



**STADT
BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN
NR. 11 - 2. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: nördlich Augusta-Stolberg-Straße, zwischen gerade Nummern 38 und 44
sowie Kamp 12a

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf.....	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	9 - 10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 12
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr.....	13
b) Ver- und Entsorgung.....	14 - 17
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen.....	18 - 19
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	20
b) Artenschutzrechtliche Belange	21 - 22
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	23 - 26
b) Nachsorgender Bodenschutz.....	26
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	27
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	27
10. Hinweise	28 - 30
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	31
b) Bisherige Planung, Bebauungsplan Nr. 11.....	31
c) Neue Planung, Bebauungsplan Nr. 11-2.Änderung	31 - 32
12. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung	33
Vermerk: Beschluss über die Begründung	34

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung für die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
der Stadt Bargteheide

Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor
Stand: 02. Dezember 2011

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 der Stadt Bargteheide ist rechtswirksam ab dem 10. Dezember 1996. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist rechtswirksam ab dem 14. Februar 2006.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 27. Oktober 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung, Gebiet: nördlich Augusta-Stolberg-Straße, zwischen gerade Nummern 38 und 44 sowie Kamp 12a, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 19. Dezember 2011.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2 der Begründung aufgearbeitet.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 27. Oktober 2011 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 27. Oktober 2011 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 08. Dezember 2011 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27. Januar 2012.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 27. Dezember 2011 bis zum 27. Januar 2012 einschließlich. Dies ist entsprechend am 19. Dezember 2011 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 01. März 2012 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Empfehlung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen der Stadtvertretung vom 01. März 2012 ergeben sich geringfügige Überarbeitungen der Planzeichnung sowie des Textes und darüber hinaus Änderungen und Ergänzungen der Begründung. Diese Änderungen und Ergänzungen berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung.

Hierzu ist weiter bestimmt, dass eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchzuführen ist, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Beteiligung ist mit Schreiben vom 15. März 2012 eingeleitet unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. April 2012.

Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09. Mai 2012 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen der Stadtvertretung vom 09. Mai 2012 ergeben sich geringfügige Überarbeitungen der Planzeichnung sowie des Textes und darüber hinaus Änderungen und Ergänzungen der Begründung. Diese Änderungen und Ergänzungen berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung.

Hierzu ist weiter bestimmt, dass eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchzuführen ist, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Beteiligung ist mit Schreiben vom 15. Mai 2012 eingeleitet unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04. Juni 2012.

Aus vorstehenden Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Abwägungsrelevanten Stellungnahmen.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 01. März 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung gebilligt.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 09. Mai 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch satzungsändernd erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung erneut gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangebietes wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 5.000



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993. In ihm ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500 mit topographischen Ergänzungen durch örtliches Aufmaß.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll eine städtebauliche Neuordnung für eine wohnbauliche innerstädtische Nachverdichtung dieses bisher nur teilweise bebauten Eckbereiches an der Augusta-Stolberg-Straße entwickelt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 – 2. Änderung der Stadt Bargtheide umfasst in der Gemarkung Bargtheide, Flur 4 die Flurstücke 449, 39/60, 39/61, 39/62 und 448. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 3.615 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Allgemeines Wohngebiet (WA)**
mit einer Fläche von ca.

3.615 qm

3.615 qm

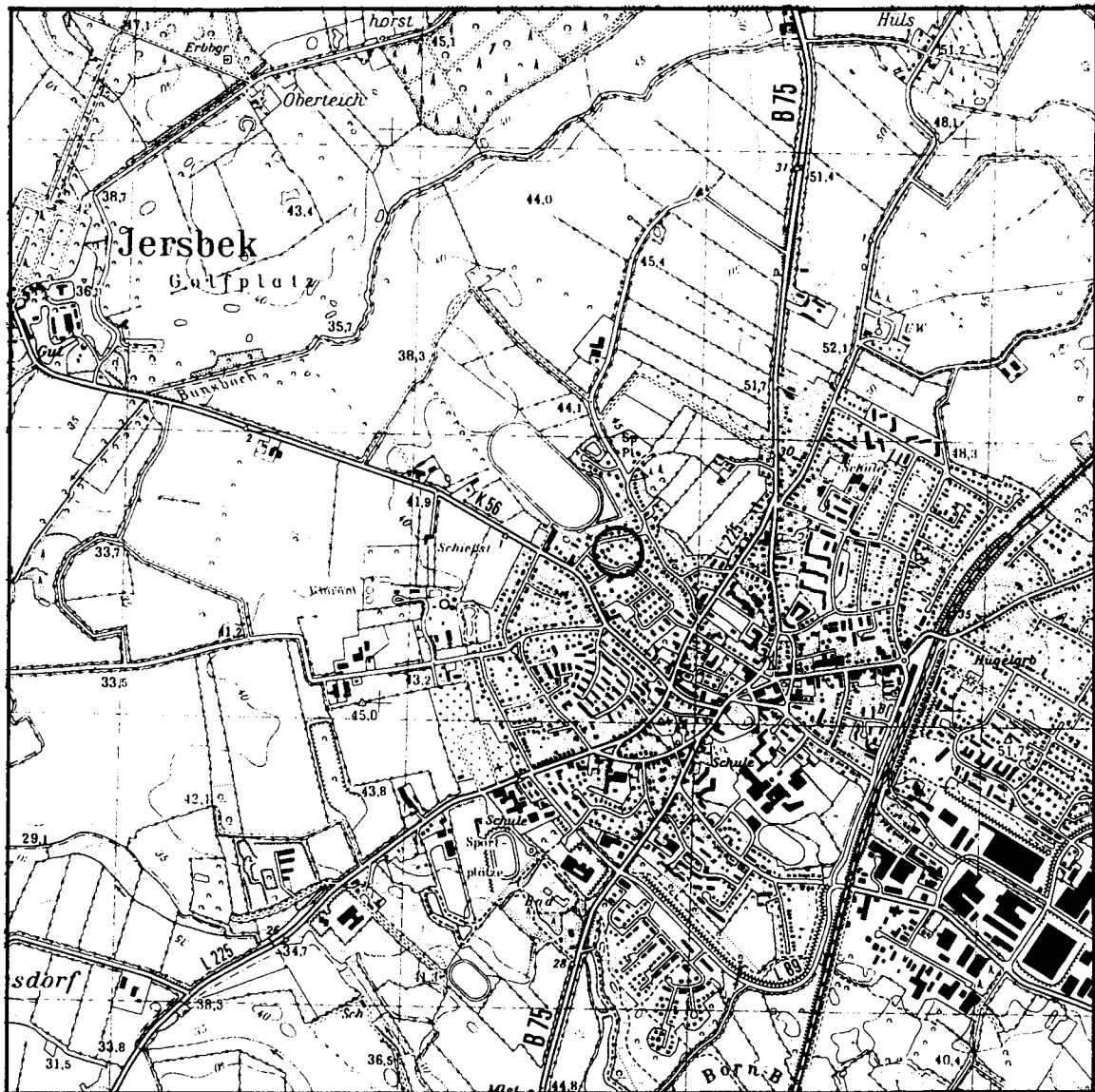
Als private Erschließung GFL-Recht das Allgemeine Wohngebiet überlagernd
mit einer Fläche von ca.

81 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes punktuell dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine städtebauliche Neuordnung für eine wohnbauliche innerstädtische Nachverdichtung dieses bisher nur teilweise bebauten Eckbereiches an der Augusta-Stolberg-Straße entwickelt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden.

Es wird hierzu die erforderliche Abprüfung nachfolgend dargelegt.

- Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 449, 39/60, 39/61, 39/62 und 448 mit einer Gesamtgröße von 3.615 qm zusammen. Es beinhaltet nur Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet. Die Gesamtgröße des Plangebietes selbst liegt deutlich unter dem unteren Schwellenwert von 20.000 qm.
- Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden Bauflächen neu geordnet, wobei die Grundstrukturen der verkehrlichen Erschließung beibehalten werden. Das Grundstück Kamp wird wie bisher über die Straße Kamp und die Grundstücke im Bereich der Augusta-Stolberg-Straße über die private Erschließung des GFL-Rechtes erschlossen. Ein Anheben der zulässigen Grundflächenzahl ist nur in dem Umfang vorgesehen, als dass nunmehr eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird einschließlich einer angemessenen zulässigen Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Hierdurch ergibt sich im Grundsatz ein künftig zulässiges höheres Bauvolumen. Der Flächenanteil der künftig zulässigen Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt voraussichtlich ca. 1.085 qm. Dieses Ergebnis liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche. Auf den Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung treffen somit die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 BauGB zu.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorgesehen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 sowie seine 1. Änderung sind bereits vollständig erschlossen, so dass keine wesentlichen zusätzlichen öffentlichen Erschließungsaufwendungen erforderlich sind.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes ist gegeben, von daher bedarf es keiner Berichtigung des Flächennutzungsplanes.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen sowie der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird der Bebauungsplan aufgestellt.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Planung sind in den Tabellen unter der Ziffer 11b und 11c entsprechend aufgearbeitet. Hierzu ist festzustellen, dass die vorliegende Planung zu einer Erhöhung der Versiegelung von insgesamt 642,6 qm führt. Diese resultieren jedoch im Wesentlichen aus der Änderung der zulässigen Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung. Es erfolgt somit eine Anhebung auf in der Stadt übliche Nutzungsvorgaben Allgemeiner Wohngebiete.
- Durch die Erhöhung der zulässigen Gesamtversiegelung ergibt sich als weiterer Eingriff eine Reduzierung der bisherigen sonstigen Vegetationsflächen im Bereich der Freiflächen der Altbebauung bzw. dem Bereich der bisher noch nicht bebauten Grundstücke.

Die vorstehend beschriebenen Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorgesehene Planung begründet sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung, Gebiet: nördlich Augusta-Stolberg-Straße, zwischen gerade Nummern 38 und 44 sowie Kamp 12a, soll die städtebauliche Neuordnung eine wohnbauliche Nachverdichtung in dem Eckbereich an der Augusta-Stolberg-Straße, die unbebauten Flurstücke 449, 39/60, 39/61 und 39/62 sowie das Flurstück 448, Kamp 12a, umfassend, durchgeführt werden.

Hierbei sollen die überbaubaren Flächen neu geordnet werden, um eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung zu ermöglichen. Für die neue Planung sollen die Vorgaben als Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Bebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstgrenze sowie eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wird das Grundstück Kamp 12a, bisher als Reines Wohngebiet festgesetzt, nunmehr auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies resultiert aus der Tatsache, als dass die derzeitigen Belastungen, insbesondere aus Verkehr, aber auch die bisher definierten Nutzungsvorgaben eines Reinen Wohngebietes nicht mehr mit den Zielsetzungen der Stadt in diesem innerstädtischen Bereich übereinstimmen. Mit der vorliegenden Planung werden auch rückwärtige Teile des bisherigen Grundstückes Kamp 12 mit einbezogen, wie sie aus zwischenzeitig eingetretenen Immobilienverkäufen als Baugrundstücke geschnitten worden sind.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wiedergegeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den bereits bestehenden Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes und der Grünordnung.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der BauNVO festgesetzt, die bestimmen, dass die nachfolgenden Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sind dagegen allgemein zulässig.

Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Hieraus resultiert auch eine noch durchzuführende Neuschneidung der Baugrundstücke.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt, wobei durch Text weiter bestimmt ist, dass oberhalb des Erdgeschosses nur noch ein weiteres Geschoss zulässig ist, das nicht Vollgeschoss ist. Darüber hinaus ist eine Firsthöhenbegrenzung mit + 9,50 m über festgelegte Höhenbezugsunkte in der Fahrbahn der Straße Kamp sowie der Augusta-Stolberg-Straße vorgenommen. Diese Firsthöhenbegrenzung mit Bezugspunkt Kamp gilt nur für das Baugrundstück Nr., 4. Für die übrigen Baugrundstücke gilt der Höhenbezugsunkt in der Augusta-Stolberg-Straße.

Die Bauweise ist nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der BauNVO um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind weitergehende Festsetzungen getroffen. Auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Für den Bereich des Grundstückes Kamp 12a ist durch Text und Planzeichnung ein passiver Schallschutz bestimmt, bei dem schallgedämmte Lüftungen an den Nordseiten der Gebäudefronten einzubauen sind, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 einhalten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine vorhandenen Knickstrukturen, die nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz zu schützen sind. Randlich besteht jedoch außerhalb ein Knickrest, der allerdings nur noch mit Heckenstrukturen vernetzt ist, die teilweise innerhalb des Plangebietes liegen und erhalten werden sollen.

Zum Schutze des außerhalb des Plangebietes liegenden Knickrestes sowie dem Kronentraufbereich einer außerhalb des Plangebietes liegenden Eiche auf dem Baugrundstück Nr. 1 sind von der Bebauung freizuhalten Flächen als Knickrandstreifen bzw. Kronentraufbereich festgesetzt, innerhalb derer Aufschüttungen und Abgrabungen sowie flächenhafte Versiegelungen zum Schutze der Grünstrukturen unzulässig sind.

Mit der vorliegenden Planung wird erstmalig im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung durchgeführt, die behutsam in die vorhandene bauliche Struktur eingebunden wird und auch zu keinen wesentlichen Veränderungen der vielfältigen Wechselwirkungen führt. Hierbei ist insbesondere auch Rücksicht auf das benachbarte einfache Kulturdenkmal zu nehmen, als dass nach Möglichkeit Baumaterialien und die Gestaltung der Gebäude hierauf abzustimmen sind. Auf besondere Festsetzungen hierzu wird jedoch verzichtet.

4. Erschließungsmaßnahmen**a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 – 2. Änderung wird durch die Straße Kamp sowie durch die Augusta-Stolberg-Straße direkt erschlossen, wobei die Anbindung an die Augusta-Stolberg-Straße innergebietlich über ein bereits bisher festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt.

Eine Umgestaltung bzw. ein Ausbau der beiden vorhandenen Verkehrszüge ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Es handelt sich bei der Straße Kamp und bei der Augusta-Stolberg-Straße jeweils um „Verkehrsberuhigte Bereiche“. Für die Straße Kamp gilt derzeit die Verkehrsordnung für eine „30 km-Zone“; für die Augusta-Stolberg-Straße gilt derzeit die Verkehrsordnung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ mit den jeweiligen Verkehrszeichen 325 Straßenverkehrsordnung. Die Straße Kamp ist im Trennsystem ausgebaut. Die Augusta-Stolberg-Straße ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Im Umgebungsbereich der Augusta-Stolberg-Straße sind bereits Parkplätze als Flächen für das Parken von Fahrzeugen eingerichtet. Ein weiterer Bedarf an Parkplätzen wird von Seiten der Stadt nicht gesehen.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der randlichen Straßenzüge Kamp und Augusta-Stolberg-Straße sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert.

Regelquerschnitte:

- a - a Straße Kamp vor Nr. 12a von Nord nach Süd (außerhalb des Plangebietes)**
1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg = gesamt 8,5 m
- b - b Augusta-Stolberg-Straße vor Nr. 32 von Nordost nach Südwest (außerhalb des Plangebietes)**
5,4 m Verkehrsberuhigter Bereich, 0,5 m Muldenrinne, 0,9 m Verkehrsberuhigter Bereich = gesamt 6,80 m
- c - c Augusta-Stolberg-Straße vor Nr. 44 von Nord nach Süd (außerhalb des Plangebietes)**
0,85 m Verkehrsberuhigter Bereich, 0,5 m Muldenrinne, 5,9 m Verkehrsberuhigter Bereich = gesamt 7,25 m

4. Erschließungsmaßnahmen**b) Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend städtische bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind dem Bedarf entsprechend angemessen zu ergänzen, bzw. neu einzurichten. Dies ist bei der Neuentwicklung der bisher unbebauten Bereiche zu beachten, um die für diesen Belang erforderlichen Erschließungen zu sichern. Es handelt sich jedoch im Wesentlichen um Erschließungsmaßnahmen im privaten Bereich.

Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HOLSTEINER WASSER AG vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt.

Brandschutz / Löschwasserversorgung und Rettungswege

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang zu sichern.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung (bis zu 48 m³/h) und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701.400- und dem Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Hierbei ist der § 123 Abs. 1 BauGB zu beachten.

Darüber hinaus stehen im Umgebungsbereich, und zwar nördlich rückwärtig der Straße Kamp, hinreichend große Regenwasserrückhaltebecken mit entsprechenden Löschwasserentnahmeeinrichtungen als weitere Notversorgung zur Verfügung, sodass davon ausgegangen werden kann, dass hierüber auch eine Löschwassermenge von bis zu 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden kann.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Diese Anforderungen sind insbesondere im Zusammenhang mit der Anlegung des geplanten GFL-Rechtes als private Erschließung umzusetzen.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG in dem bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzug Augusta-Stolberg-Straße sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Deutsche Telekom AG, PTI 12, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 47 00 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-einrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen an der Straße Wurth/Lübecker Straße und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

Breitbandversorgung

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es empfehlenswert im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110 mm
3. Innendurchmesser: min. 100 mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem Breitbandkompetenzzentrum in Kiel zu melden.

Television

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

In der Augusta-Stolberg-Straße ist randlich ein Müllgefäßstandplatz für die über das festgesetzte GFL-Recht erschlossenen Baugrundstücke festgelegt, sodass ein Einfahren von Müllfahrzeugen in das GFL-Recht nicht erforderlich ist.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende zu ergänzende Entsorgungsleitungssystem zum Klärwerk Bargtheide hin sichergestellt. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GMBH in Bargtheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Stadt Bargtheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Auch bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen sind in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist, soweit erforderlich, mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Plangebietsbezogen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über das vorhandene Regenwasserleitungssystem in der Augusta-Stolberg-Straße. Besondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind somit nur für die grundstücksbezogene Ableitung in das vorhandene System erforderlich.

Die anfallenden Oberflächenwasser werden über weitere vorhandene Leitungssysteme für den Bereich des Plangebietes letztendlich großräumig in das Regenwasserrückhaltebecken rückwärtig der Straße Kamp eingeleitet. Die hier bestehenden Reinigungs- und Rückhaltesysteme sind hinreichend leistungsfähig um die geringe Mehrmenge durch die vorliegende Planung aufzunehmen. Sie sind in Ihrer Leistungsfähigkeit bereits auf die Flächen des Plangebietes ausgelegt.

Großräumig wird über die vorhandenen Regenwasserreinigungs- und Rückhalteeinrichtungen das Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau abgeleitet. Eine Abflussverschärfung in das Verbandsgewässer ist nicht gegeben.

Zur möglichen grundstücksbezogenen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass mit Geschiebelehm zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers nur begrenzt möglich sein. Aus diesem Grunde wird auf entsprechende Regelungen zur Oberflächenwasserversickerung durch textliche Festsetzungen verzichtet.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Lärm aus BHKW

Zur Sicherung der Gebietsversorgung und auch zur Versorgung künftiger nachbarlicher Baugebiete ist über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 südlich der Augusta-Stolberg-Straße und benachbart zur vorhandenen Kindertagesstätte ein Blockheizkraftwerk als Versorgungseinrichtung errichtet worden. Zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit dieses Blockheizkraftwerkes sind über den Ursprungsbebauungsplan umfangreiche Festsetzungen getroffen, die hiernach ausschließen, dass die angrenzenden Baugrundstücke und damit auch das vorliegende Plangebiet unvertretbar von Beeinträchtigungen aus dieser Anlage belastet sind. Da keine technischen Veränderungen vorgenommen sind, gelten diese Vorgaben auch weiterhin, sodass für den Bereich des Bebauungsplanes keine weitergehenden Maßnahmen zu beachten sind.

Die gutachtliche Untersuchung zum Blockheizkraftwerk ist über den Ursprungsbebauungsplan öffentlich zugänglich, von daher wird auf eine Beifügung zur Begründung verzichtet.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird randlich durch die Straße Kamp sowie die Augusta-Stolberg-Straße erschlossen und hierüber in das bestehende Straßenverkehrsnetz der Stadt eingebunden.

Die Augusta-Stolberg-Straße dient als innergebietliche Erschließung nur der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie in geringem Umfang von Durchgangsverkehr aus den umgebenden Wohnquartieren.

Die Straße Kamp dient zum einen der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der angebauten Grundstücke und darüber hinaus auch der innerstädtischen Verkehrsvernetzung mit begrenztem Durchgangsverkehr zwischen den Wohnquartieren und den innerstädtischen übergeordneten Straßen. Dies bezieht auch die Verkehrsverbindung zu vorhandenen sozialen bzw. sportlichen Einrichtungen im Umgebungsbereich mit ein.

Zum Nachweis der Verträglichkeit, bezogen auf die Lärmbelastungen von den betroffenen Verkehrsflächen der Straße Kamp, der Augusta-Stolberg-Straße und der Jersbeker Straße sowie den Belastungen aus der Eisenbahnlinie Lübeck-Hamburg, ist eine Schalltechnische Untersuchung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide mit Datum vom 02. Dezember 2011 durch das Büro Lairm Consult GmbH, 22941 Hammoor, erstellt und als Anlage der Begründung beigelegt. Hierbei handelt es sich dem Grunde nach um eine Fortschreibung von Teilen der bereits vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16a.

Hierin ist festgestellt, dass besondere Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Lärmbelastungen von der Straße Kamp ergeben sich passive Schallschutzmaßnahmen, die im erforderlichen Umfang in der Planung berücksichtigt und festgesetzt sind. Sie betreffen in ihren Auswirkungen dem Grunde nach nur das Grundstück Kamp Nr. 12a. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu „6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert.

6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

6.1 Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich im Westen der Stadt Bargteheide. Das für die Nachverdichtung in Aussicht genommene Grundstück befindet sich im Mittelabschnitt der Straße Kamp und wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Straße Kamp und geringfügig durch die Geräusche des Straßenverkehrs auf der Jersbeker Straße und der Kruthorst belastet. Die Lärmimmissionen von der DB-Strecke Lübeck-Hamburg haben auf Grund der Entfernung der Strecke zum B-Plan Nr. 11 von über 1 km keinen Einfluss auf die Lärmbelastung des Plangebietes.

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr führt innerhalb des Bereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 nur während des Nachtabschnittes in einem geringem Umfang zur Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005/1 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A). Der WA-Orientierungswert von 55 dB(A) sowie die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden dagegen im gesamten Planbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 eingehalten bzw. zum großen Teil deutlich unterschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke über die Straße Kamp nicht möglich (Belegenheitsgründe) bzw. stehen auf Grund des Umfangs der ermittelten Überschreitung des WA-Orientierungswertes in der Nacht außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Ersatzweise kann der Schutz der geplanten Bebauung durch passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile sichergestellt werden. Durch die Lärmbelastung des Straßenverkehrs ergeben sich für das Plangebiet (B-Plan Nr. 11,2.Änd.) Anforderungen an den passiven Schallschutz die dem Lärmpegelbereich I und II gemäß DIN 4109 entsprechen. Auf Grund der Vorgaben der Wärmeschutzverordnung ist eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II nicht erforderlich.

6.2. Festsetzungen

Zum Schutz des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11, 2. Änderung der Stadt Bargteheide vor Straßenverkehrslärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- **Schallgedämmte Lüftungen**

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen nördlichen Fronten von Baukörpern innerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von 12 m von der Mitte der Straße Kamp schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Es wird empfohlen, folgenden Text mit in den Textteil „Festsetzungen“ aufzunehmen:
„ Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.“

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes**a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes**

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich unterschiedlich zu begründende Veränderungen als Eingriffe in das Schutzgut Boden bzw. sonstige Vegetationsflächen. Sie resultieren aus der Entwicklung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet und der damit verbundenen Reduzierung der bisherigen sonstigen Vegetationsflächen, die sich hier als gleichförmige Rasenfläche darstellt. Das bereits bisher festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Augusta-Stolberg-Straße her als private Erschließung ist bereits über den Ursprungsbebauungsplan errichtet und hergestellt. Somit ergeben sich hieraus keine zusätzlichen Versiegelungen. Für die Bebauung der Bauflächen ergibt sich gleichfalls keine Veränderung des Versiegelungsanteiles. Lediglich für die zusätzlichen Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl ergibt sich eine Erhöhung der Gesamtversiegelung. Dies ist umfangreich in den Tabellen zu Ziffer 11b und 11c dieser Begründung aufgearbeitet. Insgesamt führt es zu einer Erhöhung der Gesamtversiegelung um ca. 643 qm.

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden und sonstige Vegetationsflächen, die zu einer Erhöhung der künftigen Vollversiegelung und zu einer Reduzierung der bisherigen sonstigen Vegetationsflächen führen.

Der Bebauungsplan grenzt mit Ausnahme eines schmalen Bereiches an der Augusta-Stolberg-Straße an die vorhandene Altbebauung entlang der Straße Kamp bzw. der Augusta-Stolberg-Straße an. Nach Nordosten zum Nachbargrundstück hin wird das Plangebiet durch eine vorhandene Hecke eingefasst, die auch weiterhin erhalten bleiben soll. An der Südostseite des Plangebietes besteht nur teilweise eine Knickabgrenzung, außerhalb des Plangebietes gelegen. Im Bereich der angrenzenden Augusta-Stolberg-Straße befindet sich jedoch ein umfangreicher Strauchbewuchs.

Für den Schutz des angrenzend liegenden Knicks erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung nach § 30(2) Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 21(1) Landesnaturschutzgesetz als Biotop mit Zuordnung einer randlichen, von der Bebauung freizuhaltenden Fläche als Knickrandstreifen. Innerhalb derer sind Hochbauten jeglicher Art und Bodenversiegelungen unzulässig.

Auf dem Baugrundstück Nr. 1 ragt der Kronentraufbereich eines außerhalb des Plangebietes befindlichen Einzelbaumes in das Plangebiet hinein. Für diesen Kronentraufbereich ist gleichfalls eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche als Kronentraufbereich festgesetzt, innerhalb dessen Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen, außerhalb des Plangebietes befindlichen Einzelbäume, der Pflanzenbestände der Hecke und des außerhalb liegenden Knicks sowie den übrigen Vegetationsflächen der Knickrandstreifen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Für das Plangebiet werden die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Orientierung an die entsprechenden Vorgaben der bereits bestehenden randlichen Altbebauung des Plangebietes. Hierüber kann an diesem Standort eine gewünschte bauliche Vielfalt und Verdichtung vertretbar werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes**b) Artenschutzrechtliche Belange**

Das Plangebiet der 2. Änderung entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11. Änderungen beziehen sich nur auf Details, die zu einer Neuordnung der innergebietlichen Bauflächen führen. Hierbei wird auf die neue Grundstücksabgrenzung zum angrenzenden Bereich des Baugrundstückes mit dem einfachen Kulturdenkmal an der Straße Kamp Rücksicht genommen. Darüber hinaus wird der gesamte Bereich des Plangebietes nunmehr als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Für die Bauflächen erfolgt dem Grunde nach keine grundlegende Veränderung der zulässigen baulichen Nutzung. Des Weiteren erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Firsthöhen auf nunmehr + 9,5 m über die Fahrbahn der Straße Kamp für das Baugrundstück Nr. 4 und über die Fahrbahn der Augusta-Stolberg-Straße für die Baugrundstücke 1 – 3 und 5.

Diese Veränderungen erfolgen auf einen als Rasenfläche angelegten Grundstücksbereich mit einer vorhandenen Hecke an seinem Nordostrand.

Es verbleibt bei den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Kamp bzw. der Augusta-Stolberg-Straße, an die wie bisher die Bauflächen angebunden sind.

Vorhandene bzw. neu angelegte lineare Grünstrukturen bzw. Großgrünbestände werden durch die vorliegende Planung nicht berührt bzw. nicht beeinträchtigt.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan nicht durchgeführt, weil dies auf Grund der klaren Struktur als nicht erforderlich angesehen wird und im Wesentlichen die ursprünglichen Festsetzungsinhalte beibehalten werden und die bauliche Entwicklung sich im Wesentlichen auf eine gleichförmige Rasenfläche bezieht.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange werden jedoch vorliegende artenschutzrechtliche Prüfungen zu ähnlich strukturierten Bebauungsplangebietten herangezogen. Hierin sind die potenziellen Konflikte zu Vogelarten und Fledermäusen dargestellt und die hieraus abzuleitenden Genehmigungsvoraussetzungen aufgezeigt, wie sie auch für das Plangebiet zu beachten sind. Ein Erfordernis bzw. eine Befreiung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist als Fazit des Vergleichs der vorliegenden Untersuchungen nicht gegeben.

Aufgrund örtlicher Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort befindlichen ausgeräumten Tierlebensräume sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorbelastungen aus den vorhandenen Nutzungen der angrenzenden Bauflächen sowie der Freiflächen bisher nicht bebauter Baugrundstücke mit ihren zu befestigenden Flächen ist abgeschätzt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht neben den potenziellen Vorkommen von Vogelarten auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen gegeben sein können. Eine Betroffenheit anderer geschützter Arten ist nicht gegeben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Nistplätze und Nahrungsräume von weit verbreiteten anspruchslosen Vögeln durch die vorliegende Planung entfallen können. Für anspruchsvollere Arten sind keine erforderlichen Strukturen gegeben. Es sind jedoch im unmittelbaren Umgebungsbereich hinreichend ähnlich strukturierte Lebensräume vorhanden, so dass ein Ausweichen der verbreiteten, anspruchslosen Vögel ohne weiteres möglich ist.

Bei Fledermäusen ist davon auszugehen, dass sie höchstens in alt bebauten Bereichen der näheren Umgebung vorhanden sein können. Durch die Flächenumwandlung und endgültige Bebauung dieser überwiegenden Rasenflächen kommt es jedoch nicht zu einem zu bewertenden Verlust von Nahrungsflächen, weil die Gesamtstruktur des künftigen Siedlungsbereiches weiterhin erhalten bleibt. Beeinträchtigungen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum, Strauchbestand sowie Hecken oder Knicks und als sonstige Vegetationsflächen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des geringen Verlustes sonstiger Vegetationsflächen nicht erforderlich, zumal davon auszugehen ist, dass die verbleibenden Freiflächenbereiche der Grundstücke weiterhin als Frei- und Gartenflächen genutzt und angelegt werden und neuer Baum- und Strauchbestand entstehen wird, der zu einer Verbesserung des Tierlebensraumes führt.

Hinweis:

Die AG 29 weist in ihrer Stellungnahme vom 26. Januar 2012 darauf hin, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Die Stadt wird dies beachten und über den Investor sicherstellen lassen.

7. Bodenschutz

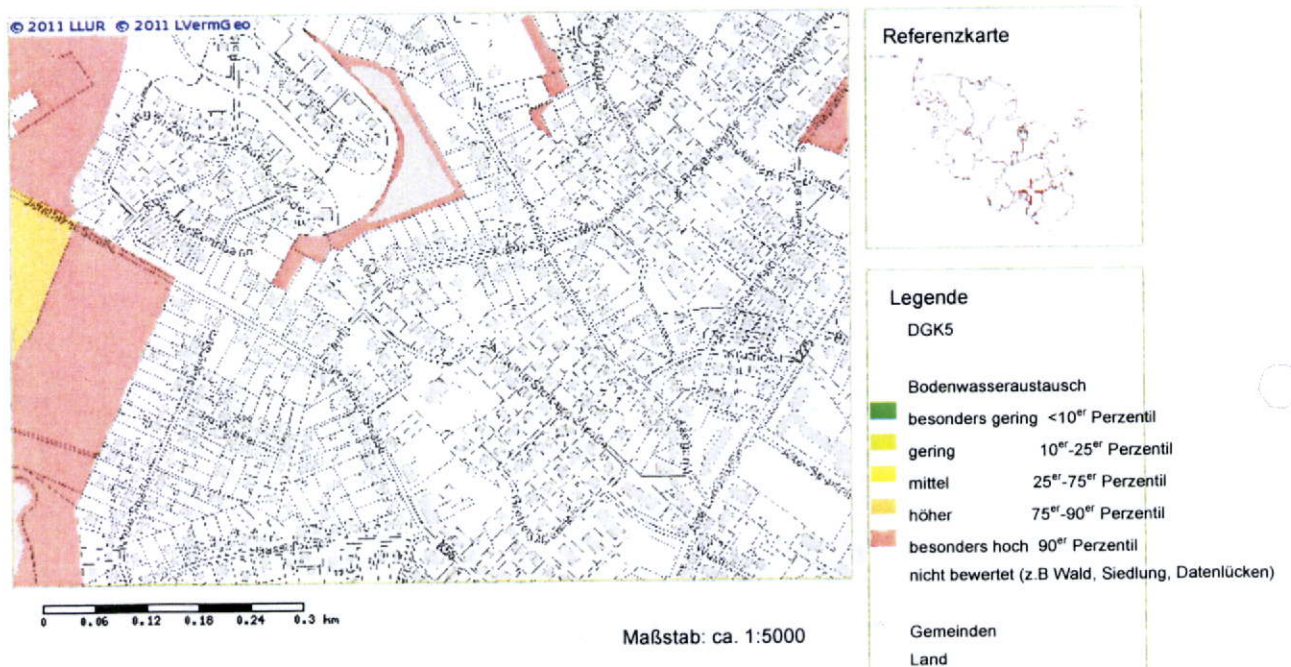
a) Vorsorgender Bodenschutz

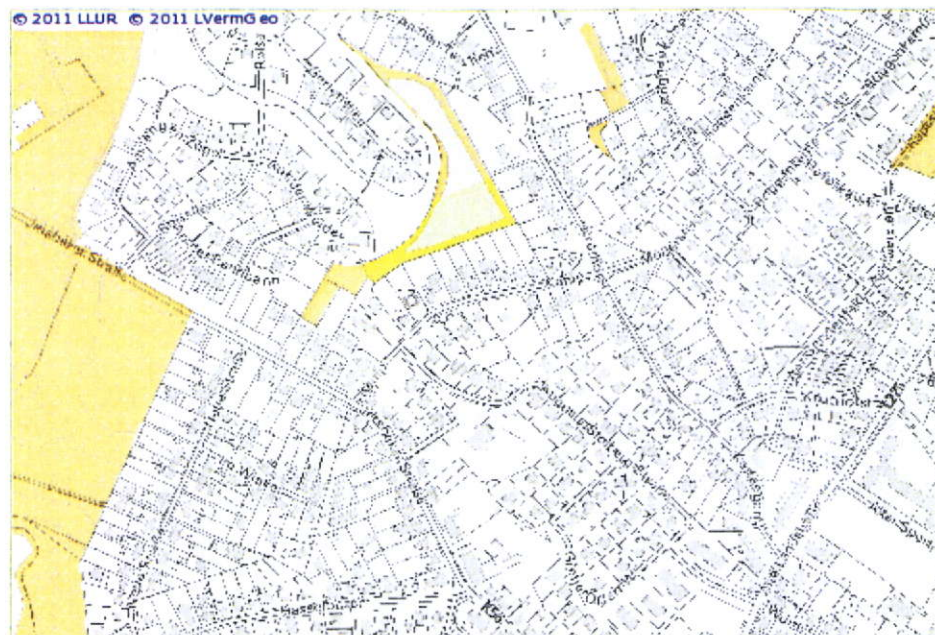
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die erneute verbindliche Überplanung und Neuordnung von bestehenden Bauflächen des zentralen Innenstadtbereiches. Dieser Bereich ist dem innerstädtischen Siedlungsgefüge zuzuordnen und im Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zu den Kriterien Bodenwasseraustausch, natürliche Ertragsfähigkeit, Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum, Feldkapazität im effektiven Wurzelraum, bodenkundliche Feuchtestufe sowie Naturräumliche Gliederung nicht bewertet. Von daher sind auch keine weitergehenden Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz aus diesen Unterlagen möglich. Das Plangebiet liegt im Bereich der Hohen Geest und ist dem Schleswig-Holsteinischen östlichen Hügelland im Stormarer Endmoränengebiet zuzuordnen.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu geringen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt.

Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind aufgrund der strukturellen und weiter einzuhaltenden Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes nicht gegeben.

Zum Nachvollzug werden Kartenausschnitte zu den verschiedenen Themen des Landwirtschafts- und Umweltatlases S-H wiedergegeben.





0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Maßstab: ca. 1:5000



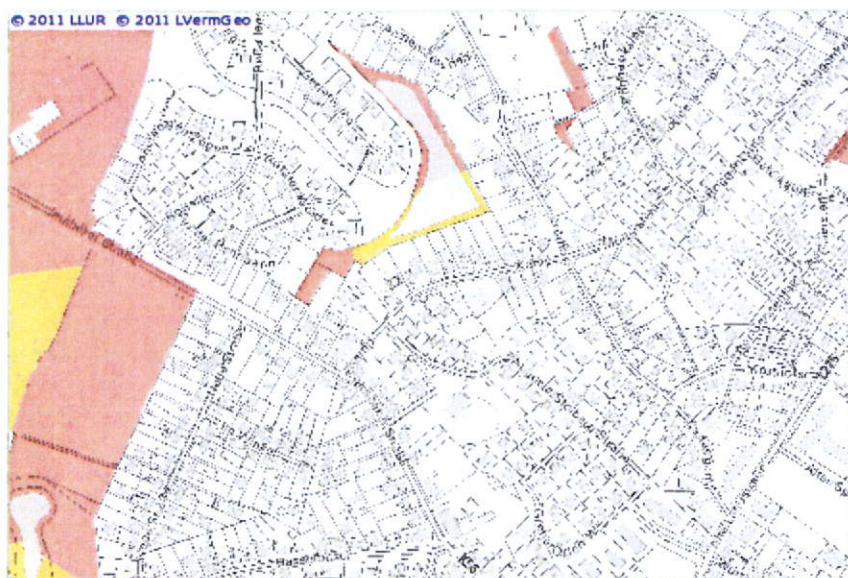
Legende

DGK5

natürliche Ertragsfähigkeit (regional)

- besonders hoch
- hoch
- mittel
- gering
- besonders gering
- nicht bewertet

Gemeinden
Land



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Maßstab: ca. 1:5000



Legende

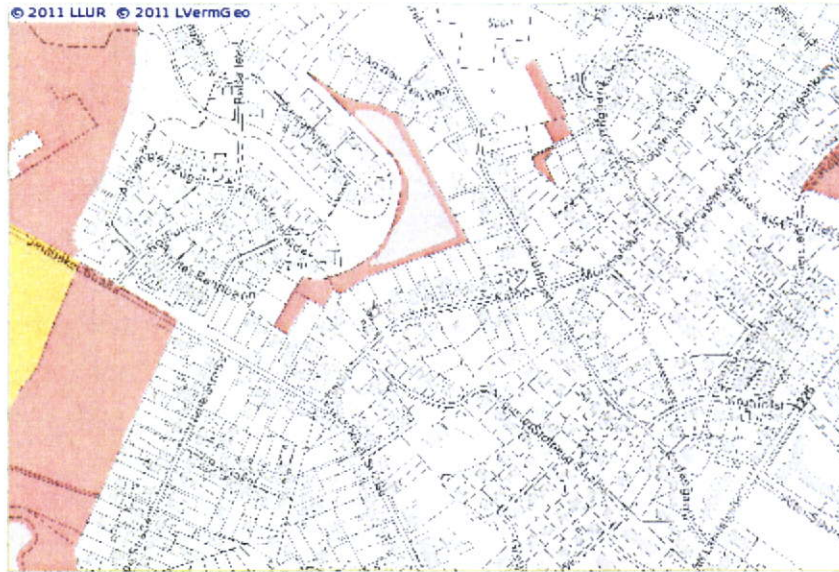
DGK5

Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90^{er} Perzentil
- höher 75^{er}-90^{er} Perzentil
- mittel 25^{er}-75^{er} Perzentil
- gering 10^{er}-25^{er} Perzentil
- besonders gering <10^{er} Perzentil
- nicht bewertet (z.B. Wald, Siedlung, Datenlücken)

Gemeinden
Land

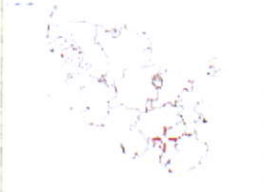
© 2011 LLUR © 2011 LVermGeo



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Maßstab: ca. 1:5000

Referenzkarte



Legende

DGK5

Feldkapazität im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90^{er} Perzentil
- höher 75^{er}-90^{er} Perzentil
- mittel 25^{er}-75^{er} Perzentil
- gering 10^{er}-25^{er} Perzentil
- besonders gering <10^{er} Perzentil
- nicht bewertet (z.B. Wald, Siedlung, Datenlücken)

Gemeinden

Land

© 2011 LLUR © 2011 LVermGeo



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Maßstab: ca. 1:5000

Referenzkarte



Legende

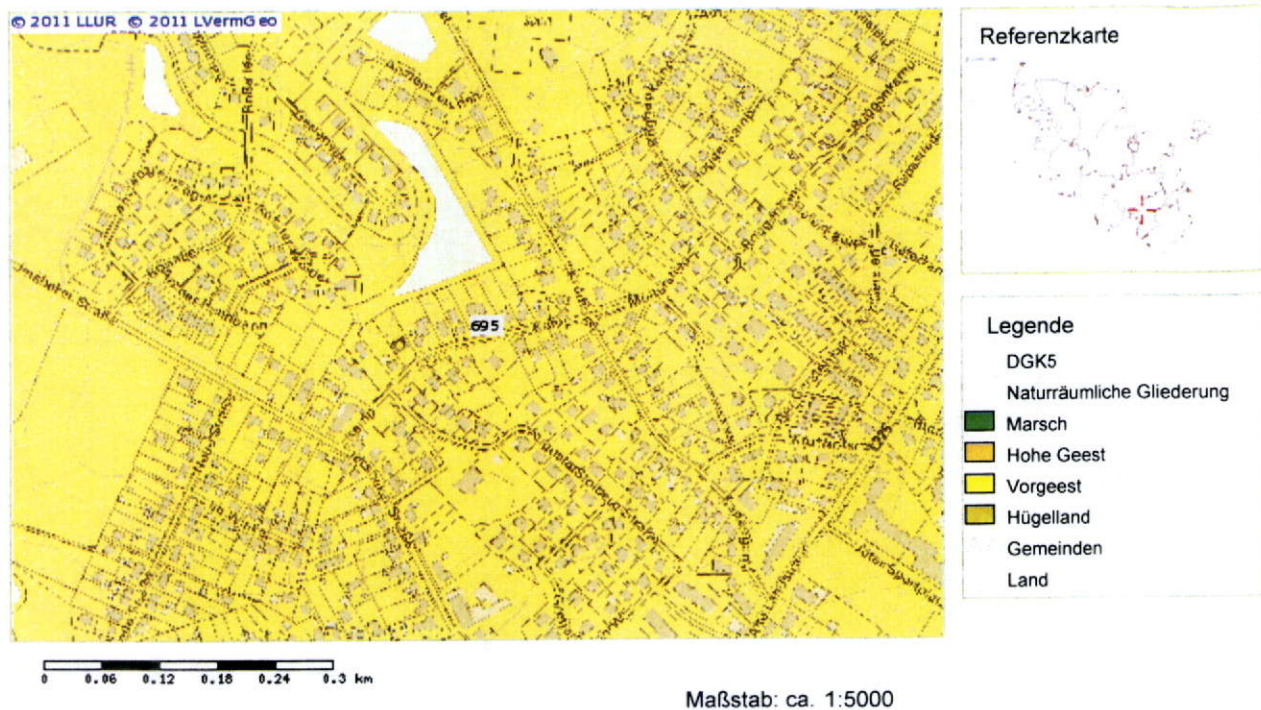
DGK5

Bodenkundliche Feuchtestufe

- stark trocken
- mittel trocken
- schwach trocken
- schwach frisch
- mittel frisch
- stark frisch
- schwach feucht
- mittel feucht
- stark feucht
- nass
- nicht bewertet

Gemeinden

Land



7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Stadt Bargteheide liegen keine Informationen zu Altlasten, Altablagerungen bzw. Altlastverdachtsflächen für den Bereich des Plangebietes vor.

8. 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) (Umlegung gemäß §§ 45ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85ff BauGB) eingeleitet.

Die Bauflächen des Plangebietes befinden sich im Privateigentum. Maßnahmen der Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 – 2. Änderung ergeben sich für den Bereich der Straße Kamp und die Augusta-Stolberg-Straße keine Erschließungskostenanteile. Die Straße Kamp und die Augusta-Stolberg-Straße sind bereits mit den wesentlichen Teilen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erstellt.

10. Hinweise

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

Archäologische Denkmäler

Das archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 19. Januar 2012 mit, dass im Nahbereich der überplanten Fläche archäologische Fundplätze bekannt sind, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 21.12.2011 darauf hin, dass das Gebäude Kamp 12 als Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft ist. Es ist jedoch nicht wegen Fehlen einer besonderen Bedeutung gem. § 5 DSchG-S-H in das Denkmalsbuch eingetragen. Bei Neubebauungen auf Nachbargrundstücken sollten die Form und das Material Rücksicht auf das Kulturdenkmal nehmen. Im Ursprungsflächennutzungsplan ist das Kulturdenkmal Fachwerkkate (Kamp 12) mit der Ziffer K(4) bezeichnet. Diese Bezeichnung wird auch für den Bebauungsplan beibehalten.

Baugrund

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine verwertbaren Angaben vor. Die Stadt geht davon aus, dass eine Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben ist.

Grundwasser

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht, und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen.

Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, in Bargtheide trat gemäß § 15 der Landesverordnung am 27. Januar 2010 in Kraft.

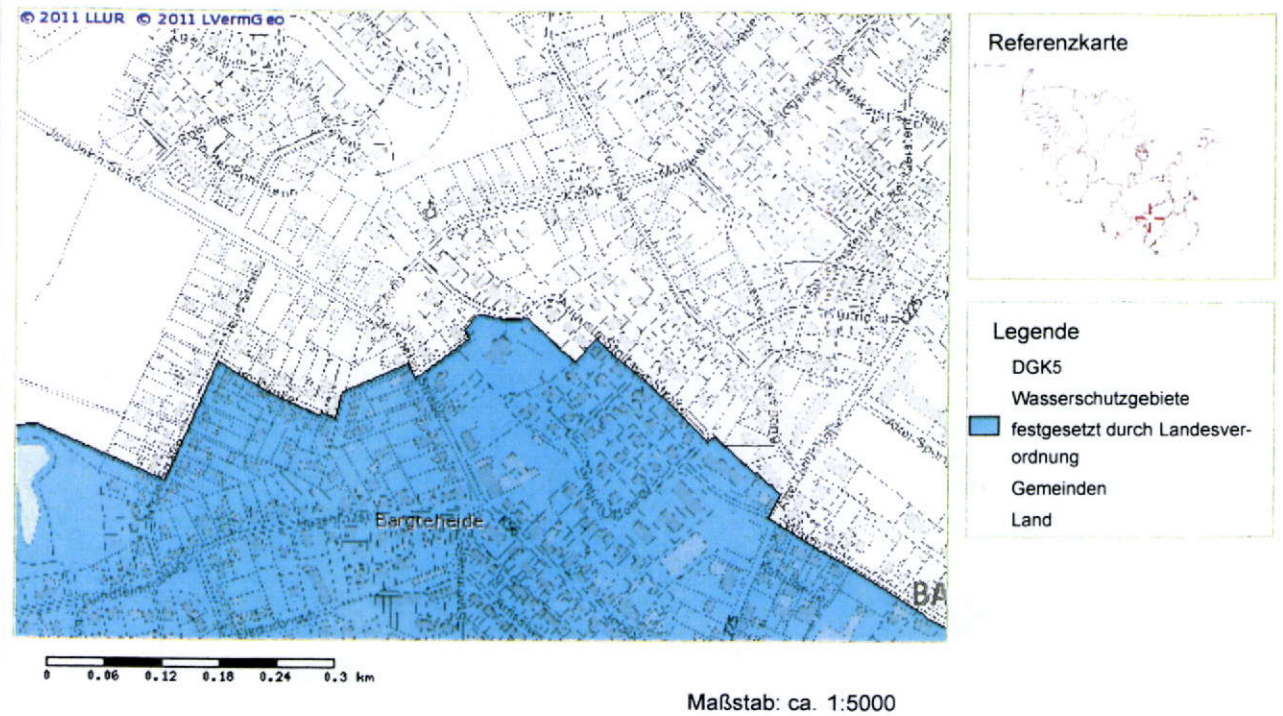
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 – 2. Änderung liegt nördlich angrenzend der Abgrenzung der Zone III. Dazu wird auf der nächsten Seite eine Übersicht aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben. Als Hinweis wird auf die Karten des Landwirtschafts- und Umweltatlases Ziffer 7a „Vorsorgender Bodenschutz“ der Begründung verwiesen.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich die nächstgelegene Bushaltestelle an der Ecke Alte Landstraße/Augusta-Stolberg-Straße befindet.

Darüber hinaus ist die Stadt über den Bahnhof Bargtheide an das Eisenbahnnetz angeschlossen.

Übersicht aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas



11. Tabellarische Zusammenstellungen

a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Allgemeines Wohngebiet WA I E/D 0,3	Priv. Verkehrsfläche – GFL-Recht – überlagernd	gesamt
449	1.333 qm	1.333 qm	1.333 qm	---	1.333 qm
39/60	885 qm	885 qm	885 qm	---	885 qm
39/61	547 qm	547 qm	547 qm	---	547 qm
39/62	81 qm	81 qm	81 qm	81 qm	81 qm
448	769 qm	769 qm	769 qm	---	769 qm
gesamt	3.615 qm	3.615 qm	3.615 qm	81 qm	3.615 qm

b) Bisherige Planung, Bebauungsplan Nr. 11

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt einschließlich Überschreitung	GFL-Recht überlagernd	Gesamt vollversiegelt
449	1.333 qm	WR I E/D 0,4 856 qm x 0,4	342,4 qm	---	342,4 qm
39/60	885 qm	WA I E/D 0,4 885 qm x 0,4	354,0 qm	---	354,0 qm
39/61	547 qm	WA I E/D 0,4 547 qm x 0,4	218,8 qm	---	218,8 qm
39/62	81 qm	WA I E/D 0,4 81 qm x 0,4	32,4 qm	81,0 qm	113,4 qm
448	769 qm	WR I E/D 0,4 769 qm x 0,4	307,6 qm	---	307,6 qm
gesamt	3.615 qm		1.255,2 qm	81 qm	1.336,2 qm

c) Neue Planung, Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Übersch. 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
449	1.333 qm	WA I E/D 0,3	399,9 qm	299,9 qm	699,8 qm
39/60	885 qm	WA I E/D 0,3	265,5 qm	199,1 qm	464,6 qm
39/61	547 qm	WA I E/D 0,3	164,1 qm	123,1 qm	287,2 qm
39/62	81 qm	WA I E/D 0,3 GFL-Recht	24,3 qm ---	18,2 qm ---	42,5 qm 81,0 qm
448	769 qm	WA I E/D 0,3	230,7 qm	173,0 qm	403,7 qm
gesamt	3.615 qm		1.084,5 qm	813,3 qm	1.978,8 qm

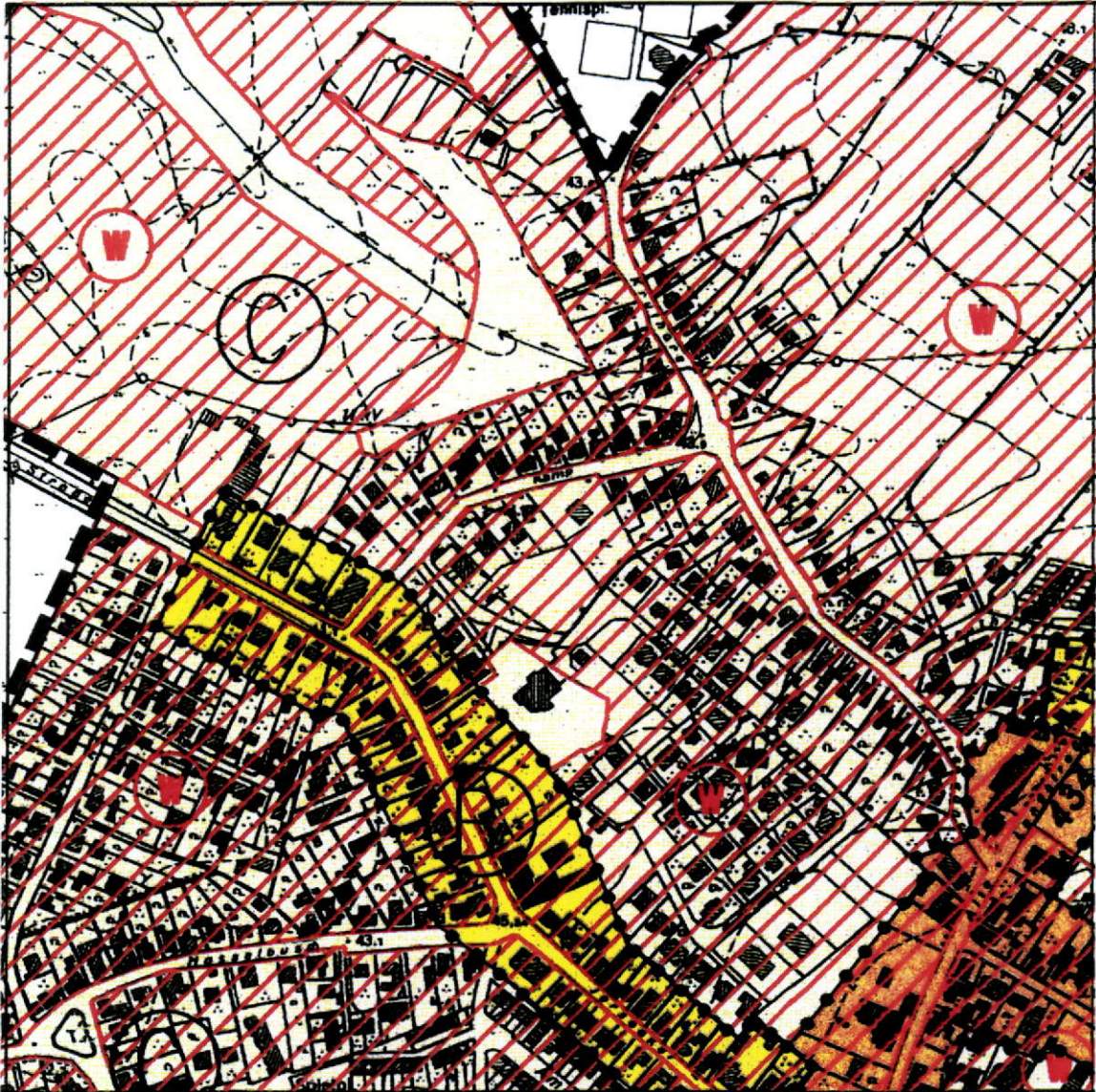
In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 11 zur vorliegenden neuen Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	1.978,8 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>1.336,2 qm</u>
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u>642,6 qm</u>
rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung: 642,6 qm x 0,5 =	<u>321,3 qm</u>

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich.

12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 der Stadt Bargteheide. Ein Ausschnitt dieser Ortsgestaltungssatzung für den betreffenden Bereich ist nachfolgend abgebildet.



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung, Gebiet: nördlich Augusta-Stolberg-Straße, zwischen gerade Nummern 38 und 44 sowie Kamp 12a, wurde von der Stadtvertretung Bargtheide gebilligt in ihrer Sitzung am 01. März 2012 sowie erneut gebilligt in ihrer Sitzung am 09. Mai 2012.



Bargtheide, den **08. Juni 2012**

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juni 2012