

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	2
2.	GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSBESCHREIBUNG.....	2
3.	ALLGEMEINES PLANUNGSZIEL.....	2
4.	EINZELHEITEN DER PLANUNG	3
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2	Verkehrerschließung	3
4.3	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	3
4.3.1	Darstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts	3
4.3.2	Eingriffsregelung und Bilanzierung.....	6
4.3.2.1	Ermitteln der erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigungen.....	6
4.3.2.2	Ermitteln des Kompensationsbedarfs	8
4.3.2.3	Ausgleichsmaßnahmen	10
4.3.2.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und sonstige grünordnerische Maßnahmen.....	11
4.3.2.5	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	12
4.3.2.6	Kostenschätzung.....	13
4.4	Landschaftsplan.....	14
4.5	Umweltverträglichkeitsprüfung	14
4.6	Immissionsschutz.....	14
5.	ART DER FLÄCHENNUTZUNG UND DEREN FLÄCHENGRÖßEN	15
6.	VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN	15
7.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND FINANZIERUNG	16

Anlagen:

Grünordnerischer Beitrag Plandarstellung: Bestand und Bewertung (Maßstab 1:1.000)

Lärmschutzgutachten (Zusammenfassung)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Bargteheide

1. Rechtsgrundlagen

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide erfolgte 1993. Darin wird das geplante Gebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 33 wird aus dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB Genüge getan wird.

Die Stadtvertretung hat für diesen Bebauungsplan am 04.07.1990 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Stadtvertretung fasste am 27.08.1996 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss sowie am 14.05.1997 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die erneute öffentliche Auslegung. Sämtliche Beschlüsse sind am 15.12.2000 durch die Stadtvertretung aufgehoben worden. Mit Datum vom 14.12.2000 ist durch die Stadtvertretung der erneute Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

Am 11.12.2003 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 gilt außerdem die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen vom 18.04.1997, zuletzt geändert am 10.03.2000.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Flurstück 14/13 der Flur 14 der Gemarkung Bargteheide in einer
Größe von ca. 70 m x 60 m entlang der B 75 (Hamburger Straße)
und der Südumgehung.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt an der Hamburger Straße (B75). Es wird im südwestlichen Bereich durch die Trasse des Südringes begrenzt. Im Nordosten befindet sich vorhandene Bebauung, im Südosten sind Grünflächen vorhanden. Die überplante Fläche ist zurzeit eine Brachfläche.

Ein Teil des planfestgestellten Landschaftswalles entlang des Südringes ist mit in den Geltungsbereich einbezogen worden, weil die Plangrenze keine Flurstücke durchschneiden will und der Wall sich innerhalb des Flurstückes befindet.

3. Allgemeines Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll erfolgen, um an dieser Stelle die Baulücke zu schließen, die sich zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Südring befindet. Weiterhin bietet sich dieser Standort auch städtebaulich für eine Bebauung an, da er in einem Kreuzungsbereich liegt, deren anliegende Grundstücke ansonsten baulich genutzt sind.

Außerdem müssen neue Straßenverkehrsflächen vom Kreuzungsbereich durch den Bebauungsplan abgesichert werden.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den unter Ziffer 3 dieser Begründung erläuterten städtebaulichen Zielvorstellungen wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt, da sich die dabei zulässigen Arten der Nutzung am besten in die vorhandene Struktur der Stadt Bargteheide eingliedern. Die umgebende Bebauung (Schule, Tankstelle etc.) weist auch diese Charakteristik auf.

Dem Gebietscharakter entsprechend wird eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Da die geplante Nutzung des Gebietes es erforderlich macht, große Stellplatzflächen vorzuhalten, wird gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie für Ausstellungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Die Stadt Bargteheide nimmt die Möglichkeit wahr, einige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zuzulassen. Gartenbaubetriebe sollen ausgeschlossen werden, weil das Gelände dafür zu klein ist. Weiterhin sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da sich diese Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Schule sozialpädagogisch nicht verträgt.

Ein Teilbereich des Plangebietes befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass die Anbauverbotszone berücksichtigt werden muss, die gleichzeitig auch ein Zufahrtsverbot zu diesen Straßenbereichen beinhaltet.

4.2 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird von der Hamburger Straße (B 75) aus erschlossen. Die Zufahrt wird in größtmöglicher Entfernung von dem Knotenpunkt hergestellt. Die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone ist ausgewiesen worden, da das Plangebiet teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen deshalb an der Landesstraße 89 nicht angelegt werden.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Beim Ausbau des Kreuzungsbereiches werden neue Straßenverkehrsflächen errichtet werden. Beim Bau der geplanten neuen Umgehungsstraße wird auch eine weitere Abbiegespur in der am Planbereich liegenden Kreuzung notwendig, deren Fläche nun schon annähernd berücksichtigt wurden, damit sich die neue Bebauung gleich auf die zukünftigen Straßenverhältnisse einstellen kann.

4.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Gemäß § 8 a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen. Um eine fachgerechte Bestandsermittlung und Bewertung der notwendigen grünordnerischen Maßnahmen zu erhalten, wurde vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner im April 2001 ein grünordnerischer Beitrag erarbeitet, der im Folgenden in die Begründung integriert wurde und der zwischenzeitlich u.a. auch aufgrund von Stellungnahmen der Fachbehörden ergänzt und überarbeitet wurde.

Eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet bzw. der umgebenden Flächen (Untersuchungsraum) vorkommenden Pflanzen und Tiere wurde nicht durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung des Naturhaushalts und hier insbesondere des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgt auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung im Frühjahr 2001, in Verbindung mit einem Vermessungsplan sowie der Darstellungen im Landschaftsplan.

4.3.1 Darstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

Relief und Boden

Das Relief des geplanten Mischgebietes (Gesamtfläche ca. 0,4 ha) ist mit Ausnahme des

südöstlich gelegenen Landschaftswalles und dem vorhandenen Knickwall nicht bzw. nur sehr schwach geneigt. Die Geländehöhe des geplanten Mischgebietes liegt bei ca. 28 m üNN.

Die Böden des ruderalisierten Grünlandes sind durch menschliche Nutzung überprägt (in der Vergangenheit überwiegend Ackerbau, vermutlich auch geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen im Zusammenhang mit vergangenen Siedlungs- und Bautätigkeiten) und haben einen mittleren bis vermutlich geringen Natürlichkeitsgrad. Beeinträchtigungen gibt es insbesondere durch:

- stoffliche Einträge und Akkumulation durch vergangene landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere Dünger – Nährstoffanreicherung) und angrenzende Verkehrsflächen.

Nach Darstellung des Landschaftsplanes handelt es sich im Planungsgebiet um Böden mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Bei dem geologischen Ausgangsmaterial für die Bodenbildung handelt es sich um Geschiebemergel (oberflächlich entkalkter, toniger bis lehmiger Sand bis Lehm über schwer durchlässigem Lehm/ Mergeluntergrund). Aussagen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit der Böden und damit der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser liegen nicht vor. Aufgrund des geologischen Ausgangsmaterials werden die Möglichkeiten hierzu jedoch als gering eingeschätzt.

Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nach Darstellung des Landschaftsplanes ist eine Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen vorhanden. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide (Wasserschutzgebietsverordnung vom 02.02.2000). Weitergehende Aussagen zum Grundwasser liegen nicht vor.

Luft und Klima

Das Planungsgebiet ist durch ein ausgeprägtes Freilandklima geprägt. Von einer klimatischen Ausgleichsfunktion des Planungsgebietes für die umliegenden besiedelten Flächen (mit den hier auftretenden stadtklimatischen Effekten) ist aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes nicht auszugehen.

Aufgrund der Lage entlang der vielbefahrenen B 75 bzw. des Südrings ist neben erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen insbesondere auch mit hohen Schallimmissionen zu rechnen (vgl. Lärmschutzgutachten als Anlage).

Den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet kommt eine gewisse lufthygienische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsflächen zu (u.a. Staubfilterung). Dem Landschaftswall mit der jungen Gehölzpflanzung kommt darüber hinaus auch eine gewisse Lärmschutzfunktion zu.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus einer ruderalisierten Grünlandfläche. Es dominieren Gräser (u.a. Knauelgras - *Dactylis glomerata*, Weidelgras - *Lolium perenne*, Quecke - *Agropyron repens*). Stauden treten dagegen stark zurück und deuten auf gestörte Standorte hin zurück (besonders Löwenzahn - *Taraxcum officinale*, Brennessel - *Urtica dioica*). Teilbereich der Fläche sind vegetationslos bzw. -arm, da das Planungsgebiet im Frühjahr 2001 auch als Zwischenlager eines Zirkusbetriebes genutzt wurde. Des Weiteren treten auf nahezu der gesamten Fläche Weidenschösslinge auf (*Salix spec*), die jedoch aufgrund der regelmäßigen Mahd der Fläche nur aus max. einjährigen Trieben bestehen.

Die Fläche wurde nach Darstellung des Landschaftsplanes in der Vergangenheit als Acker genutzt.

Die o.g. Flächen des Planungsgebietes werden in Anlehnung an ISH/MUNFSH 1998¹ als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Das Planungsgebiet hat auch nach Darstellung des Landschaftsplanes nur eine sehr geringe Wertigkeit hinsichtlich des Arten- und Biotopotentials.

Bei Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz handelt es sich im Planungsgebiet um folgende Bereiche:

- Einreihiger Gebüschstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes mit Einzelbäumen. Das Gebüsch besteht überwiegend aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) Feldahorn (*Acer campestre*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) – (Durchmesser der Gehölze bis ca. 20 cm), Einzelbäume vgl. Plandarstellung
- Geringwertiger Knick entlang der B 75 (überwiegend aus Hainbuche – *Carpinus betulus*, Knickwertstufe 3, Bewertung nach EIGNER 1978², vgl. Tabelle 1) mit landschaftsbestimmendem Einzelbaum (vgl. Plandarstellung). Der Knick ist nach § 15b LNatSchG geschützt.³
- An die ruderalisierte Grünlandfläche grenzt ein Landschaftswall mit einer jungen, eingezäunten Laubgehölzpflanzung an. Diese Pflanzung setzt sich in südöstliche Richtung außerhalb des Planungsgebietes weiter fort. Bei den genannten Flächen handelt es sich um Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit dem Bau der Südumgehung.

Die Bedeutung des Knicks bzw. Gebüschstrukturen für die Tierwelt ist im hohen Maße vom Umland abhängig. Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion ergeben sich daher insbesondere durch

- den mot. Verkehr auf der B 75 (Barrierewirkung, Kollision)
- den asphaltierten Wegebelaag der B 75 bzw. versiegelten Fußweg (Barrierewirkung)
- der weitgehend isolierten Lage innerhalb des Stadtgebietes.

Die unmittelbare Nähe der angrenzenden ruderalisierten Grünlandfläche und dem Gebüschstreifen mit dem weitergehenden funktionalen Kontakt zu dem südöstlich gelegenen Grünzug mindert die isolierte Lage und ist positiv zu bewerten.

Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter Arten existieren nicht. Aufgrund der Struktur des Planungsgebietes ist ein Vorkommen auch nicht zu erwarten.

¹ ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

² EIGNER, J. 1978: Ökologische Knickbewertung in Schleswig-Holstein.

³ 2 ehemals vorhandene Pappeln am Kopfende des Knicks an der Grenze zu der nördlich angrenzenden Tankstelle wurden zwischenzeitlich gefällt. Hierfür wird ein Ausgleich gem. den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide erbracht.

Tabelle 1: Ökologische Knickbewertung

A Grundwertung		Wertpunkte	Knick an der B 75
Aufbau	ebenerdig	1	
	Degradierter Wall	2	2
	stabiler Wall	3	
Gehölz-Anordnung	einreihig	1	1
	zweireihig	2	
	mehreihig/flächig	3	
Gehölz-Bestand	spärlich	1	
	lückig	2	
	Dicht	3	3
Besonderheiten	besondere Grenzlinie	1-3	
	beherrschende Höhenlage	1	
	Besondere ökologische Funktion	1	
	Besondere Windschutzfunktion	0-3	
	Überhälter	1	1
	Sonderformen	1	
	Besondere Arten	1-2	
	Zwischensumme A:		7
B Wertung Knicktyp			
Artenvielfalt	eine Gehölzart vorherrschend	1	1
	wenige Gehölzarten vorherrschend	2	
	bunte Knicks	3	
Endsumme (Produkt A x B)			7
C Klassifizierung			
>	20 Punkte = Klasse 1		
12	- 19 Punkte = Klasse 2		
3	- 11 Punkte = Klasse 3		3

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet verfügt nach Darstellung des Landschaftsplanes über eine mittlere natürliche Attraktivität und Empfindlichkeit für die Erholungsnutzung. Es ist Bestandteil eines übergeordneten in südöstliche Richtung weiter verlaufenden Grünzuges.

Beeinträchtigungen ergeben sich im Planungsgebiet besonders durch die angrenzende B 75. Durch den zwischenzeitlichen Bau des südlich angrenzenden Südringes hat sich die Qualität des Planungsgebietes gegenüber den Darstellungen des Landschaftsplanes weiter verschlechtert. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet zwischenzeitlich durch die vorhandenen Landschaftswälle von dem Grünzug räumlich abgekoppelt und die Brachfläche als ein Bestandteil der umliegenden, überwiegend gewerblich genutzten, Siedlungsflächen zu sehen. Der Knick als Einzelelement bildet dabei im Gesamtzusammenhang mit dem Umfeld ein Relikt eines vergangenen, noch landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraumes.

4.3.2 Eingriffsregelung und Bilanzierung**4.3.2.1 Ermitteln der erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigungen**

Die sich im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung nach § 8a LNatSchG und unter Berücksichtigung ISH/MUNFSH 1998⁴ ergebenden erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in Tabelle 2 dargestellt.

⁴ ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

Tabelle 2: Erhebliche/nachhaltige Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung

● = erhebliche/nachhaltige Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorhanden

Beeinträchtigte Schutzgüter	Boden	Wasser	Klima/Luft	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	gefährdete Arten	angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion	Landschaftsbild
Auswirkungen								
Flächeninanspruchnahme Bebauung/ Bodenversiegelung	●							
Beseitigung von Knicks und Gebüschstreifen					●			
Visuelle Auswirkungen visuell störende Randeffekte durch Bebauung								●
Stoffliche Austräge Abwasser (normal verschmutztes Niederschlagswasser)		●						

Erhebliche / nachhaltige Beeinträchtigungen

Schutzgut: Boden

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ergeben sich durch die mit der Flächeninanspruchnahme für Bau- und Erschließungsflächen verbundenen Neuversiegelung von Böden.

Schutzgut: Wasser

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ergeben sich als Folge der Versiegelung bzw. Bebauung durch das Anfallen von i.d.R. normal, tlw. auch nur gering verschmutztem Niederschlagswasser, z.B. Dachflächen (u.a. verringerte Grundwasserneubildungsrate, mögliche Direkteinleitung in Vorfluter).

Schutzgut: Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Beseitigung eines Knicks der Wertstufe 3 (geringwertig) sowie von Teilen eines Gebüschstreifens. Durch den Erhalt der sonstigen Gehölzstrukturen können weitergehende Beeinträchtigungen vermieden werden.

Der an der Hamburger Straße vorhandene Knick kann aus den nachfolgenden Gründen heraus nicht erhalten werden. Im Plangebiet ist der Bau eines Autohauses beabsichtigt. Ein an dieser Stelle angesiedelter wirtschaftlicher Betrieb, insbesondere gerade ein Autohaus, ist auf seine Präsenz im öffentlichen Raum und den ‚Sichtkontakt‘ zu seinen Kunden zwingend angewiesen. Aus diesem Grund erscheint die Beseitigung des Knicks notwendig.

Hinweis: Für das Beseitigen des Knicks ist ein Befreiungsantrag nach § 54 LNatSchG notwendig.

Schutzgut: Landschaftsbild

Durch den teilweisen Erhalt der Gehölzstrukturen können Beeinträchtigungen vermindert werden. Dennoch ergeben sich erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen durch den Verlust von Großgrün sowie visuell störender Randeffekte (geplante Baukörper) im Übergangsraum zu dem öffentlichen Straßenraum der B 75 und der Verbindungsstraße.

Sonstige Beeinträchtigungen

Bei den folgenden Schutzgütern werden die sich ergebenden Beeinträchtigungen als nicht erheblich bzw. nachhaltig bewertet:

Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften - angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Die sich ergebenden Beeinträchtigungen des Gebüschstreifens durch die angrenzende Bebauung und Versiegelung (u.a. auch erhöhte Stördichte durch menschliche Aktivitäten) werden, u.a. auch aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Wanderweg und der weiter angrenzenden Siedlungsflächen, als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut: Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Entsprechende Flächen sind nicht betroffen.

Schutzgut: Klima/Luft

Aufgrund der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für die klimatische Ausgleichsfunktion werden die sich aus der Bebauung und Flächenversiegelung ergebenden Beeinträchtigungen (u.a. Verstärkung der stadtklimatischen Effekte) als nicht erheblich/nachhaltig eingestuft. Durch den weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen kann die lufthygienische Ausgleichsfunktion der Gehölzflächen überwiegend erhalten werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Schutzgut: Gefährdete Arten

Gefährdete Arten sind voraussichtlich durch die geplante Bebauung nicht betroffen.

4.3.2.2 Ermitteln des Kompensationsbedarfs

Nach ISH/MUNFSH (1998, S. 611f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, um so geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Ausgleichsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann u.U. z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen (ebenda, S. 610).

Schutzgut: Boden

In Anlehnung an ISH/MUNFSH 1998 wird von folgender Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen:

1 : 0,5 für total versiegelte Flächen

1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Ermittlung Kompensationsbedarf für Schutzgut Boden durch Mischgebiet

Die Bemessung des Versiegelungsumfanges (Eingriffsfläche) wird durch die zulässige Grundfläche (GRZ, Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) in Verbindung mit der Überschreitungsregelung, der sog. 'Versiegelungsklausel' in § 19 Abs. 4 BauNVO, ermittelt (bzw. alternativ unter Berücksichtigung textlicher Festsetzungen).

Tabelle 3: Ermittlung der Eingriffsfläche durch Mischgebiet

(Mischgebietsfläche x GRZ 0,4) x Faktor Versiegelungsklausel 1,5 (bzw. max. 0,8 lt. Textl. Festsetzung)	4.048 m ² x 0,8	3.238 m ²
	SUMME (max. Versiegelung)	3.238 m²

Tabelle 4: Zusammenstellung Mindestflächenumfang Schutzgut Boden für Mischgebiet

Da hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes innerhalb des Planungsgebietes keine verlässlichen Angaben vorliegen und unter Berücksichtigung der Lage in einem Wasserschutzgebiet eine Versickerung des Oberflächenwassers problematisch ist, wird bei der Zusammenstellung als Ansatz davon ausgegangen, daß die Eingriffsfläche vollständig mit nicht wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt wird., daher ein generelles Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5.

<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Ausgleichsverhältnis</u>	<u>Erforderlicher Mindestflächenumfang</u>
3.238 m ²	1 : 0,5	1.619 m ²
SUMME:		1.619 m²

Ermittlung Kompensationsbedarf für Schutzgut Boden durch Verkehrsflächen

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges (Eingriffsfläche) wird davon ausgegangen, daß 90 % der Verkehrsfläche versiegelt wird (d.h. es werden 10 % begrünte Verkehrsnebenflächen angenommen). Die Vorbelastung, d.h. die bereits versiegelten Flächen werden berücksichtigt und abgezogen.

Tabelle 5: Ermittlung der Eingriffsfläche durch Verkehrsflächen

(Verkehrsfläche x 0,9) - Vorbelastung	(473 m ² x 0,9) – 226 m ²	200 m ²
SUMME (max. Versiegelung)		200 m²

Tabelle 6: Zusammenstellung Mindestflächenumfang Schutzgut Boden für Verkehrsflächen

Da hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes innerhalb des Planungsgebietes keine verlässlichen Angaben vorliegen und unter Berücksichtigung der Lage in einem Wasserschutzgebiet eine Versickerung des Oberflächenwassers problematisch ist, wird bei der Zusammenstellung als Ansatz davon ausgegangen, daß die Eingriffsfläche vollständig mit nicht wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt wird., daher ein generelles Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5.

<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Ausgleichsverhältnis</u>	<u>Erforderlicher Mindestflächenumfang</u>
200 m ²	1 : 0,5	100 m ²
SUMME:		100 m²

Zusammenfassung

Die Ermittlung der Eingriffsfläche und der notwendige Mindestflächenumfang für den Ausgleich für das Schutzgut Boden ergibt sich aus den Tabellen 3 bis 6. Es handelt sich zusammenfassend um insgesamt ca. **0,34 ha** (Eingriffsfläche) bzw. ca. **0,17 ha** (Mindestflächenumfang).

Eingriffe in den Boden gelten nach dem o.g. Runderlass i.d.R. als ausgeglichen, wenn:

- eine entsprechend der Eingriffsfläche gleich große Fläche entsiegelt und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden oder
- entsprechend dem ermittelten Mindestflächenumfang und auf Grundlage der o.g. Bemessungsgrundlage landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen werden und zu naturbetonten Biotoptypen entwickelt werden.

Schutzgut: Wasser

Eingriffe in das Schutzgut Wasser gelten in dem o.g. Erlass als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser versickert und normal verschmutztes Niederschlagswasser unter Beachtung der technischen Bestimmungen behandelt wird (vgl. Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation, Stand 15.11.1992), wobei Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten sind. Können entsprechende Maßnahmen nicht ausgeführt werden, so ist zu prüfen, ob sonstige Maßnahmen zum Ausgleich, z.B. die Entrohrung eines Gewässers oder die Vernässung einer Fläche, möglich sind.

Schutzgut: Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Für das Beseitigen der zwei Knickabschnitte auf einer Gesamtlänge von ca. 46 m ergibt sich nach dem sog. ‚Knickerlass‘ ein Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 2.

Beseitigen von 46 m Knick = **92 m Knickneuanlage**

Bei der Beseitigung des Gebüschstrukturen von ca. 111 m² handelt es sich um kurz- bis mittelfristig wiederherstellbare Funktionen. Nach dem sog. ‚Eingriffserlass‘ wird daher ein Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 1,5 angesetzt.

Beseitigen von 111 m² Gebüschstreifen = **167 m² Gebüschneuanlage**

Schutzgut: Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen müssen nach ISH/MUNFSH 1998 zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt.

4.3.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut: Landschaftsbild

Einzelbaumpflanzungen

Innerhalb der Mischgebietsfläche sollen im Übergangsbereich zu dem öffentlichen Straßenraum der B 75 und des Südringes insgesamt 8 Stück kleinkronige standortheimische Laubbäume gepflanzt werden. Hierbei ist die Verwendung von ‚Sorten‘ ausdrücklich zulässig. Hierdurch soll das Mischgebiet harmonisch gegenüber dem öffentlichen Straßenraum eingefasst werden. Kleinkronige Bäume passen sich dem Landschaftsbildtyp eines städtisch und durch Gewerbeflächen geprägten Umfeldes an und sind hier auch als typisch und charakteristisch anzusehen. Hierfür kommen folgende Gehölze in Frage (Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mDb 16-18):

- Acer campestre ‚Elsrijk‘ - Feldahorn
- Acer platanoides ‚Globosum‘ - Kugel-Spitzahorn
- Fraxinus excelsior ‚Nana‘ - Kugel-Esche
- Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘ - Eberesche
- Pyrus communis ‚Beech Hill‘ - Wildbirne

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgüter: Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Im Rahmen der Erschließung des B-Plan-Gebietes wird bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Beseitigung des vorhandenen Knicks gestellt werden. Mit Antragstellung wird die Art und der Ort des Knickausgleiches, der auf jeden Fall außerhalb des Plangebiets erbracht wird, von der Stadt konkret geplant. Dies ist gegenwärtig in Ermangelung geeigneter, kurzfristig verfügbarer Flächen zur Knickneuanlage noch nicht möglich. Die Stadt wird versuchen, innerhalb des Stadtgebietes oder auf dem Gebiet der Nachbargemeinden Knicks neu anzulegen. Soweit sich dies nicht verwirklichen lässt, wird ersatzweise entweder die Anpflanzung eines Feldgehölzes vorgesehen oder eine Ausgleichszahlung an die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, damit diese davon eine Ausgleichsmaßnahme finanzieren kann.

Die notwendige Gebüschneuanlage erfolgt im Zusammenhang mit entsprechender Erhöhung der flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden (s.u.).

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut: Wasser

Aufgrund fehlender Baugrunduntersuchung können noch keine verbindlichen Angaben zu der Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden gemacht werden. Grundsätzlich soll aber das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswassers im Rahmen der Möglichkeiten auf dem Baugrundstück versickert werden. Aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Wasser soll die Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen bzw.

das Einleiten in künstliche Kleingewässer zulässig sein. Wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte, so ist das Wasser in die Kanalisation abzuleiten (s.u.).

Eine erlassungsgemäße Behandlung des anfallenden normal verschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes ist nicht möglich. Das so anfallende Niederschlagswasser wird in die Trennkanalisation eingeleitet (über B 75 bzw. alternativ über Südring) und entsprechend außerhalb des Plangebietes durch bereits existierende naturnahe RKB bzw. RRB behandelt.

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut: Boden

Da im Planungsgebiet des Bebauungsplanes nicht ausreichend große und geeignete Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden zur Verfügung stehen, sollen die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Hierzu werden von dem Öko-Konto der Stadt Bargteheide aus der Poolfläche ‚Bornberg‘ Ausgleichsflächen in dem notwendigen Flächenumfang abgebucht. Zu der Lage der Poolfläche vgl. Abbildung 1.

Bei der Poolfläche handelt es sich um das Flurstück 77/1, Flur 14 in der Gemarkung Bargteheide. Die Stadt Bargteheide ist Eigentümer dieser Fläche. Eine planerische Absicherung der Fläche über einen Bebauungsplan existiert nicht. Die Refinanzierung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger. Das Entwicklungsziel der Poolfläche ist hier eine extensiv genutzte, halboffene Weidelandschaft mit Gehölzaufwuchs.

4.3.2.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und sonstige grünordnerische Maßnahmen

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Sollte sich im Rahmen der weiteren Planung herausstellen, daß der Baugrund eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässt, sollte im Rahmen der Möglichkeiten (vgl. Hinweis) die Ausführung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge berücksichtigt werden. Hierdurch können die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Bodens und Wasser deutlich minimiert werden.

Hinweis: Bei der Planung der Versickerung sind die diesbezüglichen allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das ATV Arbeitsblatt 138 (Januar 2002) und die Wasserschutzgebietsverordnung Bargteheide (02. Februar 2000, GVOBl. Schleswig-Holstein, Seite 133 ff.), zu berücksichtigen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Im Rahmen der weiteren Planung sollte durch den Bauherren geprüft werden, inwieweit Fassaden- und Dachbegrünung ausgeführt werden können. Die Stadt begrüßt solche Maßnahmen ausdrücklich. Hierdurch können die sich ergebenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes deutlich minimiert werden (u.a. Entwicklung von (Teil-)Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Abmilderung stadtklimatischer Effekte, zusätzliche lufthygienische Ausgleichsfunktion, Minimierung des anfallenden Niederschlagswassers).

Erhalt von Vegetationsbeständen / Gehölzen

Folgende Gehölze sollen dauerhaft erhalten werden:

- der überwiegende Teil des Gebüschstreifens mit Einzelbäumen entlang der nordöstlichen Planungsgebietesgrenze
- ein Überhälter (Ulme) in dem Knick entlang der B 75
- eine Esche, Einzelbaum am Sandweg im Nordosten des Plangebietes
- Gehölzpflanzung auf dem Landschaftswall.

Die Gehölze sind im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen (insbesondere bei der Beseitigung der Knickabschnitte) in geeigneter Weise (vgl. RAS-LP 4 und DIN 18920) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Kronentraufbereich der nach der Baumschutzsatzung geschützten Ulme an der B 75 ist nach Norden und Süden in einer Entfernung von 5,0 m bzw. nach Osten 3,0 m (gemessen von der Stammitte) von baulichen Anlagen jedweder Art freizuhalten, um so nachhaltige Beeinträchtigungen des Baumes innerhalb des Wurzelraumes zu vermeiden. Dies schließt zur Verdeutlichung auch Abgrabungen und Aufschüttungen sowie befestigte Flächen in wasserdurchlässiger Art ein. Aus dem gleichen Grund soll auch der Knickwall nicht beseitigt werden, da hierdurch nachhaltige Schäden des Wurzelraumes zu befürchten sind. Die Beseitigung des Aufwuchses auf dem Wall bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

4.3.2.5 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Kapitel 4.3.2.2 wurde ein grundsätzliches Ausgleichserfordernis für die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen so geschaffen sein, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurück bleiben. In der Tabelle 5 sind dem grundsätzlichen Ausgleichserfordernis die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Bilanz gegenüber gestellt. **Danach ist der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung als erbracht anzusehen.**

Tabelle 7: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eingriff in Schutzgut	Ausgleichsbedarf	Erbrachter Ausgleich
Boden	Entsiegelung (3.438 m ²) bzw. alternativ Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung u. Entwicklung naturnaher Lebensräume <u>Gesamtfläche: 1.719 m²</u> Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	Bereitstellung aus Poolfläche ‚Bomberg‘ <u>Gesamtfläche: 1.719 m²</u> +/- 0 m²
Wasser	Behandlung des Oberflächenwassers entsprechend Darstellung in Kapitel 4.3.2.3	im Regelfall durch Ableitung über Trennkanalisation (Südring bzw. B 75) und anschließende Behandlung in naturnahen RKB und RRB funktional erbracht
Knicks und sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile	Knickneuanlage <u>Gesamtlänge: 92m</u> Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich Gebüschneuanlage <u>Gesamtfläche: 167 m².</u> Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	Knickneuanlage außerhalb Plangebiet oder alternativ Ausgleichszahlung <u>Gesamtlänge bzw. -summe: 92 m bzw. 4.600,00 €</u> funktional erbracht Bereitstellung aus Poolfläche ‚Bomberg‘ <u>Gesamtfläche: 167 m²</u> +/- 0 m².
Landschaftsbild	Landschaftsbildtypische Neugestaltung des Planungsgebietes	Funktional durch Erhalt von Grünstrukturen und festgesetzte Einzelbaumpflanzungen erbracht

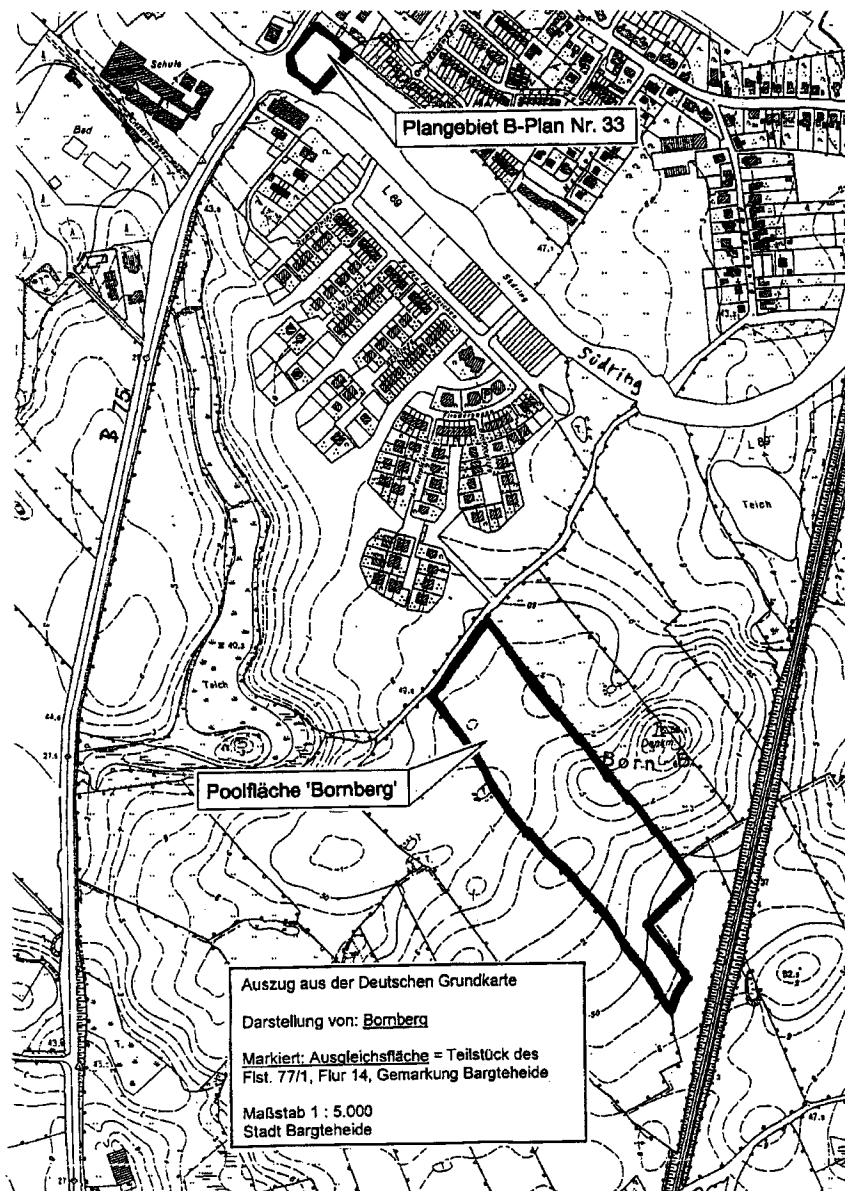


Abbildung 1: Lage der Poolfläche ‚Bornberg‘

4.3.2.6 Kostenschätzung

Bei der Kostenschätzung wird zwischen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie für Ausgleichszahlungen differenziert.

Alle Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszahlungen sind vom Grundstückseigentümer des Baugrundstückes zu tragen. Nur die 100 m² externe Ausgleichsfläche für die Neuversiegelung einer öffentlichen Verkehrsfläche an der L 89 sind vom Straßenbaulastträger der Landesstraße 89 oder von der Stadt Bargteheide zu tragen.

Bauvorhaben Bebauungsplan Nr. 33 Stadt Bargteheide Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet					
Pos.	Bezeichnung	Menge	Einh	Einheitspreis in €	Gesamtpreis in €
1	Einzelbaumpflanzungen (H. 3xv, mDb, 16-18)	8	Stck	300,00	2.400,00
	Summe netto				2.400,00
	+ 5 % Unvorhergesehenes				120,00
	Summe				2.520,00
	+ 15 % Baunebenkosten				378,00
	Summe				2.898,00
	+ 16 % Mehrwertsteuer				463,68
	Summe brutto				3.361,68
	Herstellungskosten rd.				3.500,00

Bauvorhaben Bebauungsplan Nr. 33 Stadt Bargteheide Kostenschätzung Ausgleichszahlungen bzw. Knickneuanlage au- ßerhalb des Plangebietes					
Pos.	Bezeichnung	Menge	Einh	Einheitspreis in €	Gesamtpreis in €
1	Ausgleichszahlung für Knickneuanlage	92	m	50,00	4.600,00
1b	alternativ zu Ausgleichszahlung: Knickneuanlage außerhalb des Plangebietes: Knickneuanlage incl. Knickbepflanzung (3 Sträucher je lfd. m und ein Überhälter / Stieleiche je 20 lfd. m in der Qualität: H., m.Db., 12-14)	92	m	50,00	(4.600,00)
	Wildschutzzaun (mindestens 1,5 m hoch, incl. Rückbau nach 5 Jahren)	184	m	6,50	(1.196,00)
	Grunderwerb für Knickneuanlage (mind. 5,00 m breit) – Preis als Ansatz: in Abhän- gigkeit von der Lage und dem Verhandlungsgeschick u.U. auch höher	460	m ²	2,00	(920,00)
2	Kosten für Bereitstellung der externen Ausgleichsfläche über Ökokonto der Stadt Bargteheide incl. Maßnahmen (vom Grundstückseigentümer zu erbringen)	1.619	m ²	7,50	12.142,50
3	Kosten für Bereitstellung der externen Ausgleichsfläche über Ökokonto der Stadt Bargteheide incl. Maßnahmen (vom Strassenbaulastträger zu erbringen)	100	m ²	7,50	750,00
	Summe				17.492,50 (19.608,50)

4.4 Landschaftsplan

Nach Darstellungen des Landschaftsplanes ist das Planungsgebiet als geplante Baufläche dargestellt, die von vorhandenen Gehölzstrukturen (Gebüsch, Knick) bzw. einer geplanten Knickpflanzung als Abgrenzung zu dem südöstlich angrenzenden Grünzug umgeben wird. Hinsichtlich der Notwendigkeit der Knickbeseitigung wird auf die Aussagen in Kapitel 4.3.2.1 verwiesen. Ansonsten besteht hinsichtlich der Darstellungen des Landschaftsplanes und des vorliegenden Bebauungsplanes eine inhaltliche Übereinstimmung.

4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG um ein sog. „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen“. Die geltenden Größen- oder Leistungswerte für die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. einer Einzelfallprüfung nach UVPG werden bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erreicht. Danach besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung einer UVP verzichtet.

4.6 Immissionsschutz

Da auf der im Nordwesten des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 75 erhebliche Verkehrsmengen abgewickelt werden, ist zur Ermittlung der Lärmwerte und der notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen ein Lärmschutzgutachten erarbeitet worden, dessen Zusammenfassung als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist. Das gesamte Gutachten kann bei der Stadt eingesehen werden. Es wurde im Übrigen noch ergänzt und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Alle sich aus diesem Fachbeitrag ergebenden Immissionsschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die einem Mischgebietscharakter entsprechen, im Plangebiet gewährleistet werden können. Dies gilt umso mehr, da die Errichtung eines Autohauses und keine Wohnnutzung geplant ist, so dass sich die Lage des Grundstückes im Einwirkungsbereich der Kreuzung lärmtechnisch nicht negativ darstellt.

Die Notwendigkeit einer aktiven Lärmschutzeinrichtung sowohl im Nordosten als auch im Südwesten des Plangebietes wird im Rahmen des Bauantrages durch eine Ergänzung des Lärmgutachtens geprüft, denn detaillierte Berechnungen sind erst bei Vorliegen der konkreten Nutzung möglich. Weder die konkrete Art der Nutzung noch die Stellung und Standort des Baukörpers sind zurzeit bekannt, so dass weitere, effektive Maßnahmen zum Lärmschutz nicht ergriffen werden können.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland	ca. 4.048 m ²
Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes (Ausgleichsflächen)	ca. 433 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 473 m ²
Größe des Plangebietes insgesamt	ca. <u>4.954 m²</u>

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die in der Hamburger Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichend dimensioniert, um das Plangebiet mit ver- und entsorgen zu können.

Das anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser wird im Rahmen der standörtlichen Gegebenheiten versickert bzw. über die vorhandene Trennkanalisation zu naturnah ausgebildeten RKB und RRB abgeleitet. Der Anschluss erfolgt voraussichtlich über die B 75. Ein Anschluss über den Südring ist jedoch grundsätzlich auch möglich. Die Ableitung gilt auch für das normal verschmutzte Niederschlagswassers.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer 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. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragsstellung zur Entscheidung einzureichen.

Für die Trinkwasserversorgung ist die E.ON Hanse AG zuständig.

Die Abwasserentsorgung wird durch die Stadt Bargteheide und die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (AbaG) gewährleistet.

Die Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON Hanse AG gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Kreis Stormarn sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet ist bei der zukünftigen Grundstücksnutzung die Wasserschutzgebietsverordnung Bargteheide vom 02. Februar 2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein, Seite 133 ff.), insbesondere die darin enthaltenen Verbots- und Genehmigungstatbestände, zu beachten. Versickerungsanlagen in Wasserschutzgebieten sind erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde.

Am Rande des Gebietes entlang der Hamburger Straße verläuft eine Breitbandkommunikations- (BK)-Anlage der Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co KG, Schwerin. Laut Darstellung in den Kartenunterlagen liegt das Kabel aber unmittelbar entlang der Straßentrasse ganz am Rande des Grundstückes, evt. sogar nicht einmal mehr auf dem Grundstück. Die Planungen werden durch die Kabellage also nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des o.a. Plangebietes sind dem Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn mit Stand vom 11.07.2001 weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt. Infolgedessen liegen aus Sicht des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn keine Bedenken hinsichtlich der Planung vor.

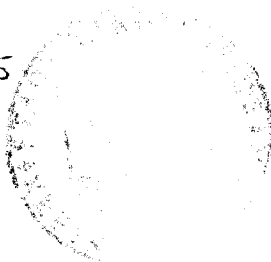
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Verwirklichung der Festsetzung des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung aber auch Enteignung in Betracht.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird gemäß § 129 Baugesetzbuch abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Zur Deckung weiterer eventueller Aufwendungen behält sich die Stadt die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Begründung am 17.11.2004 gebilligt.

Bargteheide, den 20. Januar 2005




.....
Bürgermeister

9. Zusammenfassung

Innerhalb des B-Plangebietes werden die empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiet der Gebietseinstufungen gem. BauNVO 1990 – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 - tags und nachts nicht eingehalten (Anlage 2).

Da beabsichtigt ist, einen Gewerbebetrieb - mit benötigten Präsentationsflächen auch im Freibereich des Plangebietes - anzusiedeln, sollen aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall/Wand) nicht errichtet werden, um die optische Einsehbarkeit der Flächen auch vom Straßenraum aus nicht zu beschränken.

Es wird daher empfohlen, passiven Schallschutz an den Gebäuden selbst durch den Einbau ausreichend schallgedämmter Außenbauteile für schutzwürdige Räume zu gewährleisten (Absatz 8).

Die Überschreitungspegel treten hauptsächlich an den Gebäudefassaden auf, die direkt den Hauptlärmquellen B 75 und L 89 "Südring" zugewandt sind.

Auf den der Straße abgewandten Hausfronten schirmen die Gebäude selbst den Schall ab. Gemäß den Vorschriften „kann vor dem Fenster auf der von Schallquellen abgewandten Seite eines Hauses ohne rechnerischen Nachweis mit einem 10 dB(A) niedrigeren Schallpegel gerechnet werden als auf der lauten Seite, vorausgesetzt, daß kein Schall von anderen Flächen dorthin reflektiert wird“.

Es ist daher bei Neubauten empfehlenswert, durch planerische Maßnahmen und geeignete Gebäudestellung die nutzbaren Außenbereiche (z.B. Terrasse, Balkon) auf den nicht direkt den Schallquellen zugewandten Hausseiten vorzusehen.