

STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 25**



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 25
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Waldweg gerade Nummern 2 bis 22; Wiesenweg ungerade
Nummern 1 bis 11, gerade Nummern 2a bis 20
sowie südlich des Feldweges entlang der Baugrund-
stücke Wiesenweg vom Waldweg bis Wiesenweg 14b
in einer Tiefe von ca. 55 m

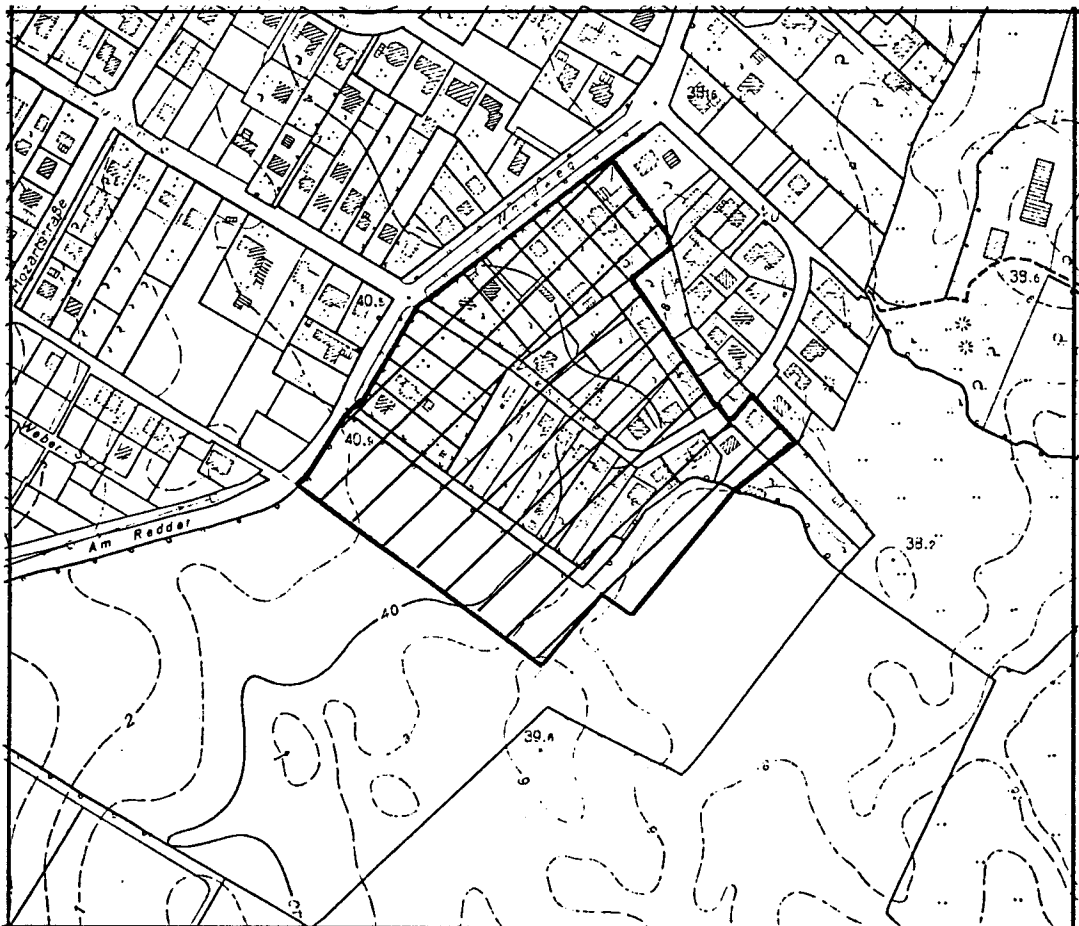
<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	6 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9 - 10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	15 - 17
b) Ver- und Entsorgung	18 - 20
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	21 - 23
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	24 - 25
b) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ..	26 - 35
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	36
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ..	37 - 39
9. Hinweise	40 - 41
Vermerk: Beschluß über die Begründung	42
Anlagen: Schalltechnische Ermittlung ML-PLANUNG, Lübeck Stand: Dezember 1996	
Lärmtechnische Untersuchung MASUCH + OLBRISCH, Oststeinbek Stand: 27. März 1997	
Übersicht Plangebiet mit Darstellung des eingemessenen Großgrünbestandes sowie Höhennivellement	

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet: Waldweg gerade Nummern 2 bis 22; Wiesenweg ungerade Nummern 1 bis 11, gerade Nummern 2a bis 20 sowie südlich des Feldweges entlang der Baugrundstücke Wiesenweg vom Waldweg bis Wiesenweg 14b in einer Tiefe von ca. 55 m in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide am 11. September 1996 beschlossen.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben.



Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Mit Schreiben vom 09. Januar 1997 ist die Vorentwurfs/Entwurfsbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt worden. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte am 03. Februar 1997. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgte nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 22. Januar 1997 bis zum 24. Februar 1997 einschließlich. Mit Schreiben vom 09. Januar 1997 ist darüber hinaus gleichzeitig eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt worden.

Über die anlässlich dieser Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat die Stadtvertretung abgewogen und entschieden in der Sitzung der Stadtvertretung am 11. Juni 1997.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses ergaben sich Änderungen des Planinhaltes. Hierfür ist die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt worden, wobei Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden dürften.

Die eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 16. Juli 1997 bis 18. August 1997 durchgeführt worden. Hierbei ist eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch benachrichtigt worden. Diese Beteiligungen erfolgten mit Schreiben vom 03. Juli 1997.

Über die anlässlich dieser erneuten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat die Stadtvertretung abgewogen und entschieden in ihrer Sitzung am 24. September 1997.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses ergaben sich erneut Änderungen des Planinhaltes, die die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührten. Hierfür ist eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt worden. Die schriftliche Beteiligung erfolgte für die

Zeit vom 29. September 1997 bis 20. Oktober 1997. Anregungen und Bedenken wurden hierzu nicht vorgebracht.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 25 bereits in ihrer Sitzung am 24. September 1997 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes - Neuaufstellung 1993 -. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen. Das bezieht sich im wesentlichen auf die Bereiche der Regenwasserrückhaltung- und klärung mit dem umgebenden Grünland. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 nur Wohnbauflächen, Fläche für die Landwirtschaft und Grünflächen als Schutzgrün aus.

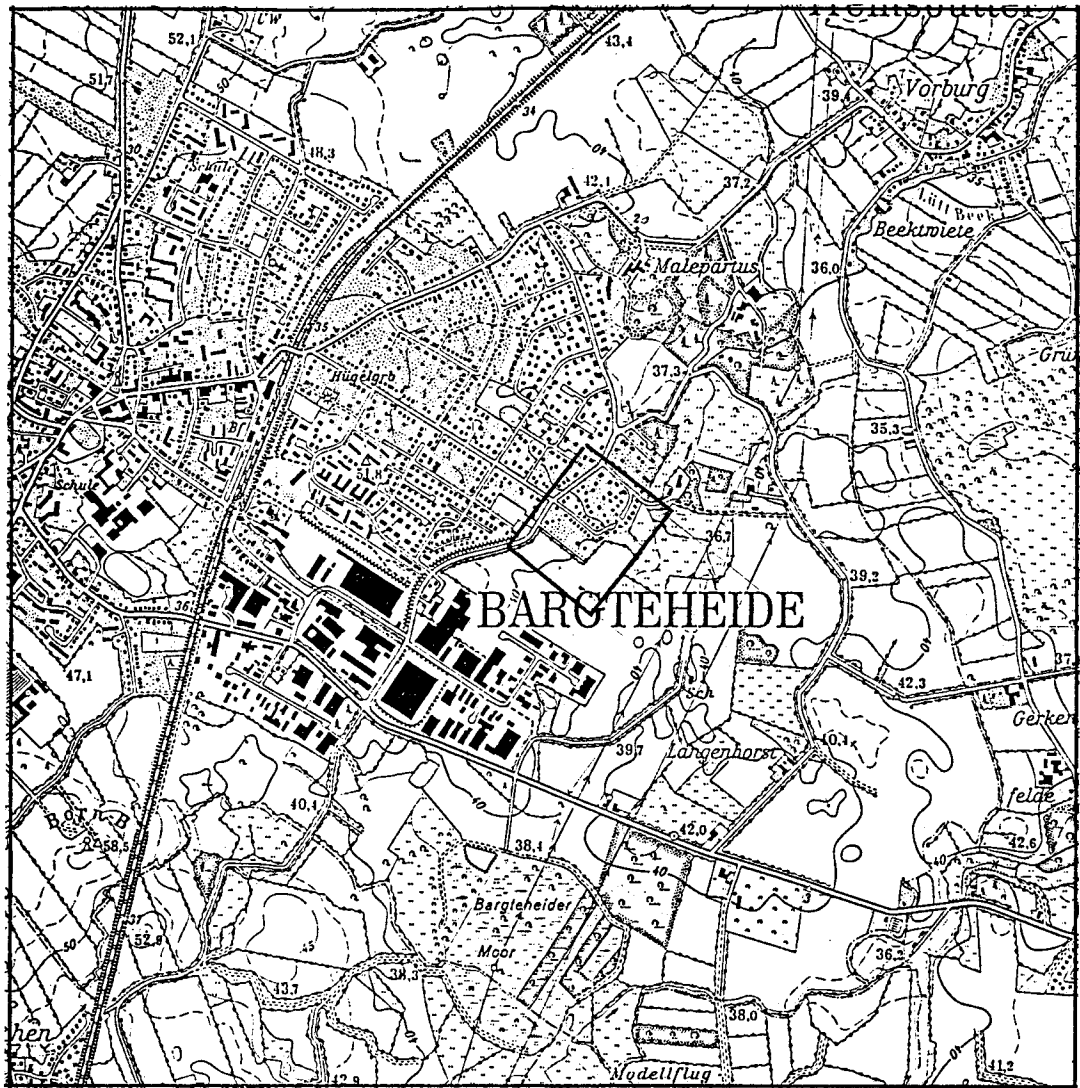
Der Bebauungsplan Nr. 25 schließt, insbesondere aufgrund topographischer Vorgaben, die kleinteilige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage für den Bereich der Wiesenstraße ab.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 84/55, 84/55 B und 85/55 A im Ursprungsmaßstab 1 : 1.000 bzw. 1 : 2.000. Die Höhenlinien wurden aus einer vorliegenden Montage der Deutschen Grundkarte für das Gemeindegebiet der Stadt Bargteheide mit Stand 1991 für den Bereich der Altbebauung hineinvergrößert. Für den südwestlich bisher unbebauten Bereich liegt ein Flächennivellement vor, aus dem die Höhenlinien entwickelt und abgezeichnet sind.

Der Bebauungsplan Nr. 25 liegt am östlichen Stadtrand des Stadtgebietes der Stadt Bargteheide, südöstlich des Waldweges/Redder.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 25 entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 umfaßt in der Gemarkung Bargteheide Teile der Flur 9 aus den Rahmenkarten 84/55, 84/55 B und 85/55 A.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 52.336 qm.

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

Als Bauflächen - Allgemeines Wohngebiet - den überwiegenden Bereich des Plangebietes östlich des Waldweges sowie beidseitig

des südlichen Teiles des Wiesenweges sowie südlich des die Altbebauung des Wiesenweges begrenzenden Weges mit einer Fläche von ca. 44.928,25 qm.

Als Verkehrsfläche den südlichen Teil des Wiesenweges, von der Einmündung Waldweg bis zum Ende der vorhandenen Wendeanlage sowie den südlich der Altbebauung entlangführenden Weg vom Waldweg bis zum Ende der südlichen Altbebauung am Wiesenweg einschließlich neu entstehender Wendeanlage mit einer Fläche von ca. 3.889 qm.

Als private Grünflächen, vorhandene Knicks und neu anzulegende Knicks mit den dazugehörenden Randstreifen mit einer Fläche von ca. 1.474,25 qm.

Als Fläche für die Abwasserbeseitigung die neu entstehende Regenwasserkläranlage aus Regenwasserabsetz- und rückhaltebecken am östlichen Ende der Erschließungsstraße sowie einer kleineren Fläche für eine mögliche Abwasserpumpstation mit einer Fläche von ca. 901 qm.

Als private Grünfläche - Extensivgrünland - den Umgebungsbereich der neu entstehenden Regenwasserkläranlage mit seinen Zu- und Ableitungsbereichen sowie einem Streifen entlang den Südostseiten der Baugrundstücke Nr. 9 und Nr. 10 mit einer Fläche von ca. 1.143,5 qm.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 25 soll ein Teilbereich des bereits bisher bebauten östlichen Ortsrandes der Stadt verbindlich überplant werden mit dem Ziel zu prüfen, inwieweit die bereits zwischenzeitig eingeleitete bauliche Verdichtung auf den Altbaugrundstücken vertretbar abgeschlossen werden kann. Darüber hinaus soll dieser Bereich gleichzeitig nach Südwesten hin ergänzt und baulich abgeschlossen werden. Hierbei soll eine beidseitige Bebauung an dem bisherigen Weg südwestlich der Altbebauung entwickelt werden, indem die nördlich liegenden Altbaugrundstücke mit einer neuen Bauzeile zu diesem Weg angeschlossen und gleichzeitig auf der Südwestseite dieses Weges ein Bereich hervorgehobener Baugrundstücke als Abschluß dieses wohnbaulichen Siedlungsbereiches entwickelt werden.

Hierbei soll für die südwestlich neu entstehenden Baugrundstücke aufgrund der hervorgehobenen Lage von einer deutlich geringeren Ausnutzung der Baugrundstücke ausgegangen werden, um eine gewünschte Offenheit der Bebauung sicherzustellen.

Diese innergebietliche bauliche Verdichtung entspricht in ihrer Struktur den anderen Bereichen des Stadtgebietes, in denen bauliche Verdichtungen entwickelt wurden bzw. z. Zt. entwickelt werden.

Mit der verbindlichen Überplanung dieses Baugebietes entstehen über diese vorgenommene bauliche Verdichtung insgesamt 15 neue Baugrundstücke sowie 12 neu entwickelte Baugrundstücke. Sie dienen der Deckung des in der Stadt Bargteheide auch weiterhin bestehenden Wohnbaulandbedarfes, sowohl der jetzigen betroffenen Grundstückseigentümer als auch künftig anderen örtlichen und überörtlichen Baulandbewerber.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 können innerhalb des Plangebietes, neben der Verdichtung und Neuentwicklung von Wohnbauflächen, auch die notwendigen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden. Die Stadt geht davon aus, daß die notwendigen naturschutzrechtlichen und grünordnerischen Belange allein durch den vorliegenden Bebauungsplan ge-

regelt werden können, so daß auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 25 verzichtet werden kann.

Ziel dieser Planung ist es daher, eine aus heutiger Sicht angemessene Planlösung unter Beachtung der teilweise unterschiedlichen vorhandenen Siedlungsstruktur innerhalb des Altbaubereiches entlang des Waldweges und des südlichen Teiles des Wiesenweges zu sichern. Darüber hinaus soll mit einem möglichst geringen Aufwand an Erschließungseinrichtungen eine den verschiedenen zu berücksichtigenden Belangen gerechte Planlösung entwickelt werden.

Die das Gebiet gliedernden linearen Grünelemente der vorhandenen Knickstrukturen werden in einem Höchstmaße erhalten und gesichert. Darüber hinaus werden neue lineare Grünstrukturen für eine weitere notwendige Vernetzung entwickelt.

Für den Bebauungsplan Nr. 25 ergibt sich zwischen den beiden Wendeanlagen im Bereich des als Nr. 37 bezeichneten Baugrundstückes (Wiesenweg 25) eine Überlappung mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 26 - 2. Änderung für einen Streifen von ca. 3 m Breite. Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 wird der betreffende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 - 2. Änderung entsprechend geändert. Die hier vorgesehene öffentliche Grünfläche wird damit reduziert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 gliedert sich bezüglich der Bauflächen nur in Wohnbauflächen eines Allgemeinen Wohngebietes mit überwiegend bestehender Altbebauung und unbebauten Bereichen im südwestlichen Teil des Plangebietes.

Über das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan sind Bauflächen entwickelt, die sich insgesamt an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes halten, dies jedoch unter der Voraussetzung einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise. Für die nunmehr vorgesehene Regenwasserkläranlage, am südöstlichen Rand des Plangebietes, bestehen keine Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan. Die Stadt geht jedoch davon aus, daß die hier vorgesehene Entwicklung einer notwendigen technischen Einrichtung zulässig ist. Darüber hinaus ist es vorgesehen, diese Ergänzung des Darstellungsinhaltes über die zur Aufstellung bereits beschlossene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Für den Bereich der Bauflächen, sowohl der Altbebauung als auch der bisher unbebauten Bereiche, ist die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es sind daher nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende, überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise im Altbaubereich sowie überwiegend auch in dem bisher südlich liegenden unbebauten Bereich festgesetzt.

Für die Baugrundstücke Nr. 7 bis Nr. 10 ist aufgrund der hier

vorgesehenen anders gegliederten Grundstücksstruktur die Bebauung der Bauflächen in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist gegliedert. Die Nutzung der Baugrundstücke nordöstlich des jetzigen Feldweges auf der Südwestseite der Altbebauung, also der altbebaute Bereich, ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Hierbei ist durch Text bestimmt, daß die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht auf die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl angerechnet werden. Für den überbauten Bereich, südwestlich des vorhandenen Feldweges, einen Bereich als Übergangszone und hervorragender städtebaulicher Ausrichtung, ist die Nutzung dieser Baugrundstücke zur Sicherung und Entwicklung eines deutlich lockereren Baubestandes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt. Hierbei ist gleichfalls durch Text bestimmt, daß die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht auf die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl angerechnet werden.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen gilt: um zu verhindern, daß Gebäude mit einer größeren Anzahl von Wohnungen entstehen und Veränderung der hier bereits überwiegend bestehenden und gewollten Gebietsstruktur eintreten, ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Dies ist durch zeichnerische Festsetzung bestimmt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die überwiegend vorhandene Struktur der Altbebauung innerhalb des Plangebietes sowie auch des angebundenen Bereiches, Zielplanung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 25 sein soll.

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

Die Drenpelhöhe (Kniestock) ist mit maximal 0,80 m Höhe festgesetzt.



Die Sockelhöhe der Gebäude für die Baugrundstücke, die direkt durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden, wird mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt. Bei den übrigen Baugrundstücken, die durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden, ist die Sockelhöhe mit maximal 1,0 m Höhe über die zugehörige mittlere vorhandene Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt. Nach § 31 Abs. 1 BauGB sind Ausnahmen von den festgesetzten Sockelhöhen bis maximal 1,20 m Höhe über die jeweils festgesetzten Bezugshöhen zulässig.

Die Haupterschließung erfolgt für die Altbaubereiche über die bestehende Erschließungsstraße Waldweg und dem südlichen Teil des Wiesenweges. Rückwärtig liegende Grundstücke werden hierbei durch eine weitere Privaterschließung in Form verschiedener Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Für den südwestlichen Teil des Plangebietes, unter Einbeziehung von rückwärtigen Grundstücksteilen der Altbebauung, ist der Ausbau des vorhandenen Feldweges als verkehrsberuhigter Bereich mit am Ende liegender Wendeanlage von 20 m Durchmesser vorgesehen. Die Grundstücksteile der Altbebauung werden an diese Verkehrsfläche direkt angebunden. Zum Schutze des vorhandenen Knicks dieser neu auszubauenden Verkehrsfläche werden die neu entwickelten Baugrundstücke am südwestlichen Plangebietsrand durch gemeinsame Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entlang den Knickteilen privatrechtlich erschlossen.

Für diese rückwärtig des Knicks liegenden Baugrundstücke sind darüber hinaus im Bereich der Verkehrsfläche des Weges notwendige Müllgefäßstandplätze als Entsorgungsflächen festgesetzt, mit entsprechender Zuordnung begünstigter Baugrundstücke.

Der südwestlich auszubauende Weg fällt entsprechend dem Geländeverlauf nach Südosten hin ab. Um eine ordnungsgemäße Ableitung anfallenden Schmutzwassers sicherzustellen, ist daher an der Wendeanlage die Einrichtung einer Abwasserpumpstation vorgesehen, von der über eine Druckleitung die Ableitung in das bestehende Sielleitungssystem des Waldweges erfolgen soll. Die Abwasserpumpstation ist entsprechend festgesetzt.

Zur Ableitung und Reinigung anfallenden Oberflächenwassers, hier insbesondere als Regenwasser, ist im südöstlichen Rand des Plangebietes die Errichtung einer Regenwasserkläranlage mit Absetz- und Rückhaltebecken vorgesehen und festgesetzt. Die Erschließungsanbindung erfolgt über die neu entstehende Wendeanlage. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geschieht über die Anbindung an vorhandene Grabensysteme.

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

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

Belange des Immissionsschutzes, hier insbesondere aus Verkehrslärm bzw. aus benachbarten Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen, sind in zwei vorliegenden Untersuchungen aufgearbeitet. Die Ergebnisse sind in hinreichendem Maße in der Planung berücksichtigt.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 wird in seinem nördlichen Teil durch die bereits bestehenden Straßen Waldweg und den südlichen Teil des Wiesenweges verkehrlich erschlossen. Die Straße Waldweg ist als innerörtliche Anliefer- und Verbindungsstraße zu bewerten und dient neben dem Ziel- und Quellverkehr auch in gewissem Umfang dem Durchgangsverkehr. Der südliche Teil des Wiesenweges, als Sackgasse ausgebildet, dient ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr als örtliche Anliegerstraße.

Die Straße Waldweg, außerhalb des Plangebietes, ist in unterschiedlichen Querschnitten den besonderen Situationen angepaßt und dem bisherigen und künftigen Bedarf entsprechend ausgebaut. Für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, daß entlang dem bestehenden Altbaubereich des Plangebietes keine weiteren wesentlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich sind.

Der südliche Teil des Wiesenweges ist in zwei deutlich unterschiedliche Querschnitte dem bisherigen und künftigen Bedarf entsprechend ausgebaut. Für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes wird gleichfalls davon ausgegangen, daß entlang dem bestehenden Altbaubereich keine weiteren wesentlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich sind. Dies betrifft jedoch nicht die als sinnvoll angesehene Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen im vorderen westlichen Teil des Wiesenweges.

Für die verkehrliche Erschließung der südlich neu entwickelten Bauflächen, auch in Teilbereichen der Altbaugrundstücke, ist der Ausbau des vorhandenen Weges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - im Rahmen der bisherigen Wegeparzelle vorgesehen. Hiernach ergibt sich für den verkehrsberuhigten Bereich eine Mindestbreite von 7,0 m. In diesem Straßenraum ist die Anordnung der Verkehrsflächen als Fahrbahn mit Seitenraum, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie Sickermulden für die Oberflächenentwässerung der befestigten Teile der Verkehrsfläche vorgesehen. Da der vorhandene angrenzende

geändert gemäß Anzeige-
verfügung des Kreises
Stornarn vom 20. Jan. 1998
Az.: 60/22-62.006(25)



Knick auch künftig erhalten werden soll, wird auf eine Begrünung des Straßenraumes verzichtet.

Diese neue Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich, wird im Osten mit einer Wendeanlage von 20,0 m Durchmesser abgeschlossen, wobei nur maximal 18,0 m Durchmesser zum Befahren zu befestigen sind.

Für die gesonderte Ausbauplanung des verkehrsberuhigten Bereiches ist darüber hinaus zu beachten, daß der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in den Waldweg hinein durch eine Teilaufpflasterung deutlich markiert wird.

Innerhalb des Plangebietes sind für größere Baugrundstücke bereits vielfach rückwärtige Bebauungen entwickelt worden. Die hier zur Erschließung notwendigen privaten Erschließungsanlagen sind entsprechend als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit in der Regel 3,2 m Breite festgesetzt. Dies gilt auch für die durch diesen Bebauungsplan neu entwickelten rückwärtigen Baumöglichkeiten.

Für die Ordnung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Waldweges ist aufgrund der besonderen vorhandenen Ausbausituation keine weitere Anordnung von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Für den Bereich des südlichen Teiles des Wiesenweges ist in den vorhandenen seitlichen wassergebundenen Seitenstreifen die Anordnung und Neuanlage von insgesamt 6 Parkplätzen vorgesehen. Mit dieser Anordnung kann ein Mindestmaß erforderlicher Parkplatzflächen planungsrechtlich sichergestellt werden. Ein Vorhalten weiterer Parkplätze ist nur durch Eingriffe in Privatbereiche möglich. Da die bauliche Entwicklung beidseitig dieser Sackgasse im wesentlichen abgeschlossen und letztendlich nur noch drei weitere Baugrundstücke entstehen, die zum Wiesenweg hin erschlossen werden, wird eine derartige Lösung, unter Beachtung aller anderen Belange, als nicht vertretbar angesehen. Innerhalb der neu zu entwickelnden Erschließungsstraße, dem verkehrsberuhigten Bereich, südwestlich der Altbebauung, ist die Anordnung von insgesamt 12 Parkplätzen innerhalb der Verkehrsfläche vorzusehen. Die Sicherung und Anordnung ist im Zuge der besonderen Ausbauplanung für den verkehrsberuhigten Bereich vorzunehmen.

Für die Einmündungsbereiche des südlichen Teiles des Wiesenweges sowie der künftigen Erschließungsstraße in den Waldweg bzw. der Straße Am Redder sind Sichtflächen dargestellt. Aufgrund der besonderen Situationen innerhalb des Waldweges/Redder, zum Erhalt der vorhandenen Knickstruktur, sind die erforderlichen Annäherungssichtweiten mit mindestens 10,0 m vom befestigten Rand des Waldweges bzw. des Redders nicht einzuhalten ohne Eingriffe in die vorhandenen Knickstrukturen. Bei Berücksichtigung aller verkehrlichen Belange und aufgrund deutlich untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der beiden einmündenden Erschließungsstraßen wird hier nur die Haltesichtweite mit 3,0 m vom befestigten Rand der Fahrbahn des Waldweges/Redder gesichert. Hierdurch sind keine Eingriffe in den vorhandenen Knickbestand erforderlich. Zur Sicherung der verkehrlichen Belange in den Einmündungsbereichen sind daher weitergehende verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich.

Um jedoch ein Mindestmaß an Verbesserung der Sichtweiten zu erreichen, ist eine geringfügige Verschiebung des Knicks im Bereich des Baugrundstückes Nr. 1 vorgesehen. Hierdurch kann erreicht werden, daß mit dem Schließen der hier vorhandenen Knicklücke durch Verschieben des Knicks bereits erheblich früher eine Einsicht in die Straße Am Redder möglich ist.

Im Zuge des Ausbaues ist darüber hinaus eine Rücknahme und Entkusselung der Knickstreifen in der Waldstraße bis zum Fuß der hier vorhandenen Eiche vorgesehen. Mit dieser Maßnahme kann gleichfalls eine erhebliche Verbesserung der Sicht in die Waldstraße ermöglicht werden.

Die vorgenannt beschriebenen Maßnahmen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen sind im Bereich der neu entstehenden Erschließungsstraße südwestlich der Altbebauung erforderlich. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG im Bereich des Waldweges und des südlichen Teiles des Wiesenweges sichergestellt. Für den Bereich der neu entstehenden Erschließungsstraße auf dem vorhandenen Weg südwestlich der Altbebauung sind entsprechende Ergänzungen im öffentlichen Bereich erforderlich. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

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

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist die Niederlassung 5, Hamburg, SuN Lübeck, 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abfallentsorgung wird durch den KREIS STORMARN als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH durchgeführt. In besonderen Bereichen privater Erschließungsanlagen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Müllgefäßstandplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt. Dies gilt jedoch nicht für Bereiche privater Erschließungsanlagen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, durch die maximal zwei Baugrundstücke erschlossen werden. Die Stadt geht hierbei davon aus, daß in diesen Fällen hinreichend Abstellflächen vorhanden sind.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Aufgrund der besonderen Geländesituation, abfallendes Gelände nach Südosten, ist die Errichtung einer kleinen Pumpstation im Bereich der neu entstehenden Wendeanlage erforderlich, von der über eine Druckleitung das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Leitungssystem des Waldweges gepumpt wird. Notwendige Ergänzungen und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie z. B. Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind für den Bereich der Baugrundstücke am Waldweg und dem südlichen Wiesenweg über die vorhandenen Entsorgungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsor-

gungsleitungssystem, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Für den Bereich der beidseitigen Anbauung an die Erschließungsstraße ist die Neuerrichtung eines Entsorgungsleitungssystems mit Ableitung in eine neu zu erstellende hinreichend zu dimensionierende Regenwasserkläranlage vorgesehen. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems im öffentlichen wie im privaten Bereich sind auch hier mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, daß im Plangebiet mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenversickerung anfallenden Regenwassers nur sehr begrenzt möglich sein.

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

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 25 ist Bestandteil dieser Begründung.

Südwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von mehr als 200 m, bzw. deutlich mehr als 200 m, befindet sich ein vorhandenes Gewerbegebiet, bzw. anschließend weitere Gewerbegebiete der Stadt. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen aus diesen Gewerbegebieten, bzw. gewerblich genutzten Mischgebietsflächen, ist eine lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Bargteheide mit Stand vom 27. März 1997 erstellt.

In dieser lärmtechnischen Untersuchung wird unter Ziffer 5 festgestellt, daß an den südlichen Grundstücksgrenzen der neu entstehenden Baugrundstücke (Baugrundstück Nr. 10) der Planzeichnung des Bebauungsplanes als dichtest gelegene Baugrundstück sich die Beurteilungspegel von $L_p = 47$ dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ergeben. Im Bereich der vorhandenen Bebauung des Plangebietes mit dem nächstgelegenen Baugrundstück Nr. 11 ergeben sich die Beurteilungspegel tags mit 45 dB(A) und nachts mit 40 dB(A).

Dies Ergebnis zeigt, daß unter Zugrundelegung der Annahme dieser Berechnung das Plangebiet nicht unvertretbar mit Schallimmissionen aus den südlich/südwestlich gelegenen Misch- und Gewerbegebietsflächen beeinträchtigt wird. Besondere Maßnahmen des Schall-

schutzes sind daher hierfür nicht zu treffen.

Diese lärmtechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25.

Im Nahbereich, bzw. näheren Bereich befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hof- und Gebäudeflächen, von denen schädliche Geruchsimmissionen ausgehen könnten. Die Stadt geht daher davon aus, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht unvertretbar durch landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe beeinträchtigt wird.

Die Stadt geht weiter davon aus, daß die Belange des Immissions-schutzes für das Plangebiet durch die vorstehenden Ausführungen und Anlagen zur Begründung in hinreichendem Maße aufgearbeitet und berücksichtigt sind und weitere zu berücksichtigende Belange des Immissionsschutzes sich nicht ergeben.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 handelt es sich um einen Bereich am Rande des jetzigen östlichen Stadtrandes und stellt in diesem Bereich den südlichen Rand des Wohnbaubereiches dar.

Dieser durchaus unterschiedlich strukturierte Bereich, zum einen mit der deutlich hervorgehobenen Wohnbebauung entlang des Waldweges und zum anderen mit dem kleinstrukturierten Bereich entlang des südlichen Teiles des Wiesenweges, ist fast vollständig, auch in seinem rückwärtigen Bereich, bebaut. Hierdurch ergibt sich eine sehr deutlich verdichtete Siedlungsstruktur. Für den südwestlich liegenden, bisher unbebauten Bereich, ist die Entwicklung eines deutlich geringer verdichteten Baubereiches vorgesehen.

Das Plangebiet wird von linearen und flächenhaften Grünbestand nur geringfügig gegliedert, zumal ein Knickrestbestand sich innerhalb der Verkehrsfläche des Waldweges außerhalb des Plangebietes befindet. Nur in dem südwestlich hinzukommenden unbebauten Bereich befinden sich Knickstrukturen, die auch gleichzeitig als Ausläufer die südliche Altbaugrundstücke begrenzen.

Zum Schutze dieser wichtigen Knickstrukturen sind von seiten der Stadt verschiedene Lösungen in Zusammenhang mit der hier notwendigen Siedlungsentwicklung überprüft. Letztendlich erscheint es sinnvoll die vorhandene Knickstruktur unter Beachtung des prägenden Überhälterbestandes in zwei Bereichen zur Schaffung privater Grundstückerschließungen zu öffnen. Mit der nunmehr vorgesehenen Planlösung ist es bei Fortfall von ca. 16 m Knickbestand möglich, insgesamt 12 neue Baugrundstücke zu erschließen. Somit kann dieses prägende lineare Grünelement im wesentlichen erhalten und geschützt werden. Die übrigen Knickstrukturen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Grundstücksbereichen, durch die sie in Zukunft nicht beeinträchtigt werden. Von daher können die vorhandenen linearen Grünelemente durch die getroffenen Maßnahmen auf Dauer erhalten werden, unter Einbeziehung erforderlicher Ergänzungen. Darüber hinaus wird der bisher unbebaute

Bereich durch ein neu zu entwickelndes lineares Grünelement, jedoch als Bestandteil der Wohnbaugrundstücke, abgeschlossen.

Der Bestand des Großgrünes auf den Baugrundstücken wird durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert, wobei vereinzelt auf ein nicht ortsbildprägenden Birkenbestand in der Zukunft verzichtet wird. Bei der Entwicklung der Bauflächen ist insbesondere auf gebietsprägenden Baumbestand Rücksicht genommen worden.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtrandbereich hinreichend Genüge getan worden ist. Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegende Regelungen des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

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

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 handelt es sich um einen Bereich, der bisher noch nicht verbindlich überplant war, sich aber in seiner jetzigen Struktur an das Gesamtbild der Bebauung des Umgebungsbereiches orientiert und sich vom Baubestand her in drei Bereiche gliedert. Zum einen der Bereich der Altbebauung entlang des Waldweges, zum anderen die Bebauung des südlichen Teil des Wiesenweges sowie den bisher unbebauten Bereich rückwärtiger Grundstücksteile am Wiesenweg sowie die neu entwickelten Bauflächen südlich der künftigen Erschließungsstraße.

Zur Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes ist das Plangebiet gleichfalls in drei unterschiedlich strukturierte Bereiche zu gliedern. Es ist erstens der Bereich der Altbaugrundstücke am Waldweg und am Wiesenweg. In diesem Bereich hat sich zwischenzeitig auch in rückwärtigen Grundstücksteilen ein umfangreicher Baubestand entwickelt. Dieser Bereich ist bezüglich seiner Bebaubarkeit daher als im Zusammenhang bebaute Ortslage und nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Fläche anzusehen. Von daher ist eine Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. Dieser Bereich wird mit den Baugrundstücken Nr. 19 bis Nr. 63 beschrieben.

Bei dem zweiten Bereich handelt es sich um die rückwärtigen Grundstücksteile der Baugrundstücke an dem Wiesenweg, die mit den Nr. 11 bis 18 bezeichnet sind. Die gesamten Grundstücksflächen dieses Bereiches, sowohl der Altbebauung an dem Wiesenweg als auch die hier herangezogenen Grundstücksteile an der Erschließungsstraße werden als intensivst genutzte Hof- und Gebäudeflächen mit zugehörige Gartenflächen als Bestand festgestellt. Diese

Flächen sind daher für den Bereich der Hof- und Gebäudeflächen mit den zuzuordnenden Umgebungsflächen als Flächen ohne Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Die Anteile der Hausgärten, aufgrund des bereits auch hier bestehenden teilweisen Baubestandes, sind als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

Als drittens ist der neu zu entwickelnde Bauflächenbereich südlich der Erschließungsstraße zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um einen bisher völlig unbebauten Bereich, der als Ackergrünland als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten ist.

Nachfolgend werden die Ausführungen zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches zunächst für die rückwärtigen Grundstücksteile, die Baugrundstücke Nr. 11 bis Nr. 18 erstellt.

Da sich die künftigen Eingriffe im wesentlichen im Bereich der jetzigen Hausgärten ergeben, ist eine einfache Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird vereinfachend auf ein abzutrennendes Grundstück von ca. 550 qm Größe abgestellt. Dies entspricht im Durchschnitt den zur Abteilung vorgesehenen Grundstücksteilen.

Eingriff:

550 qm x 0,45 = 247,50 qm

erforderlicher Ausgleich:

550 qm x 0,45 x 0,3 = 74,25 qm

Für den angenommenen durchschnittlichen Eingriff je Baugrundstück von ca. 250 qm ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche nach den Regelungen des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510.335/XI 340 - 5120 - sowie der hierzu erstellten Anlage - Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG von 75 qm. Hierbei ist die "Vorbelastung" durch bereits bestehende

teilweise umfangreiche bauliche Anlagen in diesem Bereich rechnerisch nicht berücksichtigt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist nunmehr die Neuordnung eines 4,0 m breiten Grundstücksstreifens als Gras- und Krautflur an der künftigen Grundstücksgrenze herzurichten und mit einer einreihigen standortgerechten Laubholzhecke zu bepflanzen.

Durch diese vorgesehenen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden als Ausgleichsleistung beispielhaft $15,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m} = 60,0 \text{ m}^2$ reine Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Dies wird als vertretbar angesehen, weil in der Berechnung kein Ansatz aus der Vorbelastung bereits bestehender versiegelter Oberflächen berücksichtigt ist. Darüber hinaus ergeben die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen der Laubholzhecke eine weitere Ausgleichsleistung, die logischerweise hier nicht in qm -Bodenfläche ausgedrückt werden kann.

Da aus Gründen der Funktionalität und Gleichbehandlung die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit gleicher Breite von 4,0 m als erforderlich angesehen wird, ist festzustellen, daß für alle betroffenen Baugrundstücke die Ausgleichsleistung in erforderlichem Umfang erbracht werden kann für das Schutzgut "Boden".

Die weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen durch das Anpflanzen der einreihigen Laubholzhecke ist als Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften", das Schutzgut "Klima und Luft" sowie des "Landschaftsbildes" vorgesehen.

Die Stadt geht hierbei davon aus, daß die Belange zum Ausgleich im Bereich der Baugrundstücke Nr. 11 bis Nr. 18 in hinreichendem Maße gesichert werden können. Auf weitergehende Maßnahmen zu diesen Belangen wird jedoch, unter Beachtung aller anderen städtebaulichen Belange, verzichtet.

Das Schutzgut "Wasser" kann als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser vollständig der städtischen Kläranlage in Bargteheide zugeleitet wird und anfallendes Oberflächen-

wasser gleichfalls abgeleitet wird und über eine neu zu erstellende Regenwasserkläranlage gereinigt wird.

Eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers sollte nach Möglichkeit vorgenommen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß aufgrund der Bodenverhältnisse eine derartige Lösung nicht realisierbar sein wird.

Zum Ausgleich aller notwendigen Eingriffe durch die künftige rückwärtige Bebauung auf den Baugrundstücken Nr. 11 bis Nr. 18 ist grundstücksbezogen an den jeweilig rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Neuanpflanzung einer einreihigen Laubholzhecke aus standortgerechten Sträuchern vorgesehen unter Einbeziehung eines jeweils 1,5 m breiten Randstreifens als Schutzfläche mit Gras und Kräutern bewachsen. Durch diese Maßnahme ergibt sich der Neuaufbau eines durchgängigen, landschaftsgerechten, linearen Grünelementes von mindestens 4,0 m Breite.

Das Schutzgut "Boden" kann mit der getroffenen Maßnahme zur Festsetzung von Gras- und Krautflur mit gleichzeitigem Anpflanzen einer einreihigen Laubholzhecke aus standortgerechten Sträuchern an den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen als ausgeglichen angesehen werden. Aufgrund der Begrenztheit des Plangebietes und der mangelnden möglichen Zuordnung zum Plangebiet ergeben sich keine weiteren Möglichkeiten zur Schaffung weiteren Ausgleichs in anderen Bereichen.

Das Schutzgut "Landschaftsbild" kann durch die getroffene Maßnahme zum Anpflanzen der Laubholzhecke als ausgeglichen angesehen werden, weil hierdurch ein landschaftsgerechtes Grünelement neu entwickelt wird.

Das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" ist aufgrund des Bestandes der Bauflächen als Hof- und Gebäudeflächen, bzw. intensiv genutzte Frei- und Gartenflächen untergeordnet betroffen. Besondere Maßnahmen sind hierfür nicht erforderlich. Die Neuentwicklung der Laubholzhecken kann jedoch als wichtiger Ausgleich angesehen werden.

Für diesen Bereich sind die durch Planzeichen festgesetzten Maßnahmen sowie die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 9 zu beachten. Weiter ist hierfür folgender Hinweis zu berücksichtigen:

- zu Textziffer 9

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Laubholzhecke - sind einreihig mit standortgerechten Laubgehölzen nachfolgender Arten zu bepflanzen:

Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Der Pflanzstreifen ist einschließlich seines Seitenraumes in einer Breite von mindestens 4,0 m anzulegen und auf Dauer als Gras- und Krautflur außerhalb der Strauchbepflanzung extensiv zu erhalten.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffer 9 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind z. B. städtebauliche Verträge abzuschließen.

Die Kosten des notwendigen Ausgleichs werden gemäß §§ 8a ff Bundesnaturschutzgesetz grundstücksbezogen den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb	0,00 DM
b) Anpflanzung der einreihigen Laubholzhecke	8.000,00 DM
c) Laufende Pflege (für 10 Jahre) einschließlich des Seitenraumes als Gras- und Krautflur	9.000,00 DM
	17.000,00 DM

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern zu tragen.

Bei den getroffenen Maßnahmen der Laubholzheckenanpflanzung einschließlich der als Gras- und Krautflur anzulegenden Randstreifen handelt es sich um eine die Bauflächen überlagernde Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Nachfolgend werden die Ausführungen zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 erstellt, wobei zu beachten ist, daß dieser Bereich 12 Baugrundstücke umfaßt, da es auch die Grundstücke Nr. 7a und 8a gibt.

Da sich die künftigen Eingriffe im wesentlichen im Bereich der jetzigen Ackergrünlandfläche ergeben, ist eine Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird vereinfacht für den gesamten Bereich der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 abgestellt. Hiernach ergibt sich folgende Situation:

Eingriffe durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

541,2 qm x 1,0 x 0,3 =	162,4 qm
Bauflächen:	
9.947 qm x 0,3 x 0,3 =	895,2 qm
Gesamteingriffe:	<u>1.057,6 qm</u>

Die Ausgleichsleistung wird durch die Sicherung der Knickrandstreifen, der Neuanlage eines Streifens als Extensivgrünland an der Südostseite sowie der Neuanlage eines von der Bebauung freizuhaltenen Streifens als äußerer südwestlicher Abschluß der Baugrundstücke vorgenommen.

Ausgleichsleistung:

Randstreifen an Knick	498,0 qm
Extensivgrünland	116,0 qm
von der Bebauung freizuhaltenen Streifen	1.188,0 qm
	<u>1.802,0 qm</u>

Mit diesem einfachen Nachweis ist festzustellen, daß der erforderliche Ausgleich von mindestens 1.057,6 qm durch die getroffenen Maßnahmen erbracht werden kann und es steht eine zusätzliche Ausgleichsleistung von ca. 744,4 qm zur Verfügung.

Weiter ist der Eingriff durch den Ausbau der Erschließungsanlage in die Bilanzierung einzustellen. Die Gesamtfläche der Erschließungsstraße einschließlich neu entstehender Wendeanlage und den beiden integrierten Müllgefäßstandplätzen ergibt sich mit 1.585 qm.

Eingriff durch Erschließungsstraße:

1.585 qm x 1,0 x 0,3 =

475,5 qm

Zum Ausgleich des Eingriffes durch die Erschließungsstraße ist somit eine Ausgleichsleistung von 475,5 qm erforderlich.

Aufgrund vorstehender Ausführungen besteht eine Ausgleichsleistungsreserve von 744,4 qm, d. h., daß in der Summe für die Eingriffe durch den Bau der Erschließungsstraße und die bauliche Entwicklung auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 10 sich ein ausgleichender Gesamteingriff von 1.533,1 qm ergibt, dem eine Gesamtausgleichsleistung von 1.802 qm gegenübersteht.

Für die übrigen Belange gelten die Ausführungen zu den Baugrundstücken Nr. 11 bis nr. 18 sinngemäß, so daß hier auf eine Wiederholung verzichtet werden kann.

Durch die gewählte Form der Erschließung ergeben sich notwendige Eingriffe in den vorhandenen Knick entlang der Erschließungsstraße in Form von zwei Knickdurchbrüchen mit je 6,0 m Breite und einem Zurücknehmen des Knicks an der Wendeanlage mit berücksichtigter Breite von 4,0 m. Bei dem Knick handelt es sich um einen Knick mittlerer Güte. Als Ausgleich ist die Neuanlage eines Knicks im Bereich der künftigen Regenwasserkläranlage mit insgesamt 32 m Länge vorgesehen. Mit dieser Maßnahme kann der Eingriff durch die Knickdurchbrüche in erforderlichem Umfang ausgeglichen werden.

Für den Bereich der Baugrundstücke Nr. 1 bis 7a, 8, 8a sowie Nr. 9 und 10 sind die durch Planzeichen festgesetzten Maßnahmen sowie die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 10, 11, 12 und 13 zu beachten. Weiter sind hierfür folgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 10

Neu anzulegende Knicks erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkrone von mindestens 0,75 m (Böschung 1 : 1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1 : 1 = 0,75 m). Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung

seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Bepflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die Mindestgröße ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwachsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiß zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Cornus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

- zu Textziffer 11

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

- zu Textziffer 12

Zum Anpflanzen der heimischen Laubbäume innerhalb des Extensivgrünlandes entlang der Baugrundstücke Nr. 9 und Nr. 10 ist aus nachfolgender Pflanzliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

- zu Textziffer 13

Zum Anpflanzen der heimischen Laubbäume innerhalb des von der Bebauung freizuhaltenen Bereiches entlang der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 ist aus nachfolgender Pflanzliste zu wählen:
Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffern 10, 11, 12 und 13 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind z. B. städtebauliche Verträge abzuschließen.

Die Neuanpflanzung der Knicks, die vorhandenen Knicks, die Randstreifen zum Schutz der vorhandenen Knicks sind als Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 10 zuzuordnen. Für den Bereich des Extensivgrünlandes sowie des von der Bebauung freizuhaltenen Bereiches besteht darüber hinaus ein Zusammenhang als Ausgleichsfläche mit dem Bereich der Erschließungsstraße, von daher sind die Kosten des Extensivgrünlandes sowie die Kosten des von der Bebauung freizuhaltenen Bereiches aufzuteilen und zwar zum einen noch einmal auf die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 und zum anderen noch einmal gemeinsam mit allen erschlossenen Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 19. Der Verteilschlüssel hierfür wäre: Die Gesamtkosten aufgeteilt im Verhältnis 559 Teile auf die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 und 476 Teile nochmals für alle Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 19.

Die Kosten des notwendigen Ausgleichs werden gemäß §§ 8a ff Bundesnaturschutzgesetz grundstücksbezogen den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen, hierbei ist der vorgenannte Verteilschlüssel aufgrund der besonderen Zuordnung zu berücksichtigen.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb vorhandener Knick mit Randstreifen	31.450,00 DM
b) Herrichten der Randstreifen	2.270,00 DM
c) Grunderwerb Knick Neuanlage	1.800,00 DM
d) Neuanlage Knick	3.600,00 DM
	<hr/>
	39.120,00 DM

Die Kosten von 39.120,00 DM sind gleichmäßig auf die betroffenen Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 zu verteilen.

a) Grunderwerb von der Bebauung freizuhalten Flächen und Extensivgrünland an Baufläche Allgemeines Wohngebiet	41.025,00 DM
b) Herrichten des Extensivgrünlandes und der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche	8.205,00 DM
c) Anpflanzen von 10 Bäumen	3.850,00 DM
	<hr/>
	53.080,00 DM

Die Kosten von 53.080,00 DM sind zum einen nur auf die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 und zum anderen auf sämtliche Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 19 zu verteilen, gemäß dem vorher bereits genannten Verteilschlüssel mit 559 Teile nur für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 und 476 Teile für alle Baugrundstücke von Nr. 1 bis Nr. 19.

Für den Bereich der Regenwasserkläranlage ist der erforderliche Ausgleich innerhalb des Umgebungsbereiches möglich. Eine besondere Untersuchung hierfür wird nicht durchgeführt. Die anfallenden Kosten sind bereits als Erschließungskosten unter Ziffer 8 dieser Begründung aufgeführt.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 erstellt. Sie gliedert sich in zwei Teile, in I., den Bereich des südlichen Teiles der Wiesenstraße, wo noch sinnvollerweise ein Teilausbau des vorhandenen Randstreifens mit insgesamt sechs Parkplätzen in Längsaufstellung erfolgen sollte und II., der Gesamterschließung der Erschließungsstraße.

I. Wiesenweg

A. Grunderwerb	0,00 DM
B. Verkehrsfläche - Parkstreifen	11.180,00 DM
	<hr/>
	11.180,00 DM
	=====

Die Kosten zu A. und B. für den Bereich des Wiesenweges sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Da die Ausbaumaßnahme sehr begrenzt ist und im übrigen seit langem vollständig erschlossen ist, erscheint eine Umlegung im Sinne des Baugesetzbuches nicht sinnvoll.

Die Kosten werden daher vollständig von der Stadt Bargteheide getragen. Die vorgesehene Realisierung der Planung zum Teilausbau ist erst in den nächsten Jahren vorgesehen, von daher werden die benötigten Mittel erst in künftigen Haushalten bereitgestellt.

II. Erschließungsstraße

A. Grunderwerb	66.000,00 DM
B. Verkehrsfläche Erschließungsstraße und Wendeanlage	231.000,00 DM
C. Oberflächenentwässerung einschl. Regenwasserkläranlage (40 %)	
Oberflächenentwässerung	38.400,00 DM
Regenwasserkläranlage	80.000,00 DM
	<hr/>
	118.400,00 DM
D. Straßenbeleuchtung	15.000,00 DM
	<hr/>
	430.400,00 DM
Planung und Abrundung ca. 16 %	69.600,00 DM
	<hr/>
	500.000,00 DM
	=====

Die Kosten zu A. bis D. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch, davon trägt die Stadt Bargteheide 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes,

d. h. 50.000,00 DM

Die Kosten werden entsprechend der Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 1997 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

Sofern die Stadt jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten ohne gemeindlichen Anteil auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

E. Schmutzwasserkanalisation einschließlich Pumpstation und Druckrohrleitung	120.000,00 DM	
Schmutzwasser	60.000,00 DM	
Pumpstation und Druck- leitung	180.000,00 DM	180.000,00 DM
F. Oberflächenentwässerung einschließlich Regenwasserkläranlage (60 %)		
Oberflächenentwässerung	57.600,00 DM	
Regenwasserkläranlage	120.000,00 DM	177.600,00 DM
177.600,00 DM		
G. Wasserversorgung		50.600,00 DM
H. Gasversorgung		46.000,00 DM
		454.200,00 DM
Planung und Abrundung ca. 16 %		70.800,00 DM
		525.000,00 DM

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

Die vorstehende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten bezieht sich bei den ermittelten Kosten nur auf die öffentlichen Bereiche. Für die Grundstücke, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen sind, ist mit weiteren Kostenanteilen aufgrund

der hier notwendigen privaten Ergänzungen der Erschließungen zu rechnen. Dies betrifft alle im privaten Bereich erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Auf eine Kostenermittlung dieser Kostenanteile sowie die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet.

Durch die Erschließungsstraße werden nunmehr die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 19 erschlossen, d. h., der Verteilmaßstab der Erschließungskosten ist auf die Gesamtfläche der Grundstücke umzulegen. Hierbei ist zu beachten, daß aufgrund der Umgestaltung in der Planungsphase dieser Bereich insgesamt 21 Grundstücke ausmacht, da es auch die Grundstücke Nr. 7a und Nr. 8a gibt.

9. Hinweise

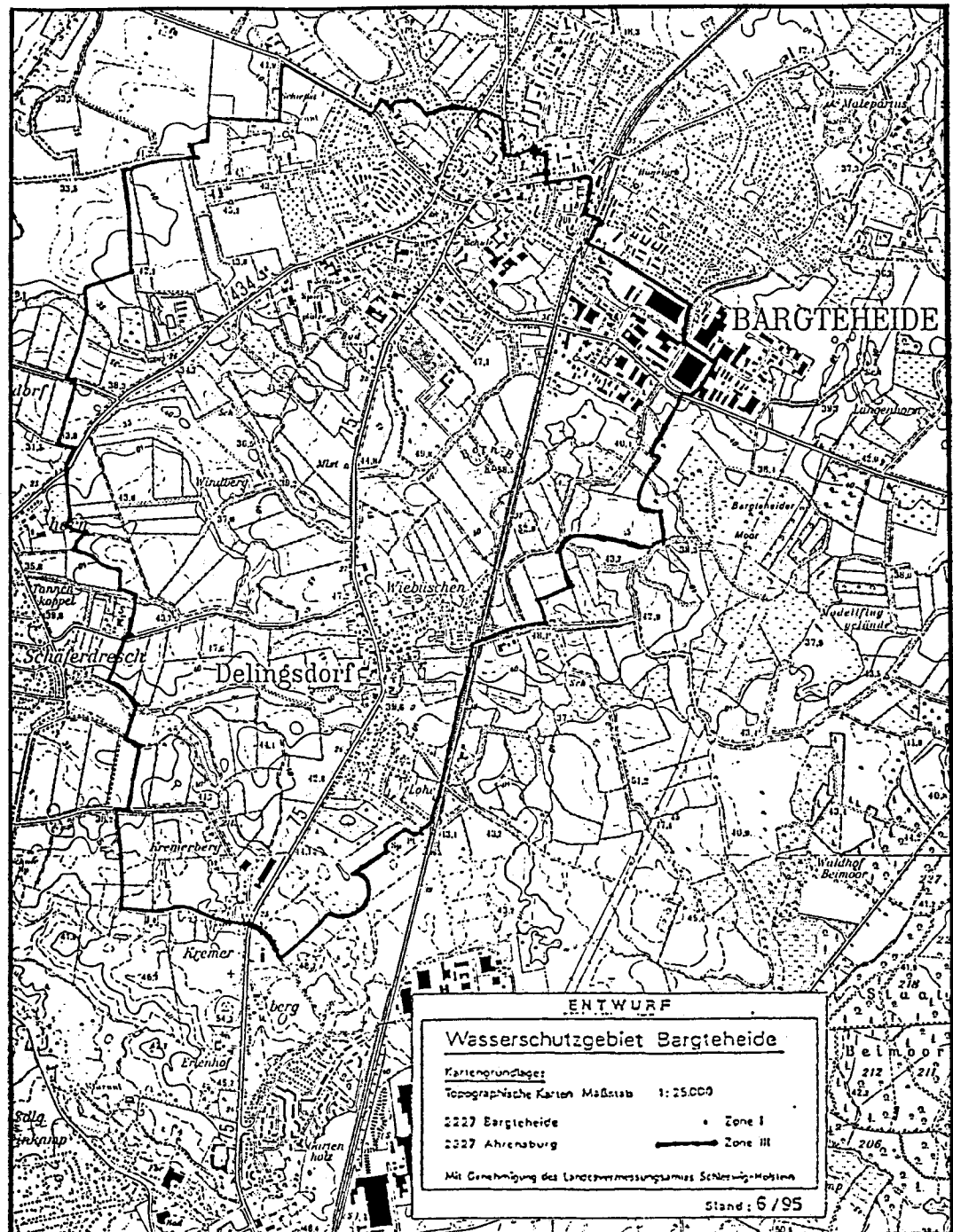
Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hauschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Geologie/Boden, teilt in seiner Stellungnahme vom 29. Januar 1997 als zuständige Fachbehörde mit, daß auf der Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 200.000, Blatt 2326 Lübeck im betreffenden Plangebiet Geschiebelehm bzw. -mergel der letzten Weichsel-Kaltzeit eingetragen ist. Für die vorgesehene Wohnbebauung wird damit günstiger, ausreichend tragfähiger Baugrund vorhanden sein.

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

Von seiten des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft, Lübeck ist die Festsetzung von Grundwasserschutzgebieten geplant. Dies betrifft auch das künftige Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Bargtheide, für das noch kein Wasserschutzgebiet festgesetzt ist. Die Vorarbeiten hierzu sind bereits eingeleitet und es liegt hierzu ein erster Entwurf (Stand 6/95) vor. Nach diesem Entwurf zur Abgrenzung der Schutzzone III ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht innerhalb des Einzugsgebietes der Wasserwerksbrunnen liegt und damit nicht in der künftigen Zone III.

Nachfolgend wird der Ausschnitt des Entwurfes zum Wasserschutzgebiet Bargteheide – Schutzzone III wiedergegeben:




Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25, Gebiet: Waldweg gerade Nummern 2 bis 22; Wiesenweg ungerade Nummern 1 bis 11, gerade Nummern 2a bis 20 sowie südlich des Feldweges entlang der Baugrundstücke Wiesenweg, vom Waldweg bis Wiesenweg 14b in einer Tiefe von ca. 55 m, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 24. September 1997.

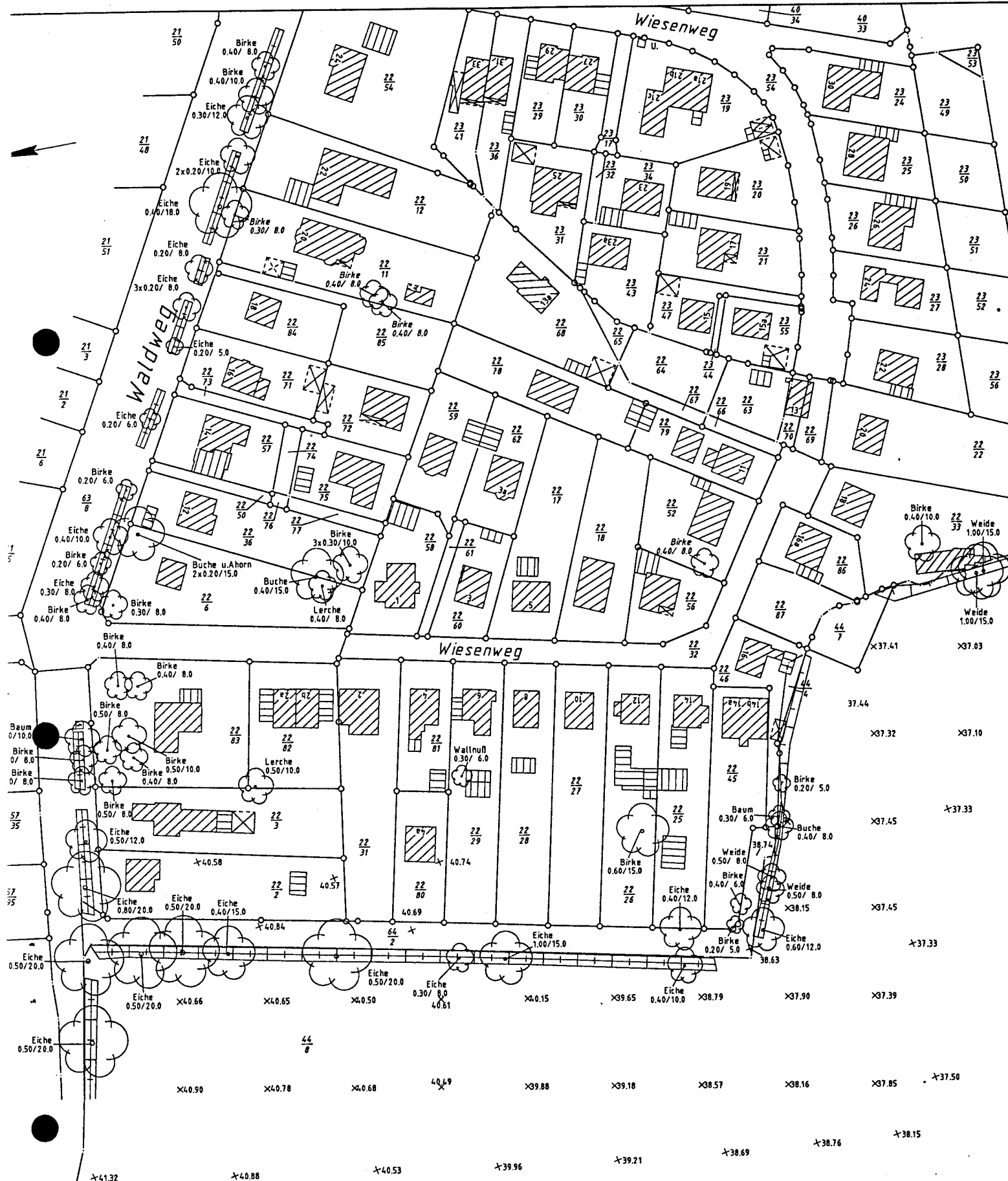
Bargteheide, den 26. NOV. 1997




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Nov. 1996; Dez. 1996; Jan. 1997; Mai 1997;
Juni 1997; Okt. 1997; Nov. 1997;

Übersicht Plangebiet
mit Darstellung des
eingemessenen Groß-
grünbestandes sowie
Höhennivellement



Alle Grenzen und Gebäude wurden digitalisiert!!! Alle Höhen beziehn sich auf m.ü.N.N.!!!
Die Flurstücke 22/12, 22/6 durften oder konnten nicht betreten werden!