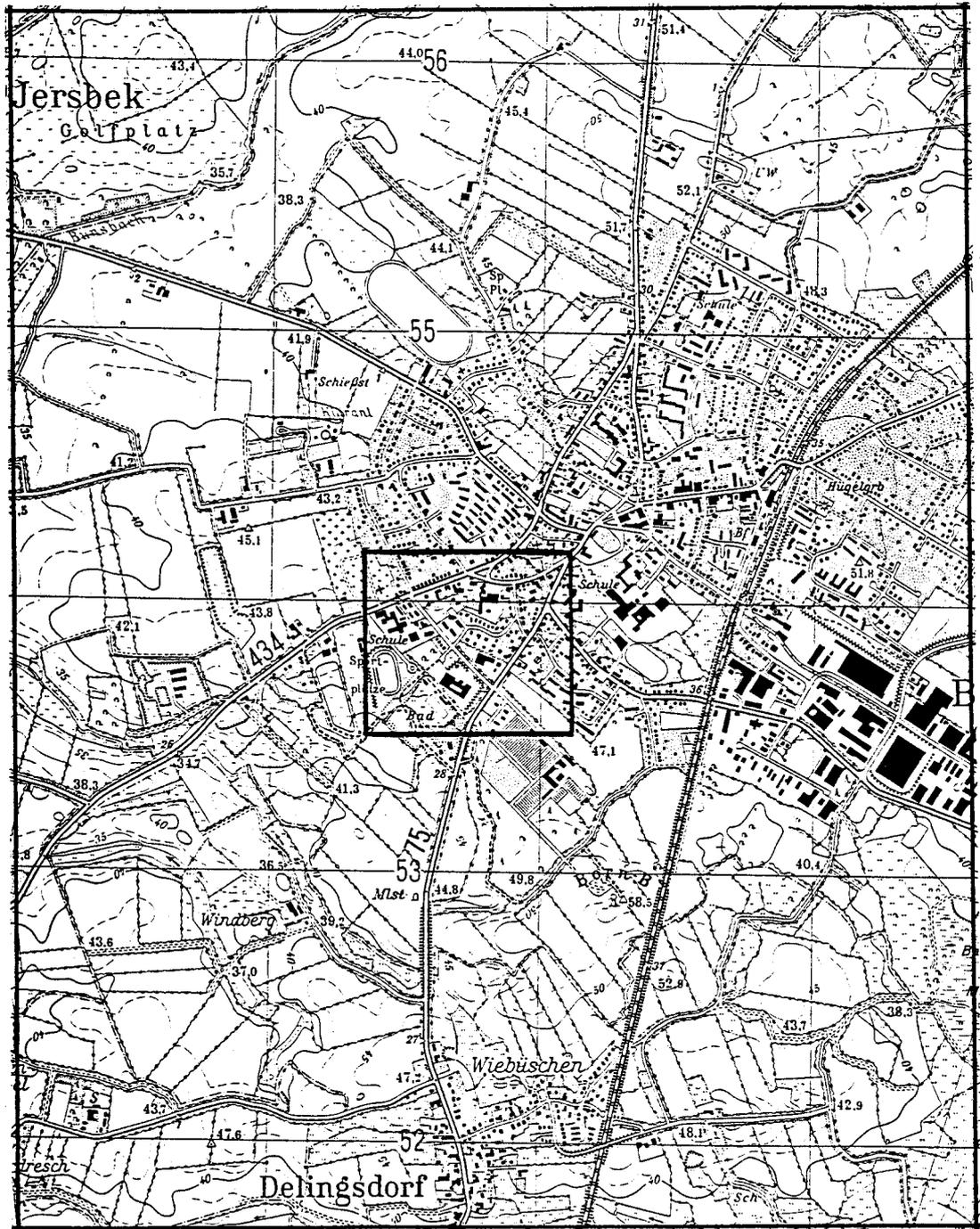
Der Bebauungsplan Nr. 10 - Neuaufstellung - der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes - Neuaufstellung 1993 -. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nichtparzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen. Das bezieht sich zum einen auf die Abgrenzung zwischen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen und zum anderen auf sonstige Flächennutzungen untergeordneten Größenumfanges. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neuaufstellung - nur Verkehrsflächen, klassifizierte übergeordnete Straßen, Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen aus.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 35-82 59-55, 35-82 59-55a, 35-82 59-55b, 35-82 59-55d und 35-83 59-55a im Maßstab 1 : 1.000. Auf die Darstellung von Höhenlinien wird verzichtet, weil zum einen keine amtlichen Vorgaben bestehen und zum anderen ein besonderes Aufmaß hierzu als nicht erforderlich angesehen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 10 - Neuaufstellung - liegt im Südwesten des Stadtgebietes der Stadt Bargteheide zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Alte Landstraße (B 434) und Hamburger Straße (B 75).

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10 entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neuaufstellung - umfaßt in der Gemarkung Bargteheide Teile der Fluren 14, 17, 18 und 19, die in den Rahmenkarten 35-82 59-55, 35-82 59-55a, 35-82 59-55b, 35-82 59-55d und 35-83 59-55a zusammengefaßt sind.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 114.601 qm.

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

Als Bauflächen - Mischgebiet - einen Bereich südlich der Lindenstraße, westlich der Straße Papendoor, nordwestlich der Hamburger Straße und teilweise nordöstlich der Straße Eckhorst sowie einen weiteren Teilbereich südöstlich der Alten Landstraße mit einer Fläche von ca. 35.925 qm.

Als Bauflächen - Allgemeines Wohngebiet - einen Bereich südlich entlang der Lindenstraße und einen weiteren Bereich nordöstlich der Straße Eckhorst mit einer Fläche von ca. 13.814 qm.

Als Bauflächen - Reines Wohngebiet - den gesamten inneren Bereich der Bauflächen des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 43.903 qm.

Als Verkehrsflächen den Bereich der Hamburger Straße, den angrenzenden Bereich der Hamburger Straße, den angrenzenden Bereich der Alten Landstraße. Die innergebietliche Erschließung der Schloßstraße mit ihren beiden Stichen sowie den weiteren beiden Wohnwegen und dem neu entstehenden Wohnweg/Fußweg an der Einmündung Lindenstraße in die Alte Landstraße zum innergebietlichen Grünflächenbereich, sowie der innergebietlichen Parkplatzfläche südlich rückwärtig der Lindenstraße an dem nach Süden abgehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Fläche von ca. 14.965 qm.

Als öffentliche Grünfläche den Kinderspielplatz an der Einmündung Schloßstraße in die Straße Eckhorst, sowie den Bereich der neu zu entwickelnden Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 1.806 qm.

Als private Grünfläche den Bereich des Altbestandes der Streuobstwiese, der hieran östlich angrenzenden Parkanlage, den Bereich eines Pflanzstreifens zwischen der vorhandenen Bebauung südlich der Alten Landstraße und den bisher unbebauten Bereich, sowie den Bereich des an der Eckhorst teilweise vorhandenen Knicks

einschließlich des dazugehörigen Randstreifens mit einer Fläche von ca. 3.968 qm.

Als Wasserfläche - Stehendes Gewässer - Teich - eine größere private Teichfläche an der Hamburger Straße mit einer Fläche von ca. 220 qm.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 - Neuaufstellung - soll der Bereich zwischen Lindenstraße, Papendoor, Hamburger Straße, Eckhorst und Alte Landstraße heutigen zeitgerechten Ansprüchen und Nutzungen zugeführt werden. Hierzu ist die verbindliche Überplanung notwendig, mit dem Ziel, zum einen dem überwiegenden Plangebietsbereich eine angemessene städtebauliche Ordnung zu sichern und zum anderen den Bereich des hier noch vorhandenen und zur Aussiedlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich seiner Hofweide und den umfangreichen ehemaligen Betriebsflächen eines nicht mehr bestehenden Baubetriebes neu zu ordnen und einer dem Plangebiet entsprechenden Wohnbebauung zuzuführen. Hierbei sollen insbesondere auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen werden.

Ziel ist es daher, in Anlehnung an die bisherige Entwurfsplanung aus dem Jahre 1992, eine den Bedürfnissen und Erfordernissen aus heutiger Sicht angemessenere Planungslösung zu sichern. Insbesondere soll mit einem möglichst geringen Aufwand an Erschließungseinrichtungen eine den verschiedenen zu berücksichtigenden Belangen gerechte Planungslösung entwickelt werden.

Durch die vorliegende Planung werden dem bestehenden dringenden Wohnbauflächenbedarf der Stadt Bargteheide insgesamt 21 neue Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern, 12 Reihenhausscheiben in rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie 2 größere Bauflächen zur Errichtung größerer Wohnbaukomplexe als Straßenrandbebauung zur Verfügung gestellt.

Im teilweise sanierungsbedürftigen Bereich an der Ecke Lindenstraße/Papendoor/Hamburger Straße soll darüber hinaus, der besonderen Lage entsprechend, eine hervorgehobene Bebauung entwickelt werden.

Zu den Belangen der bedeutsamen Verkehrsbezüge wird festgestellt, daß die Funktion der Straße Eckhorst, wie in der Planung inhaltlich berücksichtigt, keinen Kraftfahrzeugdurchgangsverkehr beinhaltet. D.h., daß die wesentlichen Verkehrsachsen die das Plangebiet begrenzenden Straßen Alte Landstraße, Lindenstraße und Hamburger Straße sind. Die Straße Eckhorst mit den jetzigen Verbindungen hat nur noch eine Funktion als Anliegerstraße zur Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs mit einem geringen Durchgangsverkehrsanteil auf der nördlichen Straßenschleife Eckhorst/Schloßstraße. Der Südteil der Straße Eckhorst hat dagegen Sackgassencharakter.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neuaufstellung - gliedert sich bezüglich der Bauflächen in verschiedene Bereiche, die darüber hinaus aus bestehender Altbebauung und unbebauten Bereichen bestehen.

Über das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan sind Bauflächen unterschiedlicher Art baulicher Nutzung entwickelt, die sich jedoch insgesamt an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes halten.

Aus der getroffenen Gliederung ist als wichtigstes Merkmal abzuleiten, daß das Plangebiet an seinem Rande entlang der bestehenden Erschließungsstraßenabgrenzung in einer zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze entwickelt werden soll. Der Innenbereich des Plangebietes ist von einer, im wesentlichen lockeren eingeschossigen Bebauung geprägt. Dies soll zum einen beibehalten und zum anderen auch überwiegend in die bisher unbebauten Bereiche hinein weiterentwickelt werden.

Für die Altbebauung entlang der Alten Landstraße, teilweise der Lindenstraße, der Straße Papendoor, der Hamburger Straße und teilweise der Eckhorst ist die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für diese Mischgebietsflächen sind weiter die Bauflächen als grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Lediglich für den Eckbereich Lindenstraße/Papendoor/Hamburger Straße ist aus städtebaulich wichtigen Gründen ein durchgehendes Bebauungsband entwickelt. In diesem teilweise sanierungsbedürftigen Bereich sollen gegenüber der übrigen Bebauung hervorgehobene bauliche Anlagen entwickelt werden.

Die Bebauung der Bauflächen der Mischgebiete ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung dieser Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,32 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,64 festgesetzt.

Für die Altbebauung entlang der Lindenstraße bis zur Einmündung Schloßstraße wird die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für diese Baugrundstücke sind grundstücksbezogene überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,64 festgesetzt.

Für die bauliche Verdichtung durch Reihenhäuser an der Straße Eckhorst ist die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist gegliedert, und zwar ist sie je nach Lage des Grundstückes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32 bis 0,52 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,64 bis 1,04 festgesetzt.

Für den Bereich der bestehenden und neu zu entwickelnden Reihenhausbauung an der Schloßstraße, bzw. an der Straße Eckhorst, ergeben sich teilweise Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 für Allgemeine Wohngebiete bzw.

Reine Wohngebiete. Durch die hier getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß bei den hier durchaus unterschiedlich großen Reihenhaushausgrundstücken nur eine je Grundstück gleichgroße Bebauung entwickelt werden kann. Aus diesen Gründen wird bewußt auf die Hinzurechnung von Grundstücksanteilen aus bestehenden bzw. neu zu entwickelnden Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplatzanlagen verzichtet. Da diese Grundstücksanteile auch hier für den jeweiligen Eigentümer durchaus unterschiedlich sein können.

Die hier vorgesehene Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird als vertretbar angesehen, da durch das Vorhandensein entsprechender Garagen- und Stellplatzflächen mit weiteren zugehörigen Freiflächenbereichen die Überschreitungen hierdurch ausgeglichen werden können und insoweit auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können, sich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht unverträglich ergeben und die Bedürfnisse und Belange des Verkehrs gleichfalls hinreichend befriedigt werden können.

Sonstige öffentliche Belange, die dieser Annahme der Stadt entgegenstehen, werden nicht gesehen. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Höchstüberschreitungen der Grundflächenzahl den bestehenden Altbaubereich betrifft. Für den Bereich der neu entstehenden Reihenhäuser ergibt sich eine Überschreitung der Grundflächenzahl von unter 20 %.

Für den gesamten übrigen inneren Bauflächenbereich ist die Art der baulichen Nutzung als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dieser Bereich ist gegliedert in einen Bereich offener lockerer Bebauung und einer baulichen Verdichtung durch Reihenhäuser an dem nordwestlichen Stichweg der Schloßstraße.

Für den Bereich der offenen lockeren Bebauung sind grundstücksbezogene überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

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

Die Nutzung der Baugrundstücke des offenen lockeren Bereiches ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Für den Bereich der baulichen Verdichtung mit Reihenhäusern an dem nordwestlichen Stichweg der Schloßstraße sind für die Baugrundstücke grundstücksübergreifende überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist gegliedert, und zwar ist sie je nach Lage des Grundstückes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 bis 0,47 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,56 bis 0,94 festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind unterschiedliche Festsetzungen durch Text getroffen.

Die Drempeelhöhe (Kniestock) ist mit maximal 0,60 m Höhe festgesetzt.

Die Sockelhöhen sind mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt. Für rückwärtig liegende Baugrundstücke ist als Bezugshöhe die vorhandene Geländeoberkante des Gebäudeanschnittes anzunehmen.

Für die verschiedenen Baugebiete sind darüber hinaus differenzierte Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Diese Nutzungseinschränkungen betreffen insbesondere die Zulässigkeit und die Größe von Spielhallen jeglicher Art sowie Tanzlokalen und Diskotheken innerhalb der Mischgebietsflächen.

Die Nutzungseinschränkungen zu den Spielhallen, Tanzlokalen und Diskotheken sind aus besonderen städtebaulichen Gründen zum Erhalt des jetzigen Gebietscharakters mit seiner Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung erforderlich. Nur hierdurch kann sichergestellt werden, daß z.B. bei möglicher Veränderung des Mietpreinsniveaus durch derartige Nutzungen sich über einen entsprechenden Entwicklungszeitraum ein Verdrängen der hier bewußt gewollten und zu erhaltenden Wohnbebauung ergäbe. Darüber hinaus stehen im übrigen Stadtgebiet hinreichend Mischgebietsflächen ohne derartige Nutzungseinschränkungen zur Verfügung. Von daher wird es als vertretbar angesehen, für diesen begrenzten Bereich des Stadtgebietes diese besonderen Schutzansprüche zu entwickeln.

Für die beiden neu zu entwickelnden Wohnbereiche, bzw. Teile davon, sind Gemeinschaftsanlagen als Gemeinschaftsgaragen, bzw. Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

An öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Wohnwegverbindung von der Ecke Alte Landstraße/Lindenstraße mit Fortführung zum innergebietlichen Grünbereich, sowie eine Fußwegverbindung von der Straße Eckhorst zum Wendehammer des Stiches der Schloßstraße hin entwickelt. Darüber hinaus ist für den Bereich der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 11 sowie den baulichen Neuentwicklungen an der Lindenstraße eine öffentliche Parkplatzanlage mit 11 Parkplätzen vor den künftigen Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen. Für den Bereich der Baugrundstücke 19 bis 34 an der Straße Eckhorst bzw. der Wendeanlage des Stiches der Schloßstraße werden weitere 7 neue Parkplätze am Wendehammer des Stiches der Schloßstraße errichtet.

Innerhalb des Plangebietes sind flächenhafte und lineare Grünelemente, sowohl als Bestand als auch als neu zu entwickeln festgesetzt.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen linearer und flächenhafter Grünelemente in erforderlichem Umfang berücksichtigt.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes, insbesondere aus Verkehrslärm, sind entsprechende Festsetzungen und Gliederungen getroffen.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben sind nicht zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken Schloßstraße Nr. 5 und Hamburger Straße Nr. 13 überschreitet vorhandener Baubestand die nach der Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen. In der Planzeichnung ist dieser Baubestand durch Baugrenzen entsprechend gesichert. Die Stadt geht bei ihren planungsrechtlichen Überlegungen davon aus, daß die entsprechende Sicherung durch Baulasten und ähnliche Regelungen vorgenommen wurde. Eine Rücknahme der Baugrenzen auf mindestens 3,0 m zu fremden Grundstücksgrenzen wird aufgrund der Geringfügigkeit der beiden Überschreitungen als nicht zwingend erforderlich angesehen.

Durch die Textziffer 13 sind Regelungen bezüglich neu entstehender Transformatorenstationen festgesetzt. Als Hinweis hierzu ist nachfolgende Bepflanzungsvorschrift zu beachten:

- Für die lebende Hecke zur Begrünung der Transformatorenstationen dürfen nur Pflanzen nachfolgender Arten verwendet werden :
Liguster (*Ligustrum ovalifolium*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Dieser Hinweis ist auf geeignete Weise, z. B. durch städtebauliche Verträge mit dem betreffenden Versorgungsträger abzuschließen.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neuaufstellung - wird in seinem äußeren und inneren Bereich durch bereits bestehende Straßen verkehrlich erschlossen. Es sind dies als äußere Einfassung des Plangebietes die Lindenstraße, die als Sackgasse ausgebildete Straße Papendoor, die Hamburger Straße (B 75), die geteilte Straße Eckhorst und die Alte Landstraße (B 434). Diese äußeren Straßenzüge sind zwischenzeitig abschließend verkehrsgerecht ausgebaut. Besondere Ausbaumaßnahmen sind für diese, das Plangebiet umschließenden Straßen, nicht mehr vorgesehen. Diese Straßen sind in teilweise sich unterscheidenden Querschnitten ausgebaut. Auf der Planzeichnung ist eine Übersicht mit den jeweiligen Straßenquerschnitten und der entsprechenden Zuordnung in der Planzeichnung dargestellt. Auf eine Wiederholung der dargestellten Straßenquerschnitte wird verzichtet.

Der innere Plangebietsteil wird für den Altbaubereich durch die Schloßstraße mit ihren beiden Stichstraßen und den beiden Wohnwegen erschlossen. Die Schloßstraße ist in einem gleichförmigen Regelquerschnitt, mit Ausnahme des Stiches zur Hamburger Straße hin, ausgebaut. Auch diese verschiedenen Querschnitte sind in der Planzeichnung als Straßenquerschnitte dargestellt und mit entsprechender Angabe des Querschnittes in der Planzeichnung markiert. Auch hier wird auf die Wiederholung der Straßenquerschnitte verzichtet.

Die Stadtvertretung geht davon aus, daß das vorhandene Angebot an öffentlichen Parkplätzen, mit der geplanten Neuanlage, innerhalb des Plangebietes und am Rande des Plangebietes, unter Annahme eines Altbaubereiches, hinreichend durch den vorhandenen Bestand gesichert werden kann. Dies gilt auch unter der Berücksichtigung der neu entstehenden Bebauung.

Durch die Wahl der Erschließungseinrichtungen können vorhandene Parkplätze genutzt werden, die bisher den Bauflächen nicht zuzuordnen waren. Dies trifft insbesondere für den Parkplatzbestand an der Straße Eckhorst zu.

Die beiden bisher un bebauten Bereiche, zum einen der Bereich des letzten hier bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und zum anderen der Bereich des ehemaligen Baubetriebes, werden mit einem Minimalaufwand an öffentlichen Erschließungen einer Bebauung zu geführt.

Für den Bereich des ehemaligen Baubetriebes ist hinter einer neu zu entwickelnden Straßenrandbebauung an der Lindenstraße eine Garagen- und Stellplatzanlage zugunsten dieses Baugrundstückes vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung dieses Bereiches, sowie die der südlich liegenden Bauflächen, wird durch eine private Erschließungsstraße als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, wobei durch die Größe der Wendeanlage auch ein Einfahren von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zulässig sein soll. Die Andienung des Ziel- und Quellverkehrs zu den Baugrundstücken soll hierüber gleichfalls möglich sein.

Zur Sicherung notwendigen öffentlichen Parkplatzbedarfes ist vor der zuvor beschriebenen Garagen- und Stellplatzanlage die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit insgesamt 11 Parkplätzen vorgesehen. Hiermit soll der Bedarf aus dem südlich liegenden neu zu entwickelnden Reinem Wohngebiet sowie aus den neu entstehenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten an der Lindenstraße abgedeckt werden.

Für den Bereich des zur Aussiedlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Betriebes ist die verkehrliche Anbindung der neu entstehenden Bauflächen in drei Teilbereiche gegliedert. Die neu entstehende Reihenhausanlage wird zur Straße Eckhorst hin erschlossen unter gleichzeitiger Anordnung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage/Gemeinschaftsgaragenanlage an diesen Straßenzug angebunden. Für vier Baugrundstücke ist die Anbindung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den Wendehammer des nach Nordwesten abgehenden Stiches der Schloßstraße vorgesehen. Für fünf weitere Baugrundstücke ist die verkehrliche Anbindung über die Neuerrichtung eines befahrbaren Wohnweges von der Alten Landstraße her vorgesehen, wobei zwei Grundstücke wiederum durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden sind.

Durch die hier gewählte verkehrliche Erschließung kann zum einen die Belastung der Altbaubereiche auf ein vertretbares Minimum begrenzt werden und zum anderen werden durch diese Anbindungen bisher nicht nutzbare bestehende öffentliche Parkplätze mit einbezogen. Darüber hinaus ist die Neuanlage von 7 öffentlichen Parkplätzen an der Wendeanlage des Stiches der Schloßstraße in Richtung der neu zu entwickelnden Streuobstwiese vorgesehen. Mit diesem neu zu entwickelnden Angebot und der nunmehr möglichen Einbeziehung des öffentlichen Parkplatzangebotes im Bereich der Straße Eckhorst auch für diese Bauflächen wird davon ausgegangen, daß der öffentliche Parkplatzbedarf für diese neu entwickelten Bauflächen gesichert werden kann.

Von der Einmündung Lindenstraße/Alte Landstraße her ist eine Wohnwegverbindung in das Plangebiet zu einem neu zu entwickelnden Grünbereich hinein vorgesehen.

Innerhalb des neu zu entwickelnden Bereiches der Streuobstwiese am Wendehammer der Schloßstraße soll die Entwicklung einer fußläufigen Verbindung zur Alten Landstraße führenden Wohnweges möglich sein. Er soll sich in Form eines Trampelpfades selbst entwickeln und nur gelegentlich soll ein Ausbessern dieses Pfades mit wassergebundenem Kiesmaterial möglich sein. Diese "Wegeverbindung" soll bewußt nicht als Verkehrsfläche entwickelt werden, sondern sich aus dem öffentlichen Zugang zur Streuobstwiese selbst entwickeln.

Für den Bereich der Altbebauung an der Schloßstraße besteht ein umfangreiches Angebot öffentlicher Parkplätze an verschiedenen Stellen des Straßenzuges. Da der Bedarf seinerzeit für den durch die Schloßstraße erschlossenen Bereich ermittelt und zugrunde gelegt wurde und durch die jetzige Planung sich keine wesentlichen neuen Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich ergeben geht die Stadt davon aus, daß ohne besonderen rechnerischen Nachweis der Bedarf in hinreichendem Maße gedeckt werden kann. Dies spiegelt sich auch wider durch die örtlichen Gegebenheiten.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen Bereich sind erforderlich. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

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

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Die Sicherung der Versorgungsleitungen kann über die Stichstraße und die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Es sind hierfür jedoch baumfreie Trassen freizuhalten. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonortsnetz 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 von Fernmeldekabeln ist die Niederlassung 5, Hamburg, SuN Lübeck in 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Besondere Entsorgungseinrichtungen

als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, sind an verschiedenen Stellen des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Erschließungsanlagen der GFL-Rechte nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen und sonstige Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksgezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie zum Beispiel Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungssystem im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

In der Regel soll die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die öffentlichen Entsorgungsanlagen erfolgen. Hierfür sind die vorhandenen Regenwasserkläranlagen in ausreichender Größe dimensioniert, so daß über die Ableitungs- und Reinigungsmaßnahmen die Belange des Schutzgutes Wasser in notwendigem Umfang berücksichtigt sind. Voraussetzung für die Befreiung vom Anschluß- und Benutzungsfall ist der prüfungsfähige Einzelfallantrag zur Oberflächenwasserentsorgung.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neuaufstellung - wird von bestehenden Straßen umschlossen, die teilweise Plangebietsbestandteil sind. Darüber hinaus besteht eine innergebietliche Erschließungsstraße als Anliegerstraße und weiter aufgelöst mit Wohnwegen. Von den das Plangebiet begrenzenden Straßen Lindenstraße, Hamburger Straße, Eckhorst und Alte Landstraße gehen aufgrund ihrer unterschiedlichen Verkehrsbelastung und ihrer unterschiedlichen Verkehrsfunktion schädliche Lärmimmissionen unterschiedlicher Intensität aus.

Die Stadtvertretung hat hierzu eine neue schalltechnische Ermittlung, auf der Grundlage neu ermittelter Verkehrsbelastungen, erstellen lassen. Hierin ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete, bzw. Reine Wohngebiete überschreiten. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der überwiegend abgeschlossenen Bebauung, bzw. für Teilbereiche die kurze Plangebietsentwicklung im jeweils betroffenen Bereich, sind aktive Schallschutzmaßnahmen, unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit, nicht zu realisieren. Die unzulässig lärmbelasteten Bereiche betreffen im wesentlichen die gesamten Randbereiche des Plangebietes.

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 für verschiedene Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. 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 Dauerlüftungseinrichtungen 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. 10 - Neuaufstellung - ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt. Auf eine besondere Übersicht hierzu wird verzichtet.

An der Lindenstraße, im Bereich der Einmündung zur Alten Landstraße, befindet sich das Betriebsgrundstück eines landwirtschaftlichen Betriebes, für den eine Aussiedlung vorgesehen ist. Dieser Betrieb ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht landwirtschaftlicher Intensivtierhaltungsbetrieb. Besondere Maßnahmen sind daher nicht zu berücksichtigen. Es wird festgestellt, daß von seiten der zuständigen Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, in der Stellungnahme vom 15. Dezember 1995 keine Bedenken bzw. Änderungswünsche mitgeteilt wurden. Die Stadt sieht dies als Bestätigung, daß Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen das Plangebiet nicht berühren.

Zum Bereich des Kinderspielplatzes an der Straße Eckhorst ist festzustellen, daß sowohl die Schloßstraße als auch die Straße Eckhorst hier lediglich Anliegerstraßencharakter mit der überwiegenden Funktion zur Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs haben. Von daher wird in Übereinstimmung mit den Vorstellungen der zuständigen Fachbehörde, des Kreises Stormarn, auf aktiven Lärmschutz für den Bereich des Kinderspielplatzes zur Straße Eckhorst hin verzichtet.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neuaufstellung - handelt es sich um einen Bereich innerstädtischer Bebauung, der geprägt ist von gemischt genutzten Übergangszonen baulicher Verdichtung. Vom innerstädtischen Kernbereich nur wenig abgesetzt, ist das Gebiet in seinem Randbereich, insbesondere entlang der übergeordneten Straßen, geprägt von überwiegend wirtschaftlich genutzten Grundstücken. Der gesamte innere Bereich, sowie einige Bereiche entlang untergeordneter Straßenzüge, ist dagegen von einer kleinteiligen Wohnstruktur geprägt, die in den Westteil des Plangebietes auch noch zu einer baulichen Verdichtung führt.

Da es sich weiter um einen überwiegend altbebauten Bereich handelt und nur durch insgesamt drei kleinere Teilbereiche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden, sind die Belange des Schutzes der Landschaft und des Ortsbildes auf den Bestand und die Bestandserhaltung auszurichten.

Die Möglichkeiten für Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes sind auch im Bezug der Durchsetzbarkeit und der Umsetzbarkeit sehr begrenzt.

Die gesamten vorhandenen erhaltenswerten Grünstrukturen sind als Bestand aufgenommen und mit wenigen vertretbaren Ausnahmen als zu erhalten festgesetzt. Als prägende lineare Grünelemente sind innerhalb des Plangebietes Teilstücke von Knicks, zum einen an der Straße Eckhorst, zum anderen auf Baugrundstücken dieses Bereiches vorhanden. Diese sind nach § 15b Landesnaturschutzgesetz gekennzeichnet und teilweise ergänzend mit einem Randstreifen als Schutzfläche festgesetzt.

Zur Gliederung und Abgrenzung gegenüber vorhandenen bereits bebauten Bereichen sind insgesamt zwei Pflanzstreifen mit landschaftsgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen festgesetzt.

Wichtige und bedeutende innerörtliche Grünbereiche unterschiedlicher Struktur sind als auch künftig zu erhaltender Grünbereich

in die neu zu entwickelnden Bauflächen, unter Einbeziehung von
Ergänzungsflächen, eingebunden und sichern somit die flächenhafte
Durchgrünung des Stadtgebietes.

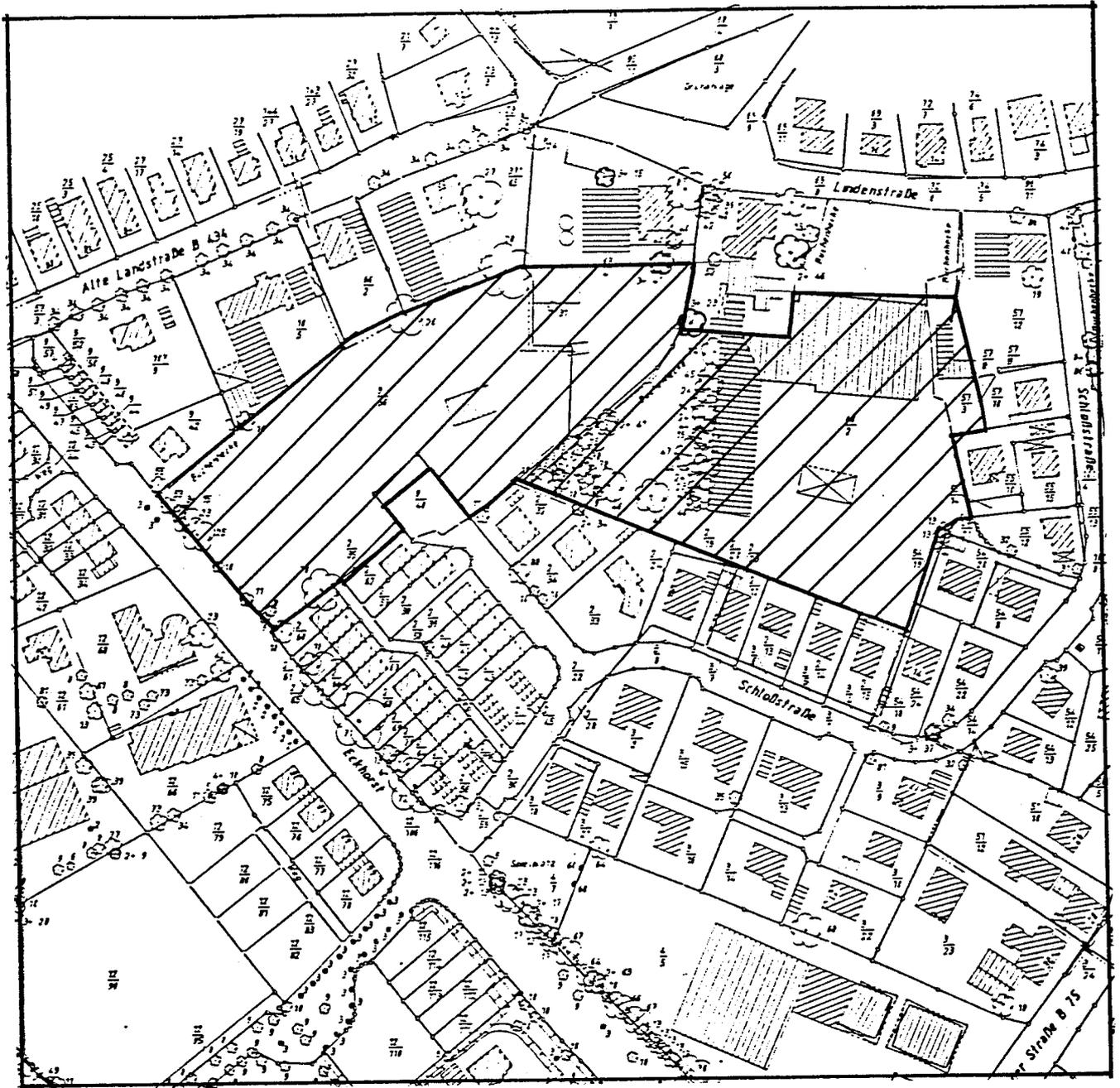
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz
sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes sind auf den nachfolgenden Seiten unter dieser Ziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Aufgrund der Begrenztheit und des geringen Umfanges der neu zu entwickelnden Bauflächen wird auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan verzichtet. Die Stadtvertretung geht davon aus, daß die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes hinreichend durch den Bebauungsplan abschließend geregelt werden können.

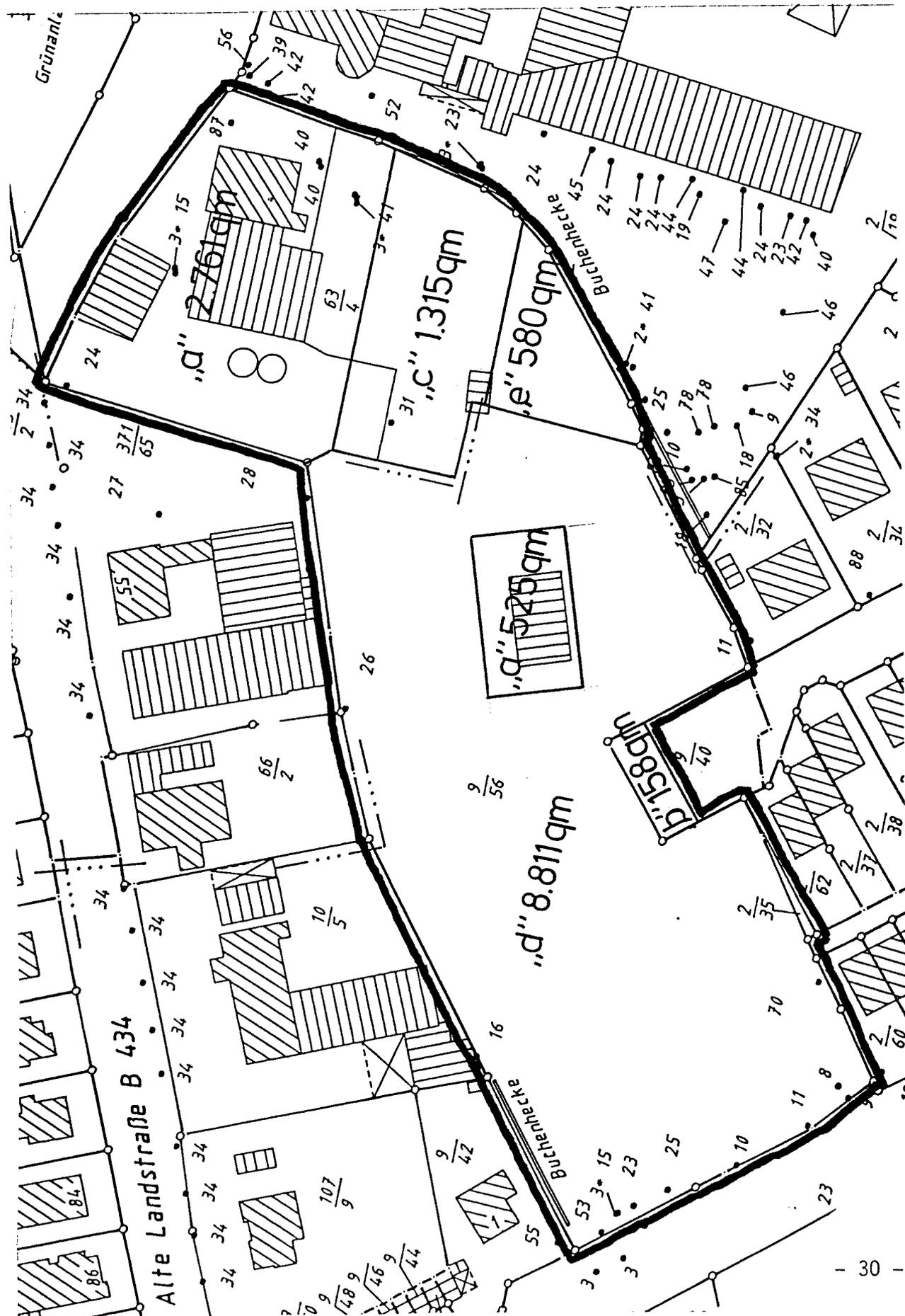
In der auf der nächsten Seite wiedergegebenen Übersicht ist zum besseren Nachvollzug der Bereich des Plangebietes schwarz umrandet abgegrenzt und diagonal schraffiert dargestellt. Für diesen Bereich gelten die nachfolgenden Ausführungen zur Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches. Diese einfache Bilanzierung des sich durch die Maßnahmen innerhalb des bisher unbebauten Gebietes ergebenden Eingriffes und des hierfür erforderlichen Ausgleiches auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510.335/XI 340 - 5120 - sowie der hierzu erstellten Anlage - Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG - wird in vereinfachter Form wiedergegeben.

Die Bewertung des Bestandes sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nachfolgend für die beiden zur Neubebauung vorgesehenen Bereiche bereichsbezogen erstellt, so daß die gesamten Ausführungen bishin zu den Kostenermittlungen den Teilbereichen zugeordnet werden können. Zunächst werden die Ausführungen zum Bereich des nunmehr zur Aussiedlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Betriebes an der Lindenstraße wiedergegeben. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 63/4 vollständig, als jetzige Hof- und Gebäudefläche sowie Garten mit einer Fläche von 4.656 qm, daran anschließend die Hausweide als Flurstück 9/56 mit insgesamt



9.314 qm, sowie einer kleineren Parzelle an einem Reihnhaus an der Schloßstraße gelegen. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 2/35 mit einer Fläche von 22 qm, sowie den Wendehammer des jetzigen Stiches der Schloßstraße, Flurstück 9/40, teilweise. Dieses Flurstück ist insgesamt 542 qm groß, wobei jedoch insgesamt nur 158 qm in die Bilanzierung einfließen. Die Gesamtfläche dieses Teilbereiches beträgt 14.150 qm.

Übersicht: Bereich des auszusiedelnden landwirtschaftlichen Betriebes mit Darstellung des Ist-Zustandes gemäß nachfolgender Aufstellung



Nachfolgend wird eine Bestandsbewertung des Ist-Zustandes wiedergegeben mit den jeweiligen Flächenanteilen der Flurstücke.

	Flurstück	qm	Ges.-qm
a) Hof- und Gebäudefläche	9/56 (tw)	525 qm	
	63/4 (tw)	2.761 qm	3.286 qm
b) Verkehrsfläche	9/40 (tw)	158 qm	158 qm
c) Gartenfläche	63/4 (tw)	1.315 qm	1.315 qm
d) Intensivgrünland	9/56 (tw)	8.789 qm	
	2/35	22 qm	8.811 qm
e) Streuobstwiese	63/4 (tw)	580 qm	580 qm
			<hr/> 14.150 qm

Für das Schutzgut "Wasser" können die Eingriffe durch die bauliche Entwicklung als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser der städtischen Kläranlage zugeleitet wird und anfallendes, normal verschmutztes Niederschlagswasser über vorhandene bzw. neu zu errichtende Vorflutleitungssysteme den vorhandenen Regenwasserreinigungsanlagen zugeleitet wird. Eine weitere Minimierung des Eingriffes durch mögliche Versickerung anfallenden gering verschmutzten Niederschlagswassers, wie z.B. Dachflächenwasser, erscheint möglich, jedoch nur in begrenztem Umfang.

Bei den vorgenannten Beständen handelt es sich bei den Hof- und Gebäudeflächen sowie den Verkehrsflächen um nicht schützenswerte Flächen, bei der Gartenfläche und dem Intensivgrünland handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Bei der vorhandenen Streuobstwiese, als südlicher Teil der Gartenfläche, handelt es sich um eine Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und ist gemäß § 15 a des Landesnaturschutzgesetzes ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Nachfolgend wird die Ermittlung des sich ergebenden Eingriffes wiedergegeben. Hierbei wird der an der Lindenstraße befindliche Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,32, als nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilender Teilbereich in der Eingriffsermittlung außer acht gelassen. Der hier entwickelte Wohnweg wird jedoch in die Bilanzierung eingestellt.

Für das Schutzgut "Boden" ergibt sich ein auszugleichender Eingriff für die vorgesehenen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, den Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen, sowie die maximal errichtbare Grundfläche auf den Baugrundstücken.

Ermittlung des sich ergebenden Eingriffes:

Eingriffe in die Flurstücke 63/4 und 371/65:

a) Wohnweg im nach § 34 zu beurteilenden Bereich	230 qm
b) GFL-Rechte - Baufläche überlagernd -	119 qm
c) Baufläche (GRZ 0,3)	1.573 qm

Eingriffe in das Flurstück 2/35:

a) Baufläche II (GRZ 0,32)	22 qm
----------------------------	-------

Eingriffe in das Flurstück 9/40 (158 qm):

a) Negativ-Eingriff durch Entsiegelung	./.	136 qm
b) Baufläche (GRZ 0,3)		136 qm
c) GFL-Rechte		22 qm

Eingriffe in das Flurstück 9/56:

a) Gemeinschaftsgaragen		600 qm
b) Parkplatz am Wendehammer		120 qm
c) Fußweg		116 qm
d) Wohnweg		115 qm
e) GFL-Rechte - Baufläche überlagernd -		220 qm
f) Baufläche I (GRZ 0,3)	3.958 qm ./.	525 qm bisherige Hof- und Gebäudefläche
		3.433 qm
g) Baufläche II (GRZ 0,32)		600 qm
h) Baufläche II (GRZ 0,34)		690 qm
i) Baufläche II (GRZ 0,47)		1.605 qm

Im Bereich der Flurstücke 63/4 und 9/56 überlagern die GFL-Rechte Bauflächen, aus denen selbst Geschoßfläche entwickelt wird.

D.h. in der weiteren nachfolgenden Ermittlung werden die jeweiligen gesamten Bauflächen mit der ihnen zugrundeliegenden Geschoßflächenzahl angesetzt und darüber hinaus die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in ihrem vollständigen Flächenumfang berücksichtigt.

Gemäß den Regelungen des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510.335/XI 340 - 5120 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) - ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche zum Schutzgut "Boden" wie sie nachfolgend ermittelt wird:

Erforderlicher Ausgleich aufgrund von Eingriffen

- in die Flurstücke 63/4 und 371/65:

a) Wohnweg im nach § 34 zu beurteilenden Bereich 230 qm x 1,0 x 0,3 =	69,0 qm	
b) GFL-Rechte - Baufläche überlagernd - 119 qm x 1,0 x 0,3 =	35,7 qm	
c) Baufläche (GRZ 0,3) 1.573 qm x 0,45 x 0,3 =	212,4 qm	317,1 qm

- in das Flurstück 2/35:

a) Baufläche II (GRZ 0,32) 22 qm x 0,48 x 0,3 =	3,2 qm	3,2 qm
--	--------	--------

- in das Flurstück 9/40:

a) Negativ-Eingriff durch Entsiegelung ./.	136,0 qm	
b) Baufläche (GRZ 0,3) 136 qm x 0,45 x 0,3 =	18,4 qm	
c) GFL-Rechte	0,0 qm	./. 117,6 qm

- in das Flurstück 9/56:

a) Gemeinschaftsgaragen 600 qm x 1,0 x 0,3 =	180,0 qm	
b) Parkplatz am Wendehammer 120 qm x 1,0 x 0,3 =	36,0 qm	
c) Fußweg 116 qm x 1,0 x 0,3 =	34,8 qm	
d) Wohnweg 115 qm x 1,0 x 0,3 =	34,5 qm	
e) GFL-Rechte 220 qm x 1,0 x 0,3 =	66,0 qm	
f) Baufläche I (GRZ 0,3) 3.433 qm x 0,45 x 0,3 =	463,5 qm	
g) Baufläche II (GRZ 0,32) 600 qm x 0,48 x 0,3 =	86,4 qm	

h) Baufläche II (GRZ 0,34)		
690 qm x 0,51 x 0,3 =	105,6 qm	
i) Baufläche II (GRZ 0,47)		
1.605 qm x 0,705 x 0,3 =	339,5 qm	1.346,3 qm
		<hr/>
		1.549,0 qm

Zur Kompensierung des durch die Baumaßnahmen der Entwurfsfassung 1995 sich ergebenden Eingriffes ist zum Ausgleich des Schutzgutes "Boden" eine Fläche von insgesamt 1.549,0 qm erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden zwei Bereiche als Ausgleichsflächen festgesetzt. Es ist dies zum einen ein 4 m breiter Grünflächenstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Altbebauung an der Alten Landstraße (B 434) mit einer Fläche von insgesamt 620 qm, sowie einer Grünfläche als Erweiterung der vorhandenen Streuobstwiese im südlichen Gartenteil der Hofanlage des Landwirtes Görtz mit einer Fläche von 890 qm. Die Bepflanzung dieses Grünflächenstreifens als zweireihiger Pflanzstreifen wird hier nicht angesetzt. Hiernach steht eine Gesamtfläche von 1.510 qm zur Verfügung. Es ergibt sich ein weiterer rechnerischer Bedarf von 39,0 qm Ausgleichsfläche. Dies ist jedoch als unerheblich anzusehen, da in diese vorstehende Bilanzierung die sich ergebende höhere Qualität der Ausgleichsflächen durch die Bepflanzung der neu entstehenden Ergänzungsfläche der Streuobstwiese mit alten Obstbaumarten nicht angesetzt wird.

Es ist also festzustellen, daß der sich ergebende Eingriff in das Schutzgut "Boden" ausgeglichen werden kann.

Weiter ist noch darauf hinzuweisen, daß darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung der notwendigen Eingriffe festgesetzt sind. Dies betrifft insbesondere die Begrenzung der künftigen Oberflächenversiegelungen und ist hierbei besonders abgestellt auf wasserdurchlässige Ausfertigungen der verschiedenen baulichen Anlagen, soweit dies möglich und vertretbar ist.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nur begrenzt auszugleichen. Bei dem Teilbereich handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die sich nunmehr an die Gestaltung der Nachbarbaugebiete an-

passen soll. Von daher wird es keine wesentliche Veränderung des Ortsbildes und Landschaftsbildes geben. Neben dem Erhalt wichtiger kleinerer Grünbereiche werden Erweiterungen dieser hochwertigen Bereiche vorgenommen, so daß neben der Entwicklung eines weiteren linearen Grünelements ein angemessener Umfang innergebietlicher Durchgrünung erhalten und weiterentwickelt werden kann. Unter den besonderen Gegebenheiten des Teilbereiches geht die Stadt davon aus, daß weitere Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut "Landschaftsbild" hier nicht erforderlich sind. K

Für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" ergeben sich keine besonders zu berücksichtigenden Anforderungen.

Entlang der Nordwestseite der beiden bestehenden Reihenhauszeilen, zwischen der Straße Eckhorst und dem Stich der Schloßstraße, befindet sich ein rudimentärer Knick. Ein Erhalt und eine Neuentwicklung dieses Knicks wird an dieser Stelle des Plangebietes als nicht sinnvoll angesehen. Es ist daher vorgesehen, diesen Knickbestand zu entfernen. Für diesen zu entfernenden Knick besteht ein Ausgleichsbedarf. Nach Ziffer 2.5 der Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG gilt als wertgleiche Wiederherstellung bei Knicks ein Verhältnis von mindestens 1 : 2. Da es sich bei dem Knickbestand um einen überwiegend einreihigen Knick von ca. 50 m Länge handelt, ist ein Ausgleichsbedarf an Knicklänge von mindestens 100 m erforderlich. Als Ausgleich wird der Pflanzstreifen rückwärtig der Baugrundstücke an der Alten Landstraße herangezogen. Es handelt sich bei diesem Ausgleich nur um den zweireihigen Pflanzstreifen ohne zugehörigen beidseitigen Randstreifen, jedoch in standortgerechter Laubholzbepflanzung. Dieser Pflanzstreifen hat eine Länge von mehr als 150 m. Hiermit kann der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden und es besteht ein Ausgleichsüberschuß in der Länge des zur Entfernung vorgesehenen Knicks. Ein weitergehender Ausgleich wird bei Beachtung aller städtebaulichen Gründe als nicht vertretbar angesehen.

Die Stadt geht davon aus, daß mit dieser Bilanzierungsdarstellung zum Landschaftseingriff und erforderlichen Ausgleich den Belangen des Naturschutzrechtes hinreichend Genüge getan ist. Es wird

weiter davon ausgegangen, daß die grünordnerischen Belange hier- nach allein durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden können. Auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zu diesem ersten Bereich des Bebauungsplanes wird verzichtet.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 14, 15, 16, 17, 18 und 19 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 14

Der Randstreifen entlang dem vorhandenen Knick an der Straße Eckhorst ist zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung in Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

- zu Textziffer 15

Der neu anzulegende Pflanzstreifen, von der Straße Eckhorst bis zum neu entstehenden Wohnweg, ist mit heimischen Laubsträuchern nachfolgender Arten zu bepflanzen: Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Die Mindestgröße ist als 2 x verpflanzt zu wählen.

- zu Textziffer 16

Die Randstreifen entlang dem neu anzupflanzenden Pflanzstreifen, von der Straße Eckhorst bis zum neu entstehenden Wohnweg, sind zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung in Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

- zu Textziffer 17

Die Flächen der vorhandenen extensiv zu unterhaltenden Streuobstwiese sind 1 x im Jahr, ab Ende September zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 18

Die neu anzulegende Streuobstwiese ist extensiv zu unterhalten. Die Fläche ist 1 x im Jahr, ab Ende September, zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 19

Bei der Anlage der Streuobstwiese ist das Pflanzgut als wurzel- echte Hochstämme zu verwenden. Es sind alte Obstbaumarten bzw.

Wildobstarten aus nachfolgender Artenliste zu verwenden:
 Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*), Mispel
 (*Mespilus germanica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weichsel-
 kirsche (*Prunus mahaleb*), Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia*
 'Edulis'), Bohnapfel, Goldparmäne, Graue Kanada Renette, Weiße
 Kanada Renette, Ontarioapfel, Freiherr von Berlepsch, Jacop
 Lebel, Grafensteiner, Pastorenbirne, Clairgeaus Butterbirne,
 Esperens Herrenbirne, Giffards Butterbirne, Gute Graue, Herzogin
 Elsa, Ontariopflaume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims
 Frühzwetsche, Qullins, Krete, Kricke, Birnenquitte, Apfelquitte.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen
 Festsetzungen der Ziffern 14, 15, 16, 17, 18 und 19 ist mit den
 betreffenden Grundstückseigentümern zu vereinbaren. Soweit es sich
 um Bereiche auf Privatgrundstücken handelt, sind hierfür z. B.
 städtebauliche Verträge abzuschließen.

Weitergehende Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes
 sind für diesen Teilbereich nicht zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird eine einfache Kostenermittlung zu den Ausgleichs-
 maßnahmen für den vorstehenden Teilbereich erstellt:

a) Grunderwerb:

1. Streuobstwiese, vorhanden	20.125,00 DM
2. Streuobstwiese, neu	33.740,00 DM
3. Pflanzstreifen, neu	21.700,00 DM

75.565,00 DM

b) Bepflanzung, Einfriedigungen
 und dauernde Unterhaltung

1. Streuobstwiese, vorhanden	7.000,00 DM
2. Streuobstwiese, neu	15.000,00 DM
3. Pflanzstreifen, neu	20.000,00 DM

42.000,00 DM

117.565,00 DM

Die Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahmen für diesen Teilbereich betragen 117.565,00 DM. Sie sind auf die betroffenen Bauflächen bzw. Grundstücke zu verteilen. Je nach angewandtem Verteilschlüssel ergibt sich hiernach ein Kostenanteil von ca. 14,18 DM pro qm, bzw. von ca. 5.598,33 DM pro Baugrundstück. Ein weiterer Verteilschlüssel wäre der Bezug zur maximal zulässigen Gesamtbruttogeschosßfläche der betroffenen Grundstücke. Auf die Ermittlung dieses Teilbetrages wird verzichtet.

Die Kosten werden gemäß §§ 8 ff Bundesnaturschutzgesetz den betroffenen Grundstücken dieses Teilbereiches des Plangebietes zugeordnet, es sind dies die Grundstücke Nr. 15 bis Nr. 35. Sie sind als anteilige Kosten der Ausgleichsmaßnahme von den künftigen Grundstückseigentümern zu tragen und nach einem noch festzulegenden Schlüssel gemäß §§ 8 ff Bundesnaturschutzgesetz zu verteilen.

Als zweiten Teil der Bestandserfassung und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der zugehörigen Kostenermittlung werden Ausführungen für den Bereich des ehemaligen Baubetriebes wiedergegeben. Sie werden aufgestellt und abgehandelt in Anlehnung an den bereits vorgenannten Teilbereich, so daß überwiegend auf umfangreiche Ausführungen verzichtet werden kann.

Die Bewertung des Bestandes dieses Bereiches ist aufgrund der besonderen Altbausituation einfach und klar darzustellen. Die betreffenden künftigen Bauflächen und Erschließungsflächen dieses Bereiches sind uneingeschränkt bereits jetzt Hof- und Gebäudeflächen. Lediglich in der Südwestecke auf der Westseite des Hallengebäudes befindet sich ein umfangreicher park- und gartenähnlicher Grünbereich mit hochwertigem, teilweise exotischem Großgrünbestand. Dieser Bereich ist bei Anwendung des bereits vorher zitierten Gemeinsamen Runderlasses als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Grünanlage mit altem Baumbestand - zu bewerten.

Bei diesem Bereich handelt es sich um das Flurstück 60/2 vollständig, das Flurstück 57/3 vollständig und das Flurstück 57/12 mit einem Flächenanteil von 185 qm, so daß sich hier insgesamt eine Fläche von 14.912 qm dieses Teilbereiches ergibt.

Nachfolgend wird eine Bestandsbewertung des Ist-Zustandes wiedergegeben mit den jeweiligen Flächenanteilen der Flurstücke:

	Flurstück	qm	Ges.-qm
a) Hof- und Gebäudefläche	60/2 (tw)	11.369 qm	
	57/3	476 qm	
	57/12 (antlg)	185 qm	12.030 qm
b) Parkanlage	60/2 (tw)	2.882 qm	2.882 qm
			<u>14.912 qm</u>

Da die Eingriffe nur im Bereich der jetzigen Hof- und Gebäudefläche vorgenommen werden und sich hier insgesamt eine deutliche Entsiegelung der Gesamtfläche ergibt, wird auf eine weitergehende detaillierte Ermittlung des Eingriffes in Form der Ausführungen zum erstgenannten Teilbereich in das Schutzgut "Boden" verzichtet. Es ist hierbei auch noch besonders darauf hinzuweisen, daß es sich hier um einen ehemaligen Baubetrieb handelt, von dem bis zum Beginn des Planverfahrens die gesamten Flächen des Teilbereiches, mit Ausnahme des vorhandenen privaten Parkes, intensiv genutzt wurden. Erst in letzter Zeit sind diese intensivsten Nutzungen aus dem südlichen und südöstlichen Bereich des Grundstückes herausgenommen worden, so daß sich gegenüber vorhandenen Luftbilddaufnahmen aus dem Jahre 1988 deutliche Veränderungen ergeben.

Für das Schutzgut "Wasser" können die Eingriffe durch die vorgesehene bauliche Entwicklung als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser der städtischen Kläranlage zugeleitet wird und anfallendes, normal verschmutztes Niederschlagswasser über vorhandene bzw. neu zu errichtende Vorflutleitungssysteme den vorhandenen Regenwasserreinigungsanlagen zugeleitet wird. Eine weitere Minimierung des Eingriffes durch mögliche Versickerung anfallenden gering verschmutzten Niederschlagswassers, wie z.B. Dachflächenwasser, erscheint möglich, jedoch nur in begrenztem Umfang. Weiter werden jedoch durch die vorgesehenen Entsiegelungen der Hof- und Gebäudeflächen neue Flächen zur Versickerung vorgehalten.

Zum Schutzgut "Boden" ist anzuführen, daß sich bezogen auf den Bestand durch die künftige hier vorgesehene bauliche Entwicklung ein recht umfangreicher Bereich von zu entsiegelnden Flächen besteht, die im wesentlichen aus dem gesamten zu entfernenden Bereich der Wirtschaftsgebäude besteht. Diese Entsiegelung wird in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Bei den vorgenannten Beständen des Ist-Zustandes handelt es sich bei den Hof- und Gebäudeflächen um nicht schützenswerte Flächen und bei der Parkanlage handelt es sich um eine Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und ist damit ein gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschütztes Biotop.

Bei der nachfolgenden Ermittlung des sich ergebenden Eingriffes ist von der Gesamtfläche der nach § 34 zu beurteilende Bereich an Bauflächen und privaten Erschließungsanlagen entlang der Lindenstraße in Abzug zu bringen. Bei diesem nach § 34 zu beurteilenden Bereich handelt es sich um eine Fläche von insgesamt 4.032,5 qm.

Für das Schutzgut "Boden" ergibt sich ein ausgleichender Eingriff für die vorgesehenen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, den Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen, sowie die maximal errichtbare Grundfläche auf den Baugrundstücken, die nicht nach § 34 zu beurteilen sind.

Ermittlung des sich ergebenden Eingriffes:

a) öffentlicher Parkplatz	300,0 qm
b) Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplatzanlage	740,0 qm
c) GFL-Recht	642,5 qm
d) GFL-Recht - Baufläche überlagernd -	89,6 qm
e) Baufläche (GRZ 0,3)	5.655,0 qm

Im Bereich des Flurstückes 60/2 überlagert das GFL-Recht zur Erschließung des Grundstückes Nr. 2 die Baufläche des Grundstückes Nr. 3, aus der selbst Geschoßfläche entwickelt wird. D.h. in der weiteren nachfolgenden Ermittlung werden die jeweiligen gesamten Bauflächen mit der ihnen zugrundeliegenden Geschoßflächenzahl eingesetzt und darüber hinaus dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit seinem vollständigen Flächenumfang berücksichtigt.

Gemäß den Regelungen des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510.335/Xi 340 - 5120 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) - ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche zum Schutzgut "Boden" wie sie nachfolgend ermittelt wird.

Hierfür wird zunächst die sich ergebende maximale künftige Oberflächenversiegelung ermittelt, bei der die für die Erschließung sich ergebenden Entsiegelungsmaßnahmen durch den vorgesehenen Abriß des Betriebsgebäudebestandes in Abzug gebracht werden.

Ermittlung der künftigen Oberflächenversiegelung:

a) öffentlicher Parkplatz	240,0 qm x 1,0 =	240,00 qm
b) Gemeinschaftsgaragen/ Gemeinschaftsstellplatzanlage	524,0 qm x 1,0 =	524,00 qm
c) GFL-Recht	642,5 qm x 1,0 =	642,50 qm
d) GFL-Recht - Baufläche überlagernd	89,6 qm x 1,0 =	89,60 qm
e) Baufläche (GRZ 0,3)	5.655,0 qm x 0,45 =	2.544,75 qm
		<hr/>
		4.040,85 qm

Hiernach ergibt sich eine künftige maximale Oberflächenversiegelung von ca. 4.041 qm.

Ermittlung der Entsiegelungsflächen aus dem Abriß des Betriebsgebäudes:

18,5 m x 6,0 m =		111,0 qm
8,0 m x 6,3 m =		50,5 qm
46,0 m x 33,5 m =		1.541,0 qm
10,0 m x 2,5 m =	./.	25,0 qm
9,0 m x 15,5 m =		139,5 qm
62,0 m x 15,5 m =		961,0 qm
18,5 m x 10,0 m =		185,0 qm
		<hr/>
		2.962,9 qm

Durch den Abriß des Betriebsgebäudes ergibt sich eine Oberflächenentsiegelung von ca. 2.963 qm.

Bei der Gegenüberstellung der durch den Gebäudeabriß sich ergebenden Entsiegelungsanteiles von 2.963 qm und den durch die vorgesehene Planung sich ergebenden Umfangs der künftigen neu entstehenden Oberflächenversiegelung ist festzustellen, daß sich insgesamt eine Fläche von 1.078 qm neuer Oberflächenversiegelung ergibt.

Aus dieser neu entstehenden Oberflächenversiegelung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von nunmehr $1.078 \text{ qm} \times 0,3 = 323 \text{ qm}$. An Ausgleichsleistung wird zunächst der neu entstehende Pflanzstreifen an der Süd- bzw. Südostgrenze des Teilbereiches mit einer Fläche von 584 qm als Pflanzstreifen angesetzt. Hiernach wird festgestellt, daß ein Ausgleichsüberschuß von 261 qm allein bei Berücksichtigung des neu anzulegenden Pflanzstreifens entsteht.

Es ist also festzustellen, daß der sich ergebende Eingriff in das Schutzgut "Boden" ausgeglichen werden kann.

Weiter ist noch darauf hinzuweisen, daß darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung der notwendigen Eingriffe festgesetzt sind. Dies betrifft insbesondere die Begrenzung der künftigen Oberflächenversiegelungen und ist hierbei besonders abgestellt auf wasser-

durchlässige Ausfertigungen der verschiedenen baulichen Anlagen, soweit dies möglich und vertretbar ist.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nur begrenzt auszugleichen. Bei diesem Teilbereich handelt es sich um eine innerstädtische gewerblich genutzte Fläche mit umfangreichen großem Baubestand. Es ist nunmehr vorgesehen, daß sich die neu zu entwickelnden Bereiche an die Gestaltung der Nachbarbaugebiete anpassen sollen. Von daher wird es eine Veränderung der Struktur des Baubestandes dahingehend geben, als daß nunmehr gegenüber dem bisherigen Bestand eine deutlich kleiner strukturierte Bebauung entsteht. Von daher ergibt sich eine positive Veränderung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes. Neben dem Erhalt des überaus wichtigen Grünbereiches im Westen dieses Teilbereiches werden aus Gründen der Ortsbild- und Landschaftsbildpflege lineare Grünelemente im Form eines Pflanzstreifens als notwendiger Ausgleich des Landschaftsbildes zur Gliederung der Siedlungsstruktur neu entwickelt. Unter den besonderen Gegebenheiten dieses Teilbereiches geht die Stadt davon aus, daß weitere Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut "Landschaftsbild" nicht erforderlich sind.

Für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" ergeben sich keine besonders zu berücksichtigenden Anforderungen.

Die Stadt geht davon aus, daß dieser Bilanzierungsdarstellung zum Landschaftseingriff und erforderlichen Ausgleiches den Belangen des Naturschutzrechtes hinreichend Genüge getan ist. Es wird weiter davon ausgegangen, daß die grünordnerischen Belange hier nach allein durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden können. Auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zu diesem zweiten Bereich des Bebauungsplanes wird verzichtet.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 21 und 22 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 21

Die Bepflanzung der neu anzulegenden Pflanzstreifen nördlich bzw. westlich rückwärtig an der Bebauung der Schloßstraße ist mit Laubsträuchern nachfolgender Arten durchzuführen:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2 x verpflanzt zu wählen.

- zu Textziffer 22

Der Randstreifen entlang dem neu anzulegenden Pflanzstreifen nördlich bzw. westlich rückwärtig an der Bebauung der Schloßstraße, ist zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung in Abständen von 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffern 21 und 22 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern zu vereinbaren. Soweit es sich um Bereiche auf Privatgrundstücken handelt, sind hierfür z. B. städtebauliche Verträge abzuschließen.

Weitergehende Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes sind für diesen Teilbereich nicht zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird eine einfache Kostenermittlung zu den Ausgleichsmaßnahmen für den vorstehenden Teilbereich erstellt:

a) Grunderwerb

1. Parkanlage, vorhanden	100.500,00 DM
2. Pflanzstreifen, neu	<u>20.500,00 DM</u>

121.000,00 DM

b) Bepflanzungen, Einfriedigungen und dauernde Unterhaltung

1. Parkanlage, vorhanden	10.000,00 DM
2. Pflanzstreifen, neu	<u>16.000,00 DM</u>

26.000,00 DM

147.000,00 DM

Die Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahmen für diesen Teilbereich betragen 147.000,00 DM. Sie sind auf die betroffenen Bauflächen bzw. Grundstücke zu verteilen. je nach angewandtem Verteilschlüssel, Quadratmeter, Baugrundstücke oder Bruttogeschosfläche, ergeben sich verschiedene Kostenansätze. Auf die Ermittlung dieser Kostenansätze wird verzichtet.

Die Kosten werden gemäß §§ 8 ff Bundesnaturschutzgesetz den betroffenen Grundstücken dieses Teilbereiches des Plangebietes zugeordnet, es sind dies die Grundstücke Nr. 2 bis Nr. 12. Sie sind als anteilige Kosten der Ausgleichsmaßnahme von den künftigen Grundstückseigentümern zu tragen.

Sofern die Sicherung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nicht durch Flächenkauf gesichert werden kann, sind hierfür langfristige Pacht- und Nutzungsvereinbarungen abzuschließen. Darüber hinaus sind die weitergehenden Hinweise, insbesondere zu den grünordnerischen Textfestsetzungen, gleichfalls auf geeignete Art und Weise zu sichern, wobei der Abschluß von städtebaulichen Verträgen auch hier das geeignete Instrumentarium ist.

Diese vorstehenden Ausführungen gelten für beide Teilbereiche unter dieser Ordnungsziffer 6 b.

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 Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt 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 nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird aufgestellt auf der Grundlage der Entwurfsfassung -
- Stand August 1995 :

An öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind die Bereiche des Wohnweges und Fußweges von der Alten Landstraße zur Streuobstwiese sowie weiter der Fußweg von der Eckhorst zum Wendehammer des Stiches der Schloßstraße betroffen. Andere Bereiche mit öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind nicht gegeben.

A. Grunderwerb

1. Wohnweg (Alte Landstraße)	12.600,00 DM	
2. Fußweg (Streuobstwiese)	2.520,00 DM	
3. Fußweg (Eckhorst)	5.040,00 DM	
	<u>20.160,00 DM</u>	20.160,00 DM

B. Verkehrsfläche

1. Wohnweg	48.600,00 DM	
2. Fußweg	7.200,00 DM	
3. Fußweg	14.400,00 DM	
	<u>70.200,00 DM</u>	70.200,00 DM

C. Oberflächenentwässerung 40 %

1. Wohnweg	16.320,00 DM	
2. Fußweg	0,00 DM	
3. Fußweg	12.480,00 DM	
	<u>28.800,00 DM</u>	28.800,00 DM

D. Straßenbeleuchtung

1. Wohnweg	6.000,00 DM	
2. Fußweg	3.000,00 DM	
3. Fußweg	6.000,00 DM	
	<u>15.000,00 DM</u>	15.000,00 DM

134.160,00 DM

Planung und Abrundung ca. 19 %

25.840,00 DM

160.000,00 DM

=====

Die Kosten zu A. bis D. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Da die Stadt Bargteheide die Erschließung der beiden inneren Teilbereiche privaten Erschließern übertragen wird, ist es beabsichtigt von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch zu machen und die gesamten Erschließungskosten auf die betroffenen Grundstückseigentümer umzulegen. Ein Kostenanteil für die Stadt Bargteheide am beitragsfähigen Erschließungsaufwand ergibt sich somit nicht. Es werden daher auch keine Mittel haushaltsrechtlich bereit gestellt.

E. Schmutzwasserkanalisation

1. Wohnweg (Alte Landstraße)	49.300,00 DM	
2. Fußweg (Streuobstwiese)	0,00 DM	
3. Fußweg (Eckhorst)	37.700,00 DM	
	<u>87.000,00 DM</u>	87.000,00 DM

F. Oberflächenentwässerung (60%)

1. Wohnweg	24.480,00 DM	
2. Fußweg	0,00 DM	
3. Fußweg	18.720,00 DM	
	<u>43.200,00 DM</u>	43.200,00 DM

G. Wasserversorgung

1. Wohnweg	18.700,00 DM	
2. Fußweg	0,00 DM	
3. Fußweg	14.300,00 DM	
	<u>33.000,00 DM</u>	33.000,00 DM

H. Gasversorgung

1. Wohnweg	21.250,00 DM	
2. Fußweg	0,00 DM	
3. Fußweg	16.250,00 DM	
	<u>37.500,00 DM</u>	37.500,00 DM

Planung und Abrundung ca. 17 %

200.700,00 DM
34.300,00 DM
235.000,00 DM
=====

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

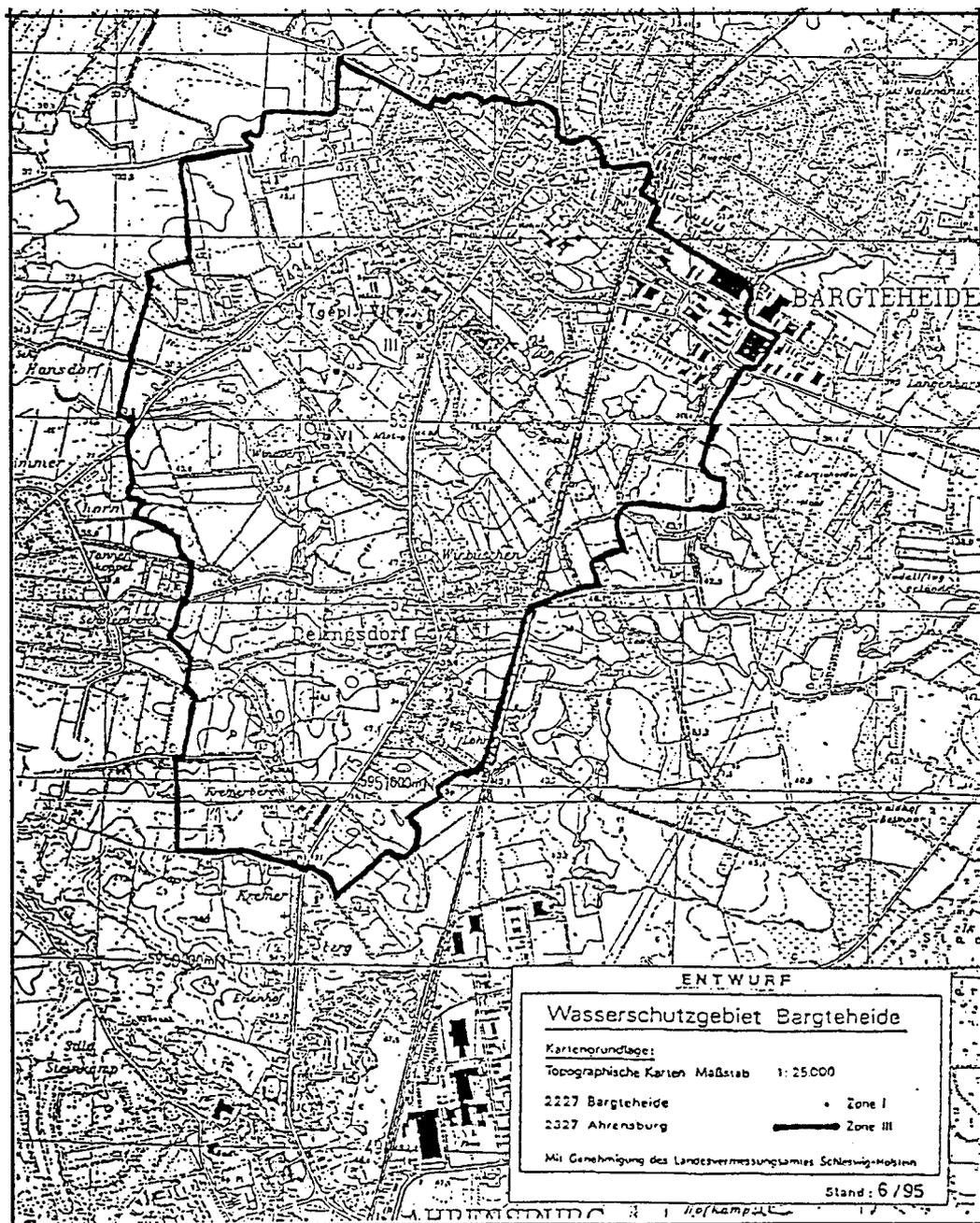
9. Hinweise

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 Hauschutzräumen z.Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

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 dem zuständigen Bezirk Bargtheide, Tel.: (04532) 25298, zu erfragen.

Von seiten des Landes Schleswig-Holstein sind die Vorarbeiten für eine Wasserschutzgebiets-Verordnung gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz für das Wasserwerk Bargtheide eingeleitet. Die Abgrenzung der Schutzzonen liegt noch nicht fest. Die Vorarbeiten hierzu sind bereits eingeleitet und es liegt hierzu ein erster Entwurf (Stand 6/95) vor. Nach diesem Entwurf zur Abgrenzung der Schutzzone III ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neuaufstellung - vollständig innerhalb des Einzugsgebietes der Wasserwerksbrunnen liegt und damit in der künftigen Zone III. Aus diesem Grunde sind bereits jetzt die für die Zone III künftig geltenden Nutzungseinschränkungen und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Maßgebend ist hierbei das DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 -.

Auf der nächsten Seite wird der Ausschnitt des Entwurfes zum Wasserschutzgebiet Bargtheide - Schutzzone III wiedergegeben.

Entwurf Wasserschutzgebiet Bargteheide - Schutzzone III

Die festgesetzten Fuß- und Wohnwege sind wegen fehlender Wende- oder Durchfahrtmöglichkeiten nicht zum Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen geeignet. Es ist daher erforderlich, daß von diesen betroffenen Grundstücken die Müllgefäße an den Leerungstagen an den dafür vorgesehenen Müllgefäßstandplätzen abzustellen sind, bzw. in den fußläufigen Bereich der jeweils befahrbaren Straßen.

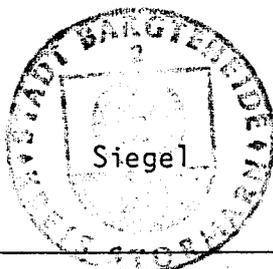
Bei weitergehenden Planungen im Bereich der Hauptverkehrszüge sind auch die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs in hinreichendem Maße zu berücksichtigen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen ist die DIN 18920 zu beachten.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 - Neuaufstellung -, Gebiet: Südlich Lindenstraße, von Alte Landstraße bis Papendoor, westlich Papendoor, von Lindenstraße bis Hamburger Straße, nordwestlich Hamburger Straße, von Papendoor bis Eckhorst, nordöstlich Eckhorst, von Hamburger Straße bis Alte Landstraße, südlich Alte Landstraße, von Eckhorst bis Lindenstraße, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihren Sitzungen am 11. Sept. 1996 und ~~17. Febr. 1997~~

Bargteheide, den 12. MRZ. 1997




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 1995; Juli 1995; Aug. 1995; Okt. 1995;
März 1996; Okt. 1996; Febr. 1997; Okt. 1997;
März 1998 - 53 -