

STADT BARGTEHEIDE
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 36

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 36
der Stadt Bargteheide

Gebiet: ab Kruthorst ungerade Nr. 41 und Nr. 43, südwestlich
der Straße Kruthorst bis zum Regenwasserrückhalte-
becken

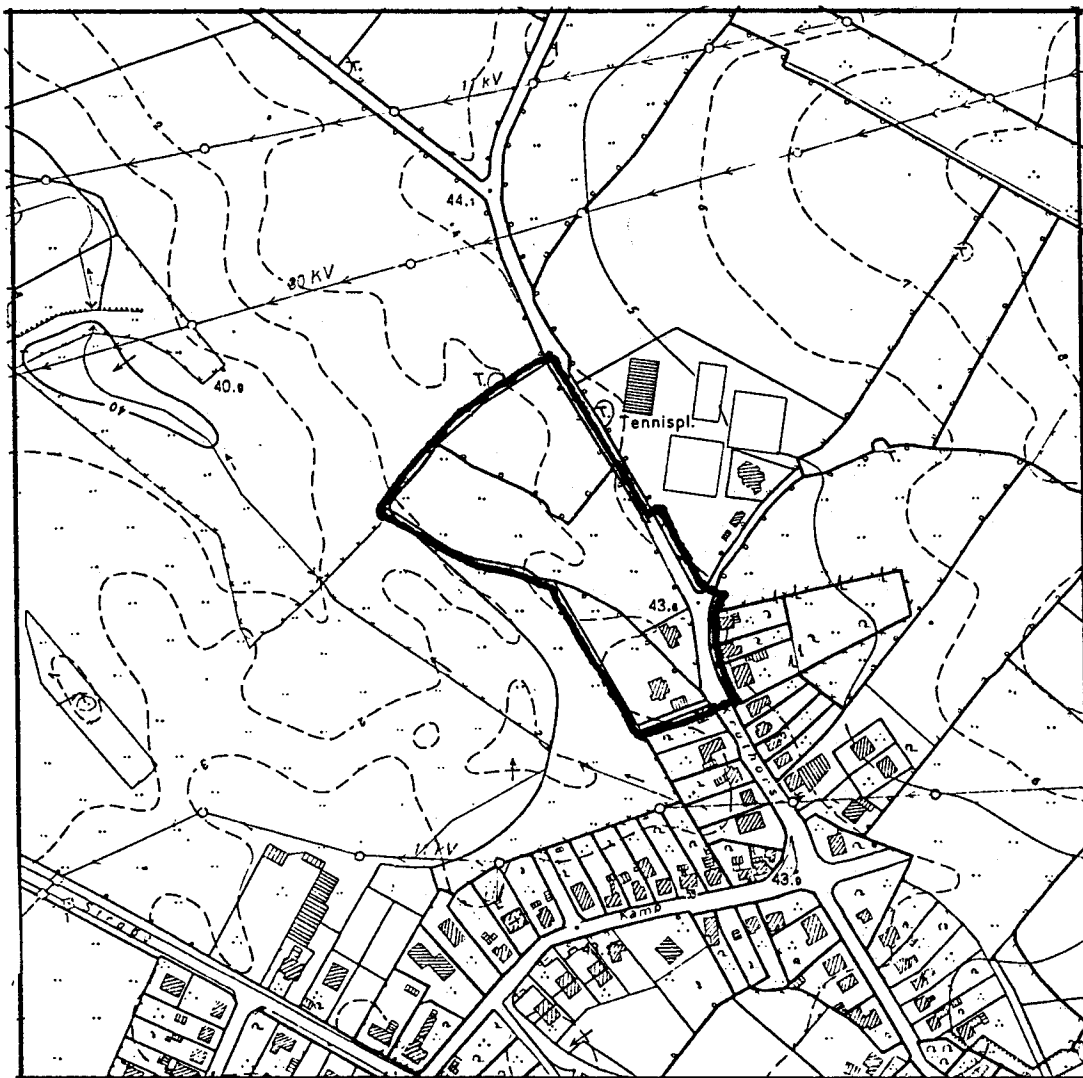
<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 4
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	5 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	8 - 11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	12 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	15 - 16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 20
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	21 - 22
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	23
b) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ..	24 - 30
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	31
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ...	32 - 34
9. Hinweise	35
 Vermerk: Beschluß über die Begründung	 36
 Anlage : Lärmuntersuchung B-Plan 36 der Stadt Bargteheide Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek Stand: 26. November 1995	
 Immissionsschutz-Stellungnahme Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Kiel Stand: 25. April 1996	

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Gebiet: ab Kruthorst ungerade Nr. 41 und Nr. 43, südwestlich der Straße Kruthorst bis zum Regenwasserrückhaltebecken, beschlossen in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide am 15. November 1995.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben.



Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36 wird mit der Vorentwurfs/Entwurfssfassung – Stand Januar 1996 – auf der Grundlage des Magistratsbeschlusses vom 14. Dezember 1995 eingeleitet.

Mit Beschluß vom 04. Juni 1996 hat der zuständige Magistrat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

In die überarbeitete Entwurfssfassung sind auch die wesentlichsten Inhalte des zwischenzeitig aufgestellten Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 36 eingearbeitet und berücksichtigt.

Nach Prüfung der gesamten eingegangenen Stellungnahmen zu den bisher durchgeführten Verfahrensschritten am 29. November 1996 durch die Stadtvertretung hat diese in der gleichen Sitzung den Bebauungsplan Nr. 36 als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gleichzeitig abschließend gebilligt.

Aufgrund des vorgenannten Abwägungsergebnisses ist der Bebauungsplan geringfügig überarbeitet und geändert worden. Hierfür ist ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Über die aus Anlaß der eingeschränkten Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 17. Februar 1997 entschieden und geprüft.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 36 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 Abgrenzungen der Wohnbauflächen und dem Regenwasserrückhaltebecken mit dem umgebenden Grünland. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 nur Flächen für Entsorgungsanlagen - Regenwasserkläranlage - und Wohnbauflächen aus.

Der Bebauungsplan Nr. 36 schließt, insbesondere aufgrund topographischer Vorgaben, die kleinteilige Siedlungsentwicklung im Bereich der Straße Kruthorst auf der Westseite des Stadtgebietes ab.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus der Rahmenkarte 35-82 59-56 im Ursprungsmaßstab 1 : 2.000. Die Höhenlinien wurden aus einer vorliegenden Montage der Deutschen Grundkarte für das Gemeindegebiet der Stadt Bargteheide mit Stand 1991 hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 36 liegt am nordwestlichen Stadtrand des Stadtgebietes der Stadt Bargteheide, westlich/südwestlich der Straße Kruthorst, bzw. deren Verlängerung.

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. 36 entsprechend dargestellt.

Regenwasserrückhaltebecken in der Nordecke des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 1.835 qm.

Als private Grünfläche - Extensivgrünland - einen Teil des Umgebungsbereiches des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens mit einer Fläche von ca. 1.831 qm.

Als private Grünfläche - Parkanlage - den Oststeil des Umgebungsbereiches des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens mit einer Fläche von ca. 670 qm.

Als private Grünflächen, vorhandene Knicks, vorhandene und zu verschiebende Knicks, neu anzulegende Knicks sowie die dazugehörenden Randstreifen mit einer Fläche von ca. 3.053 qm.

Als Verkehrsfläche den angrenzenden Teil der Straße Kruthorst vom Süden her bis zur Einmündung des neu entstehenden Erschließungsstraßenstiches sowie den neu entstehenden Erschließungsstraßenstich mit zugehöriger Wendeanlage einschließlich der neu entstehenden öffentlichen Parkplätze mit einer Fläche von ca. 1.562 qm.

Als Fläche für Gemeinschaftsanlagen einen Müllgefäßstandplatz, an der Wendeanlage des Erschließungsstraßenstiches gelegen, mit einer Fläche von ca. 15 qm.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2, Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 36 soll der topographisch noch kleinstrukturierte Bereich am Ende der Straße Kruthorst einer Bebauung zugeführt werden. Hiermit dient er zur Deckung des in der Stadt Bargteheide auch weiterhin bestehenden Wohnbaulandbedarfes im Sinne der Möglichkeiten des § 4 der Baunutzungsverordnung, sowohl den jetzigen betroffenen Grundstückseigentümern als auch künftig anderen örtlichen und überörtlichen Baulandbewerbern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 soll dieser kleine, topographisch sehr kleinteilig strukturierte Bereich, als auslaufender Teil der bestehenden Siedlungsentwicklung an den Straßen Kamp und Kruthorst in seiner Bebauung abgeschlossen werden und sich hierbei an die Vorgaben der Siedlungsstruktur der vorgenannten Straßenzüge orientieren. Ein Einbeziehen dieses Bereiches in die westlich angrenzende, erheblich größere zur künftigen Bebauung vorgesehene Wohnbaufläche wird als nicht sinnvoll angesehen. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 ist durch umfangreiche lineare Grünelemente sehr kleinteilig strukturiert und darüber hinaus durch vorhandene Anlagen einer Regenwasserkläranlage von den westlich angrenzenden künftigen Wohnbauflächen abgegrenzt, d.h., er ist im wesentlichen zur Kruthorst hin orientiert und zu entwickeln. Für die westlich angrenzenden künftigen großräumigen Wohnbauflächen ergeben sich ganz andere Siedlungsstrukturen, so daß auch aus diesem Grunde eine Verbindung mit diesem künftigen Planbereich nicht als sinnvoll angesehen wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 können innerhalb des Plangebietes, neben der Entwicklung von Wohnbauflächen im Sinne des § 4 der BauNVO, auch die notwendigen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden.

Ziel ist es daher, eine aus heutiger Sicht angemessene Planungslösung, unter Beachtung der vorhandenen Siedlungsstruktur, entlang der Kruthorst zu sichern. Insbesondere soll mit einem möglichst geringen Aufwand an Erschließungseinrichtungen eine den verschiedenen zu berücksichtigenden Belangen gerechte Planungslösung entwickelt werden.

Durch die vorliegende Planung werden dem bestehenden dringenden Wohnbauflächenbedarf der Stadt Bargteheide insgesamt 10 neue Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern entlang einer innergebietlichen teilweise privaten Erschließungsanlage zur Verfügung gestellt, wobei zwei bereits bebaute Grundstücke als weitere Teilfläche in den Bebauungsplan mit einbezogen sind. Das Plangebiet stellt in der vorgesehenen Struktur einen in sich geschlossenen Bereich am Ende der Straße Kruthorst dar, wobei ein vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken unter ökologischer Aufwertung einbezogen wird.

Die das Gebiet prägenden linearen Grünelemente der vorhandenen Knickstrukturen werden im angemessenen vertretbaren Umfang ergänzt, so daß auch hierfür eine notwendige Vernetzung sichergestellt werden kann.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 soll als weitere Zielsetzung die Möglichkeit zur Errichtung ökologisch hochwertiger Häuser vorgesehen werden. Hierbei wird davon ausgegangen, daß neben herkömmlichen zeitgemäßen Häusern Niedrigenergiehäuser bis hin zu Synergiehäusern errichtet werden können.

Von seiten der Stadt ist zwischenzeitig der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 36 aufgestellt worden. In ihm sind die landschaftspflegerischen, naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt. Die wesentlichsten Inhalte sind in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt.

Der bestehende Landschaftsplan der Stadt Bargteheide gibt in seiner Zielplanung für wesentliche Plangebietsbereiche andere Nutzungselemente vor als sie im Flächennutzungsplan berücksichtigt sind. In den Erläuterungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 36 ist dieser Widerspruch unter Ziffer 3 -Landschaftsplanerische Zielsetzungen- aufgearbeitet und dargelegt mit dem Ziel zur Realisierung der baulichen Entwicklung gemäß Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt zu Ziffer 3 der Erläuterungen des Grünordnungsplanes informativ wiedergegeben.

3 Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Die Ausweisung von Wohnbauland weicht von den Zielsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide ab, der für diesen Bereich die Ausweisung einer Waldfläche als Laubmischwald vorsieht. Die Waldinsel ist Bestandteil eines Grünzuges, der die vorhandene und zukünftige Bebauung im Nordosten Bargteheides gliedern soll.

Die geplante Bebauung stellt eine Arrondierung der alten Ortslage dar, die aus ökologischer und erholungswirksamer Sicht eine vertretbare und nicht wesentliche Abweichung von den Zielsetzungen des Landschaftsplanes darstellt. Für den nordöstlichen Bereich von Bargteheide ist eine flächige Bebauung vorgesehen. Die Gliederung der Bebauung erfolgt primär durch achsiale, zum Teil großräumige Strukturen (Fließgewässer, Redder, Alleen), die eine Verbindung zwischen Landschaft und bebauten Bereichen herstellen. Die achsiale Gliederung der Wohnbauflächen wird durch die Abweichung nicht betroffen.

Ergänzt werden die Achsen durch radiale Strukturen, die eine Verknüpfung zwischen den Achsen herstellen. Sie spielen aus ökologischer Sicht und zum Zweck des Biotopverbundes eine untergeordnete Rolle, zumal keine hochwertigen Strukturen (geschützte Biotope, schützenswerte Landschaftsbestandteile) vorhanden sind. Die radialen Strukturen sind als Grünzug vorrangig aus erholungs- und freiraumwirksamer Sicht von Bedeutung. Wesentlich ist, daß bei einer Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplanes der Grünzug in seinen Grundzügen (Eingrünung der Bebauung, Erhalt der fußläufigen Durchlässigkeit etc.) erhalten bleibt. Für die Entwicklung von Lebens- und Artengemeinschaften ist die Aufwertung der Regenrückhaltebecken als Trittsteinbiotope anzustreben.

Ein weiterer Unterschied in der Darstellung des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes besteht in einem offenen Grabenverlauf mit Schutzstreifen, der im angrenzenden Baugebiet auf dem Gelände der Trabrennbahn liegt. Bei der zukünftigen Überplanung des Bereichs der ehemaligen Rennbahn soll die im Landschaftsplan dargestellte Grabenöffnung mit Schutzstreifen umgesetzt werden (einstimmiger Beschluß auf der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege am 1. Februar 1996). Die Renaturierung des Grabens stellt einen wichtigen Beitrag zur Ergänzung der achsialen Gliederung der nord-westlichen Stadtgebiets dar. Mit der Grabenöffnung wird gleichzeitig eine Vernetzung der Regenrückhaltebecken und der Knickstruktur mit der freien Landschaft hergestellt. Auch das nördlich angrenzende B-Plangebiets Nr.36 wird durch die Grabenöffnung in den Vernetzung der Landschaft mit der Stadt integriert, so daß auch aus diesem Grund eine Abweichung von der im Landschaftsplan vorgesehenen Ausweisung des Gebiets als Waldfläche vertretbar erscheint.

Auf der Grundlage der Erfassung und Bewertung der natürlichen Grundlagen werden an dieser Stelle grundsätzliche landschaftspflegerische Zielsetzungen als örtliche Erfordernisse für Natur und Landschaft formuliert:

- Erhalt und Entwicklung der bestehenden Knicknetzes
- Anreicherung mit naturnahen, landschaftstypischen Strukturelementen (Knicks, Kopfweiden, Einzelbäumen u.ä.);
- Schaffung von Bereichen geringerer Nutzungsintensität und damit einhergehender Entlastung des Naturhaushalts;
- Erhöhung der Vielfalt und der Naturnähe des Landschaftsbildes durch gliedernde Elemente;
- Verbesserung des Übergangs zwischen besiedeltem Bereich und freier Landschaft, unter Berücksichtigung des besonderen Charakters der Umgebung (Redder)
- Orientierung der Freiraumstruktur des Baugebiets an den Charakter der umliegenden Bebauung (relativ großzügige Grundstücke, straßenorientierte Bebauung zur Gewährung ausreichend großer Gärten im rückwärtigen Bereich)

GOP zum B-Plan Nr.36 der Stadt Bargteheide

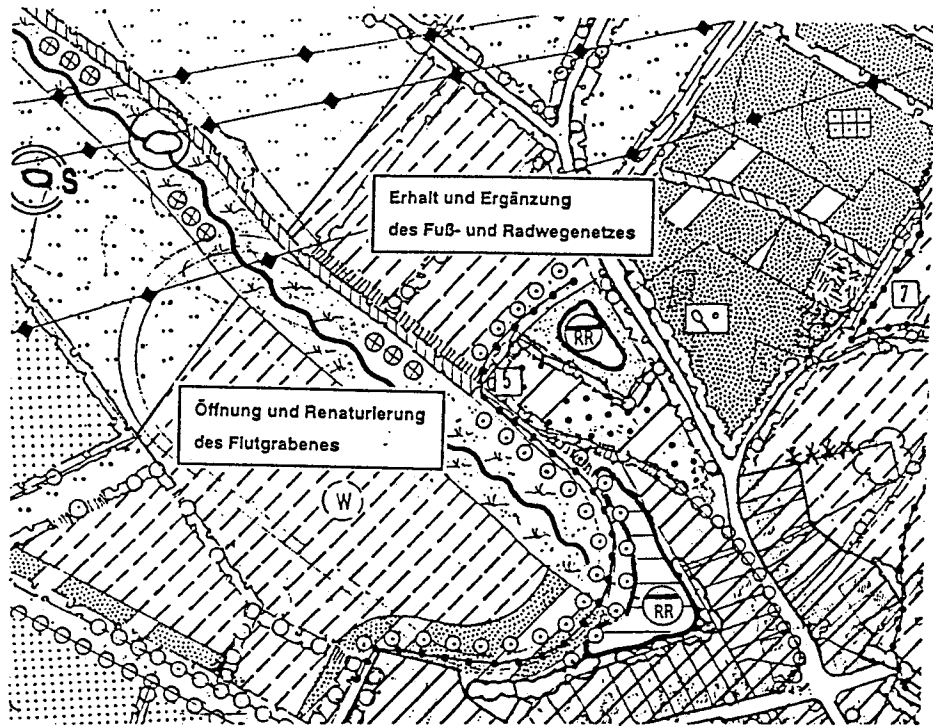


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bargteheide

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 gliedert sich bezüglich der Bauflächen nur in Wohnbauflächen gemäß § 4 der BauNVO mit bestehender Altbebauung und unbebauten Bereichen.

Über das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan sind Bauflächen entwickelt, die sich insgesamt an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes halten.

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 der 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 festgesetzt.

Die Nutzung dieser Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,35 festgesetzt. Hierbei ist durch Text bestimmt, daß die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht auf die nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl angerechnet werden.

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

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

Die Sockelhöhe wird für die Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Straße Kruthorst festgesetzt. Für die übrigen Baugrundstücke, Nr. 3 bis Nr. 12, ist die Sockelhöhe mit maximal 1,0 m Höhe über die zugehörige mittlere vorhandene Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt.

Die Haupteerschließung erfolgt über die neuen Baugrundstücke gleichfalls über die Straße Kruthorst. Innergebietlich wird jedoch die öffentliche Erschließung für einen kurzen Bereich hineingeführt. Jedoch ist dann innergebietlich eine weitere Privaterschließung in Form verschiedener Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit teilweiser Wendeanlage vorgesehen.

Für den überwiegenden Teil der neuen Baugrundstücke ist darüber hinaus eine Gemeinschaftsanlage als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz an der neu entstehenden Wendeanlage festgesetzt.

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

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

Zu den Belangen des Immissionsschutzes, insbesondere aus der östlich des Plangebietes liegenden Tennissportanlage, sind entsprechende Festsetzungen getroffen, soweit diese aus einer gutachtlichen Untersuchung erforderlich sind.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen. Im Zuge des Vorentwurfsverfahrens hat die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine Immissionsschutz-Stellungnahme für benachbarte landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe erstellt. Diese Stellungnahme ist Bestandteil dieser Begründung.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung geeigneter baulicher Anlagen wurde unter Beachtung der verschiedenen Belange verzichtet. Als freiwillige Maßnahme wird die mögliche Dachbegrünung von geeigneten baulichen Anlagen als sinnvoll angesehen. Es wird daher den künftigen Bauherren empfohlen, bei geeigneten, in der Regel flach geneigten baulichen Anlagen, eine Dachbegrünung vorzusehen. Dies betrifft auch die seitliche Begrünung von hierfür geeigneten baulichen Anlagen.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 wird an seinem östlichen bzw. nordöstlichen äußeren Rand durch die bereits bestehende Straße Kruthorst verkehrlich erschlossen. Die Straße Kruthorst ist als innerörtliche Anliegerstraße zu bewerten und dient, auch bei einer baulichen Weiterentwicklung Bargtheides, im Rahmen der durch den Flächennutzungsplan gegebenen Möglichkeiten im wesentlichen dem Ziel- und Quellverkehr.

Die Straße Kruthorst ist in unterschiedlichen Querschnitten dem bisherigen Bedarf entsprechend ausgebaut. Für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, daß entlang dem bestehenden Altbaubereich keine weiteren wesentlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich sind. Auf einen Vorgriff künftiger größerer Siedlungsbereiche bezüglich des Ausbaues wird zunächst verzichtet.

Um die verkehrlichen Mindestanforderungen zur Erschließung des Plangebietes zu sichern ist die Fortführung einer untergeordneten Erschließungsstraße in den bisher nicht angebauten Bereich der Straße Kruthorst vorgesehen. Hier ist ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich mit einer maximalen Breite von 4,75 m vorgesehen unter Einbeziehung von weiteren seitlichen Straßenraum als Straßenbegleitgrün bis zu den jeweils seitlich befindlichen Wallfüßen der Knicks. Die verbleibenden Randstreifen zu den beidseitig angrenzenden Knicks sind als Straßenbegleitgrün vorgesehen und dienen dem Schutze der angrenzenden Knicks. Von daher sollen sie als extensiver Gras- und Krautflurstreifen entwickelt und unterhalten werden.

Aus Gründen der Landschaftspflege und des Naturschutzes wird hier bewußt auf die Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen innerhalb des neu auszubauenden Teiles der Straße Kruthorst verzichtet.

In diesem noch auszubauenden Bereich sind auch Teilaufpflasterungen zu berücksichtigen, wobei jedoch bei ihrer Gestaltung zu beachten ist, daß dieser Straßenzug im wesentlichen auch dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Erschließung umfangreicher landwirtschaftlicher

Flächen dient.

Von diesen als verkehrsberuhigten Bereich auszubauenden Teil der Straße Kruthorst ist die Anlegung eines Erschließungsstraßenstiches in das Plangebiet des Bebauungsplanes hinein vorgesehen. Auch dieser neu entstehende Bereich ist als verkehrsberuhigter Bereich auszugestalten. Er ist in einer Breite von 4,75 m geplant, wobei auf beiden Seiten die Anlegung von zwei Parkplätzen in Längsaufstellung erfolgt. Als Wendeanlage ist hierfür ein Wendeplatz mit 18 m Durchmesser konzipiert, in dessen Mitte ein Einzelbaum der Art Roßkastanie gepflanzt werden soll.

Für die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist die Neuanlage von insgesamt sechs Parkplätzen vorgesehen. Neben den vier Parkplätzen an dem Erschließungsstraßenstich sind weitere zwei öffentliche Parkplätze im Altbaubereich der Straße Kruthorst vor dem Grundstück Nr. 2 geplant.

Von der Wendeanlage, als Ende der öffentlichen Erschließung, ist die weitere verkehrliche Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in unterschiedlicher Breite je nach verkehrlicher Bedeutung vorgesehen.

Das Vorhalten und der Ausbau ist zum einen in 3,2 m Breite und zum anderen in 4,0 m Breite vorgesehen. Für das 4,0 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist darüber hinaus eine weitere Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12,0 m zu errichten, so daß auch hier begrenzte Wendemöglichkeiten noch bestehen.

Zur Sicherung der künftigen Siedlungsentwicklung der Stadt Bargtheide, westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 angrenzend, wird in der vorliegenden Planung eine künftige mögliche Verkehrsbelastung des bisher nicht angebauten Teiles der Straße Kruthorst aus ca. 50 bis 100 Wohneinheiten berücksichtigt. Hierdurch soll gesichert werden, daß für die Zukunft die Straße Kruthorst auch eine untergeordnete Funktion als Anliegerstraße mit lediglich Ziel- und Quellverkehr erhält.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

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

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

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Die Sicherung der Versorgungsleitungen kann über die 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 Bargteheide ist an das Telefonortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide 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 ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Für die festgesetzten Erschließungen ist an der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ein entsprechender Müllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu benutzen, festgesetzt, so daß ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die Erschließungsanlagen der GFL-Rechte nicht erforderlich ist.

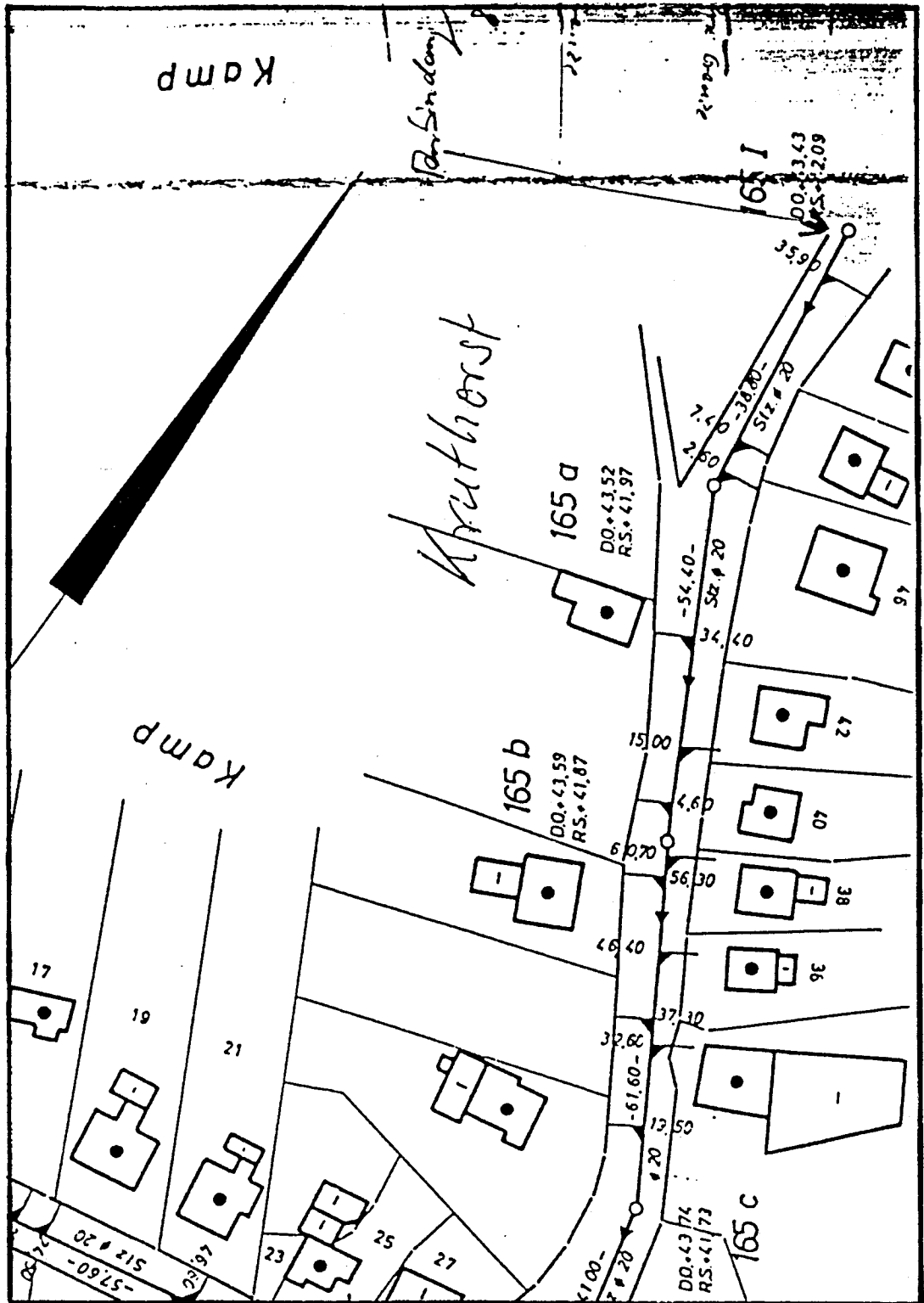
Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen und sonstige Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger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

Von seiten des zuständigen Entsorgungsträgers der ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH wird darauf hingewiesen, daß ein ordnungsgemäßer Anschluß an das vorhandene Entsorgungsleitungssystem sicherzustellen ist. Der mitgeteilte Hinweis wird nachfolgend wiedergegeben:

Das ausgebaute öffentliche Kanalnetz endet im Bereich der Straße Kruthorst in Höhe des Wechsels Ausbaustrecke/Wirtschaftsweg/Zufahrt Tennisplätze (s. Auszug Sielkataster). Erschließungsseitig ist eine ordnungsgemäße Leitungsheranführung und Anbindung am aufgezeigten Anschlußpunkt zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist auf der nachfolgenden Seite ein Ausschnitt aus dem mitgeteilten Leitungsplan wiedergegeben.

Leistungsplanübersicht der Entsorgungsleitungen des Entsorgungsträgers ABaG:



Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie zum Beispiel Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungssysteme im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist ergänzend auf die Ausführungen des Landesamtes für Natur und Umwelt -Abt. Geologie/ Boden- hinzuweisen, wonach im Plangebiet mit Geschiebelehm bzw. -mergel laut geologischer Übersichtskarte M 1 : 200.000 der BRD zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenversickerung anfallenden Regenwassers nur sehr begrenzt möglich sein.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 wird auf seiner Ost- bzw. Nordostseite von der Straße Kruthorst, bzw. deren Verlängerung berührt. Die Straße Kruthorst ist in ihrem vorderen Teil als innerörtliche Erschließungsstraße anzusehen, wobei darüber hinaus noch Verkehr aus der vorhandenen und gegebenenfalls zu erweiternden Tennisanlage herrührt. Ein entsprechender Anteil aus landwirtschaftlichen Verkehr ist gleichfalls gegeben. Es ist davon auszugehen, daß mittel- bis langfristig auch weiterer innerörtlicher Verkehr im beschränkten Umfang aufzunehmen ist, wenn von seiten der Stadt die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbauentwicklung realisiert wird. Es ist jedoch nach wie vor von einer Anliegerstraße auszugehen, die lediglich dem Ziel- und Quellverkehr dienen wird.

Aufgrund ihrer untergeordneten vorstehend beschriebenen Verkehrsfunktion ist davon auszugehen, daß sich keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm ergeben werden.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Tennisanlage, betrieben von dem örtlichen Tennisverein. Für diesen Bereich sind mittel- bis langfristig Erweiterungen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes möglich. Von diesen Anlagen können schädliche Lärmimmissionen das Plangebiet beeinträchtigen.

Zwischenzeitig ist eine lärmtechnische Untersuchung zu den Einwirkungen aus der benachbarten Tennisanlage und der künftigen verkehrlichen Funktion der Straße Kruthorst erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist durch Verschieben der nordöstlichen Baugrenzen entsprechend den Vorgaben des Gutachtens in der vorliegenden Planung bereits in der Entwurfsfassung Januar 1996 berücksichtigt. Mit Beschluß der Stadtvertretung vom 29. November 1996 ist darüber hinaus bestimmt worden, daß nunmehr als weitere Schutzmaßnahme für die Baugrundstücke Nr. 3, 4, 11 und 12 passive Schallschutzmaßnahmen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 vom November 1989 mit den Tabellen 8, 9 und 10 festgesetzt werden auf der Nordostseite der jeweiligen Baugrundstücke in einer Tiefe von 5,0 m zu den festgesetzten nordöstlichen Baugrenzen.

Weitergehende Maßnahmen sind aufgrund des Gutachtens und des gesonderten Beschlusses nicht erforderlich. Es werden daher keine weiteren Ausführungen gemacht.

Das Gutachten - Lärmuntersuchung B-Plan 36 der Stadt Bargteheide von Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH in Oststeinbek, Stand 26. November 1995 - ist Bestandteil dieser Begründung.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben sind nicht zu berücksichtigen.

Die Stadt hat eine gutachtliche Stellungnahme von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein für zwei dem Plangebiet benachbarte landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe erstellen lassen. Das Ergebnis ist in der Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 25.04.1996, Az.: III B 3.3 st-j/pof, aufgearbeitet. Hierbei sind auch die Belange aus der Rinderhaltung mit aufgenommen und dargestellt. Hierbei ist zu beachten, daß zwischenzeitig der zugrunde gelegte Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 Blatt 1 vom November 1994 nicht mehr für eine Beurteilung heranzuziehen ist. Der Darstellungsinhalt in dem Gutachten zu Belangen der Rinderhaltung hat von daher nur informellen, unverbindlichen Charakter, es ist jedoch festzustellen, daß das Plangebiet auch durch mögliche Beeinträchtigungen durch Rinderhaltung nicht betroffen sein wird. Die dargestellten einzuhaltenden Abstände aus der Rinderhaltung liegen deutlich unter den Abstandsergebnissen der jeweiligen Schweinehaltungen.

Weitergehende Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 handelt es sich um einen Bereich am Rande des jetzigen westlichen Stadtrandes. Dieser kleinstrukturierte Bereich ist als Ausläufer des jetzigen Siedlungsrandes anzusehen und wird sehr stark von einem sehr dichten, vorhandenen, bzw. zu ergänzenden Knicknetz gegliedert.

Ausgehend von der künftigen, großräumigen Siedlungsentwicklung der Stadt Bargtheide wird der das Plangebiet umfassende Bereich mittel- bis langfristig städtisches Siedlungsgebiet werden.

Zum Schutze dieses verhältnismäßig reich gegliederten Bereiches sind umfangreiche Erhaltungsfestsetzungen, sowohl linearer als auch flächenhafter Grünelemente getroffen. Neben der wichtigen Ergänzung linearer Grünelemente als Knicks ist weiter der Bereich um das Regenwasserrückhaltebecken als Extensivgrünland neu zu entwickeln und mit Pioniergehölzen auszustatten. Weiter sind jedoch keine neuen Bestandsentwicklungen vorgesehen.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, begründet auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 36, dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtrandbereich hinreichend Genüge getan worden ist.

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

Zur Sicherung, zum Erhalt und zur Aufwertung vorhandener wertvoller Landschaftsstrukturen, sowohl innerhalb des Baubereiches des Bebauungsplanes als auch außerhalb sowie zur Entwicklung neuer wertvoller Landschaftsstrukturen und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen im bisher unbebauten Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 36 sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen sowohl durch Planzeichen als auch durch Text getroffen. Darüber hinaus sind auch Hinweise hierzu in die Begründung aufgenommen.

Diese Festsetzungen sind begründet auf dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Bargteheide, erstellt durch Brien - Wessels - Werning GmbH, Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Elisabeth-Haseloff-Str. 1 in 23564 Lübeck, mit Stand vom Mai 1996.

Die wichtigsten festgelegten Inhalte des Grünordnungsplanes sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Auf weitergehende Wiederholungen hierzu wird verzichtet.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 36 ist selbständiger Plan.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt. In den textlichen Ausarbeitungen der Erläuterungen sind zur landschaftsplanerischen Ausgangssituation, den landschaftsplanerischen Zielsetzungen, den Inhalt und den Auswirkungen des Planvorhabens, die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Empfehlungen zur Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan aufgearbeitet. Dies betrifft insbesondere auch die Bilanzierung der Eingriffe und den erforderlichen Ausgleich bzw. Ersatz.

Diesen schriftlichen Ausarbeitungen sind insgesamt zwei Planzeich-

nungen beigefügt. In der Planzeichnung 1 ist der Bestand und die Bewertung dargestellt und in der Planzeichnung 2 die Planung der Grünordnung.

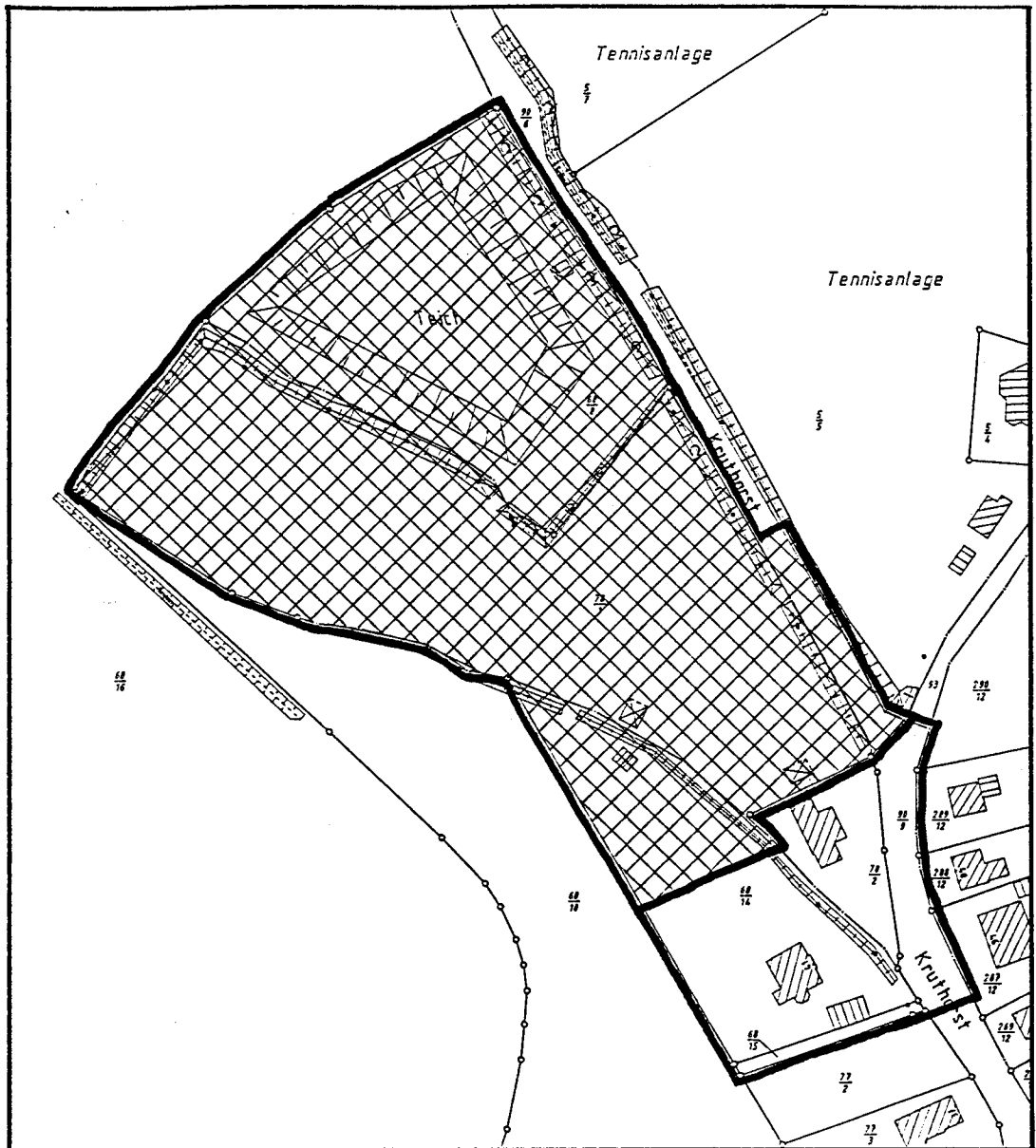
Aus den Ausführungen zur Bilanz über Eingriffe und Ausgleich/Ersatz ergeben sich verschiedene Einzelansätze von Eingriffen. Diese Eingriffe, z. B. für das Schutzgut "Boden" erfordern einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.966 qm. Durch die vorgesehenen Ausgleichsflächen für das Schutzgut "Boden" kann eine Ausgleichsleistung von insgesamt 2.100 qm erbracht werden. Als Ergebnis ist festzustellen, daß ein Überschuß an Ausgleichsleistung von 134 qm besteht. Auch für die Eingriffe in die Knickstruktur kann ein ausreichender Ausgleichsumfang sichergestellt werden, bei dem gleichfalls ein Ausgleichsüberschuß von 34 lfd. m neu entstehenden Knicks einschließlich Randstreifen festzustellen ist.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung den Anforderungen nach dem Naturschutzrecht, als auch den Belangen des Städtebaues, in hinreichendem Maße Genüge getan worden ist. Unter dieser Voraussetzung ist festzustellen, daß eine vollständige Kompensation der sich ergebenden Eingriffe möglich ist.

Die gesamten grünordnerischen Belange können aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 36 nachvollzogen werden, so daß in der Begründung auf weitergehende Ausführungen verzichtet wird.

Andere weitergehende Belange zur Grünordnung sind nicht zu berücksichtigen.

In der auf der nächsten Seiten folgenden Übersicht, mit der Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 36, sind die diagonal gerasterten Flächen in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.



Nachfolgend wird eine einfache Kostenermittlung zu den Ausgleichsmaßnahmen des Plangebietes erstellt.

a) Grunderwerb

1. Extensivgrünland	42.915,00 DM	
2. Randstreifen und Knicks	<u>51.480,00 DM</u>	
		94.395,00 DM

b) Maßnahmen

1. Extensivgrünland Herrichtung und Pflege	51.498,00 DM	
2. Randstreifen mit Knicks Herrichtung und Unterhaltung	31.032,00 DM	
3. Knicks dauernde Knickpflege	61.000,00 DM	
4. Knickanpflanzung Anlage u. dauernde Knickpfl.	<u>13.600,00 DM</u>	
		<u>157.130,00 DM</u>
		251.525,00 DM
		=====

Die Gesamtkosten des Ausgleichsmaßnahmen für den Planbereich betragen 251.525,00 DM. Sie sind auf die betroffenen Bauflächen, bzw. Grundstücke zu verteilen. Je nach angewandtem Verteilschlüssel ergibt sich hiernach ein Kostenanteil von ca. 25,34 DM pro qm, bzw. von ca. 25.152,50 DM pro Baugrundstück. Ein weiterer Verteilschlüssel wäre der Bezug zur maximal zulässigen Gesamtbruttogeschossfläche der betroffenen Grundstücke. Auf die Ermittlung dieses Teilbetrages wird verzichtet.

Die Kosten werden gemäß §§ 8 ff Bundesnaturschutzgesetz den betroffenen Grundstücken des Plangebietes zugeordnet, es sind dies die Grundstücke Nr. 3 bis Nr. 12. Sie sind als anteilige Kosten der Ausgleichsmaßnahme von den künftigen Grundstückseigentümern zu tragen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 18 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 11

Der auf dem öffentlichen Parkplatz im Bereich des Grundstückes Nr. 2 an der Straße Kruthorst gelegen zu pflanzende Einzelbaum ist als 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand der Art Stieleiche (*Quercus robur*) zu wählen. Der in der Wendeanlage des Erschließungsstraßenstiches zu pflanzende Einzelbaum ist als 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand der Art Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) zu wählen. Die innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches des Erschließungsstraßenstiches zu pflanzende zwei Einzelbäume sind als 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand der Art Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') - Hochstamm zu wählen.

- zu Textziffer 12

Die in degradierten Bereichen neu aufzusetzenden Knickwälle sind so herzurichten, daß als Knickwall ein mindestens 0,75 m hoher und in der Krone 1,0 m breiter Knickwall entsteht. Als Pflanzgut zum Nachpflanzen in lückenhaften Bereichen der vorhandenen, festgesetzten Knicks dürfen nur standortgerechte Arten des in den betreffenden Knickabschnitten vorhandenen Bestandes nachgepflanzt werden.

- zu Textziffer 13

Neu anzulegende Knicks, mit einer Grundbreite von 3,0 m, erhalten eine Wallhöhe von mindestens 0,75 m, wobei der Querschnitt wie folgt auszubilden ist - Böschung 1 : 1 = 0,75 m, Wallkrone = 0,75 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 Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwuchsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiß zu schützen und fachgerecht zu pflegen.

Als Pflanzgut sind die nachfolgenden Gehölzarten in den in % angegebenen Mengenverhältnis zu verwenden:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	5 %
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	5 %
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	5 %
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	5 %

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	5 %
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	5 %
Schlehdorn	Prunus spinosa	10 %
Stieleiche	Quercus robur	5 %
Eberesche	Sorbus aucuparia	5 %
Vogelkirsche	Prunus avium	5 %
Brombeere	Rubus fruticosus	5 %
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	5 %
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	5 %
Deutsches Geißblatt	Lonicera periclymenum	5 %
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	5 %
Hundsrose	Rosa canina	5 %
Himbeere	Rubus idaeus	5 %
Salweide	Salix caprea	5 %
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	5 %

- zu Textziffer 14

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

- zu Textziffer 15

Das mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäende Extensivgrünland ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September, zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 16

Die Bepflanzungen mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen als Uferbepflanzung des Regenwasserrückhaltebeckens sind so vorzunehmen, daß sowohl im Landbereich als auch im Wasserbereich ein steter Wechsel zwischen beschatteten und unbeschatteten Bereichen sichergestellt ist. Die Bepflanzung ist mit nachfolgenden Arten und Mengenteilen standortgerecht vorzunehmen:

Stieleiche	Quercus robur	15 %
Schwarzerle	Alnus glutinosa	5 %
Silberweide	Salix alba	5 %
Hainbuche	Carpinus betulus	10 %
Schlehdorn	Prunus spinosa	5 %
Salweide	Salix caprea	10 %

Hundsrose	Rosa canina	5 %
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	5 %
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	10 %
Brombeere	Rubus fruticosus	5 %
Deutsches Geißblatt	Lonicera periclymenum	5 %
Gemeine Hasel	Corylus avellana	10 %
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	10 %

Die zu pflanzenden Silberweiden (*Salix alba*) sind im Uferrandbereich des Regenwasserrückhaltebeckens zu pflanzen und als Kopfweiden zu entwickeln. Hierbei sind die Silberweiden zwei Jahre nach der Pflanzung in ca. 2,0 m Höhe zu köpfen. Anschließend sind die Kopfschößlinge alle drei bis sechs Jahre in unmittelbarer Nähe des Kopfes abzuschneiden. Weiter ist sicherzustellen, daß sich keine neuen Schößlinge aus dem Wurzelbereich bilden und keine Triebe sich am Stamm entwickeln.

- zu Textziffer 18

Die private Grünfläche - Parkanlage - ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur auf Dauer zu erhalten.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffern 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 18 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern zu vereinbaren. Soweit es sich um Bereiche auf Privatgrundstücken handelt, sind hierfür z.B. städtebauliche Verträge abzuschließen.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 wird durch die teilweise noch nicht abschließend ausgebaute Straße Kruthorst an seinem Rande erschlossen und fortgeführt in den anschließenden Redder hinein. Inngbietlich ist der weitere Ausbau eines Erschließungsstraßenstiches vorgesehen. Nachfolgend werden nur die künftigen Erschließungskosten der öffentlichen Erschließung im Bereich der Straße Kruthorst, des Redders sowie des Erschließungsstraßenstiches aufgeführt. Auf eine Kostenermittlung der privaten Erschließungsanlagen wird verzichtet.

Im übrigen ist es vorgesehen, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 durch einen Dritten erschließen zu lassen, wobei von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches dahingehend Gebrauch gemacht werden soll, daß die Erschließungskosten im Sinne des § 129 des Baugesetzbuches vollständig von dem künftigen Erschließer getragen werden sollen.

A. Grunderwerb

Kruthorst - Altbebauung	0,00 DM	
Kruthorst - Parkplatz	15.000,00 DM	
Kruthorst - Redder	0,00 DM	
Erschließungsstraßenstich	<u>74.000,00 DM</u>	
	89.000,00 DM	89.000,00 DM

B. Verkehrsfläche

Kruthorst - Altbebauung		
Teilausbau	27.000,00 DM	
Kruthorst - Parkplatz	9.000,00 DM	
Kruthorst - Redder		
Ausbau	36.900,00 DM	
Erschließungsstraßenstich		
Ausbau	<u>55.500,00 DM</u>	
	128.400,00 DM	128.400,00 DM

C. Oberflächenentwässerung (40%)

Kruthorst - Altbebauung		
Teilausbau	10.800,00 DM	
Kruthorst - Parkplatz		
Ausbau	3.250,00 DM	
Kruthorst - Redder		
Ausbau	9.750,00 DM	
Erschließungsstraßenstich	<u>9.000,00 DM</u>	
	32.800,00 DM	32.800,00 DM
	Übertrag	<u>250.200,00 DM</u>

	Übertrag	250.200,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
Kruthorst - Altbebauung		
Ausbau	3.500,00 DM	
Kruthorst - Parkplatz	0,00 DM	
Kruthorst - Redder		
Ausbau	7.000,00 DM	
Erschließungsstraßenstich		
Ausbau	<u>7.000,00 DM</u>	
	17.500,00 DM	17.500,00 DM
E. Straßenbäume		
Kruthorst - Altbebauung	0,00 DM	
Kruthorst - Parkplatz	1.700,00 DM	
Kruthorst - Redder	0,00 DM	
Erschließungsstraßenstich	<u>2.700,00 DM</u>	
	4.400,00 DM	4.400,00 DM
		<u>272.100,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 15 %		42.900,00 DM
		<u>315.000,00 DM</u>
		=====

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

d.h. 31.500,00 DM

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

Sofern die Stadt die Erschließung durch einen Dritten durchführen läßt und von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch macht, ergibt sich kein städtischer Kostenanteil. Dann werden die vollständigen Erschließungskosten anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

F. Schmutzwasserkanalisation		
Kruthorst - Altbebauung	0,00 DM	
Kruthorst - Parkplatz	0,00 DM	
Kruthorst - Redder		
Ausbau	42.000,00 DM	
Erschließungsstraßenstich		
Ausbau	<u>29.000,00 DM</u>	
	71.000,00 DM	71.000,00 DM

	Übertrag	71.000,00 DM
G. Regenwasserkanalisation (60%)		
Kruthorst - Altbebauung		
Teilausbau	16.200,00 DM	
Kruthorst - Parkplatz		
Ausbau	4.850,00 DM	
Kruthorst - Redder		
Ausbau	14.600,00 DM	
Erschließungsstraßenstich		
Ausbau	<u>13.500,00 DM</u>	
	49.150,00 DM	49.150,00 DM
H. Wasserversorgung		
Kruthorst - Altbebauung	0,00 DM	
Kruthorst - Parkplatz	0,00 DM	
Kruthorst - Redder		
Ausbau	18.000,00 DM	
Erschließungsstraßenstich		
Ausbau	<u>12.500,00 DM</u>	
	30.500,00 DM	30.500,00 DM
I. Gasversorgung		
Kruthorst - Altbebauung	0,00 DM	
Kruthorst - Parkplatz	0,00 DM	
Kruthorst - Redder	18.000,00 DM	
Erschließungsstraßenstich	<u>12.500,00 DM</u>	
	30.500,00 DM	30.500,00 DM
		<u>181.150,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 15 %		28.850,00 DM
		<u>210.000,00 DM</u>
		=====

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

9. Hinweise

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

Von seiten des Landes Schleswig-Holstein sind die Vorarbeiten für eine Wasserschutzgebiets-Verordnung gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz für das Wasserwerk Bargteheide eingeleitet. Die Abgrenzung der Schutzzonen liegt noch nicht fest. Es ist damit zu rechnen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht in das geplante Wasserschutzgebiet fallen wird. Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 36 liegen ca. 1.500 m nördlich vom nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes der Stadt Bargteheide.

Von seiten des Landesamtes Natur und Umwelt -Abt. Geologie/Boden-wird mitgeteilt, daß laut geologischer Übersichtskarte M 1:200.000 der BRD der Untergrund im betr. Plangebiet aus Geschiebelehm bzw. -mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit besteht. Damit dürfte günstiger, tragfähiger Baugrund für die geplanten Wohngebäude vorliegen.


Bei der Entwicklung des Gebietes sind auch die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs zu berücksichtigen. Dies wird insbesondere zum Tragen kommen bei der vorgesehenen weiteren baulichen Entwicklung westlich des Plangebietes. Dabei wären dann ggf. andere Anbindungen an ÖPNV-einrichtungen zu sichern, die sich jedoch außerhalb des jetzigen Plangebietes befinden würden.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36, Gebiet:
ab Kruthorst ungerade Nr. 41 und 43, südwestlich entlang der
Straße Kruthorst bis zum Regenwasserrückhaltebecken, der Stadt
Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt
in ihrer Sitzung am 29. November 1996

Bargteheide, den 26. Febr. 1997




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Oktober 1995; Januar 1996; Juli 1996;
Dezember 1996; Februar 1997;