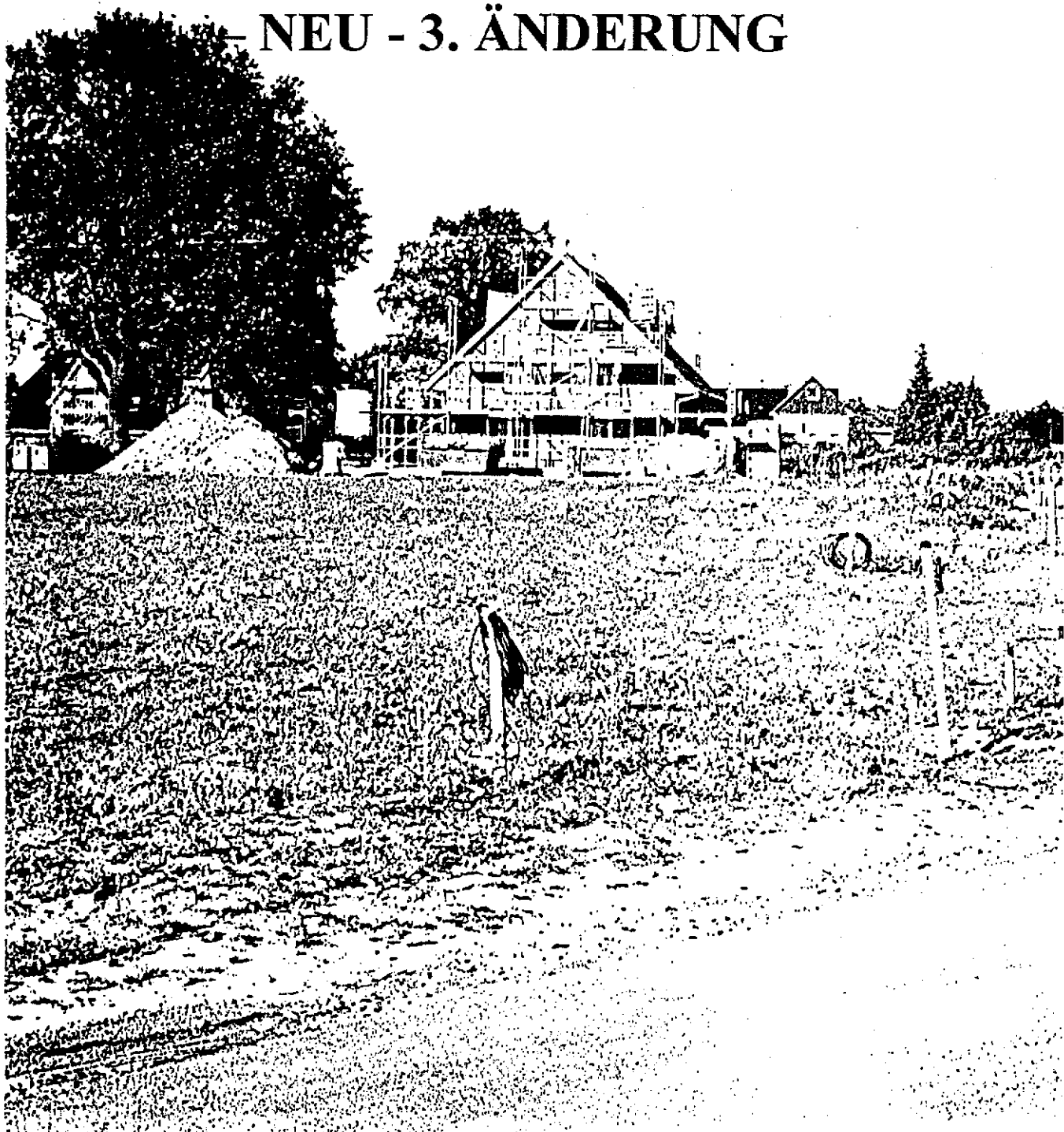




STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 16 - NEU - 3. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 3. Änderung
der Stadt Bargtheide

- Gebiet: Bereich 1 – nordöstlich Am Maisfeld, von im Osten gegenüber Roggenkamp bis im Nordwesten Erschließungsstraße H
 Bereich 2 – nordwestlich Rapsstieg von Haferkamp bis Am Maisfeld
 Bereich 3 – nördlich Haferkamp gerade Nr. 2 ff bis Rapsstieg
 Bereich 4 – südlich Haferkamp ungerade Nr. 1 bis Nr. 3
 Bereich 5 – westlich des nördlichen Stichweges Am Gerstenfeld gerade Nr. 22 bis Nr. 28
 Bereich 6 – nordwestlich Müllerstieg ungerade Nr. 1 bis Nr. 7 und Roggenkamp Nr. 37
 Bereich 7 – südwestlich Roggenkamp Nr. 39 und Nr. 41b

Inhalt:

1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9 - 10
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	12 - 18
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	19 - 20
b) Ver- und Entsorgung	21 - 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) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	28 - 29
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	30
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	31
9. Hinweise	
a) Altlasten	32
b) Allgemeine Hinweise	33 - 36

10. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	37
b) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden – Ermittlung der versiegelten Flächen – bisherige Planung	38
c) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden – Ermittlung der versiegelten Flächen – künftige Planung	39 - 40
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001	41
12. Umweltbericht	42
Vermerk: Beschluss über die Begründung	43

Anlage: B-Plan 16 neu, 3. Änderung der Stadt Bargteheide
Ermittlung der erforderlichen Abstände der Festsetzung
von Lärmpegelbereichen und schallgedämmten Lüftungen
aus der Lärmtechnischen Untersuchung vom 22.09.2003,
auf Grundlage der neuen Verkehrsmengendaten 2004

Stand: März 2006
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

1. Allgemeines**a) Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 18. November 2003 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 1. Änderung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 17. August 2004 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 14. Juni 2005 in Kraft getreten.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 19. Januar 2006 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, Gebiet: Bereich 1 – nordöstlich Am Maisfeld, von im Osten gegenüber Roggenkamp bis im Nordwesten Erschließungsstraße H; Bereich 2 – nordwestlich Rapsstieg von Haferkamp bis Am Maisfeld; Bereich 3 – nördlich Haferkamp gerade Nr. 2 ff bis Rapsstieg; Bereich 4 – südlich Haferkamp ungerade Nr. 1 bis Nr. 3; Bereich 5 – westlich des nördlichen Stichweges Am Gerstenfeld gerade Nr. 22 bis Nr. 28; Bereich 6 – nordwestlich Müllerstieg ungerade Nr. 1 bis Nr. 7 und Roggenkamp Nr. 37; Bereich 7 – südwestlich Roggenkamp Nr. 39 und Nr. 41b gefasst.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- umfasst Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- (Bereich 2, 3, 4, 6, 7), der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- (Bereich 5) sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- (Bereich 1).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 06. März 2006.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 19. Januar 2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 3. Änderung als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Mit Schreiben vom 03. März 2006 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. April 2006. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 14. März 2006 bis zum 28. März 2006 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 06. März 2006.

Über die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung am 01. Juni 2006 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 01. Juni 2006 den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 3. Änderung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 04. Juli 2006 bis zum 04. August 2006 einschließlich. Dies ist entsprechend am 26. Juni 2006 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 26. Juni 2006 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 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 04. August 2006.

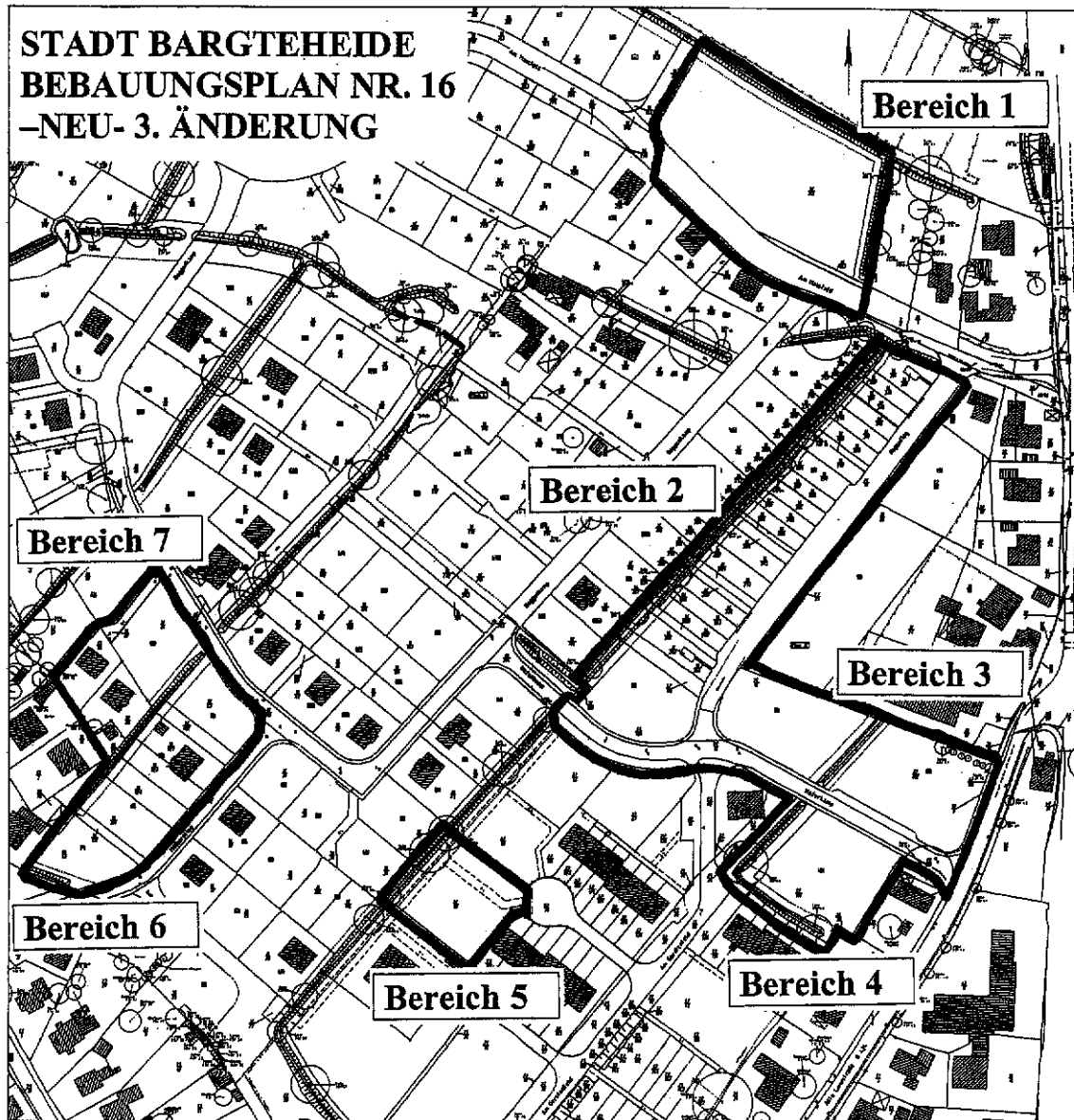
Die Stadtvertretung hat die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 01. Juni 2006 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 27. September 2006 bestätigt.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung 27. September 2006 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 27. September 2006 ist der Bebauungsplan Nr. 16 – neu- 3. 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 abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung der Bereiche 1 bis 7 des Bebauungsplan Nr. 16 -neu- 3. Änderung als Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster wiedergegeben.

Übersicht - unmaßstäblich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Zur Verbesserung der Bebaubarkeit verschiedenster Baugrundstücke und Bereiche innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- besteht ein vertretbares Erfordernis zur Überarbeitung der bisherigen Planung in insgesamt 7 verschiedenen Bereichen.

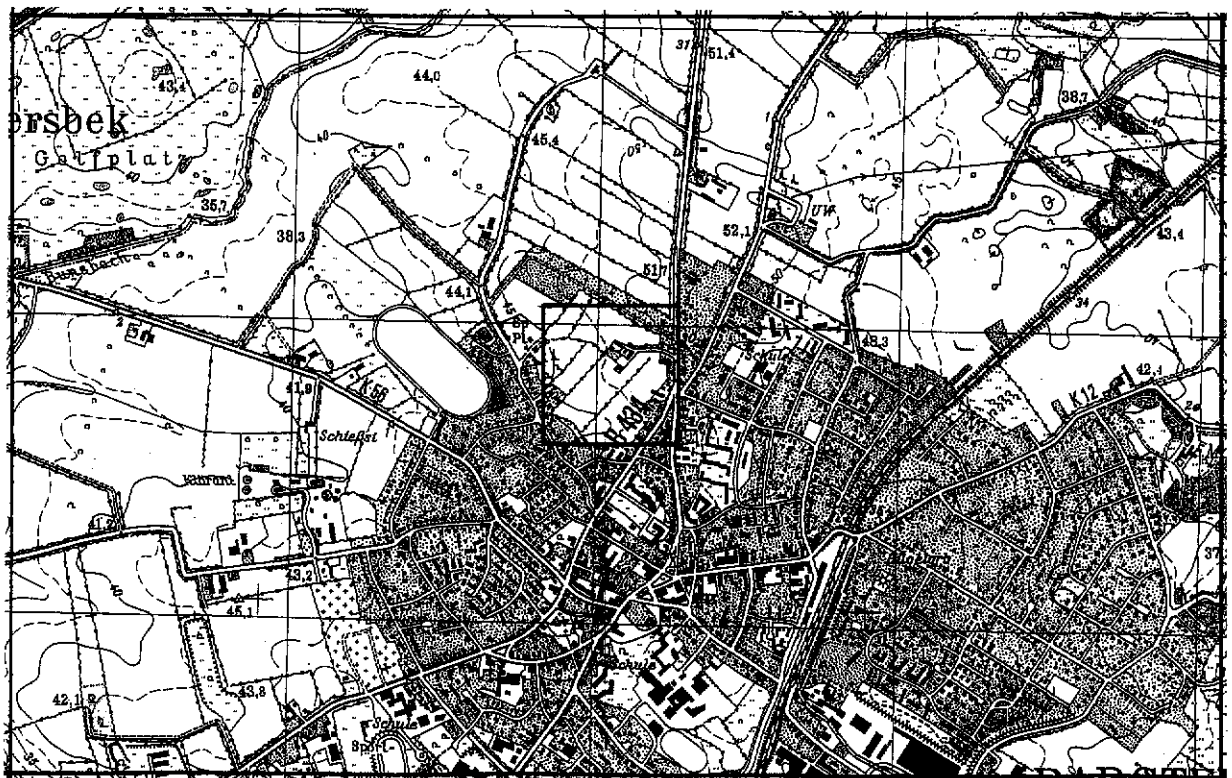
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993- sowie seiner Fortschreibung als 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieser weist für das Plangebiet der 7 Bereiche Bauflächen als Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen aus. Hiernach ist das Entwicklungsgebot für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- aus dem Flächennutzungsplan gesichert.

Bereits für die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist festgestellt, dass Inhalte des Landschaftsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-.

Für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist ein Umweltbericht erarbeitet, der in die Begründung hierzu eingestellt wurde und mit Rechtskraft des Bebauungsplanes öffentlich zugänglich ist. Seine Grundinhalte und Aussagen gelten auch weiterhin für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfasst die Fluren 4 und 16 der Gemarkung Bargtheide teilweise.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000

Das aus 7 verschiedenen Bereichen bestehende Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 4 und 16, diverse Flurstücke ganz bzw. teilweise. Zum besseren Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung / Flächenverteilung unter Ziffer 10a der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 28.091 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA)		16.351 qm
WA I ED 0,3 / 0,3 mit einer Fläche von ca.	4.826 qm	
WA II o 0,3 / 0,6 mit einer Fläche von ca.	5.033 qm	
WA II o 0,4 / 0,8 mit einer Fläche von ca.	5.268 qm	
WA RH mit einer Fläche von ca.	1.224 qm	
- Als Baufläche – Mischgebiet (MI)		3.602 qm
MI II o 0,4 / 0,8 mit einer Fläche von ca.		
- Als öffentliche Verkehrsfläche		4.710 qm
Straße im Trennsystem		
- Als private Grünfläche		<u>3.428 qm</u>
Knick mit Knickrandstreifen		
		<u>28.091 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Stadt Bargteheide hat mit den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 16 -neu-, Nr. 16a sowie Nr. 19 Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfes zur Verfügung gestellt. Diese Bebauungspläne befinden sich bereits in der Umsetzung.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- sind zwischenzeitig eine 1. und 2. Änderung rechtswirksam geworden.

Für insgesamt 7 verschiedene Bereiche, die bisher mit dem Ursprungsbebauungsplan und seiner 1. und 2. Änderung städtebaulich überarbeitet wurden, ergibt sich ein weiterer Bedarf zur Neuordnung, insbesondere der Bebaubarkeit und der Nutzungskonzepte.

Für die vorgesehenen insgesamt 7 Änderungsbereiche ergeben sich somit im Wesentlichen Veränderungen der Baugrenzen, das weitere Zulassen verdichtender Bauformen und im begrenzten Umfang der Verzicht auf bisher zum Erhalt vorgesehener linearer Grünstrukturen.

Zur Abprüfung, inwieweit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- mit seinen 7 Bereichen bei einer Realisierung sich auf die vorhandene und gegebenenfalls zu ergänzende städtische Infrastruktur auswirkt, sind nachfolgend entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bereich 1

Für den Bereich 1 wird durch die vorliegende Änderung neben einer bisher zulässigen Bebauung in offener Bauweise nunmehr auch die Entwicklung von Reihenhäusern zugelassen, die jedoch in der Summe zu keinen weiteren Verdichtungen führt. Hiernach ist festzustellen, dass sich von daher auch keine zu beachtenden Veränderungen auf die städtische Infrastruktur ergeben.

Bereich 2

Für den Bereich 2 wird durch die vorliegende Änderung neben einer bisher zulässigen Bebauung in offener Bauweise nunmehr auch die Entwicklung von Reihenhäusern zugelassen, die jedoch in der Summe zu keinen weiteren Verdichtungen führt. Hiernach ist festzustellen, dass sich von daher auch keine zu beachtenden Veränderungen auf die städtische Infrastruktur ergeben.

Bereich 3

Für den Bereich 3 wird durch die vorliegende Änderung neben einer bisher zulässigen Bebauung in offener Bauweise nunmehr auch die Entwicklung von Reihenhäusern zugelassen unter gleichzeitiger Einbeziehung von bisherigen Grünflächen nunmehr gleichfalls als Bauflächen -Mischgebiet-. Diese geringfügige Erhöhung der Mischgebietsbaufläche führt jedoch in der Summe zu keinen weiteren Verdichtungen. Hiernach ist festzustellen, dass sich von daher auch keine zu beachtenden Veränderungen auf die städtische Infrastruktur ergeben.

Bereich 4

Für den Bereich 4 wird durch die vorliegende Änderung neben einer bisher zulässigen Bebauung in offener Bauweise nunmehr auch die Entwicklung von Reihenhäusern zugelassen unter gleichzeitiger Einbeziehung von bisherigen Grünflächen nunmehr

gleichfalls als Bauflächen –Allgemeines Wohngebiet-. Diese geringfügige Erhöhung des Allgemeinen Wohngebietes führt jedoch in der Summe zu keinen weiteren Verdichtungen. Hiernach ist festzustellen, dass sich von daher auch keine zu beachtenden Veränderungen auf die städtische Infrastruktur ergeben.

Bereich 5

Für den Bereich 5 wird durch die vorliegende Änderung neben der bisher zulässigen Reihenhausbebauung nunmehr auch eine offene Bauweise zugelassen, bei der die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl deutlich unter das Maß der südwestlich benachbarten Baugrundstücke reduziert wird. Diese Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung führt bei einer ausnahmsweise offenen Bebauung führt in der Summe zu keinen wesentlichen Veränderungen. Dies betrifft auch die hierzu festgesetzte Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden der offenen Bauweise. Hiernach ist festzustellen, dass sich von daher auch keine zu beachtenden Veränderungen auf die städtische Infrastruktur ergeben.

Bereich 6 und 7

Für die Bereiche 6 und 7 ergeben sich keine Veränderungen der bisher zulässigen Nutzungen. Lediglich die Bebaubarkeit der Baugrundstücke und deren Erschließungssicherung wird verändert. Hiernach ist festzustellen, dass sich von daher auch keine zu beachtenden Veränderungen auf die städtische Infrastruktur ergeben.

Bezogen auf das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ergeben die geringfügigen Veränderungen aus der vorliegenden 3. Änderung keine für die städtische Infrastruktur zu beachtenden neuen Belange.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die seinerzeitigen Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 16 -neu, Nr. 16a und Nr. 19 mit ihren seinerzeitigen Inhalten wurden in Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 -IV 63 - 511.51 -, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht zusammengefasst. Über die Gesamtauswirkungen aus diesen Bebauungsplänen wurden weitergehende Überprüfungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für den Gesamtbereich der Bebauungspläne Nr. 16 -neu-, Nr. 16a und Nr. 19 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist.

Der hierfür erarbeitete Umweltbericht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- ist in die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 -neu- eingestellt und mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes öffentlich zugänglich.

Die Grundlage der seinerzeitigen Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Umweltverträglichkeitsstudie für die Bebauungspläne Nr. 16 -neu-, Nr. 16a und Nr. 19, erarbeitet von dem Büro Brien - Wessels - Werning GmbH, 23564 Lübeck, mit Stand Juni 2003; sie liegt bei der Stadt Bargtheide vor.

Zwischenzeitig ist als weitere Erfassung von Umweltauswirkungen auch die 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes erstellt, in der die für diese Planungsebene erarbeiteten Umweltauswirkungen zusammengefasst sind. Sie liegt als festgestellte Planfassung bei der Stadt Bargtheide vor.

Neben dem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan liegen demnach auch für die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes jeweils zugehörige Umweltberichte und Grünordnungspläne bzw. grünordnerische Fachbeiträge vor.

Die in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 -neu- aufgearbeitete Abprüfung möglicher „UVP-pflichtiger Vorhaben“ innerhalb des Gesamtplangebietes gilt auch für die vorliegende 3. Änderung inhaltlich weiter. Mit den vorgenommenen Planänderungen in den insgesamt 7 Bereichen ergeben sich keine relevanten Veränderungen der künftig zulässigen Grundfläche gegenüber den bisherigen Planungen. Auch kommen keine anderen UVP-pflichtigen Vorhaben in Betracht, so dass an dieser Stelle auf Weitergehendes verzichtet wird.

Aus dem Vorentwurfsbeteiligungsverfahren haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die eine Abprüfung und ggf. Änderung vorstehender Feststellungen zur Prüfung der Umweltverträglichkeit begründen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- werden insgesamt 7 Teilbereiche in unterschiedlichem Umfang städtebaulich neu geordnet bzw. in ihrem städtebaulichen Inhalt ergänzt. Der Bereich 1 ist zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung verbindlich überplant, die Bereiche 2, 3 und 4 sowie 6 und 7 sind zuletzt mit dem Ursprungsbebauungsplan verbindlich überplant, der Bereich 5 ist zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 1. Änderung verbindlich überplant.

Aus Gründen des besseren Nachvollzuges sind die Bereiche 2, 3 und 4 sowie 6 und 7 zusammengefasst.

Für alle betroffenen Bereiche sind die infrastrukturellen und verkehrlichen Erschließungen erstellt bzw. in der endgültigen Umsetzungsphase, so dass die angrenzenden Verkehrsflächen nur für die Bereiche einbezogen sind, für die ein Erfordernis zu städtebaulichen Regelungen besteht.

Zur Vereinfachung und zum besseren Nachvollzug wird die nachfolgende inhaltliche Beschreibung des Bebauungsplanes mit den wesentlichen Inhalten nachfolgend gegliedert nach den Bereichen 1 bis 7.

Bereich 1

Für den Bereich 1 sind die grünordnerischen Belange zum Erhalt des nordöstlich vorhandenen Knicks sowie zum Erhalt des südöstlich neu angelegten Knicks entsprechend berücksichtigt und festgesetzt unter Zuordnung entsprechender Knickrandstreifen. Dieser Festsetzungsinhalt entspricht der bisher hier geltenden Planung.

Für den Teil der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit den grundlegenden Festsetzungen, WA II o 0,4/0,8, soll neben der zulässigen offenen Bauweise auch die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht werden, wobei hierzu bestimmt ist, dass die zugehörigen Stellplätze in diesem Fall nur als Gemeinschaftsstellplatzanlage zulässig sein sollen mit nur einer Zufahrtnahme von den Erschließungsstraßen.

Darüber hinaus sind die überbaubaren Flächen, abgegrenzt durch die festgesetzten Baugrenzen, sowohl an der Nordostseite wie auch der Südwestseite, geringfügig erweitert worden, um die Schneidung von Baugrundstücken und die Stellung der baulichen Anlagen auf den zu entwickelnden Grundstücken deutlich verbessern zu können. Bei der Verschiebung der Baugrenzen in Richtung der vorhandenen Straße Am Maisfeld wird jedoch ein Mindestabstand von 10,0 m zur Fahrbahngradienten sichergestellt.

Für den Bereich 1 ist weiter in den festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung an der Straße Am Maisfeld nunmehr ein Unterbrechen für die Schaffung notwendiger Grundstückszufahrten bzw. Zufahrten für Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt.

Die übrigen, grundlegenden städtebaulichen Inhalte aus der bisher wirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- gelten auch weiterhin fort und sind in der Planzeichnung dargestellt bzw. im Text aufgeführt.

Aufgrund der auch weiterhin unverändert geltenden zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bzw. Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt sich keine zusätzliche bauliche Verdichtung.

Auf weitergehende Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes für den Bereich 1 wird verzichtet.

Bereich 2

Für den Bereich 2 sind die grünordnerischen Belange zum Erhalt des nordwestlich vorhandenen Knicks entsprechend berücksichtigt und festgesetzt unter Zuordnung von Knickrandstreifen. Dieser Festsetzungsinhalt entspricht der bisher hier geltenden Planung.

Für den Teil der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit den grundlegenden Festsetzungen, WA II o 0,3/0,6, soll neben der zulässigen offenen Bauweise auch die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht werden.

Darüber hinaus sind die überbaubaren Flächen, abgegrenzt durch die festgesetzten Baugrenzen, insbesondere am südwestlichen Ende des Baufeldes, geringfügig erweitert worden, um die Schneidung von Baugrundstücken und die Stellung der baulichen Anlagen auf den zu entwickelnden Grundstücken deutlich verbessern zu können.

Für den Bereich 2 ist weiter in den festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung an der Nordwestseite des Rapsstieges nunmehr ein Unterbrechen für die Schaffung notwendiger Grundstückszufahrten bzw. Zufahrten für Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt.

Die übrigen, grundlegenden städtebaulichen Inhalte aus dem Ursprungsbebauungsplan des Nr. 16 –neu- gelten auch weiterhin fort und sind in der Planzeichnung dargestellt bzw. im Text aufgeführt. Dies betrifft auch differenzierte Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, insbesondere bei der Errichtung von Reihenhäusern.

Aufgrund der auch weiterhin unverändert geltenden zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. Geschossflächenzahl von 0,6, jeweils als Durchschnittswerte der gesamt zulässigen Bebauung, ergibt sich keine zusätzliche bauliche Verdichtung.

Auf weitergehende Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes für den Bereich 2 wird verzichtet.

Bereich 3

Für den Bereich 3 ergibt sich eine Veränderung der bisherigen grünordnerischen Belange, als dass der bisher hier als zu erhalten festgesetzte Knick nebst zugehörigen Knickrandstreifen nicht weiter erhalten werden soll und als künftig entfallender Knick dargestellt ist.

Der bisherige private Grünflächenbereich der Knickrandstreifen wird gleichfalls inhaltlich geändert mit dem Ziel der Festsetzung einer Baufläche als Mischgebiet. Hieraus ergibt sich ein Erfordernis zum Ausgleich und Ersatz dieses künftig fortfallenden Knicks nebst zugehörigen Knickrandstreifen.

Mit dem nunmehr neu entstehenden, durchgehenden Baufeld nördlich des Haferkamps, von der Alten Landstraße bis zum Rapsstieg, wird durch Verschiebung und Schließen der Baugrenzen ein nunmehr durchgehendes durch Baugrenzen eingefasstes Bebauungsband entwickelt.

Für den Teil der bestehenden und hinzugekommenen Bauflächen des Mischgebietes mit den grundlegenden Festsetzungen, MI II o 0,4/0,8, soll neben der zulässigen offenen Bauweise auch die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht werden.

Hieraus ergeben sich geringfügige Erhöhungen der bisher für diesen Bereich ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Boden neben den Eingriffen in die Grünstrukturen.

Für den Bereich 3 ist weiter in den festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung an der Nordseite der Straße Haferkamp nunmehr ein Unterbrechen für die Schaffung notwendiger Grundstückszufahrten bzw. Zufahrten für Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt.

Die übrigen, grundlegenden städtebaulichen Inhalte aus dem Ursprungsbebauungsplan des Nr. 16 -neu- gelten auch weiterhin fort und sind in der Planzeichnung dargestellt bzw. im Text aufgeführt. Dies betrifft auch differenzierte Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, insbesondere bei der Errichtung von Reihenhäusern.

Aufgrund der erweiterten Bauflächenfestsetzung und dem Fortfall der Knickstruktur ergibt sich eine geringfügige Zunahme der baulichen Dichte. Hiernach ist diese Veränderung insbesondere auch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden sowie zum Ausgleich und Ersatz der Knickstruktur zu beachten und an anderer Stelle der Begründung aufgearbeitet.

Auf weitergehende Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes für den Bereich 3 wird verzichtet.

Bereich 4

Für den Bereich 4 ergibt sich eine Veränderung der bisherigen grünordnerischen Belange, als dass der bisher hier als zu erhalten festgesetzte Knick nebst zugehörigen Knickrandstreifen südwestlich der Straße Haferkamp für einen Teilbereich nicht weiter erhalten werden soll und als künftig entfallender Knick dargestellt ist.

Der bisherige private Grünflächenbereich des Knicks und der Knickrandstreifen wird gleichfalls inhaltlich geändert mit dem Ziel der Festsetzung einer Baufläche als Allgemeines Wohngebiet. Hieraus ergibt sich ein Erfordernis zum Ausgleich und Ersatz dieses künftig entfallenden Knickteiles nebst zugehörigen Knickrandstreifen und der sich ergebenden Erhöhung der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Bauflächenausweisung des Allgemeinen Wohngebietes.

Mit den nunmehr neu entstehenden einzelnen Baufeldern südlich des Haferkamps wird eine Verbesserung der Bebaubarkeit des betreffenden Baugrundstückes entwickelt.

Für den Teil der bestehenden und hinzugekommenen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit den grundlegenden Festsetzungen, WA II o 0,4/0,8, soll neben der zulässigen offenen Bauweise auch die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht werden.

Hieraus ergeben sich geringfügige Erhöhungen der bisher für diesen Bereich ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Boden neben den Eingriffen in die Grünstrukturen.

Die übrigen, grundlegenden städtebaulichen Inhalte aus dem Ursprungsbebauungsplan des Nr. 16 -neu- gelten auch weiterhin fort und sind in der Planzeichnung dargestellt bzw. im Text aufgeführt. Dies betrifft auch differenzierte Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, insbesondere bei der Errichtung von Reihenhäusern.

Aufgrund der erweiterten Bauflächenfestsetzung und dem Fortfall der Knickstruktur ergibt sich eine geringfügige Zunahme der baulichen Dichte. Hiernach ist diese Veränderung insbesondere auch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden sowie zum Ausgleich und Ersatz der Knickstruktur zu beachten und an anderer Stelle der Begründung aufgearbeitet.

Auf weitergehende Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes für den Bereich 4 wird verzichtet.

Bereich 5

Für den Bereich 5 sind die grünordnerischen Belange zum Erhalt des nordwestlich vorhandenen Knicks unter Zuordnung von Knickrandstreifen entsprechend berücksichtigt und festgesetzt. Dieser Festsetzungsinhalt entspricht der bisher hier geltenden Planung.

Das Beibehalten der städtebaulichen Vorgaben in diesem Bereich betrifft auch die festgesetzten Leitungsrechte bzw. Geh- und Leitungsrechte, die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen als Gemeinschaftsstellplatz bzw. Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz.

Für den Teil der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit den grundlegenden Festsetzungen, WA II RH, soll neben den bisher nur zulässigen Reihenhäusern auch eine offene Bauweise als Ausnahme ermöglicht werden, wobei weitergehend für diese offene Bauweise die zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 und die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,6 festgelegt ist. Dies entspricht einer Reduzierung gegenüber der südwestlich angrenzenden Nachbarbaugrundstücke. Darüber hinaus ist die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus städtebaulichen Gründen mit höchstens 8 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Dies führt zu keiner Erhöhung der baulichen Dichte.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die überbaubare Fläche des Baugrundstückes durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt der bisher geltenden überbaubaren Fläche entspricht und mit der vorliegenden Planung nicht verändert worden ist.

Hieraus ergeben sich keine Erhöhungen der bisher für diesen Bereich ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Die übrigen, grundlegenden städtebaulichen Inhalte aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- gelten auch weiterhin fort und sind in der Planzeichnung dargestellt bzw. im Text aufgeführt.

Auf weitergehende Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes für den Bereich 5 wird verzichtet.

Bereich 6

Für den Bereich 6 sind die grünordnerischen Belange zum Erhalt des nordwestlich und südwestlich vorhandenen Knicks unter Zuordnung von Knickrandstreifen entsprechend berücksichtigt und festgesetzt. Dieser Festsetzungsinhalt entspricht der bisher hier geltenden Planung.

Für den Teil der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit den grundlegenden Festsetzungen, WA I E/D 0,3/0,3, gelten diese wie bisher fort.

Mit der vorliegenden Änderung sind lediglich die bisher festgesetzten Baugrenzen an der Südostseite der Bauflächen zur Straße Müllerstieg hin verschoben, um die Schneidung von Baugrundstücken und die Stellung der baulichen Anlagen, insbesondere auch mit ihrer Freiflächennutzung, auf den zu entwickelnden Grundstücken deutlich verbessern zu können. Bei der Verschiebung der Baugrenzen in Richtung der vorhandenen Straße Müllerstieg wird jedoch ein Mindestabstand von 7,25 m zur Fahrbahngradienten sichergestellt.

Zur Sicherung der gesonderten Ausbauplanung der Straßen Müllerstieg und Roggenkamp mit der Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Pflanzflächen für Einzelbäume, sind ergänzend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ein Zugang in diesen Bereichen zum vorbeiführenden Gehweg soll jedoch möglich sein.

Die übrigen, grundlegenden städtebaulichen Inhalte aus dem Ursprungsbebauungsplan des Nr. 16 –neu- gelten auch weiterhin fort und sind in der Planzeichnung dargestellt bzw. im Text aufgeführt.

Auf weitergehende Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes für den Bereich 6 wird verzichtet.

Bereich 7

Für den Bereich 7 sind die grünordnerischen Belange zum Erhalt des südöstlich vorhandenen Knicks unter Zuordnung von Knickrandstreifen entsprechend berücksichtigt und festgesetzt. Dieser Festsetzungsinhalt entspricht der bisher hier geltenden Planung.

Für den Teil der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit den grundlegenden Festsetzungen, WA I E/D 0,3/0,3, gelten diese wie bisher fort.

Mit der vorliegenden Änderung sind lediglich die bisher festgesetzten Baugrenzen an der Südostseite und Nordwestseite geringfügig verschoben und erweitert, um die Schneidung von Baugrundstücken und die Stellung der baulichen Anlagen, insbesondere auch mit ihrer Freiflächennutzung, auf den zu entwickelnden Grundstücken deutlich verbessern zu können. Mit der Festsetzung eines zusätzlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist die Erschließungssicherung für ein zwischenzeitig abgetrenntes Baugrundstück vorgenommen worden.

Zur Sicherung der gesonderten Ausbauplanung der Straße Roggenkamp mit der Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Pflanzflächen für Einzelbäume, sind ergänzend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ein Zugang in diesen Bereichen zum vorbeiführenden Gehweg soll jedoch möglich sein.

Die übrigen, grundlegenden städtebaulichen Inhalte aus dem Ursprungsbebauungsplan des Nr. 16 –neu- gelten auch weiterhin fort und sind in der Planzeichnung dargestellt bzw. im Text aufgeführt

Auf weitergehende Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes für den Bereich 7 wird verzichtet.

Allgemein

Für den Bereich der gesamten bebauten Ortslage der Stadt Bargtheide, mit Ausnahme der Gewerbegebiete, ist die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung aufgestellt. Diese Ortsgestaltungssatzung 2001 hat eigenständigen Rechtscharakter und ist für die betreffenden Bereiche des Plangebietes über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus zu beachten.

Für den Bereich aller Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide 2001. Hierzu ist unter Ziffer 11 dieser Begründung eine Übersicht mit Abgrenzungen der Teilbereiche des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Bezeichnung der für die verschiedenen Baugrundstücke geltenden Teilbereiche B und C abgebildet. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht mit den für den Bebauungsplan geltenden Abgrenzung B und C wiedergegeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine flächenhaften Grünelemente als prägende Einzelbäume außerhalb vorhandener und künftig zu erhaltender Knicks.

Geprägt wird das Plangebiet aus naturräumlicher Sicht durch die umfangreichen linearen Grünelemente des die einzelnen Bereiche einfassenden oder gliedernden Knicks einschließlich ihrer zu erhaltender Überhälter. Die vorliegende Planung ist abgestellt auf einen Erhalt dieser Knickstrukturen. Lediglich im Bereich 3 und 4 sind verinselte Knickstrukturen als künftig entfallend vorgesehen.

Für die vorgesehenen Knickrodungen im Bereich 3 und 4 besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß §§ 7 und 15 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG).

Diese Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu beachten.

Insgesamt werden im Plangeltungsbereich der Bereiche 3 und 4 gegenüber der bisherigen Planung 72 m Knick von ihrem Standort entfernt. Dies hat zum Ergebnis, dass mit der vorliegenden Planung insgesamt 144 lfdm. Knickneuanlage als Ausgleich außerhalb des Plangebietes zu sichern sind.

Bezogen auf die Gesamtgröße des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- ergeben sich mit der vorliegenden 3. Änderung nur geringfügige Erhöhungen der Versiegelungsanteile zum Schutzgut Boden und der Fortfall zweier kurzer Knickstrukturen. Dies wird als nicht erheblich angesehen, so dass auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zur Aufarbeitung der grünordnerischen Belange zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches sowie die sich hieraus ergebenden Maßnahmen verzichtet wird. Die grünordnerischen Belange wie auch die Ermittlung der Eingriffe und Festlegung der Ausgleichserfordernisse einschließlich ihrer Sicherung werden daher nur über den vorliegenden Bebauungsplan aufgearbeitet.

Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet. Es wird auf die Ausarbeitungen unter Ziffer 6a und 6b sowie die Tabellen unter 10b und 10c dieser Begründung verwiesen.

Die verkehrlichen Erschließungsanlagen und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind für das Plangebiet bereits erstellt bzw. in unmittelbarer Umsetzungsphase, so dass sich keine weiteren Erfordernisse zur Erschließungssicherung ergeben.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm der hochbelasteten vorhandenen bzw. neu entstehenden Straßenzüge sind aktuelle lärmtechnische Untersuchungen erstellt, die zwischenzeitig für die vorliegende Planung ergänzt worden sind. Die zugehörigen Unterlagen der schalltechnischen Untersuchung und deren Ergänzung mit Festlegung zur Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sowie der Bereiche für schallgedämmte Lüftungen, ist in den erforderlichen Teilen der schalltechnischen Ermittlung dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Hiernach werden entlang der Straße Am Maisfeld die Maßnahmen zur Sicherung schallgedämmter Lüftungen berücksichtigt. Für die Bereiche entlang den Straßen Rapsstieg und Haferkamp sind neben der Sicherung für Bereiche schallgedämmter Lüftungen im Nahbereich zur Lübecker Straße / Alte Landstraße auch Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen mit den Lärmpegelbereichen III, IV und V festgesetzt.

Hiernit kann der erforderliche Schallschutz für die Bereiche 1 bis 7 im erforderlichen Umfang gesichert werden.

Auf die Beifügung der vollständigen seinerzeitigen Lärmuntersuchungen wird verzichtet. Sie können bei Bedarf bei der Stadt Bargtheide während der Sprechstunden eingesehen werden. Hierzu sind auch Hinweise unter Ziffer 5 der Begründung aufgeführt.

Zur Sicherung verträglichen Wohnens in den betroffenen Wohnbereichen der Baugrundstücke entlang den hochbelasteten Straßen Lübecker Straße/Alte Landstraße sind textliche Festsetzungen aufgenommen, die einer Anordnung von Außenwohnbereichen in Richtung dieser Straßenzüge auf den bezeichneten Baugrundstücken ausschließt. Hiermit kann ein ausreichender Schutz der notwendigen Außenwohnbereiche gesichert werden.

Mit der Erstellung der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße ergeben sich deutliche Entlastungen der Verkehrsmengen, die sich immissionsmindernd auf die Bereiche des Plangebietes im positiven Sinne auswirken. Von daher erscheint die Festsetzung von zunächst höheren Schutzanforderungen für die Gebäude sowie für die Außenwohnbereiche bzw. das Erfordernis schallgedämmter Lüftungen als städtebaulich vertretbar.

Weitergehende Ausführungen hierzu werden unter Ziffer 5 dieser Begründung aufgearbeitet.

Weiter ist für die hochbelasteten Straßenzüge eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, über die festzustellen ist, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes durch diese hochbelasteten Verkehrszüge nicht unverträglich beeinträchtigt werden wird.

Dies betrifft auch die Ergebnisse der vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen zu der Problematik von Intensivtierhaltungen im Nahbereich, dem Klärwerk am Glindfelder Weg sowie den Schießlärm der Schießanlage südlich der Jersbeker Straße. Zu diesen drei vorgenannten Problemen ist festzustellen, dass keine unverträgliche Betroffenheit innerhalb des Plangebietes vorliegt.

Die vorgenannten Untersuchungen sind, wie aufgeführt, allgemein zugänglich.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Für das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- sowie für die Plangebiete der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen verkehrlichen Erschließungen abschließend festgelegt und durch Baumaßnahmen bereits in der Örtlichkeit umgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich für verschiedene Bereiche das Erfordernis zur Sicherung von Grundstückszufahrten und –zugängen entlang den vorhandenen Straßenzügen und hier insbesondere auch entlang festgesetzter Flächen für das Parken von Fahrzeugen. Aus diesem Grunde sind für einzelne Bereiche auch die zugehörigen angrenzenden Verkehrsflächen der nunmehr bestehenden neuen Straßenzüge einbezogen.

Im Grundsatz ist keine Veränderung der betreffenden Verkehrsflächen mit der vorliegenden Planung vorgesehen. Die Neuregelungen der Grundstücksanbindungen sind entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt bzw. durch textliche Festsetzungen geregelt.

Durch die Möglichkeit weiterer Grundstückszufahrten, insbesondere in Bereichen festgesetzter Flächen für das Parken von Fahrzeugen, ergibt sich ein Verlust bisher vorhandener Parkplatzflächen. Die sich ergebenden Veränderungen der bisher möglichen Parkplätze und künftig möglichen Parkplätzen werden nachfolgend den einzelnen Bereichen zugeordnet wiedergegeben. Die sich hieraus ergebende Reduzierung wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da auf geeignete Art und Weise im privaten Bereich ein hinreichendes privates Stellplatzangebot gesichert werden kann.

<u>Bereich</u>	<u>bisherige Parkplätze</u>	<u>künftige Parkplätze</u>	<u>Verlust</u>
1	5	4	1
2	14	7	7
3	6	4	2
4	-	-	-
5	-	-	-
6	-	-	-
7	-	-	-

Zu den verkehrlichen Belangen für die Bereiche 1 bis 7 ergeben sich keine weiter zu beachtenden Maßnahmen, weder an den Verkehrsführungen noch den zwischenzeitig erstellten Ausbauquerschnitten sind Veränderungen vorgesehen, so dass hierzu auf Weitergehendes verzichtet wird. Zum Nachvollzug sind jedoch die betreffenden Regelquerschnitte der an die Bereiche 1 bis 7 angrenzenden Straßen wiedergegeben und in der Planzeichnung mit der Lage des Regelquerschnittes bezeichnet.

Bereich 1

Am Maisfeld von Südwest nach Nordost

^{a-a} 2,0 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg
Gesamtbreite = 11,5 m

Am Maisfeld von Südwest nach Nordost

^{b-b} 2,0 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen, 2,0 Fußweg
Gesamtbreite = 13,5 m

Erschließungsstraße H von Nordwest nach Südost

^{c-c} 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 8,5 m

Bereich 2

Rapsstieg von Nordwest nach Südost

^{d-d} 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 8,5 m

Rapsstieg von Nordwest nach Südost

^{e-e} 1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 10,5 m

Haferkamp von Nordost nach Südwest

^{f-f} 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 10,5 m

Bereich 3

Rapsstieg von Nordwest nach Südost

^{g-g} 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 8,5 m

Haferkamp von Nordost nach Südwest

^{h-h} 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 8,5 m

Bereich 3 und 4

Alte Landstraße südlich Einmündung Haferkamp

ⁱ⁻ⁱ 1,75 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Fuß- und Radweg
Gesamtbreite = 10,25 m

Haferkamp von Nordost nach Südwest

^{j-j} 1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 10,5 m

Bereich 5

Am Gerstenfeld

Wendeanlage = 20,0 m Durchmesser, gesicherter Fahrzeugüberhang 22,0 m
Durchmesser

Bereich 6

Müllerstieg von Nordwest nach Südost

^{k-k} 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 8,5 m

Roggenkamp von Nordost nach Südwest

^{l-l} 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 8,5 m

Bereich 7

Roggenkamp von Nordost nach Südwest

^{m-m} 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 8,5 m

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die einzelnen Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sind bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu sowie der 1. und 2. Änderung hierzu verbindlich überplant. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen. Im Grundsatz ist die gesamte Infrastruktur sowie die Ver- und Entsorgung zwischenzeitig erstellt. Sie bedarf auch keiner weiteren Ergänzung aus den vorliegenden inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes für die Bereiche 1 bis 7.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für die verschiedenen Bereiche durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

Löschwasserversorgung

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

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, für die verschiedenen Bereiche sichergestellt.

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b der Begründung)

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG im Randbereich des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes 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 9b 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 – Bauherrenabteilung, Fackenburg Allee 40 – 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksende und -empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb der verschiedenen Änderungsbereiche gesichert werden, sondern über den vorhandenen Standort des nächstgelegenen Sendemastes an der Ecke Wurth/Am Markt südöstlich des Ursprungsplangebietes, bzw. den übrigen vorhandenen Standorten im Stadtgebiet.

Television

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 Fax: - 39 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn.

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

Für private Anschlüsse ist mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 6366-0, Kontakt aufzunehmen. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b der Begründung)

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Wertstoffcontainerstandplätze sind im Plangebiet und im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a in hinreichendem Maß eingerichtet bzw. geplant.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargtheide.

Die Stadt Bargtheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Darüber hinaus ist es vorgesehen, bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist im Zuge der betreffenden Ausbauplanungen und Realisierungen zu beachten und, soweit erforderlich, auch mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser aus den verschiedenen Bereichen werden über die neu erstellten Entsorgungsleitungssysteme abgeleitet.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das bestehende Vorflutsystem in Richtung Westen zum Bunsbach hin, sind im erforderlichen Umfang Regenwasserrückhalte- und -reinigungseinrichtungen, wie Polderflächen, Retentionsflächen, Regenwasserrückhaltebecken sowie Regenwasserkläranlagen eingerichtet, um eine sichere Ableitung zu gewährleisten. Dies geschieht unter Beachtung von Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19.

Die Ableitung erfolgt großräumig in das Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau.

Die erforderlichen Abwasseranlagen zur Oberflächenentwässerung sind im hinreichenden Umfang erstellt. Zu beachtende Auswirkungen aus der vorliegenden Änderung sind nicht gegeben.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken aus Straßenverkehrslärm, Sportlärm, Schießlärm, Luftschadstoffe sowie Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung bzw. der Kläranlage der Stadt sind verschiedene Begutachtungen erstellt, die nachfolgend aufgelistet werden und den Ursprungsbebauungsplan bzw. seine 1. und 2. Änderung berührt haben.

a) Verkehrslärm

Verkehrstechnische Stellungnahmen - Zusammenfassung -
B-Pläne 16 neu/ 16a Stadt Bargteheide

Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek
Stand: 16. November 2004

öffentlich zugänglich über den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung

Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung

Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor

Stand: November 2004

einschließlich alternativer Ergänzung

öffentlich zugänglich über den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung

b) Lärm aus Tennisanlage

Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 16 neu und 16 a der Stadt
Bargteheide

Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek
Stand: 22. September 2003

öffentlich zugänglich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-

c) Lärm aus Schießsportanlage

Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 16 neu und 16 a der Stadt
Bargteheide

Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek
Stand: 22. September 2003

öffentlich zugänglich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-

d) Luftschadstoffuntersuchung

Luftschadstoffuntersuchung für die Planung einer Entlastungsstraße zwischen der Jersbeker
Straße und der B 75 Nord in Bargteheide

Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek
Stand: 26. Mai 2003

öffentlich zugänglich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-

e) Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung

Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und Nr. 19 der
Stadt Bargteheide

Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Dorstraße 58 in 21734 Oederquart

Stand: Dezember 2002, ergänzt März 2003

öffentlich zugänglich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-

f) Geruchsimmissionen aus Kläranlage

Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft der Kläranlage Bargteheide

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Große Bahnstraße 31 in 22525 Hamburg
Stand: 07.08.2003, ergänzt 05.09.2002

Auftraggeber: Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH

öffentlich zugänglich über Stadt Bargteheide

Bei den zuvor zitierten zu sämtlichen aufgezeigten Immissionsproblematiken erstellten Gutachten ist aufgeführt, wie diese Untersuchungen zugänglich sind.

Für die 7 Bereiche mit städtebaulichen Änderungen ist letztendlich nur noch die Problematik aus Verkehrslärm relevant. Die Belange von Lärm aus der Tennisanlage und der Schießsportanlage, der Luftschadstoffuntersuchung sowie den Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung und der Kläranlage berühren die Änderungsbereiche nicht, als dass hierfür notwendige Maßnahmen zu sichern wären. Aus diesem Grunde erfolgen auch keine weitergehenden Erläuterungen.

a) Verkehrslärm

Zur Problematik des Verkehrslärms liegen die zuvor unter a) genannten Gutachten vor.

Auf der Grundlage der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 16. November 2004 sowie der hierauf begründeten schalltechnischen Untersuchung ist abzuleiten, dass neben Veränderungen der Abgrenzungen von Lärmpegelbereichen gegenüber der Lübecker Straße/Alte Landstraße nunmehr auch entlang der innergebietlichen Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) weitere passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung schallgedämmter Lüftungen für Schlafzimmer und Kinderzimmer erforderlich sind. Dies betrifft auch die Bereiche 1, 2, 3 und 4. Für die übrigen Bereiche 5, 6 und 7 des Plangebietes sind aufgrund der neuerlichen Überprüfungen keine weitergehenden Maßnahmen zu sichern.

Lediglich für den Bereich der östlich des Plangebietes vorbeiführenden Lübecker Straße (B 75)/Alte Landstraße und des betreffenden Teiles der Einmündung der Straße Haferkamp (Erschließungsstraße B) besteht ein Erfordernis zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form der Abgrenzung von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III, IV und V.

Es besteht weiter ein Erfordernis zur Abgrenzung von Bereichen für schallgedämmte Lüftungen für Schlafzimmer und Kinderzimmer. Dies betrifft zum einen westlich liegende Flächen angrenzend an die festgesetzten Lärmpegelbereiche III und zum anderen Bereiche nördlich und südlich der Straße Am Maisfeld.

In der vorliegenden Planung ist die alternative Empfehlung des Schallschutzgutachtens berücksichtigt, wodurch vertretbare höhere Schutzanforderungen gesichert werden können.

Weiter sind in nahen Grundstücksbereichen zur Lübecker Straße/Alte Landstraße hin besondere Regelungen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen als Terrassen, Loggien sowie Balkone festgesetzt, um einen Mindestschutz der Außenwohnbereiche für die am dichtesten zu den beiden vorgenannten Straßenzügen hin gelegenen Wohngebäudeteilen sicherzustellen. Für die Außenwohnbereiche stehen demnach hinreichend Flächen an anderen Gebäudeseiten zur Verfügung. Dies ist bei der Grundrissgestaltung der Gebäude im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Die notwendigen Maßnahmen des Schallschutzes sind in der Planzeichnung und dem Text hinlänglich beachtet, so dass keine weiteren Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes aus Verkehrslärm zu berücksichtigen sind.

Da die geplante, künftige innerörtliche Verbindungsstraße deutlich abgesetzt des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- verlaufen wird, ergeben sich auch hieraus keine zu beachtenden Belange.

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

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- handelt es sich um 7 verschiedene Bereiche aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu- sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-.

Für das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- sowie seinen angrenzenden Bereichen ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen wurden mit diesem Fachplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungen in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen. Dies gilt auch für die Bereiche der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, wobei für die 1. Änderung ein grünordnerischer Fachbeitrag und für die 2. Änderung ein Grünordnungsplan aufgestellt worden ist.

Für den Bereich 1 ergeben sich im Grundsatz innerhalb der bisher festgesetzten Baufläche Verschiebungen der Baugrenzen und für die angrenzenden Parkstreifen in der Straße Am Maisfeld ein zulässiges Unterbrechen zur Schaffung von Zufahrten.

Für den Bereich 2 ergeben sich im Grundsatz innerhalb der bisher festgesetzten Baufläche Verschiebungen der Baugrenzen und für die angrenzenden Parkstreifen in der Straße Rapsstieg ein zulässiges Unterbrechen zur Schaffung von Zufahrten.

Für den Bereich 5 bleibt es beim Erhalt der grundlegenden Festsetzungen. Lediglich zur bisher zulässigen Reihenhausbauung soll durch die vorliegende Änderung die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise ermöglicht werden.

Für den Bereich 6 ergeben sich im Grundsatz innerhalb der bisher festgesetzten Baufläche Verschiebungen der Baugrenzen.

Für den Bereich 7 ergeben sich im Grundsatz innerhalb der bisher festgesetzten Baufläche Verschiebungen der Baugrenzen.

Lediglich für die Bereiche 3 und 4 ergeben sich bewertbare Veränderungen der grünordnerischen Belange, so dass nachfolgend nur noch zu diesen beiden Bereichen weitergehende Ausführungen gemacht werden.

Für den Bereich 3 ist für den hier verinselten Knickrest nebst zugehörigen Knickrandstreifen künftig ein Fortfall und Entfernen dieser Knickstruktur vorgesehen. Aus diesem Grunde ist der Knickteil in der Planzeichnung als künftig entfallend dargestellt. Gleichzeitig erfolgt auch eine Aufhebung der bisher zugeordneten Knickrandstreifen als Grünflächenbereich. Hieraus ergibt sich nunmehr das Erfordernis zum Knickaustgleich außerhalb des Plangebietes auf geeigneten Flächen der Stadt.

Zur Verbesserung der innerstädtischen Siedlungsstruktur ist nunmehr entlang der Nordostseite der Straße Haferkamp ein durchgehendes Siedlungsband entwickelt, um die Bebaubarkeit hier optimieren zu können.

Für den Bereich 4 ist gleichfalls die Herausnahme eines Teiles der vorhandenen Knickstruktur südwestlich der Straße Haferkamp vorgesehen bis hin zum nach Südosten abknickenden Knick. Auch hierfür soll ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes auf geeigneten Flächen der Stadt durch Neuanpflanzung von Knicks erfolgen. Weiter ist auch für den Bereich des künftig entfallenden Knicks die Aufhebung als Grünfläche Knickrand vorgesehen.

Für den betroffenen Bereich des Kronentraufbereiches der hier weiter zu erhaltenden Eiche sind geeignete Schutzfestsetzungen als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Zur Aufarbeitung des Inhaltes unter dieser Ordnungsziffer dienen auch weiterhin die aufgestellten Grünordnungspläne zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu- sowie Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 2. Änderung und der grünordnerische Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, die inhaltlich auch auf die benachbarten Bebauungspläne Nr. 16a und Nr. 19 abgestimmt sind. Die beiden Grünordnungspläne sind zwischenzeitlich festgestellt und liegen nach entsprechender Bekanntmachung bei der Stadt öffentlich aus. Der grünordnerische Fachbeitrag liegt mit der Bebauungsplansatzung Nr. 16 –neu- 1. Änderung öffentlich aus.

Sämtliche, für den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- bzw. seiner 1. und 2. Änderung, erforderlichen Ausgleichsleistungen sind, soweit möglich, innerhalb der jeweiligen Plangebiete festgesetzt und gesichert. Ansonsten erfolgt die vollständige Sicherung der erforderlichen Ausgleichsleistungen über die Verrechnung mit Ausgleichskonten (Ökokonto) der Stadt. Die erforderlichen Ausgleichsleistungen der bisherigen Planungen sind somit vollständig sichergestellt.

Mit der vorliegenden Überarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- werden Bereiche aus allen 3 vorgenannten Planfassungen berührt. Es ergeben sich hierzu im Wesentlichen Veränderungen der Bebaubarkeit der Baugrundstücke durch vorwiegend Erweiterung der überbaubaren Fläche, im begrenzten Umfang eine Erhöhung des Baugrundstücksanteiles durch teilweisen Fortfall kurzer verinselter Knickstrukturen und ansonsten Veränderungen der zulässigen Oberflächenversiegelung durch bauliche Nachverdichtungen vorwiegend auch zum Ermöglichen einer Reihenhausbauung.

Zur Aufarbeitung des Inhaltes unter dieser Ordnungsziffer dienen zunächst die Tabellen 10b und 10c der Begründung, in denen zum Schutzgut Boden die Ermittlung für die bisherige Planung in der Tabelle 10b und für die zukünftige Planung in der Tabelle 10c aufgelistet sind. In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Oberflächenversiegelungen zur künftig zulässigen Oberflächenversiegelung unter Zugrundelegung der größtmöglichen baulichen Verdichtung ergibt sich nur eine Differenz von bisher 10.151,5 qm mit nunmehr 10.498,8 qm, also 347,3 qm mehr vollversiegelte Fläche. In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Teilversiegelungen von bisher 1.379,0 qm zur künftig zulässigen Teilversiegelung mit nunmehr 2.453,6 qm ergibt sich eine Differenz von 1.074,6 qm mehr teilversiegelte Fläche.

Dies begründet einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von:

Vollversiegelung 348 qm x 0,5 =	174 qm
Teilversiegelung 1.075 qm x 0,3 =	<u>323 qm</u>
	<u>497 qm</u>

Es besteht somit ein zusätzliches Ausgleichserfordernis zum Schutzgut „Boden“ von insgesamt 497 qm, die von Seiten der Stadt über die Ökokonten verrechnet werden, so dass hiernach die vollständige Ausgleichsleistung bereits gesichert ist.

Mit der vorliegenden Planung ist im Bereich 3 sowie 4 der gänzliche bzw. teilweise Fortfall der hier vorhandenen verinselten Knickstrukturen vorgesehen. Im Bereich 3 werden 36 lfdm und im Bereich 4 gleichfalls 36 lfdm Knick entfernt, also insgesamt 72 lfdm.

Hiernach besteht ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 144 lfdm. neu anzulegenden Knick.

Da die angrenzenden Knickrandstreifen nicht als Ausgleichsflächen zum Schutzgut Boden vorgesehen waren, ergibt sich auch hierfür kein weiteres Ausgleichserfordernis. Dies ist bereits zum Vorstehenden aufgearbeitet.

Zu den übrigen zu beachtenden Schutzgütern ergeben sich durch die vorliegende Planung nur geringfügige Veränderungen der Betroffenheit, die jedoch alle insgesamt als nicht erheblich zu bewerten sind. Aus diesem Grunde erfolgen hierzu auch keine weiteren Ausführungen.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung werden auch Hinweise zur vorgesehenen Lage der neu anzulegenden Knicks als Ausgleichsleistung aufgeführt. Hierzu laufen zurzeit Überprüfungen von Seiten der Stadt.

Zu den Knickrodungen sind Ausnahmegenehmigungen gemäß den §§ 7 und 15 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) erforderlich und die Verbotsfristen gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz zu beachten.

Nachfolgend wird eine einfache Kostenschätzung für die erforderlichen Ausgleichsleistungen, zum einen als Ausgleichsfläche und zum anderen als Knickneuanpflanzung, wiedergegeben.

Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ – Ausgleichspoolfläche Bargtheide „Bornberg“ :

497 qm	Flächenerwerb; Entwicklung halb offener Weidelandschaft: Extensiv-Weide, Einzäunung, Gehölzanpflanzungen; Pauschale für vorzeitige Bereitstellung und Verwaltung der Fläche – 7,50 € per Quadratmeter	
	497 qm x 7,50 €/qm =	3.727,50 €

Knickneuanlage:

144 lfdm	Knickwälle werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kostenfrei hergestellt. Anpflanzung von Sträuchern: Pflanzen liefern, pflanzen incl. Gewährleistung und Pflege für 3 Jahre – 25,00 € pro lfdm	
	144 lfdm x 25,00 € =	3.600,00 €

+ 16 % MwSt.

Summe

7.327,50 €

1.172,40 €

8.499,90 €

Die Kosten des Ausgleiches zum Schutzgut Boden und zur Knickneuanlage betragen gerundet somit 8.500,00 €.

Da sich mit der vorliegenden Planung keine wesentlichen Veränderungen der Eingriffe in die verschiedenen zu beachtenden Schutzgüter ergeben und die jeweiligen Veränderungen der Eingriffe, wie vorstehend aufgelistet, im Gesamtverhältnis als geringfügig anzusehen sind, wird von Seiten der Stadt auf die Erstellung sowohl eines Grünordnungsplanes als auch eines grünordnerischen Fachbeitrages als Teil der Begründung verzichtet.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der 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 §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für die 7 Bereiche der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 --neu- sind die Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich zwischenzeitig durchgeführt bzw. befinden sich in der unmittelbaren Umsetzungsphase.

Da sich mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen der öffentlichen Erschließungseinrichtungen, sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell, ergeben, ist festzustellen, dass sich hierzu auch keine ermittelbaren Erschließungskosten ergeben. Die nunmehr mögliche Unterbrechung der vorgesehenen Parkstreifen entlang der Straßen Am Maisfeld, Rapsstieg und Haferkamp begründen keine Veränderung der bisherigen Erschließungskostenansätze.

Auf weitergehende Ausführungen wird aus diesem Grunde verzichtet.

9. Hinweise**a) Altlasten**

Von Seiten des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, wird in der Stellungnahme vom 23. August 2002 zum Strukturplan „Bargteheide Nordwest“ mitgeteilt, dass im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb der Abgrenzung des Strukturplanes mit Stand vom 31. Juli 2002 keine Altablagerungen bekannt sind.

Zur Aufarbeitung der mitgeteilten Altlastenverdachtsflächen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu- ist festzustellen, dass die Altlastenverdachtsflächen Kruthorst 34 bzw. Kruthorst 44(46) zum einen nicht die zur Änderung vorgesehen Bereiche betrifft und zum anderen eine Altlastenrelevanz 2 aus den Nutzungen sowie aufgrund Zeitzeugenbefragung aus heutiger Sicht nicht zu begründen sind.

9. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Grundwasserabsenkung

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „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. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Elektrische Energie

Vom Versorgungsträger E.ON Hanse AG sind teilweise unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen, soweit sie in das Erschließungssystem einzubinden sind. Dies geschieht mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in den betroffenen Bereichen ist in jedem Fall eine Absprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 notwendig.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muß aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der E.ON Hanse AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schaft- 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 „Merksblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Archäologische Denkmäler

Zum Ursprungsbebauungsplan sowie seiner 1. und 2. Änderung teilte das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein in seinen Stellungnahmen mit, dass in den Plangebieten zurzeit keine archäologischen Denkmäler bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Seitens des archäologischen Landesamtes wurden seinerzeit Negativatteste erteilt.

Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG Rendsburg in Bargtheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Die einzelnen Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- liegen alle deutlich außerhalb des Wasserschutzgebietes, Bargtheide. Auf eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes wird daher verzichtet.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich zurzeit im Nahbereich eine Bushaltestelle in der Lübecker Straße, nördlich der Kreuzung Lübecker Straße/Fischbeker Weg/Alte Landstraße befindet. Diese wird auch langfristig bestehen bleiben.

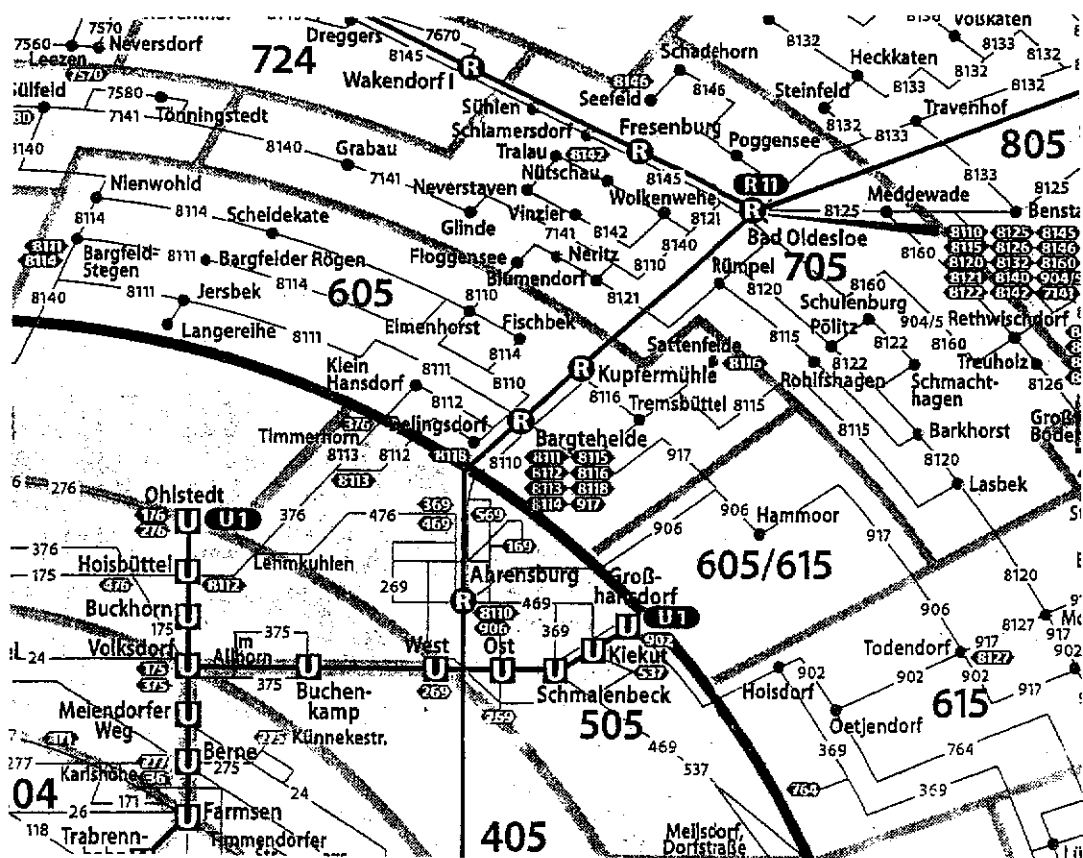
Bei Realisierung des gesamten Siedlungsbereiches im Nordwesten Bargtheides ist es weiter langfristig vorgesehen über die nördlich geführte Wohnsammelstraße (Erschließungsstraße A in allen drei Plangebieten) eine Buslinie zwischen der Lübecker Straße (B 75) und der Jersbeker Straße (K 56) zu führen. Eine neue Bushaltestelle ist dann im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 16a im Nahbereich der bestehenden Kindertagesstätte vorgesehen.

An Busverbindungen bestehen somit über andere Bushaltestellen bis hin zum zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, hinreichend Verbindungsmöglichkeiten, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht zwischenzeitig eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System eingebunden werden wird.

Weiter stehen innerhalb der Stadt Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

Nachfolgend wird ein Auszug aus dem HVV Tarifplan vom 14. Dezember 2003 wiedergegeben.

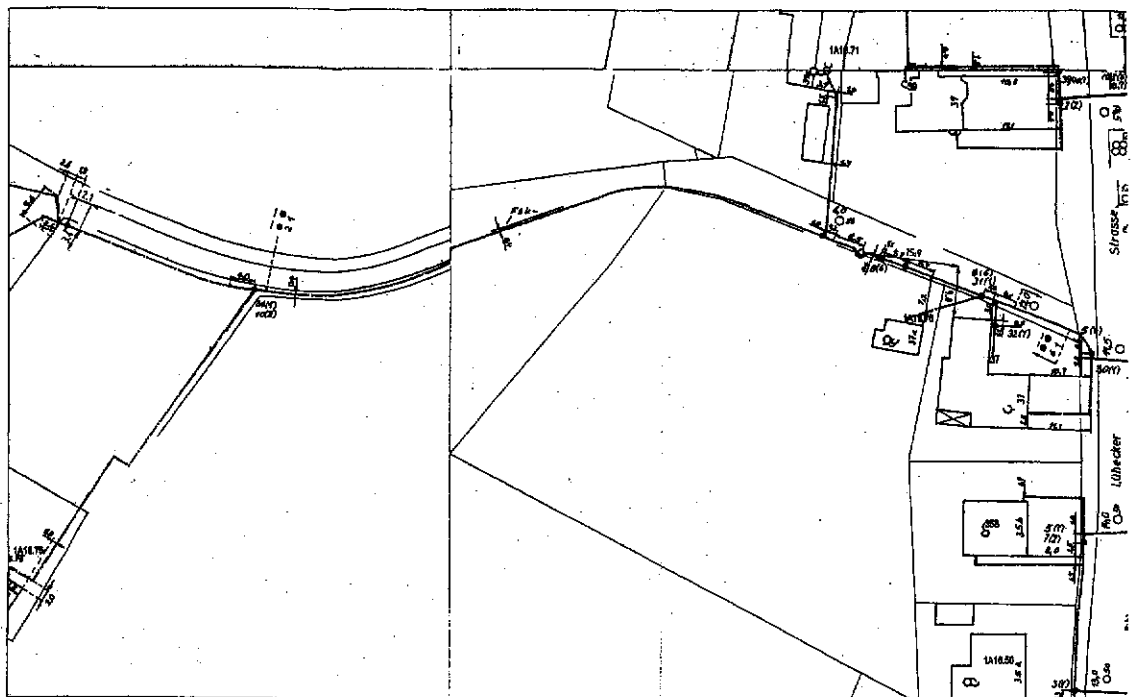


Television

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 10. März 2006 mitgeteilt, dass sich im Bereich der beabsichtigten Baumaßnahmen vorhandene Breitbandkommunikations-Anlagen befinden. Für die Versorgung der Neuanlagen ist an geeigneter Stelle eine Erweiterung und Verbindung mit den vorhandenen Anlagen zu entwickeln. Vor Beginn von Bauarbeiten ist in jedem Fall eine Absprache mit der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG notwendig.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilten „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.

Nachfolgend sind Übersichten aus den Bestandsplänen für Bereiche des Bebauungsplanes wiedergegeben. Es handelt sich hierbei lediglich um Übersichten.

Übersichten aus Bestandsplänen der Kabel Deutschland, unmaßstäblich:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG			
Bestandsplan			
Ort	Bargteheide	Blatt	16
Region	Lauenburg	Maßstab	1:500
Vertrag	KAS 16-01-01	Datum	2/02
1:500		9.03.2006	

10a. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: März 2006

Flur- stück	Größe	Größe innerhalb Plange- biet	WA I ED 0,3/0,3	WA II o 0,3/0,6	WA II o 0,4/0,8	WA II RH	MI II o 0,4/0,8	Verkehrs fläche im Trenn- system	private Grünflä. Knick m. Knickra.	gesamt
Bereich 1										
16/144	4.406 qm	4.406 qm			3.704 qm				702 qm	4.406 qm
16/143	85 qm	85 qm						85 qm		85 qm
16/207 tl		1.139 qm						1.139 qm		1.139 qm
Bereich 2										
27/134	1.276 qm	1.276 qm		1.130 qm					146 qm	1.276 qm
27/133	240 qm	240 qm		200 qm					40 qm	240 qm
16/317	375 qm	375 qm		304 qm					71 qm	375 qm
16/318	870 qm	870 qm		701 qm					169 qm	870 qm
16/319	865 qm	865 qm		696 qm					169 qm	865 qm
16/320	635 qm	635 qm		499 qm					136 qm	635 qm
16/321	647 qm	647 qm		502 qm					145 qm	647 qm
16/322	642 qm	642 qm		499 qm					143 qm	642 qm
16/323	646 qm	646 qm		502 qm					144 qm	646 qm
27/39	1.820 qm	1.820 qm						1.820 qm		1.820 qm
Bereich 3										
27/41	1.583 qm	1.583 qm					1.583 qm			1.583 qm
27/102	2.019 qm	2.019 qm					2.019 qm			2.019 qm
27/56	1.666 qm	1.666 qm						1.666 qm		1.666 qm
Bereich 4										
27/100	1.798 qm	1.798 qm			1.564 qm				234 qm	1.798 qm
27/86	421 qm	421 qm							421 qm	421 qm
Bereich 5										
27/70	1.455 qm	1.455 qm				1.224 qm			231 qm	1.455 qm
Bereich 6										
16/43	705 qm	705 qm	591 qm						114 qm	705 qm
16/131	118 qm	118 qm	108 qm						10 qm	118 qm
16/130	543 qm	543 qm	482 qm						61 qm	543 qm
16/129	330 qm	330 qm	292 qm						38 qm	330 qm
16/128	331 qm	331 qm	296 qm						35 qm	331 qm
16/127	449 qm	449 qm	405 qm						44 qm	449 qm
16/126	204 qm	204 qm	183 qm						21 qm	204 qm
16/47	670 qm	670 qm	592 qm						78 qm	670 qm
Bereich 7										
16/89	1.001 qm	1.001 qm	850 qm						151 qm	1.001 qm
13/19	401 qm	401 qm	401 qm							401 qm
13/20	503 qm	503 qm	424 qm						79 qm	503 qm
13/21	122 qm	122 qm	76 qm						46 qm	122 qm
16/88	126 qm	126 qm	126 qm							126 qm
Summe			4.826 qm	5.033 qm	5.268 qm	1.224 qm	3.602 qm	4.710 qm	3.428 qm	28091 qm

10b. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden**Ermittlung der versiegelten Flächen****bisherige Planung**

Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollversieg.	zulässige Überschreitung	Überschreitung vollversieg.	Überschreitung teilversieg.	Gesamt vollversiegelt	Gesamt teilversiegelt
Bereich 1								
16/144	4.406 qm 3.704 qm	WA II o 0,4	1.481,6 qm	75 % 1.111,2 qm	50 % 555,6 qm	50 % 555,6 qm	2.037,2 qm	555,6 qm
Bereich 2								
27/134	1.276 qm 1.130 qm	WA II o 0,3	339,0 qm	75 % 254,3 qm	80 % 203,4 qm	20 % 50,9 qm	542,4 qm	50,9 qm
27/133	240 qm 200 qm	WA II o 0,3	60,0 qm	75 % 45,0 qm	80 % 36,0 qm	20 % 9,0 qm	99,0 qm	9,0 qm
16/317	375 qm 304 qm	WA II o 0,3	91,2 qm	75 % 68,4 qm	80 % 54,7 qm	20 % 13,7 qm	145,9 qm	13,7 qm
16/318	870 qm 701 qm	WA II o 0,3	210,3 qm	75 % 157,7 qm	80 % 126,2 qm	20 % 31,5 qm	336,5 qm	31,5 qm
16/319	865 qm 696 qm	WA II o 0,3	208,8 qm	75 % 156,6 qm	80 % 125,3 qm	20 % 31,3 qm	334,1 qm	31,3 qm
16/320	635 qm 499 qm	WA II o 0,3	149,7 qm	75 % 112,3 qm	80 % 89,8 qm	20 % 22,5 qm	239,5 qm	22,5 qm
16/321	647 qm 502 qm	WA II o 0,3	150,6 qm	75 % 113,0 qm	80 % 90,4 qm	20 % 22,6 qm	241,0 qm	22,6 qm
16/322	642 qm 499 qm	WA II o 0,3	149,7 qm	75 % 112,3 qm	80 % 89,8 qm	20 % 22,5 qm	239,5 qm	22,5 qm
16/323	646 qm 502 qm	WA II o 0,3	150,6 qm	75 % 113,0 qm	80 % 90,4 qm	20 % 22,6 qm	241,0 qm	22,6 qm
Bereich 3								
27/41	1.583 qm 1.478 qm	MI II o 0,4	591,2 qm	50 % 295,6 qm	80 % 236,5 qm	20 % 59,1 qm	827,7 qm	59,1 qm
27/102	2.019 qm 1.835 qm	MI II o 0,4	734,0 qm	50 % 367,0 qm	80 % 293,6 qm	20 % 73,4 qm	1027,6 qm	73,4 qm
Bereich 4								
27/100	1.798 qm 1.564 qm	WA II o 0,4	625,6 qm	75 % 469,2 qm	80 % 375,4 qm	20 % 93,8 qm	1001,0 qm	93,8 qm
Bereich 5								
27/70	1.455 qm 1.224 qm	WA II RH	424,0 qm	75 % 318,0 qm	50 % 159,0 qm	50 % 159,0 qm	583,0 qm	159,0 qm
Bereich 6								
16/43	705 qm 591 qm	WA I ED 0,3	177,3 qm	75 % 133,0 qm	80 % 106,4 qm	20 % 26,6 qm	283,7 qm	26,6 qm
16/131	118 qm 108 qm	WA I ED 0,3	32,4 qm	75 % 24,3 qm	80 % 19,4 qm	20 % 4,9 qm	51,8 qm	4,9 qm
16/130	543 qm 482 qm	WA I ED 0,3	144,6 qm	75 % 108,5 qm	80 % 86,8 qm	20 % 21,7 qm	231,4 qm	21,7 qm
16/129	330 qm 292 qm	WA I ED 0,3	87,6 qm	75 % 65,7 qm	80 % 52,6 qm	20 % 13,1 qm	140,2 qm	13,1 qm
16/128	331 qm 296 qm	WA I ED 0,3	88,8 qm	75 % 66,6 qm	80 % 53,3 qm	20 % 13,3 qm	142,1 qm	13,3 qm
16/127	449 qm 405 qm	WA I ED 0,3	121,5 qm	75 % 91,1 qm	80 % 72,9 qm	20 % 18,2 qm	194,4 qm	18,2 qm
16/127	204 qm 183 qm	WA I ED 0,3	54,9 qm	75 % 41,2 qm	80 % 32,9 qm	20 % 8,3 qm	87,8 qm	8,3 qm
16/47	670 qm 592 qm	WA I ED 0,3	177,6 qm	75 % 133,2 qm	80 % 106,6 qm	20 % 26,6 qm	284,2 qm	26,6 qm
Bereich 7								
16/89	1.001 qm 850 qm	WA I ED 0,3	255,0 qm	75 % 191,3 qm	80 % 153,0 qm	20 % 38,3 qm	408,0 qm	38,3 qm
13/19	401 qm	WA I ED 0,3	120,3 qm	75 % 90,2 qm	80 % 72,2 qm	20 % 18,0 qm	192,5 qm	18,0 qm
13/20	503 qm 424 qm	WA I ED 0,3	127,2 qm	75 % 95,4 qm	80 % 76,3 qm	20 % 19,1 qm	203,5 qm	19,1 qm
13/21	122 qm 76 qm	WA I ED 0,3	22,8 qm	75 % 17,1 qm	80 % 13,7 qm	20 % 3,4 qm	36,5 qm	3,4 qm
Summe							10151,5 qm	1379,0 qm

10c. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden

Ermittlung der versiegelten Flächen

künftige Planung – Seite 1

Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollversieg.	zulässige Überschreitung	Überschreitung vollversieg. 50 %	Überschreitung teilversieg. 50 %	Gesamt vollversiegelt	Gesamt teilversiegelt
Bereich 1								
16/144	4.406 qm 3.704 qm	WA II o 0,4	1.481,6 qm	75 % 1.111,2 qm	555,6 qm	555,6 qm	2.037,2 qm	555,6 qm
Bereich 2								
27/134	1.276 qm 1.130 qm	WA II o 0,3	339,0 qm	75 % 254,3 qm	127,2 qm	127,2 qm	466,2 qm	127,2 qm
27/133	240 qm 200 qm	WA II o 0,3	60,0 qm	75 % 45,0 qm	22,5 qm	22,5 qm	82,5 qm	22,5 qm
16/317	375 qm 304 qm	WA II o 0,3	91,2 qm	75 % 68,4 qm	34,2 qm	34,2 qm	125,4 qm	34,2 qm
16/318	870 qm 701 qm	WA II o 0,3	210,3 qm	75 % 157,7 qm	78,9 qm	78,9 qm	289,2 qm	78,9 qm
16/319	865 qm 696 qm	WA II o 0,3	208,8 qm	75 % 156,6 qm	78,3 qm	78,3 qm	287,1 qm	78,3 qm
16/320	635 qm 499 qm	WA II o 0,3	149,7 qm	75 % 112,3 qm	56,2 qm	56,2 qm	205,9 qm	56,2 qm
16/321	647 qm 502 qm	WA II o 0,3	150,6 qm	75 % 113,0 qm	56,5 qm	56,5 qm	207,1 qm	56,5 qm
16/322	642 qm 499 qm	WA II o 0,3	149,7 qm	75 % 112,3 qm	56,2 qm	56,2 qm	205,9 qm	56,2 qm
16/323	646 qm 502 qm	WA II o 0,3	150,6 qm	75 % 113,0 qm	56,5 qm	56,5 qm	207,1 qm	56,5 qm
Bereich 2 Alternative								
Summe	6.196 qm 5.033 qm	WA II o RH (22 RH)	22 x 106 qm 2.332 qm		1.132,4 qm	566,2 qm	566,2 qm	2.898,2 qm
Bereich 3								
27/41	1.583 qm	MI II o 0,4	633,2 qm	50 % 316,6 qm	158,3 qm	158,3 qm	791,5 qm	158,3 qm
27/102	2.019 qm	MI II o 0,4	807,6 qm	50 % 403,8 qm	201,9 qm	201,9 qm	1.211,4 qm	201,9 qm
Bereich 4								
27/100	1.798 qm 1.564 qm	WA II o 0,4	625,6 qm	75 % 469,2 qm	234,6 qm	234,6 qm	860,2 qm	234,6 qm
27/86	421 qm 324 qm	WA II o 0,4	129,6 qm	97,2 qm	48,6 qm	48,6 qm	178,2 qm	48,6 qm
Bereich 5								
27/70	1.455 qm 1.224 qm	WA II RH	424,0 qm	75 % 318,0 qm	159,0 qm	159,0 qm	583,0 qm	159,0 qm
Bereich 6								
16/43	705 qm 591 qm	WA I ED 0,3	177,3 qm	75 % 133,0 qm	66,5 qm	66,5 qm	243,8 qm	66,5 qm
16/131	118 qm 108 qm	WA I ED 0,3	32,4 qm	75 % 24,3 qm	12,2 qm	12,2 qm	44,6 qm	12,2 qm
16/130	543 qm 482 qm	WA I ED 0,3	144,6 qm	75 % 108,5 qm	54,3 qm	54,3 qm	198,9 qm	54,3 qm
16/129	330 qm 292 qm	WA I ED 0,3	87,6 qm	75 % 65,7 qm	32,9 qm	32,9 qm	120,5 qm	32,9 qm
16/128	331 qm 296 qm	WA I ED 0,3	88,8 qm	75 % 66,6 qm	33,3 qm	33,3 qm	122,1 qm	33,3 qm
16/127	449 qm 405 qm	WA I ED 0,3	121,5 qm	75 % 91,1 qm	45,6 qm	45,6 qm	167,1 qm	45,6 qm
16/127	204 qm 183 qm	WA I ED 0,3	54,9 qm	75 % 41,2 qm	20,6 qm	20,6 qm	75,5 qm	20,6 qm
16/47	670 qm 592 qm	WA I ED 0,3	177,6 qm	75 % 133,2 qm	66,6 qm	66,6 qm	244,2 qm	66,6 qm
Übertrag							8.954,6 qm	2.256,5 qm
Übertrag	Alternative						9.776,4 qm	2.256,2 qm

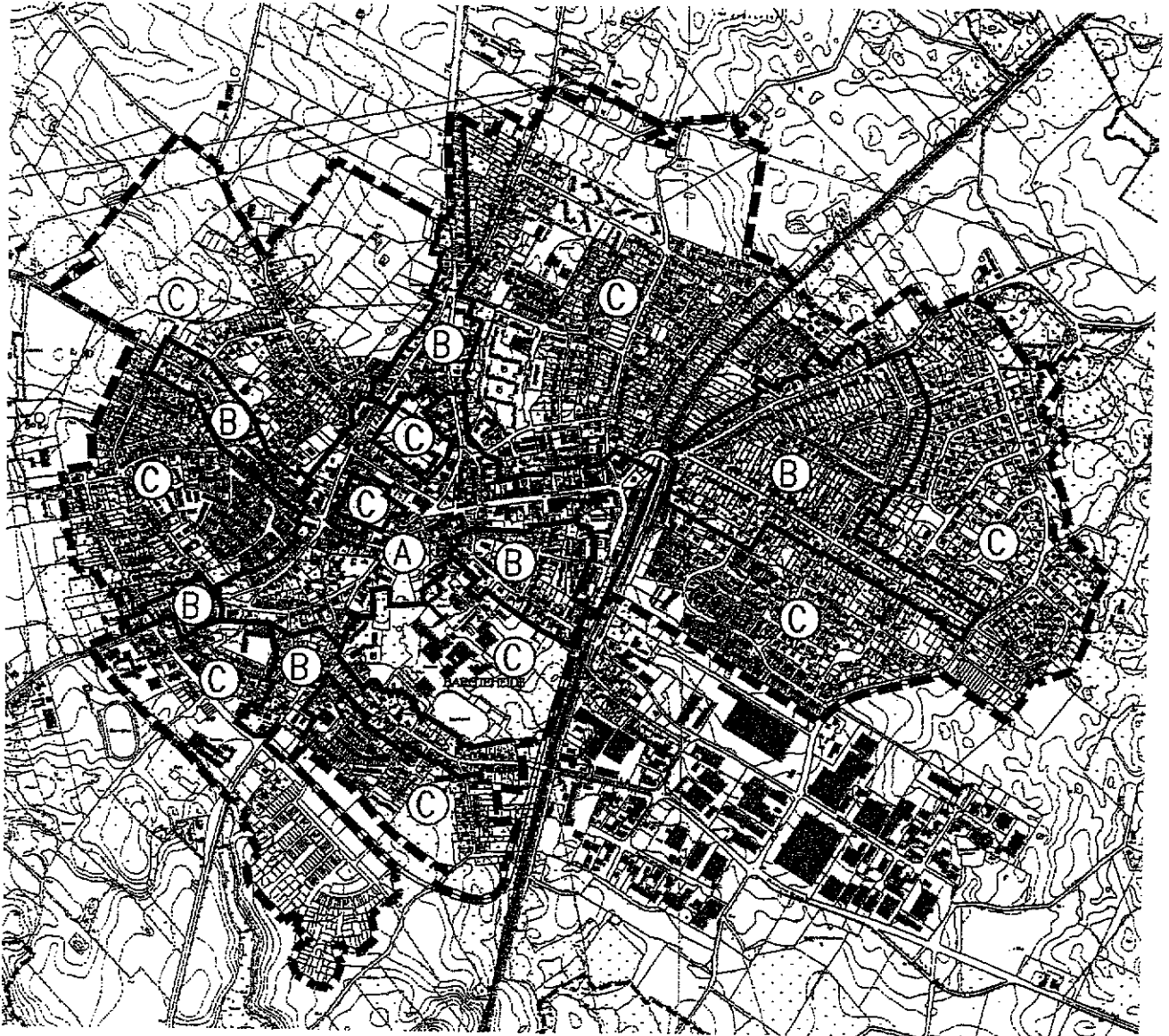
10c. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden**Ermittlung der versiegelten Flächen****künftige Planung – Seite 2**

Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollversieg.	zulässige Überschreitung	Überschreitung vollversieg. 50 %	Überschreitung teilversieg. 50 %	Gesamt vollversiegelt	Gesamt teilversiegelt
Übertrag							8.954,6 qm	2.256,5 qm
Übertrag	Alternative						9.776,4 qm	2.256,2 qm
Bereich 7								
16/89	1.001 qm 850 qm	WA I ED 0,3	255,0 qm	75 % 191,3 qm	95,7 qm	95,7 qm	350,7 qm	95,7 qm
13/19	401 qm	WA I ED 0,3	120,3 qm	75 % 90,2 qm	45,1 qm	45,1 qm	165,4 qm	45,1 qm
13/20	503 qm 424 qm	WA I ED 0,3	127,2 qm	75 % 95,4 qm	47,7 qm	47,7 qm	174,9 qm	47,7 qm
13/21	122 qm 76 qm	WA I ED 0,3	22,8 qm	75 % 17,1 qm	8,6 qm	8,6 qm	31,4 qm	8,6 qm
Summe							9.677,0 qm	2.453,6 qm
Summe	Alternative						10498,8 qm	2.453,3 qm

Hinweis: Im Bereich 5 ist die Reihenhausbauung die größere Bebauung

11. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

Die einzelnen Bereiche der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu– liegen alle innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Nachfolgend ist ein Auszug aus der Übersichtskarte der Ortsgestaltungssatzung abgebildet. Ein Ausschnitt befindet sich auch auf der Planzeichnung.



12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

**STADT
BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16
-NEU- 3. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG – ZIFFER 12
HIER: UMWELTBERICHT**

Seiten: I bis VII

Gliederungen**a) Einleitung**

- a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes,
Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte,
Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden III
- a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen
sowie deren Berücksichtigung III - IV

b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen

- b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der
Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete IV
- b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern IV
- b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung V
- b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und
zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen V
- b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter
Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches V

c) Zusätzliche Angaben

- c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben VI
- c₂) Maßnahmen zur Überwachung VI

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben VI - VII

12. Umweltbericht**a) Einleitung****a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Zur Sicherung langfristiger zentraler Siedlungsentwicklung ist der Nordwesten der Stadt Bargteheide mit den Bebauungsplänen Nr. 16 –neu, Nr. 16 a und Nr. 19, teilweise bereits mit Änderungen der Bebauungspläne, verbindlich überplant.

Aufgrund erkennbarer Erfordernisse zur Sicherung auch weiterer baulicher Verdichtungsmöglichkeiten bzw. zur Entwicklung großzügig überbaubarer Grundstücke besteht das Erfordernis zur Einleitung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- für insgesamt sieben Bereiche.

Mit der vorliegenden Planung werden im Grundsatz keine neuen städtebauliche Inhalte entwickelt. Lediglich für zwei kurze verinselte Knickstrukturen ist ein Entfernen vorgesehen und hierfür gleichfalls die Entwicklung von Bauflächen mit Zuordnung zu den jeweils angrenzenden bereits bestehenden Baugrundstücken.

Die Standorte der Änderungsbereiche liegen innerhalb des seinerzeitigen Ursprungsbebauungsplanes an verschiedenen Stellen und grenzen teilweise aneinander.

Mit der nunmehr vorliegenden Planung ergibt sich im Grundsatz kein wesentlicher zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden. Lediglich bisherige Knickflächen werden an zwei Stellen künftig als Bauflächen festgesetzt.

Es ergeben sich folgende Flächenanteile für die Neuplanung, wie sie in der Tabelle 10a der Begründung im Detail aufgelistet sind.

Allgemeines Wohngebiet	16.351 qm
Mischgebiet	3.602 qm
Verkehrsflächen	4.710 qm
private Grünflächen Knick mit Knickrandstreifen	<u>3.428 qm</u>
	<u>28.091 qm</u>

Als überlagernde Festsetzungen bestehen Geh- und Leitungsrechte sowie Leitungsrechte entsprechend der bisherigen Planungen.

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für die Bereiche

1 bis 7 des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 3. Änderung vor:

Landesraumordnungsplan

Landschaftsprogramm

Regionalplan Planungsraum I

Landschaftsrahmenplan

Kreisentwicklungsplan

bestehende und gemeldete FFH-Gebiete

Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Bebauungsplan mit

Grünordnungsplan

1. und 2. Änderung

grünordnerischer Fachbeitrag

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Hierzu ist festzustellen, dass die bisherigen Aussagen unverändert fortgelten, wie sie in den verschiedenen Fassungen der vorliegenden Umweltberichte bereits dargelegt sind.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen sowie die Inhalte aus den vorliegenden Umweltberichten werden durch den vorliegenden Bauleitplan mit seinen insgesamt 7 Bereichen berücksichtigt, insbesondere durch den Beibehalt der bisherigen Nutzungen als Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen. Lediglich durch das vorgesehene Entfernen verinselter Knickstrukturen ergeben sich, bezogen auf die seinerzeitige Gesamtplanung, geringfügige Veränderungen der Gebietsstruktur. Dies drückt sich auch in einer geringfügigen Erhöhung der versiegelten Flächen aus.

Mit der vorliegenden Planung werden die Bereiche der Bauflächen geringfügig vergrößert, die Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen nicht verändert und die Grünflächenbereiche durch die Reduzierung des Knickbestandes geringfügig verkleinert.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete

b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen entsprechen in ihren wesentlichen Aussagen den bisher vorliegenden Umweltberichten. Mit den vorstehend beschriebenen geringfügigen Veränderungen zu den Bauflächen und Grünflächenbereichen ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete, so dass aus diesem Grunde auf eine umfangreiche Beschreibung und Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen verzichtet wird.

Wechselwirkung

Für den Bebauungsplan mit seinen 7 Bereichen sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend benannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich aus dem künftigen Fortfall der bisher vorhandenen Grünstrukturen zweier kurzer verinselter Knicks und der hieraus begründeten Zunahme von Bauflächen mit ihren künftigen Oberflächenversiegelungsanteilen. Dies führt zu einer Veränderung der klimatischen Bedingungen und zu einer Verschlechterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie zur Abnahme der Flächen für die Grundwasserneubildung und des Mikroklimas.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine grundlegenden schwerwiegenden Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen, so dass sie nicht als erheblich zu bewerten sind.

**b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Reduzierung des vorhandenen Grünbestandes im Bereich der bestehenden Knickstrukturen mit ihren Knickrandstreifen und der geringfügigen Erhöhung der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich eine Reduzierung der Lebensräume von hier vorhandenen Pflanzen und Tieren.

Durch die Planung kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion.

Für das gefasste Oberflächenwasser ergeben sich durch die Neuplanung nur geringfügige, nicht nachteilige Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung der Wohnbaugrundstücke im Verhältnis zu den vorherigen Bebauungsplänen nicht beeinträchtigt. Es ergeben sich auch keine anderen Gebäudestrukturen, die sich nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur einbinden lassen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Umsetzung der bisher geltenden Bebauungspläne ergibt sich der weitere Erhalt der beiden kurzen verinselten Knickstrukturen und eine damit verbundene Reduzierung der Bauflächen.

Innerhalb der Bauflächen würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben, mit Ausnahme einer geringfügig niedrigeren Oberflächenversiegelung.

b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der künftig möglichen Planung sind, soweit möglich, Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen berücksichtigt.

Das Erfordernis zum Ausgleich der verbleibenden nachteiligen Auswirkungen ist gegeben und wird mit der vorliegenden Planung ermittelt, berücksichtigt und gesichert. Dies betrifft zum einen den Ausgleich zum Schutzgut Boden und zum anderen den Ausgleich für Ersatzpflanzungen von Knicks.

Zum Schutzgut Boden ist festzustellen, dass sich insgesamt ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 497 qm Ausgleichsfläche ergibt. Zum Ausgleich der zu entfernenden Knickteile besteht das Ausgleichserfordernis von insgesamt 144 lfdm neu anzulegenden Knick bzw. im für die Stadt geltenden Verhältnis eine angemessene Fläche als Feldgehölz. Das zu berücksichtigende Verhältnis ist an anderer Stelle mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn einvernehmlich abgestimmt und festgelegt.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sind für die verschiedenen Bereiche nur im beschränkten Umfang Planungsvarianten geprüft, da das Ziel zur Schaffung weiterer Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung der Bebauung erhalten bleiben soll und aufgrund der räumlichen Gegebenheit mit der vorliegenden Planung die wesentlichen Veränderungen sich auf bereits bisher festgesetzte Bauflächen beschränkt.

c) Zusätzliche Angaben**c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung und Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung.

Für die Belange von Beeinträchtigungen aus Lärm, hier insbesondere Straßenlärm, sind passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt auf der Grundlage aktueller Verkehrsmengendaten. Mit Erstellung der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße ist mit einer deutlichen Reduzierung der Verkehrsmengendaten auf den angrenzenden klassifizierten Straßen zu rechnen. Ein Überwachungserfordernis hierfür ist nicht gegeben, da sich aus diesen Veränderungen deutliche Entlastungen des bisherigen Beeinträchtigungszustandes ergeben.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- 3. Änderung liegt mit seinen 7 Bereichen im neuen Siedlungsgebiet im Nordwesten der Ortslage Bargtheides und ist verteilt an unterschiedlichen Stellen des Ursprungsbebauungsplanes. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. Der Bebauungsplan hat das Ziel, in diesen unterschiedlich großen Teilbereichen die bisher hier vorgesehenen Bauflächen angemessen nachverdichten zu können bzw. die Bebaubarkeit der Grundstücke zu optimieren.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung keine wesentlichen Veränderungen von Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm zu erwarten, da keine erheblichen Veränderungen der Verkehrsmengendaten gegeben sind und die Schutzmaßnahmen mit der vorliegenden Planung für betroffene Bereiche verbessert wurden.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur und sonstige Sachgüter ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den bisherigen Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden wird durch die getroffenen Maßnahmen eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Oberflächenversiegelung erreicht. Hierfür ist ein Ausgleichserfordernis von 497 qm ermittelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden aufgrund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Versickerung oder Verdunstung. Aus der Erhöhung der zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich jedoch eine geringfügige Reduzierung der Flächen zur Grundwasserneubildung.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die Reduzierung des Knickbestandes geringfügige Beeinträchtigungen durch den Fortfall des speziellen Lebensraumes in den beiden betroffenen Bereichen.

Ein Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden ist gegeben und in der Begründung des Bebauungsplanes ermittelt. Der Ausgleich erfolgt auf geeigneten Ausgleichsflächen der Stadt. Dies betrifft auch den Ausgleich zum Fortfall von insgesamt 72 lfdm Knick, auszugleichen mit 144 lfdm. Neuanpflanzung.

Durch den wesentlichen Erhalt der vorhandenen Strukturen ergibt sich keine bedeutende Veränderung der bisher hier geplanten Siedlungsstruktur. Es ergeben sich somit weiter keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

Aus dem Ergebnis der durchgeführten Unterrichtung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist festzustellen, dass hieraus keine weitergehenden Belange für die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie der vorliegenden Planung zu beachten sind.

Es kann daher festgestellt werden, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 – neu- keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.


ML-PLANUNG**Lübeck, März/Juni/Okt. 2006**

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 3. Änderung, Gebiet: Bereich 1 – nordöstlich Am Maisfeld, von im Osten gegenüber Roggenkamp bis im Nordwesten Erschließungsstraße H; Bereich 2 – nordwestlich Rapsstieg von Haferkamp bis Am Maisfeld; Bereich 3 – nördlich Haferkamp gerade Nr. 2 ff bis Rapsstieg; Bereich 4 – südlich Haferkamp ungerade Nr. 1 bis Nr. 3; Bereich 5 – westlich des nördlichen Stichweges Am Gerstenfeld gerade Nr. 22 bis Nr. 28; Bereich 6 – nordwestlich Müllerstieg ungerade Nr. 1 bis Nr. 7 und Roggenkamp Nr. 37; Bereich 7 – südwestlich Roggenkamp Nr. 39 und Nr. 41b der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 27. September 2006



Bargteheide, den 02. Nov. 2006


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 2006; Juni 2006; Okt. 2006