



**STADT
BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 40**

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 40
der Stadt Bargteheide

Gebiet: südlich der Kläranlage
Teilfläche 1 – östlich der Straße Hollerbusch, westlich der innerörtlichen
Verbindungsstraße
Teilfläche 2 – östlich der innerörtlichen Verbindungsstraße, nördlich des
Glindfelder Weges

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	5 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	8 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	10 - 13
3. Inhalt des Bebauungsplanes	14 - 15
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	16 - 17
b) Ver- und Entsorgung	18 - 21
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	22 - 29
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	30 - 33
b) Artenschutzrechtliche Belange	34 - 36
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	37 - 40
b) Nachsorgender Bodenschutz	41 - 43
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	44
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	45
10. Hinweise	46 - 51
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	52
b) Bisheriger Bestand - unbeplant	52 - 54
c) Neue Planung	52 - 54
12. Flächennutzungsplanes – 21. Änderung- durch Berichtigung	55
Vermerk: Beschluss über die Begründung	56

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Bargteheide

Stand: 14. Oktober 2011
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

--

Faunistische Potenzialanalyse
mit Artenschutzrechtlicher Prüfung

Stand: 28.09.2011
BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

--

Geruchsuntersuchung für den B-Plan Nr. 40
der Stadt Bargteheide

Stand: 11. Juni 2012
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 25. August 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 40, Gebiet: südlich der Kläranlage; Teilfläche 1 – östlich der Straße Hollerbusch, westlich der innerörtlichen Verbindungsstraße; Teilfläche 2 – östlich der innerörtlichen Verbindungsstraße, nördlich des Glindfelder Weges, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 24. Oktober 2011.

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

Planungsziel ist es, hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) zu entwickeln, in dem nur Teile der üblicherweise zugelassenen Nutzungen eines Gewerbegebietes zulässig sein sollen. Dies begründet sich insbesondere aus den erforderlichen Standortsicherungen für die bereits hier vorhandenen öffentlichen Betriebe des Klärwerks, der Abfallwirtschaftsstation und des Bauhofes der Stadt und dem Erfordernis, in diesem Bereich an der innerörtlichen Verbindungsstraße langfristige Entwicklungsperspektiven für vorrangig öffentliche Einrichtungen zu sichern. Hierbei sind auch die notwendigen Umgestaltungen der Verkehrsfläche des Glindfelder Weges im Zuge der Trennung durch die künftige innerörtliche Verbindungsstraße zu beachten. Des Weiteren ist, zumindest für die östliche Teilfläche, durch geeignete Nutzungsgliederungen die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnnutzung zu sichern.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 25. August 2011 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 25. August 2011 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch abgesehen.

Gleichzeitig ist der Bebauungsplan Nr. 40 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2011 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz und zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02. Dezember 2011.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 01. November 2011 bis zum 02. Dezember 2011 einschließlich. Dies ist entsprechend am 24. Oktober 2011 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

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

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Stadtvertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 01. März 2012 erneut als Entwurf beschlossen, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 24. Juli 2012 bis zum 07. August 2012 einschließlich. Dies ist entsprechend am 16. Juli 2012 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

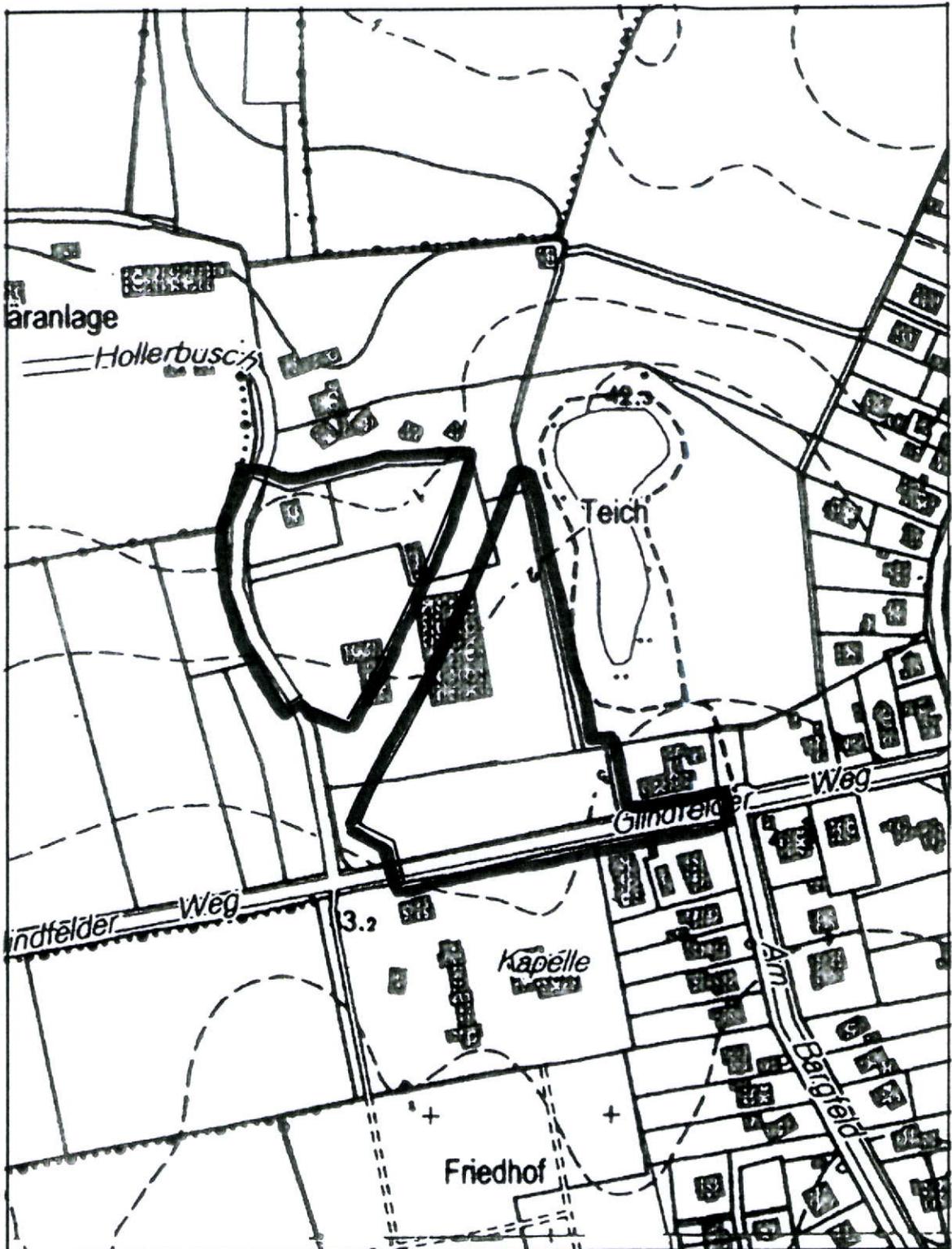
Mit Schreiben vom 11. Juli 2012 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. August 2012.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 01. März 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit Umgrenzung des Plangebiets wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich - unmaßstäblich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 40 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993- sowie insbesondere seiner 6. Änderung, die diesen Bereich bezüglich seiner Nutzungen strukturiert hat. Hiernach besteht für die Teilfläche 1, westlich der innerörtlichen Verbindungsstraße, die Vorgabe einer Fläche für die Abfallentsorgung –Recyclinghof- und für die Teilfläche 2, östlich der innerörtlichen Verbindungsstraße, die Vorgabe einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Bauhof-. Diese nutzungsspezifischen Vorgaben sollen jedoch nicht weiter Grundlage einer verbindlichen Überplanung sein. Vielmehr ist hier nun die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes beidseitig der innerörtlichen Verbindungsstraße vorgesehen. Aus diesem Grunde erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung und ist wiedergegeben unter Ziffer 12 dieser Begründung.

Im Landschaftsplan – 3. Teilfortschreibung sind unter dem Plan „Maßnahmen“ beide Teilflächen wie im Flächennutzungsplan als Recyclinghof bzw. Bauhof dargestellt. Hieraus ist abzuleiten, dass auch die Darstellungen des Landschaftsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000, der durch örtliches Aufmaß umfangreich ergänzt wurde. Die aktuellen Unterlagen zur Planfeststellung der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße (künftig Westring) sind hier als künftige Kreisstraße und in der Abgrenzung der beiden Teilflächen des Plangebietes im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Bargtheide umfasst in der Gemarkung Bargtheide, Flur 20, das Flurstück 9/19 ganz sowie die Flurstücke 9/21; 9/17; 175/43; 11/1 und 42/4 jeweils teilweise.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 14.997 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- | | |
|--|-----------------|
| - Als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) | |
| II a 0,8/1,6 | |
| mit einer Fläche von ca. | 12.972 qm |
| - Als öffentliche Verkehrsfläche | |
| mit einer Fläche von ca. | <u>2.025 qm</u> |
| | 14.997 qm |

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

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

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die hier durch die Führung der innerörtlichen Verbindungsstraße vorhandenen Nutzungsstrukturen des Klärwerkes, des Recyclinghofes sowie des städtischen Bauhofes neu zu ordnen und zur Sicherung des Standortes öffentlicher Betriebe hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln.

Abprüfung nach § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt:

- Das Plangebiet setzt sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen:

Teilfläche 1: westlich innerörtliche Verbindungsstraße	ca. 6.460 qm
Teilfläche 2: östlich innerörtliche Verbindungsstraße	ca. 8.537 qm
Gesamtplangebietsgröße	ca. 14.997 qm

Die Gesamtplangebietsgröße von 14.997 qm liegt somit deutlich unter 20.000 qm als Schwellenwert. Es erfüllt allein aufgrund seiner Gesamtgröße die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch.

- Mit dem Bebauungsplan werden umfangreiche Flächen neu versiegelt, wobei zu berücksichtigen ist, dass in diesem Bereich bereits umfangreiche bauliche Anlagen und insbesondere umfangreiche Zufahrten sowie Hof- und Lagerflächen vorhanden sind. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für beide Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes ergibt sich eine künftig zulässige Grundfläche von ca. 10.378 qm. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 10 vom Hundert ergibt sich hierfür eine Zunahme von ca. 1.297 qm, also einer Gesamtversiegelung durch Grundflächen von 11.675 qm. Bei Berücksichtigung der anteiligen Verkehrsflächen ergibt sich eine Gesamtversiegelung im Plangebiet mit 12.886 qm. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen. Hierbei wird der Erlass vom 26.09.2007 - 649510.2.2.1 berücksichtigt, in dem bestimmt ist, dass in einem Bauleitplanverfahren nach § 13a Außenbereichsflächen in untergeordnetem Umfang zur städtebaulich sinnvollen Abrundung des Plangeltungsbereiches mit einbezogen werden können. Darüber hinaus handelt es sich um eine Konversionsmaßnahme zur Neuentwicklung von Bauflächen und Nutzungen.

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

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

- Da das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung nach Durchführung des Planverfahrens. Im Flächennutzungsplan - 21. Änderung durch Berichtigung sind die betreffenden Flächen beidseitig der innerörtlichen Verbindungsstraße als gewerbliche Bauflächen dargestellt.
- Zur Durchführung von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von kommunaler Infrastruktur sowie von Arbeitsplätzen wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung sowie der Veränderung betroffener Grünstrukturen als Einzelbaumbestand gegenüber den bisherigen unbeplanten Bereichen stellen sich wie folgt dar:

Zusätzliche Oberflächenversiegelung	ca. 6.316 qm
Verlust von Einzelbäumen	5 Einzelbäume

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

- Die zu erwartenden Eingriffe durch den Verlust sonstiger Vegetationsflächen mit vorhandenem Gehölzbestand als „verwilderter Hausgarten“ auf dem Flurstück 9/10 gegenüber den bisher unbeplanten Bereichen stellt sich wie folgt dar:

Verlust von sonstiger Vegetationsfläche mit Gehölzbestand	ca. 350 qm
---	------------

Die vorgenannten Eingriffe gelten nicht wie sonst als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, sondern sind Eingriffe im Zusammenwirken mit artenschutzrechtlichen Belangen und sind daher im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Zum Ausgleichsnachweis wird auf Ziffer 6b dieser Begründung verwiesen.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch den Verlust von vorhandenen Knickstrukturen stellen sich wie folgt dar:

Verlust von vorhandenen Knickstrukturen – ohne Ergänzungspflanzung	138 lfdm
--	----------

Die vorgenannten Eingriffe gelten nicht wie sonst als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, sondern sind Eingriffe in Knickstrukturen als geschützte Biotop und sind im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Zum Ausgleichsnachweis wird auf die Ziffer 6a dieser Begründung verwiesen.

Siedlungsachse und Siedlungsachsenabgrenzung / Regionalplan Planungsraum I

Die westliche Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg / Bad Oldesloe überlagert das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes als dass das Plangebiet fast vollständig unterhalb der inneren Hälfte der Siedlungsachsenabgrenzung liegt und nur ein geringer östlicher Teil innerhalb des Bereiches der Siedlungsachse.

Mit Berücksichtigung der Planungen für die innerörtliche Verbindungsstraße ergibt sich ein diagonales Zerschneiden der hier bisher vorhandenen öffentlichen Betriebe der Kläranlage, des Recyclinghofes der AWSH sowie des städtischen Bauhofes mit seiner südlich gelegenen Erweiterungsfläche am Glindfelder Weg.

Mit der vorliegenden Planung ist hier eine Neuordnung der Bebaubarkeit der verbleibenden Grundstücksflächen vorgesehen unter Berücksichtigung der hier künftig vorgesehenen verkehrlichen Erschließungen mit Anbindung an die innerörtliche Verbindungsstraße.

Wesentliches Ziel der städtischen Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den städtischen Bauhof unter Berücksichtigung von Reserveflächen für ein mögliches Zusammenführen der im Ort vorhandenen Bauhofeinrichtungen der Stadt, des Amtes Bargteheide-Land sowie des Bauhofes der Friedhofsverwaltung südlich des Glindfelder Weges gelegen.

Aufgrund der im Regionalplan ca. 250 m breiten Siedlungsachsenabgrenzung und der Tatsache, dass der Planbereich sich auf der inneren Hälfte der Siedlungsachsenabgrenzung befindet geht die Stadt davon aus, dass hierfür die bestehende besondere Situation des örtlichen Bestandes und der Planung der innerörtlichen Verbindungsstraße zu berücksichtigen ist. Es befinden sich in diesem Bereich mit dem Friedhof und dem Kapellengrundstück, dem alten Bauhof, dem Recyclinghof, den umfangreichen Anlagen des Klärwerkes sowie westlich am Glindfelder Weg weiterer umfangreicher Baubestand als Reiterhöfe ein erhebliches Siedlungspotenzial, das die vorliegende Planung als vertretbar ansehen lässt und hierzu auch aus Sicht der Stadt kein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist.

Diese Sichtweise der Stadt wird auch von der zuständigen Planungsabteilung des Kreises geteilt, als dass es bei der dargestellten Breite der Siedlungsachsenabgrenzung durchaus zulässig ist über eine differenzierte Bewertung auch im begrenzten Umfang in diesem Bereich noch Siedlungsentwicklungen der Stadt zuzulassen. Dies ist in der Begründung weitergehend aufgearbeitet.

Unter diesem Planungsansatz der Stadt handelt es sich nicht um die Neuentwicklung gewerblich nutzbarer Bauflächen in einem für die Stadt bedeutsamen Umfang, sondern dem Grunde nach um eine künftige Konversionsfläche durch Fortfall der bisher hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen und mit der vorliegenden Planung durchgeführte kurzfristige Umstrukturierung und Bereitstellung von Bauflächen für die Einrichtung eines Bauhofes als öffentlichen Betrieb unter völligem Neuschnitt der Bauflächen.

Die Stadt geht davon aus, dass unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen von Seiten der Landesplanungsbehörde die kritische Sichtweise gegenüber der hier von der Stadt vorgesehenen Entwicklung zurückgenommen wird.

Zum Nachvollzug der städtebaulichen Planungssituation im Verhältnis zur Lage der Siedlungsachsenabgrenzung ist nachfolgend in dem Deckblattausschnitt der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung ergänzend die Lage der Siedlungsachsenabgrenzung dargestellt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

In dem Quartier nördlich des Glindfelder Weges und östlich der Straße Hollerbusch bis hin zum Klärwerksgelände befindet sich die bisherige Dienstwohnung des Klärwerkmeisters, der Recyclinghof der Abfallwirtschaft, der städtische Bauhof sowie unmittelbar nördlich des Glindfelder Weges eine Reservefläche für den städtischen Bauhof. Es ist also bereits bisher als vollständig besiedelter Bereich anzusehen.

Dieses Quartier wird mit der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße diagonal zerschnitten, so dass für diesen Bereich eine städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung der bisherigen Nutzungen notwendig wird. Dies hat weiter zur Folge, dass frühzeitig erforderliche Betriebseinrichtungen des städtischen Bauhofes errichtet werden müssen, damit die Folgen des Baus der innerörtlichen Verbindungsstraße für den städtischen Betrieb im erforderlichen Umfang kompensiert werden können.

Es besteht somit das Erfordernis zur vollständigen Neuordnung dieses bereits besiedelten Bereiches. In diesem Zusammenhang ist bereits abgeprüft, dass aus langfristiger Sicht die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen bzw. Flächen für Ver- oder Entsorgungsanlagen nicht mehr geboten scheint. Vielmehr soll dieser Bereich vorrangig öffentlichen Betrieben, wie dann z.B. dem städtischen Bauhof in Form eines Gewerbegebietes zur Verfügung gestellt werden. Um jedoch auszuschließen, dass hier die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit dem nach der BauNVO üblichen Nutzungsspektrum entsteht ist bestimmt, dass hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt wird mit der Maßgabe, dass nur Teile der üblichen Gewerbegebietsnutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig sein sollen.

Ein eingeschränktes Gewerbegebiet ist hier somit zulässig, als dass für die übrigen großen Gewerbegebietsbereiche der Stadt keine derart restriktiven Nutzungseinschränkungen bestehen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt mit weitergehenden textlichen Regelungen unter Berücksichtigung der strukturellen Gliederung in insgesamt 4 Baufelder, als dass hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sein sollen. Dies bedeutet, dass aufgrund der Geruchsbelastungen aus der benachbarten Kläranlage und den westlich abgesetzt liegenden landwirtschaftlichen Betrieben mit teilweiser Intensivtierhaltung in den einzelnen Baufeldern nicht alle vorstehend aufgelisteten Nutzungen zulässig sind, sondern eine Anpassung an die gutachtlichen Vorgaben erfolgt.

Weiter ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Baukörperlängen über 50 m zulässig sein sollen und ansonsten die Regelungen der offenen Bauweise gelten.

Für die Bauflächen ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und weiter eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 jeweils als Höchstgrenze. Weiter ist bestimmt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 als Höchstgrenze überschritten werden darf.

Darüber hinaus ist die Firsthöhe baulicher Anlagen mit + 15,0 m über die festgesetzten Bezugshöhenpunkte auf der Straße Hollerbusch für die Teilfläche 1 und auf den Glindfelder Weg für die Teilfläche 2 festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind keine Festsetzungen getroffen.

Für die Baugrundstücke der Teilflächen 1 und 2 sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Hier sind bezüglich der Baugrenzen entlang der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße die notwendigen Abstände von 15,0 m zu den künftigen Fahrbahnrändern berücksichtigt, da dieser Abschnitt der innerörtlichen Verbindungsstraße als klassifizierte Kreisstraße gewidmet werden wird. Die verbleibenden Flächen auf den Baugrundstücken innerhalb dieser Abstandsfläche von 15,0 m der anbaufreien Strecke sind als von der Bebauung freizuhalten Fläche mit der Zweckbestimmung –anbaufreie Strecke- festgesetzt. Ausnahmsweise ist hier die Anordnung von Stellplätzen bzw. Abstellflächen für nicht ortsfest verbundene Container und Sammelbehälter sowie Schüttgutboxen bis zu einem Abstand von 10,0 m zum künftigen befestigten Rand der Fahrbahn der innerörtlichen Verbindungsstraße zulässig. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass Stellplätze bzw. Abstellflächen für nicht ortsfest verbundene Container und Sammelbehälter auch außerhalb der anbaufreien Strecke zulässig sind. Darüber hinaus ist innerhalb dieser Flächen auch die Errichtung von unterfahrbaren Siloanlagen zulässig, wobei ein Mindestabstand von 1h (Gesamthöhe des Silos) zum äußersten befestigten Rand der Fahrbahn der innerörtlichen Verbindungsstraße einzuhalten ist.

Weiter sind Gliederungen der Gewerbegebietsbauflächen durch Festsetzung verschiedener zulässiger flächenbezogener Emissionskontingente getroffen, die im Wesentlichen dem Schutz der angrenzenden Baugebiete außerhalb des Plangeltungsbereiches teilweise mit Wohnbebauung dienen. Diese Festsetzungen sind abgeleitet aus der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung.

Für den Bereich der Bauflächen ist durch Text ein passiver Schallschutz bestimmt, bei dem verschiedene Lärmpegelbereiche entsprechend des Abstandes zur innerörtlichen Verbindungsstraße, bzw. mindestens der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vom November 1989 Tabellen 8, 9 und 10, einzuhalten sind.

Zu den Belangen aus Geruchsimmissionen aus der unmittelbar nördlich/nordwestlich angrenzenden Kläranlage der Stadt Bargteheide sowie zwei landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bzw. Intensivtierhaltung, ist ein aktuelles Geruchsgutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass weite Teile des Plangebietes nicht für schützenswerte Nutzungen als Wohnnutzung, Büronutzung oder auch sonstige gewerbliche Nutzungen, die eine ständige Anwesenheit von Betriebspersonal erfordern, genutzt werden können. Lediglich auf der Ostseite in der Teilfläche 2 ist der mittlere bzw. südliche Bereich nur von Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von über 10 % bis hin zu unter 15 % der Jahresstunden belastet. Zur Sicherung dieser Nutzungseinschränkungen sind Festsetzungen getroffen, die nur in diesem mittleren und südlichen Teil Wohn- und Büronutzung sowie sonstige gewerbliche Nutzungen, die eine ständige Anwesenheit von Betriebspersonal erfordern, zulassen. Weitergehendes ist unter Ziffer 5 dieser Begründung aufgeführt. Das Geruchsgutachten ist Anlage der Begründung.

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

Für den Verlust von sonstigen Vegetationsflächen mit Gehölzbestand erfolgt ein Ausgleich als Ersatzmaßnahme aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Plangebietes. Dies wird von Seiten der Stadt sichergestellt.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Die westliche Teilfläche 1 des Plangebietes wird über die bestehende Straße Hollerbusch mit Anbindung an den Glindfelder Weg erschlossen. Bei Fertigstellung der innerörtlichen Verbindungsstraße erfolgt die Anbindung der Straße Hollerbusch über den planfestzustellenden Teil direkt an die innerörtliche Verbindungsstraße.

Die östliche Teilfläche 2 des Plangebietes wird über den Glindfelder Weg erschlossen. Bei Fertigstellung der innerörtlichen Verbindungsstraße erfolgt dann zusätzlich eine Anbindung an die innerörtliche Verbindungsstraße, gleichfalls über den planfestgestellten Bereich.

Eine direkte Anbindung der Bauflächen an die innerörtliche Verbindungsstraße ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde erfolgt für beide Teilflächen entlang der innerörtlichen Verbindungsstraße die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugang.

Die geplanten Grundstücksanbindungen sind in der Planzeichnung entsprechend als Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Aufgrund prägender vorhandener Grünstrukturen als Knick entlang der Straße Hollerbusch und des Glindfelder Weges wird auf die Anordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr – Parkplätze- verzichtet. Hierüber kann ein Großteil der vorhandenen Knickstrukturen entlang beider Straßenzüge erhalten werden.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Straßenzüge der innerörtlichen Verbindungsstraße, des Glindfelder Weges und der Straße Hollerbusch, sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert.

Die Regelquerschnitte der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches.

- a – a innerörtliche Verbindungsstraße, ohne Fahrbahnteiler von West nach Ost**
2,0 m Muldenrinne, 1,0 m Berme, 1,0 m Randstreifen, 3,5 m Richtungsfahrbahn,
3,5 m Richtungsfahrbahn, 0,5 m Randstreifen, 1,75 m Straßenbegleitgrün, 1,75 m
Fußweg, 1,0 m Berme, 2,0 m Muldenrinne = gesamt 18,0 m
- b – b innerörtliche Verbindungsstraße, mit Fahrbahnteiler von West nach Ost**
2,0 m Muldenrinne, 1,0 m Berme, 1,0 m Randstreifen, 3,5 m Richtungsfahrbahn,
3,5 m Linksabbiegespur, 3,5 m Richtungsfahrbahn, 0,5 m Randstreifen, 1,75 m
Straßenbegleitgrün, 1,75 m Fußweg, 1,0 m Berme, 2,0 m Muldenrinne =
gesamt 21,5 m
- c – c Hollerbusch, von West nach Ost**
ca. 0,9 m Randstreifen, ca. 4,9 m Fahrbahn = gesamt ca. 5,8 m
- d – d Glindfelder Weg, westlich Zufahrt Kapellengrundstück, von Nord nach Süd**
ca. 1,8 m Randstreifen, ca. 4,75 m Fahrbahn, ca. 1,75 m Randstreifen =
gesamt ca. 8,3 m

Die Ergebnisse des Planfeststellungsbeschlusses vom 15.06.2011 für die innerörtliche Verbindungsstraße zwischen der Jersbeker Straße (Kreisstraße 56) und der Alten Landstraße (Landesstraße 225) sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf der Grundlage der Planfeststellung für die innerörtliche Verbindungsstraße wird auch für das südlich angrenzende Kappellengrundstück des Friedhofes die Durchfahrbarkeit des Glindfelder Weges unterbrochen. Losgelöst von diesem Planverfahren sind bereits jetzt Abstimmungen mit der Kirchengemeinde geführt, die eine vertretbare grundstücksbezogene Umstrukturierung der Verkehrsabläufe auf dem Kappellengrundstück und zugehörigem Kirchenbauhofsgelände ermöglichen und hierbei auch zu einer Verbesserung der Stellplatzsituation führen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen für Stellplätze und Abstellflächen für nicht ortsfest verbundene Container und Sammelbehälter rechtzeitig die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen für die künftige Anbauverbotszone der innerörtlichen Verbindungsstraße als künftige Kreisstraße beantragt werden. Bereits bei Planaufstellung erfolgten hierzu Abstimmungen mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, als dass diese Ausnahmegenehmigungen in Aussicht gestellt werden.

Aus diesem Grunde ist für den Plangebietsbereich nichts Weiteres zu berücksichtigen.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die überwiegenden Teile des Plangebietes waren bereits bebaut und erschlossen. Es erfolgt jedoch eine völlige Neustrukturierung mit einer neuen Nutzungsvorgabe. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

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

Nachfolgend wird der Leitungsplan des Versorgungsträgers Holsteiner Wasser GmbH wiedergegeben.



Löschwasserversorgung - Brandschutz

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen vorhanden. Die Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang ist derzeit nicht gegeben. Es besteht somit das Erfordernis für das Plangebiet ergänzend weitere Hydranten einzurichten. Dies ist bezüglich der künftigen gewerblichen Nutzung im Zuge der Erschließungsplanung umzusetzen.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (192 m³/h) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701.400- und dem Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Hierbei sind auch vorhandene Feuerlöschteiche in die erforderliche Verfügbarkeit von Löschwasser mit einzubeziehen. Dies gilt auch für ständig Wasser führende Regenrückhaltebecken. Dieser Sachverhalt trifft auf das der Teilfläche 2 benachbarte Regenwasserrückhalte- und -klärbecken zu. Soweit dies in die Sicherung der notwendigen Löschwassermenge einbezogen werden kann, ist hier im Zuge der Erschließungsplanung eine Löschwasserentnahmestelle einzurichten.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gem. § 3(3) der LBO zu beachten.

Für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen ist für die Gebäude bzw. Gebäudeteile, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, eine Feuerwehrezufahrt gem. den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

Elektrische Energie

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

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

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG in den bereits vorhandenen, teilweise außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzügen sichergestellt.

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

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

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

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten im Stadtgebiet.

Breitbandversorgung

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

Technischer Standard:

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

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

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

Television

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

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

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Bei Bedarf ist sie unter der Service-Telefonnummer: 0800/2974001 zu erreichen.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich für das Plangebiet nicht um die Belange der Entsorgung von Hausmüll handelt, sondern hier um die Entsorgung von Gewerbeabfall, der durch die jeweiligen Betriebe in Eigenverantwortung zu regeln ist. Von daher kann aus Sicht der Stadt auf die Anordnung hinreichend großer Wendeanlagen im Bereich der beiden betroffenen gemeindlichen Straßenzüge verzichtet werden.

Abwasserbeseitigung

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

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

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Neuschneidung der Bauflächen im Plangebiet ist grundstücksbezogen die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers neu zu ordnen und soweit möglich an vorhandene Leitungssysteme in der Straße Hollerbusch bzw. dem Glindfelder Weg anzubinden. Hierbei ist auch die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Rohrleitungen zu prüfen.

Das gefasste Oberflächenwasser wird danach dem vorhandenen Regenwasserrückhalte- und -reinigungsbecken östlich der Teilfläche 2 zugeleitet, um danach über das nördlich vorhandene Grabensystem in Richtung Bunsbach abgeleitet zu werden.

Rechtzeitig vor Erschließungsbeginn ist der unteren Wasserbehörde der Nachweis vorzulegen, dass das Regenwasserrückhalte- und -reinigungsbecken für den Neuanschluss ausreichend dimensioniert ist und die in der Einleitungserlaubnis festgelegte Einleitungsmenge nicht überschritten wird. Erforderlichenfalls sind bauliche Anpassungen vorzunehmen. Die Genehmigung hierfür ist ebenfalls rechtzeitig zu beantragen.

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

Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

In seiner Stellungnahme vom 01. November 2011 weist der Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau darauf hin, dass das als Vorflut zu nutzende Gewässer 2.11 zum Einzugsgebiet des Bunsbaches gehört, der in das reduzierte Gewässernetz im Rahmen der Umsetzung der EG-WRRL aufgenommen wurde. Danach sind alle Maßnahmen darauf auszurichten, dass keine Verschlechterung im Gewässersystem eintritt. Es wird angeregt, dass bei der späteren Regelung der Oberflächenentwässerung die Oberflächenwasserversickerung des unbelasteten Dränflächenwassers auch moderne Verfahren wie z.B.

- Rohr-Rigolen mit oder ohne Drosselabfluss
- Mulden-Rigolen mit oder ohne Drosselabfluss
- Füllkörper-Rigolen mit oder ohne Drosselabfluss

Anwendung finden sollten. Auch bei weniger sickerfähigen Böden sind heutzutage bessere Möglichkeiten gegeben, als die direkte Ableitung ins Gewässer.

Dieser Hinweis ist bei der Umsetzung der Planung zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Die großflächige Ableitung erfolgt in das Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLIEGEVERBANDES AMMERSBEK-HUNNAU.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Verkehrs- und Gewerbelärm

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die innerörtliche Verbindungsstraße als künftige Kreisstraße und damit überregionale Straßenverbindung berührt. Andere hochbelastete Straßenverbindungen liegen deutlich abgesetzt nördlich und südlich des Plangebietes.

Von diesem neuen überregionalen Verkehrszug werden schädliche Lärmimmissionen ausgehen. Des Weiteren ist das Plangebiet selbst als Gewerbegebiet von Gewerbelärm betroffen. Eine Beeinträchtigung von der deutlich östlich liegenden Bahnlinie Hamburg/Lübeck ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszunehmen.

Für den Bebauungsplan Nr. 40 ist die Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor mit Datum vom 14. Oktober 2011 erarbeitet, die neben der Festlegung zu beachtender Lärmpegelbereiche auch Nutzungsgliederungen als maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel bzw. Immissionskontingente vorsieht. Sie ist als Anlage der Begründung beigelegt

Für die Bauflächen des Plangebietes sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen für den gesamten Bauflächenbereich des Gewerbegebietes festgesetzt.

Die Jersbeker Straße (K 56) ist ca. 350 m, die Alte Landstraße (L225) ca. 490 m und die Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck ca. 1,5 km zur Plangebietsgrenze der Gewerbegebietsflächen entfernt

Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu **7. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen** zitiert:

7. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

7.1 Begründung

a) Allgemeines

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße, östlich der Straße Hollerbusch und nördlich der Straße Glindfelder Weg.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird.

Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich östlich und südlich des Plangeltungsbereichs. Bei den schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich um Wohnnutzungen, die teilweise in den Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 20 als reines und allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Südlich des Plangeltungsbereiches liegt der Friedhof, dieser Bereich ist als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Für das Wohngebäude auf dem Friedhofsgelände wird ein Schutzanspruch zugrundegelegt, der einem Mischgebiet vergleichbar ist.

b) Gewerbelärm

Da zurzeit noch keine konkrete Planung für die Nutzung des Gewerbegebiets vorliegt, wurde für den Plangeltungsbereich zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $L_w = 60/60$ dB(A) (tags/nachts) zulässig ist. In dem Bereich sind gewerbliche Vorbelastungen aus dem Betrieb des Klärwerks und der Nutzung der Stellplätze am Friedhof vorhanden. Das Klärwerk wurde mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel berücksichtigt. Am Friedhof wurden die vorhandene und die geplante Stellplatzanlage mit eingerechnet.

Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets sind richtungsbezogene Emissionsbeschränkungen tags und nachts festzusetzen. Hierbei wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Zur optimalen Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen werden richtungsbezogene Emissionsbeschränkungen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastung der innerörtlichen Verbindungsstraße wurde dem Planfeststellungsverfahren entnommen und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet. Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre auf Grundlage aktueller Fachliteratur.

Die Berechnung der Emissionspegel und der Beurteilungspegel erfolgte gemäß den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1990, RLS-90).

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird zu beiden Seiten in einem Abstand von ca. 16 m zur Straßenmitte der innerörtlichen Verbindungsstraße der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und in einem Abstand von ca. 25 m der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts überschritten. Der Orientierungswert von 65 dB(A) tags wird in einem Abstand von ca. 29 m zur Straßenmitte und der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts in einem Abstand 40 m überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm und Gewerbelärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Ergänzend sind für Schlaf- und Kinderzimmer von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

In dem Bereich, wo der Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, werden Außenwohnbereiche ausgeschlossen.

d) Gesamtlärm

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist für die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets festzustellen, dass die Zunahmen des Gesamtlärms an allen Immissionsorten unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Insgesamt sind durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten.

7.2 Festsetzungen

a) Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 40 der Stadt Bargteheide sind im Teilbereichen des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden richtungsbezogene Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ (bezogen auf 1 m²) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$				
Gebiet k	WR im B-Plan 6		sonst	
	tags	nachts	tags	nachts
Teilfläche i	dB(A)		dB(A)	
Fläche 1	60	45	60	50
Fläche 2	55	40	60	45
Fläche 3	50	35	55	40

Grundlage der Festsetzungen ist §1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

b) Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten nur für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und nur, wenn die Außenbauteile nicht von der innerörtlichen Verbindungsstraße abgewandt sind. Von der innerörtlichen Verbindungsstraße abgewandt sind solche Außenbauteile, bei denen der horizontal gemessene Winkel zwischen der Straßenachse und Außenbauteil mehr als 100 Grad beträgt. Für Außenbauteile, die von der innerörtlichen Verbindungsstraße abgewandt sind gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
		[dB(A)]	
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Abbildung 2:

Lage der Lärmpegelbereiche, Maßstab 1 : 1.500



Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Bis zu einem Abstand von bis zu ca. 20 m zur Straßenmitte der innerörtlichen Verbindungsstraße sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten an diesen Gebäudeseiten ist generell zulässig.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

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

(Hinweis: Es wird empfohlen, folgenden Text mit in den Textteil B „Festsetzungen“ aufzunehmen:

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“)

Geruchsimmissionen aus Kläranlage und landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen

Für den Bebauungsplan Nr. 40 ist eine neue Geruchsuntersuchung zu den Problematiken aus der nördlich liegenden Kläranlage und den beiden westlich abgesetzt am Glindfelder Weg gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor mit Datum vom 11. Juni 2012 erarbeitet. Diese Untersuchung, unter hinreichender Berücksichtigung von Betriebserweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere bezüglich ihrer Tierhaltung, hat zum Ergebnis, dass letztendlich schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Wohnungen, Büronutzungen oder auch sonstige gewerbliche Nutzungen, die eine ständige Anwesenheit von Betriebspersonal erfordern, in weiten Teilen des Plangebietes nicht vertretbar ist. Aus diesem Grunde sind hierfür notwendige Festsetzungen für den Gesamtbereich der Teilfläche 1 und für den nördlichen Teil der Teilfläche 2 zum Ausschluss dieser Nutzungen getroffen. Dies ist in der Planzeichnung und durch Text gesichert.

Nachfolgend wird aus der Geruchsuntersuchung zitiert, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Zitat aus dem Gutachten Ziffer 7. Zusammenfassung und Bewertung

Mit der vorliegenden Untersuchung wurden die Geruchsimmissionen durch die Kläranlage der Stadt Bargteheide und der beiden landwirtschaftlichen Betriebe am Glindfelder Weg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.40 für das Plangebiet prognostiziert.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz, in der Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete sowie für Gewerbe- und Industriegebiet festgelegt sind. Die Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeiten erfolgte mit dem gemäß GIRL empfohlenen Modell AUSTAL2000 unter Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse.

Nach der früheren Untersuchung des TÜV Nord aus dem Jahr 2006 [16] wurde die Kläranlage saniert und erweitert [17] / [18]. Dadurch reduziert sich die Geruchsemission der Schlammmentwässerung. Auch bei den landwirtschaftlichen Betrieben am Glindfelder Weg liegen andere Betriebszahlen und zu verwendende Emissionsfaktoren vor.

In die Untersuchung wurden sowohl der vorhandene Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe als auch der geplante Bestand mit einbezogen.

Zusammenfassend ist für die Gesamtbelastung IG_b festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) im Plangeltungsgebiet nur teilweise eingehalten wird.

Im Teilgebiet westlich der Verbindungsstraße des Plangeltungsbereiches wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) nur in einem südlichen Teilbereich und nur für den vorhandenen Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe eingehalten. Die Berücksichtigung der geplanten

Erweiterung des Tierbestandes führt zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) im gesamten Teilgebiet westlich der Verbindungsstraße des Plangeltungsbereiches.

Im Teilgebiet östlich der Verbindungsstraße des Plangeltungsbereiches wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der landwirtschaftlichen Betriebe überwiegend eingehalten und nur in einem kleinen Randbereich überschritten. Unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) östlich der Verbindungsstraße nur in einem südlichen Teilbereich eingehalten.

In den Bereichen, wo der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) überschritten wird, sollten keine Baugrenzen ausgewiesen werden bzw. bei einer Bebauung darauf geachtet werden, dass an diesen Stellen keine schutzbedürftigen Räume (Wohnungen, Büronutzungen) angeordnet werden. Es wird empfohlen, bei der Abwägung die geplante Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen, um die landwirtschaftlichen Betriebe mit der heranrückenden Planung nicht in ihren betriebswirtschaftlich erforderlichen Entwicklungsspielräumen zu beschränken.

Beeinträchtigungen vom Schießplatz Bargteheide

Nördlich abgesetzt des Klärwerkes befindet sich ein Schießplatz als Teil der Gesamtanlage des Schützenvereins Bargteheide. Hierzu liegt eine Detailuntersuchung zu möglichen Beeinträchtigungen im Umgebungsbereich dieses Schießplatzes vor, die mit dem Ergebnis schließt, dass eine Beeinträchtigung des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegeben sein wird.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden, den Gehölzbestand des Klärwerksgrundstücks bzw. in vorhandenen Großgrünbestand als Knick sowie Einzelbäume in beiden Teilflächen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 erfolgt eine Umgestaltung der verbleibenden Teilflächen des Klärwerkes, des Recyclinghofes sowie des Bauhofes und eine hieran angrenzende Fläche, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wurde. Der Gesamtbereich der beiden Teilflächen des Plangebietes war bisher noch nicht verbindlich überplant, so dass sich nur für die vorhandenen Knickstrukturen ein Schutz nach dem Landesnaturschutzgesetz ergibt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die notwendige Umstrukturierung im Bereich dieser verbleibenden Teilflächen zur Entwicklung eingeschränkter Gewerbegebiete, beidseitig der innerörtlichen Verbindungsstraße.

Nach den Tabellen 11b und 11c ergeben sich mit der Neuplanung Veränderungen der Oberflächenversiegelung dahingehend, als dass eine zusätzliche Vollversiegelung für beide Teilflächen von ca. 6.316 qm entsteht.

Mit der Entwicklung der **Teilfläche 1**, auf der Westseite der innerörtlichen Verbindungsstraße gelegen, ergibt sich der Fortfall eines Teilstückes des vorhandenen Knicks nördlich der bisherigen Zufahrt des Recyclinghofes.

Nördlich Zufahrt Recyclinghof
Knickentfernung

52 lfdm

Mit der Entwicklung der Teilfläche 2, auf der Ostseite der innerörtlichen Verbindungsstraße gelegen, ergibt sich der erforderliche Fortfall von insgesamt 5 Einzelbäumen, die nachfolgend nach Art, Stamm- und Kronendurchmesser aufgelistet sind, soweit dies bekannt ist.

Zum Nachvollzug sind die entfallenden Bäume in der Planzeichnung entsprechend nummeriert.

	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser	
Nr. 1 Eiche	2 x 0,35 m	10,0 m
Nr. 2 Eiche	0,7 m	15,0 m
Nr. 3 Baum	0,5 m	12,0 m
Nr. 4 Baum	0,6 m	12,0 m
Nr. 5 Eiche	0,7 m	15,0 m

Dies betrifft auch den Fortfall von verschiedenen Teilstücken der vorhandenen Knicks in der **Teilfläche 2**, sie werden gleichfalls nachfolgend aufgelistet.

Nördlich Glindfelder Weg
Neue Wendeanlage
Knickdurchbruch als Zufahrtnahme

15 lfdm

6 lfdm

Südlich Bauhof
Westlicher Knickteil
Östlicher Knickteil

55 lfdm

10 lfdm

Gesamt

86 lfdm

Die entfallenden Bäume sind in der Planzeichnung mit den Ziffern 1 und 5 bezeichnet. Die Knickdurchbrüche bzw. Knickentfernungen sind gleichfalls als künftig entfallende Knicks dargestellt und machen insgesamt eine Länge von 52 lfdm + 86 lfdm = 138 lfdm aus.

Eine vorhandene Feldzufahrt vom Glindfelder Weg, die für die vorliegende Planung nicht benötigt wird, wird durch Umsetzen von Knickteilen in einer Breite von 6,0 m geschlossen.

Bilanzierung der Knickentfernungen und Knickumsetzungen:

Teilfläche 1	52 lfdm
Teilfläche 2	86 lfdm
Knickumsetzung als Lückenschluss	<u>./.</u> 6 lfdm
	132 lfdm

Im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren zur innerörtlichen Verbindungsstraße sind Wertigkeitsminderungen der verbleibenden Knickstrukturen in die zum Planfeststellungsverfahren durchgeführten Eingriffsbilanzierung eingestellt, die sich in der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes in den Knickentfernungen der Teilflächen 1 und 2 auswirken und zwar in einem Abstand von bis zu 25 m vom künftigen Fahrbahnrad mit 10 % Wertigkeitsminderung und im Bereich von 25 m bis 50 m mit 5 % Wertigkeitsminderung. Bei Berücksichtigung dieser Wertigkeitsminderungen ergibt sich eine Reduzierung von unter 5,0 lfdm Knick. Aus Sachlichkeitsgründen wird auf die Berücksichtigung dieser Wertigkeitsminderung verzichtet.

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden durch zusätzlich entstehende Vollversiegelung und durch den Fortfall von insgesamt 5 Einzelbäumen, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren. Somit erfolgt hierfür kein Ausgleich.

Für die zu entfernenden Knickteile wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 gesichert.

Ausgleichsbedarf 132 lfdm x 2 =	264 lfdm
Ausgleichsleistung Ausgleichsagentur S-H	
Gemarkung Groß Barnitz, Flur 5, Flurstück 1/4 =	<u>./.</u> 130 lfdm
Gemarkung Klein Barnitz, Flur 3, Flurstück 19/1 =	<u>./.</u> 50 lfdm
Restausgleichsbedarf	84 lfdm

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 84 lfdm Knick wird durch Ersatzgeldzahlung beim Kreis Stormarn abgelöst.

Nachfolgend werden Plankarten wiedergegeben, die die Lage des Knickausgleichs in der Gemeinde Barnitz darstellen.

Die Stadt hat diesen Ausgleich durch Gestattungsvertrag mit der Stiftung Naturschutz S-H gesichert. Daher ist von Seiten der Verwaltung der Stadt Bargteheide bereits der Antrag auf Beseitigung der betreffenden Knicks eingeleitet.

Die naturschutzrechtliche Genehmigung für die Beseitigung von insgesamt 138 lfdm Knick wird unter Berücksichtigung der unter dieser Ziffer beschriebenen Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen bzw. des Ersatzgeldes von Seiten der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Die Knickentfernung ist bei der unteren Naturschutzbehörde vor Beseitigung der Knicks noch gesondert zu beantragen. Eine Knickbeseitigung ist hierbei **nur** im Winterhalbjahr **vom 1.10. bis 14.02.** bei Vorliegen einer entsprechenden naturschutzrechtlichen Genehmigung zulässig.

- Legende
- SNSH-Flächen (16314)
 - ALKSH11

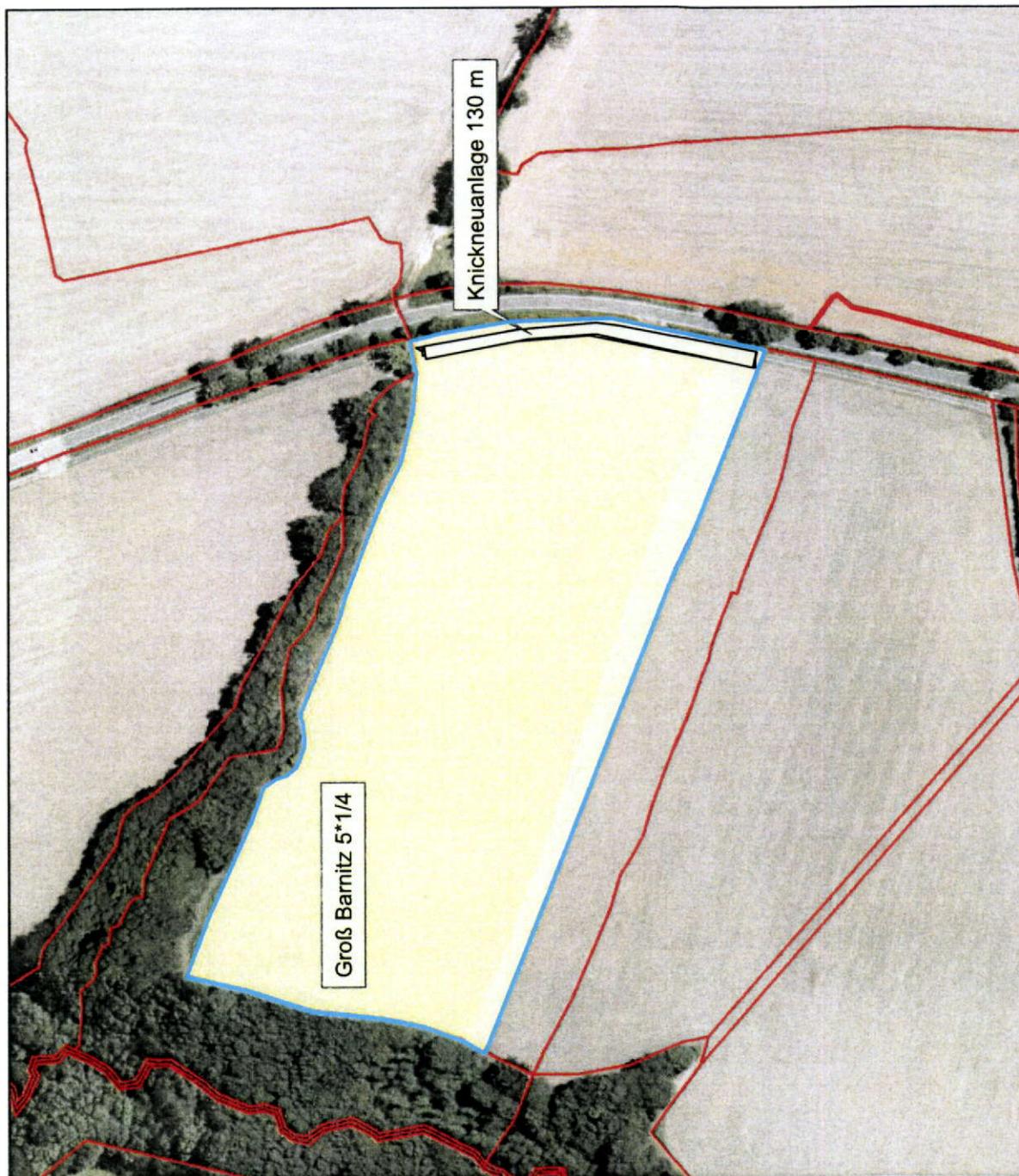


1:2125,5
15.03.2012

Kartengrundlage: Rasterdaten (DGK5, TK25),
Landesvermessungsamt SH



Stiftung Naturschutz
Schleswig-Holstein
Eschenbrook 4, 24113 Molfsee, T-0431-21090 90



- Legende
- ökokonten
 - gemeindegrenzen
 - SNSH-Flächen (16314)
 - ALKSH11



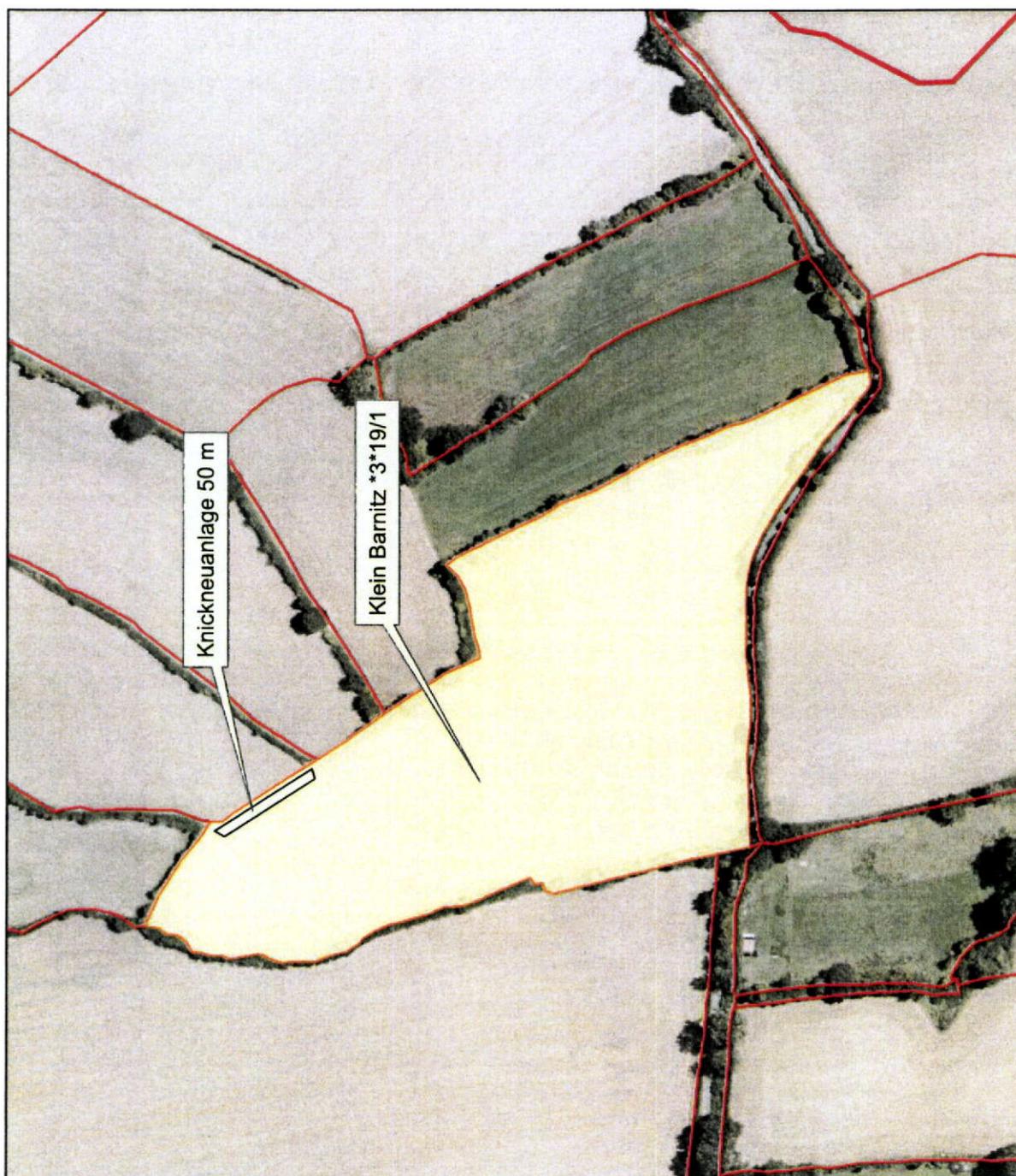
1:2371,2
20.03.2012

Kartengrundlage: Rasterdaten (DGK5, TK25),
Landesvermessungsamt SH



Stiftung Naturschutz
Schleswig-Holstein

Eschenbrook 4, 24113 Mulfrees, T:0431-21090 90



6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

b) Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sowie im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich altbebaute Bereiche, die in unterschiedlichen Tiefen mit unterschiedlichen Nutzungsstrukturen als intensiv genutzte Grundstücksbereiche bewertet werden können. Dies bezieht neben den Baugrundstücken, teilweise mit eigener intensiver gewerblicher Nutzung, auch vorhandene benachbarte Garten- bzw. Grünbereiche mit ein.

Die vorliegenden Grundstücke des Plangebietes werden durch die Maßnahmen der Neuanlage der innerörtlichen Verbindungsstraße grundlegend zerschnitten, so dass mit der vorliegenden Planung eine Neuordnung der betreffenden Grundstücksteile beidseitig der innerörtlichen Verbindungsstraße vorgenommen wird. Diese Maßnahmen, begründet auf das Planfeststellungsverfahren der innerörtlichen Verbindungsstraße, führen bereits zu erheblichen Verlusten von vorhandenem Knickbestand in diesem Bereich.

Mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Neuordnung der Baugrundstücke und der Sicherung einer angemessenen Bebaubarkeit führt dies gleichfalls zu erheblichen Verlusten linearer Grünstrukturen. Dies sind sowohl in der Teilfläche 1 als auch 2 jeweils ein Ost/West-ausgerichteter Knick. Weiter führt es auch zum Verlust von 5 prägenden Einzelbäumen in der Teilfläche 2.

Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan durchgeführt. Dies begründet sich in der Tatsache, als dass hier erhebliche Veränderungen in der Nutzungsstruktur und der vorhandenen Grünstruktur vorgenommen werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, Stand 28.09.2011, vom Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, erstellt, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Nachfolgend wird hieraus zu Ziffer **8. Handlungsbedarf Arten und Lebensgemeinschaften sowie Artenschutz** und Ziffer **9. Zusammenfassung** zitiert:

8. Handlungsbedarf Arten und Lebensgemeinschaften sowie Artenschutz

8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme Gehölzbrüter:

Gehölze dürfen nicht während der Brutzeit der hier zu erwartenden Brutvögel abgeholzt werden. Zudem ist es gemäß § 39 (5) 2 BNatSchG verboten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September Gehölze zu roden.

8.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtlicher Ausgleich:

Der Gehölzausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung und wird im Umfang von mindestens 1:1 auch für die Gehölzbrüter ausreichend Lebensraum zur Verfügung stellen. Da hier keine Arten der Roten Liste zu erwarten sind, ist ein „time lag“ hinnehmbar, d.h. eine vorgezogene Ausführung der Maßnahme ist nicht notwendig.

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen sind keine Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

9. Zusammenfassung

In dem hier vorliegenden Gutachten wird geprüft, ob die zu erwartenden faunistischen Veränderungen durch den B-Plan Nr. 40 artenschutzrechtlich zulässig sind und/oder ob sich hier ein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf ergibt.

In der Untersuchung wurde ermittelt, dass artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von ungefährdeten Gehölzbrüterarten zu erwarten sind. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Dazu gehört die Anpflanzung von Gehölzen.

Bei Durchführung der genannten und in Kap. 8 näher beschriebenen Maßnahmen ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung nicht erforderlich.

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

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 27a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010 sowie § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.01.2010 sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis letzten Februartag zulässig. Es gelten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Um eine ordnungsgemäße Pflege des Knicks zu gewährleisten, ist, bei Belassen eines Überhällers alle 30 bis 50 m, das Knicken etwa alle 8 bis 12 Jahre eine Handbreit über dem Boden vorzunehmen.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch den Verlust sonstiger Vegetationsflächen mit vorhandenem Gehölzbestand als „verwilderter Hausgarten“ auf dem Flurstück 9/10 gegenüber den bisher un bepflanzten Bereichen stellt sich wie folgt dar:
Verlust von sonstiger Vegetationsfläche mit Gehölzbestand ca. 350 qm

Die vorgenannten Eingriffe gelten nicht wie sonst als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, sondern sind Eingriffe im Zusammenwirken mit artenschutzrechtlichen Belangen und sind daher im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

Die Stadt stellt sicher, dass auf der städtischen Ausgleichsfläche „Bornberg“ eine mind. 350 qm große Fläche als „Feldgehölz“ neu angepflanzt und auf Dauer erhalten wird. Hierdurch kann der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich im erforderlichen Umfang sichergestellt werden. Zum Nachvollzug wird nachfolgend ein Luftbildausschnitt mit Markierung der Gehölzneuanpflanzungen wiedergegeben.

Die Kosten des artenschutzrechtlichen Ausgleichs betragen voraussichtlich ca. 1.500,00 €, die von Seiten der Stadt zu tragen sind.

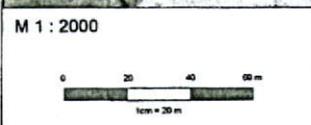
Die AG 29 weist in ihrer Stellungnahme vom 01. Dezember 2011 darauf hin, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Die Stadt wird dies entsprechend beachten.

Ausgleichsfläche Bornberg, Bargteheide

△ = vorhanden

▲ = neue Geolozfläche B-Pl 40

Datum: 23.04.2012



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)



7. Bodenschutz

a) Vorsorgender Bodenschutz

Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass die wesentlichen Flächen des Plangebietes, mit Ausnahme eines schmalen Streifens nördlich des Glindfelder Weges, bereits bisher vielfältig durch Anlagen des Klärwerkes, des Recyclinghofes und des Bauhofes genutzt wurden. Durch die Neuplanung ergibt sich die Zerschneidung dieses Bereiches durch die künftige innerörtliche Verbindungsstraße mit ihren erheblichen Auswirkungen und das Erfordernis zur Neustrukturierung von Bauflächen.

Alternative Standorte zu der vorliegenden Planung sind nicht gegeben, da es sich im Wesentlichen um die Wiedernutzbarmachung künftig zerschnittener, bereits bisher bebauter Grundstücksbereiche handelt. Lediglich für den schmalen Bereich entlang der Nordseite des Glindfelder Weges ergibt sich eine wesentliche Veränderung, als dass dieser Bereich bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche diente, aber gleichzeitig schon Erweiterungsfläche des Bauhofes war.

Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen.

Das Plangebiet liegt auf der Hohen Geest. Das Gelände wird bis zur künftigen Umstrukturierung wie bisher genutzt. Lediglich für den südlichen Teil der Teilfläche 2 ist mit einer kurzfristigen Umsetzung der Planung zu rechnen. Diese Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Angaben aus der Bodenschätzung zu den Böden liegen nicht vor. Dies betrifft auch fehlende Aussagen zur Bodenbeschaffenheit.

Bodenteilfunktion Bodenwasseraustausch

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich wesentliche Flächen nicht bewertet. Ansonsten sind die Böden mit einem besonders hohen Bodenwasseraustausch zu finden.

Bodenkundliche Feuchtestufe

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich wesentliche Flächen nicht bewertet. Ansonsten sind die Böden mit schwach frischer bis schwach trockener bodenkundlicher Feuchtestufe zu finden.

Bodenteilfunktion Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich wesentliche Flächen nicht bewertet. Ansonsten sind die Böden mit einer geringen Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum zu finden.

Bodenteilfunktion Feldkapazität im eff. Wurzelraum

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich wesentliche Flächen nicht bewertet. Ansonsten sind die Böden mit einer geringen Feldkapazität im eff. Wurzelraum zu finden.

Bodenteilfunktion natürliche Ertragsfähigkeit

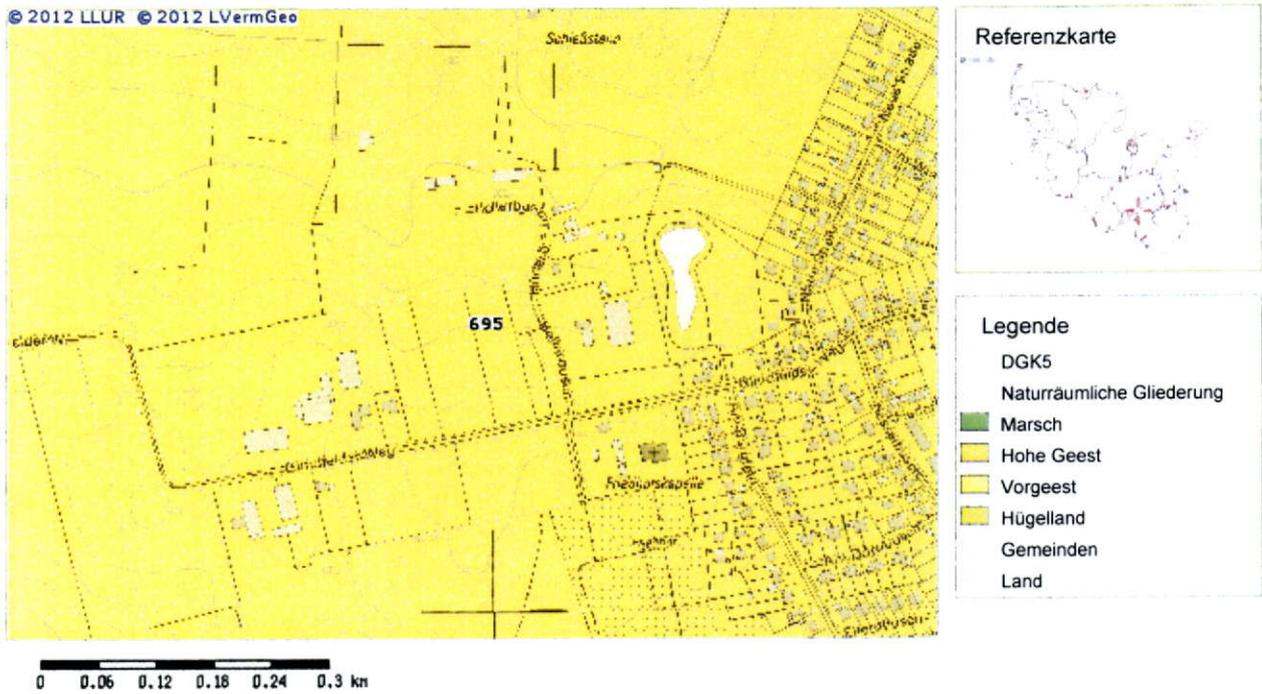
Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich wesentliche Flächen nicht bewertet. Ansonsten sind die Böden mit einer geringen natürlichen Ertragsfähigkeit zu finden.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu keinen unvermeidbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt. Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind mit Ausnahme der Anforderungen des festgesetzten Wasserschutzgebietes nicht gegeben.

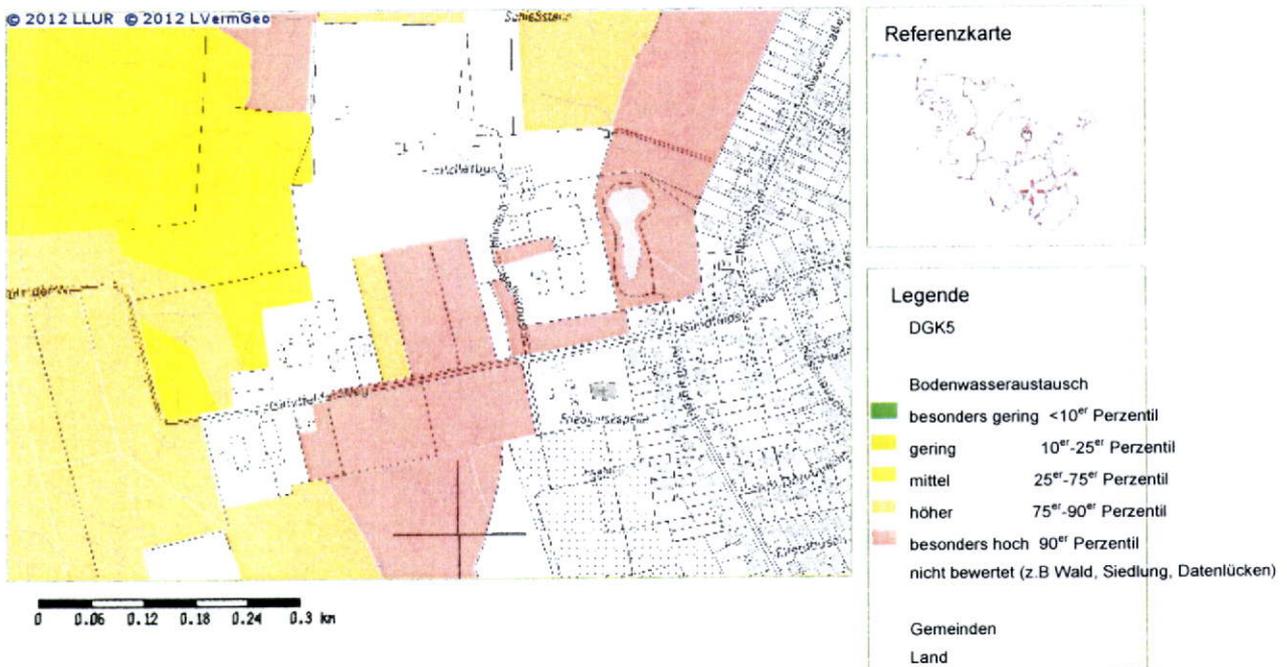
Das vorgesehene Plangebiet ist sowohl aus städtebaulicher als auch landschaftspflegerischer, wie auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes als vertretbar anzusehen. Es berücksichtigt im angemessenen Umfang die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes.

Nachfolgend wird das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet wiedergegeben.

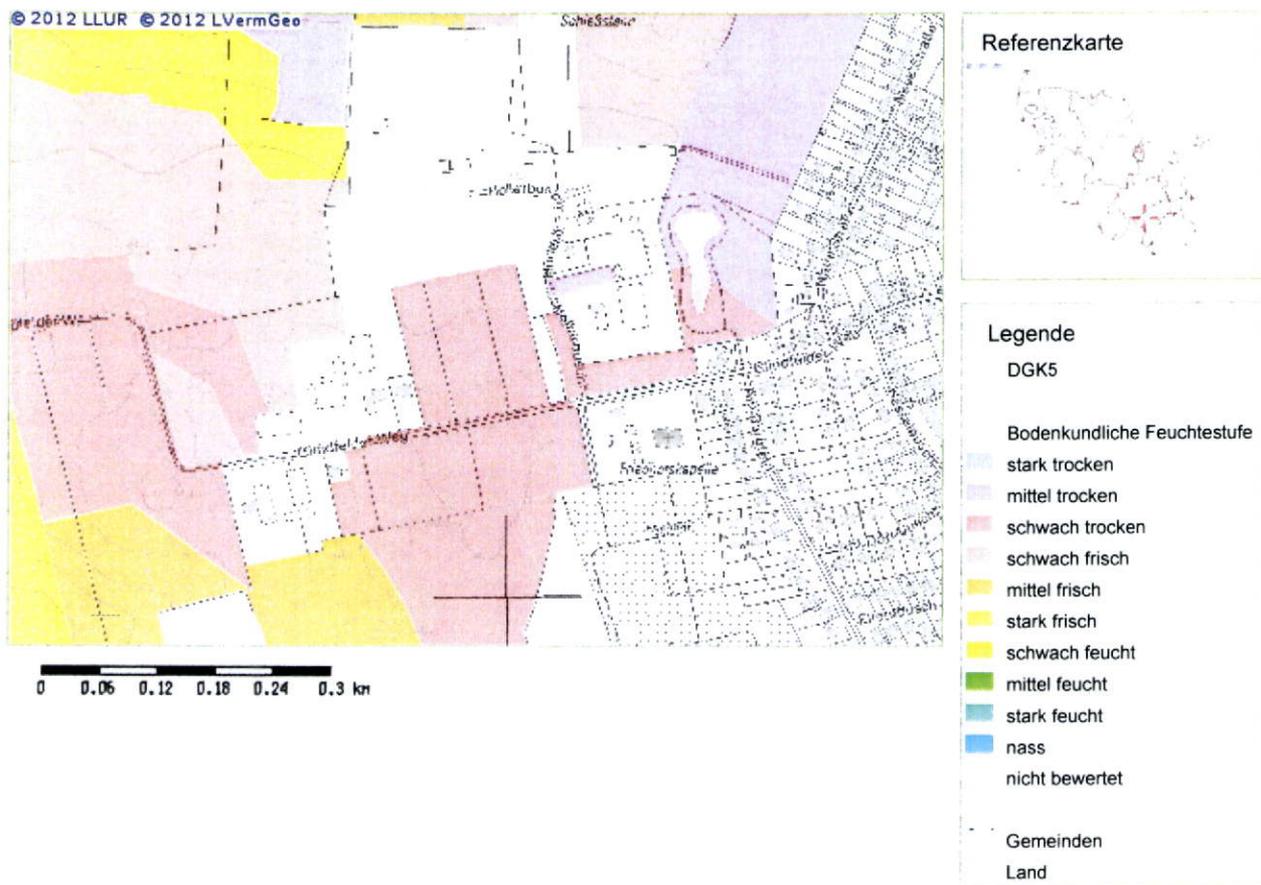
Landwirtschafts- und Umweltatlas



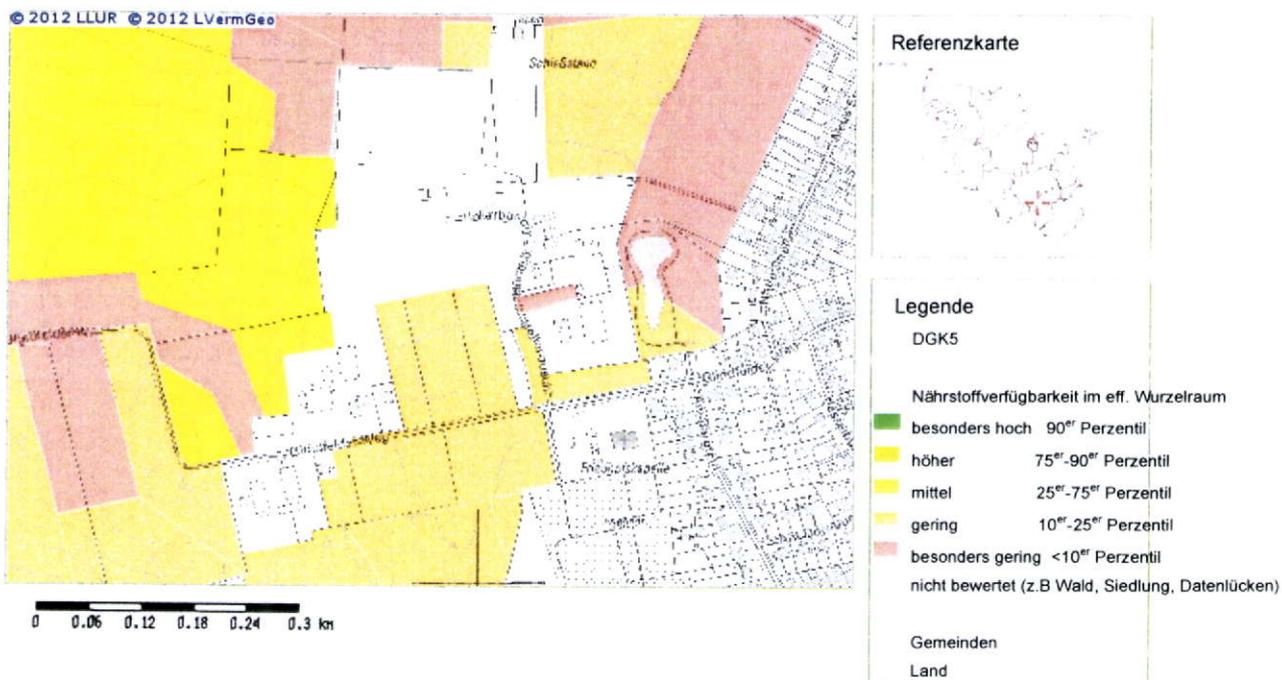
Landwirtschafts- und Umweltatlas



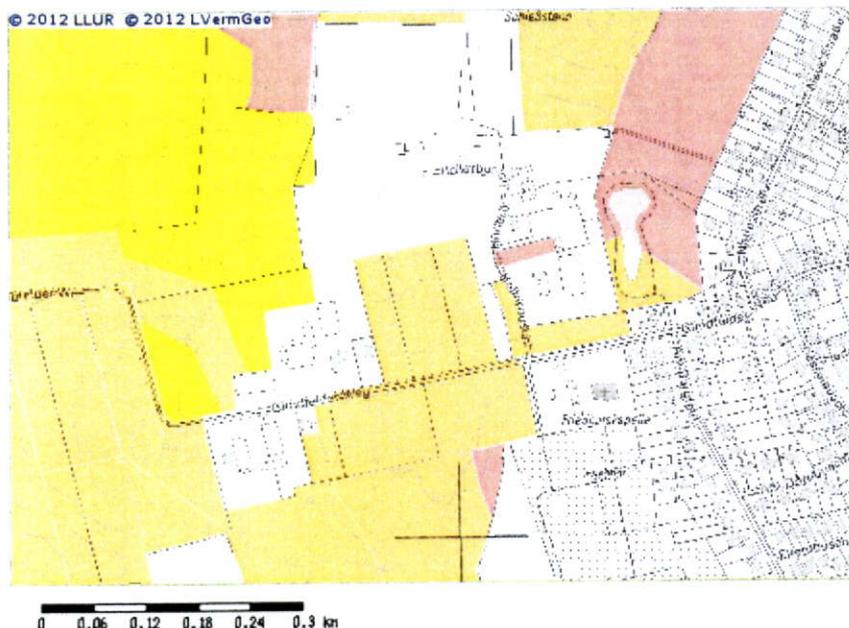
Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas



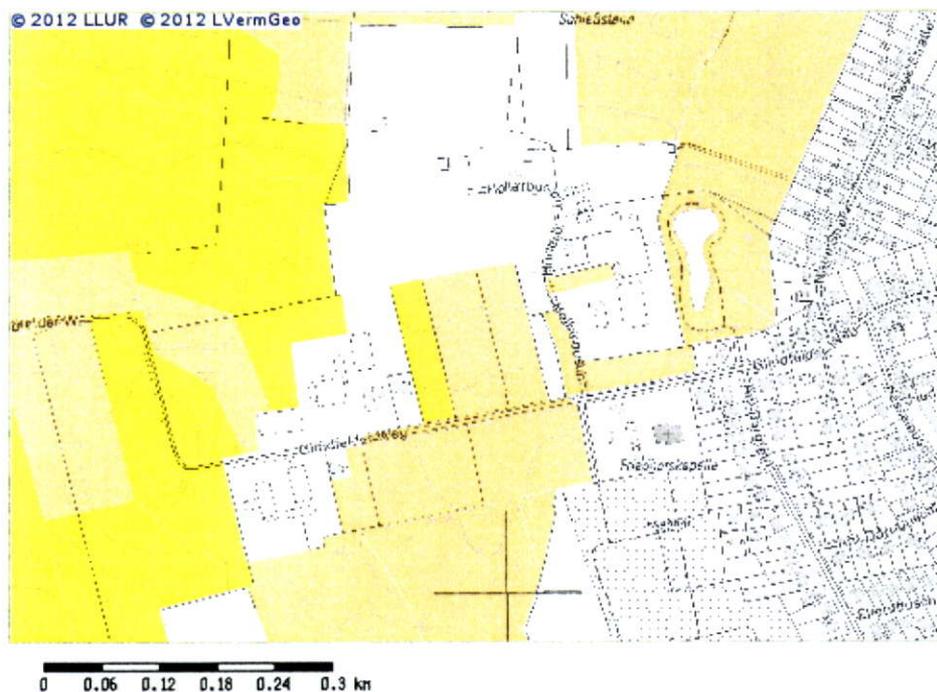
Legende
DGK5

Feldkapazität im eff. Wurzelraum

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

Gemeinden
Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



Legende
DGK5

natürliche Ertragsfähigkeit (regional)

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

Gemeinden
Land

7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Von Seiten des Kreises Stormarn, Abt. Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 30. November 2011 mitgeteilt, dass mit Stand vom vorgenannten Datum keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen des Baues der innerörtlichen Verbindungsstraße und der Neuschneidung der Bauflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan der bisher an der Straße Hollerbusch angesiedelte Recyclinghof aufgegeben wird und in dem Ostteil des Stadtgebietes in bereits vorhandene Gewerbegebiete angesiedelt wird.

Darüber hinaus wird der Bauhof, bisher gleichfalls an der Straße Hollerbusch gelegen, in seinem bisherigen Zuschnitt aufgegeben und in der Teilfläche 2 des Bebauungsplanes Nr. 40 nördlich des Glindfelder Weges neu eingerichtet.

Hiernach ist zumindest für den Bereich des nunmehr aufzugebenden Recyclinghofes eine mögliche Belastung als Altstandort abzurufen.

Der Stadt Bargteheide liegen für einen Teilbereich des Bauhofes und der Abfallwirtschaftsstation eine historische-deskriptive Kurzerfassung mit Datum vom 17.01.2011 sowie eine orientierende Untersuchung mit Datum vom 31.03.2011 vor, aus denen die Ergebnisse als zusammenfassende Bewertung und Empfehlung zum weiteren Vorgehen nachfolgend wiedergegeben sind. Da jedoch diese vorliegenden Untersuchungen nur einen Teilbereich des Plangebietes abdecken ist, wie von Seiten des Kreises empfohlen, die LAGA M20 anzuwenden. Dies ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Zitat aus Gutachten Nr.: 1011 126.1

„Hollerbusch Bauhof und Abfallwirtschaftsstation 22941 Bargteheide“

Historisch-deskriptive Kurzerfassung, Stand 17.01.2011, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 23611 Bad Schwartau:

4. Zusammenfassende Bewertung

Aus den ausgewerteten Unterlagen sowie der Ortsbegehung und der Gespräche vor Ort konnte festgestellt werden, dass der Bauhof 1974 gebaut wurde. Wesentliche bauliche Veränderungen fanden bis auf den Bau der neuen Gerätehalle 1985 und den Bau des Waschplatzes 2002 nicht statt.

Anfangs wurden das Büro und die Wohnung im ersten Stock mit Heizöl beheizt. Heute werden diese Räume durch Fernwärme vom Klärwerk beheizt. Wann genau die Umstellung stattfand, ist unklar. Nach Aussage von Frau Meyer-Bohn befindet sich kein Heizöltank mehr im Keller unter dem Bürotrakt. Die ehemalige Gerätehalle wird jetzt als Werkstatt genutzt. Bei der Ortsbegehung am 10.01.2011 sah die Werkstatt aufgeräumt und sauber aus. Grundsätzlich muss aber davon ausgegangen werden, dass in der Werkstatt mit Ölen und Lacken hantiert wird, die bei unsachgemäßer Handhabung oder Lagerung zu Bodenverunreinigungen führen können.

2002 wurde der Waschplatz mit Ölabscheider westlich der neuen Gerätehalle errichtet. Bei dem Ölabscheider handelt es sich nach Aussage von Herrn Dabelstein um einen Monolithen, der im lehmigen Boden eingelassen wurde. Undichtigkeiten an den Übergängen vom Abscheider zu Rohrleitungen und Muffen sind aber nicht auszuschließen. Der Waschplatz ist mit sechseckigen Wabenpflastern versiegelt. Die Fugen sind verklebt und dadurch wahrscheinlich flüssigkeitsdicht. Aufgrund der möglichen Undichtigkeit an Übergängen sollte im Bereich des Waschplatzes und Abscheiders eine Überprüfung des Untergrundes mittels einer Kleinrammbohrung stattfinden.

Der Bauhof besitzt eine mobile Eigenverbrauchstankstelle für Dieselkraftstoff, die in der Gerätehalle aufgestellt ist. Die Gerätehalle ist oberflächlich mit Verbundsteinpflaster versiegelt, das jedoch nicht flüssigkeitsdicht ist. Aus diesem Grund könnte es bei unsachgemäße Handhabung zur Verunreinigungen des Untergrundes kommen. Desweiteren gibt es auf dem Bauhof eine durch Verbundsteinpflaster versiegelte Lagerfläche sowie zwei unbefestigte Lagerplätze. Bei der Ortsbegehung wurden keine altlastenrelevanten Lagerungen, die eine Grundwassergefährdung verursachen könnten, festgestellt. Aufgrund der Annahme, dass auch in der Vergangenheit auf diesen Flächen Baustoffe wie Holz, Metall und Steine gelagert wurden, besteht für diese Flächen aus gutachterlicher Sicht kein Verdacht auf grundwassergefährdende Bodenverunreinigungen. Im Bereich des einen offenen Lagerschuppens wird derzeit Streusalz gelagert. Streusalz kann in großen Mengen eine bodenverunreinigende Wirkung haben. Im Hinblick auf die zukünftigen Bauarbeiten und die mögliche Verwertung von Boden auf einer Bodendeponie sollte der Salzgehalt (Eluat) im Boden im Bereich des Lagerschuppens überprüft werden.

In der Doppelgarage sollen Zwei-Takt-Gemische gelagert werden. Dieser Bereich zählt ebenfalls zu den möglichen Eintragsquellen von grundwassergefährdenden Stoffen.

Die AWS konnte nur von außerhalb in Augenschein genommen werden. Da die Fläche praktisch vollständig mit Asphalt versiegelt ist, sind Schadstoffeinträge in größeren Mengen in den Untergrund nicht zu erwarten. Dennoch sollte der Untergrund im Bereich von Regenwassereinläufen oder Rissen im Asphalt durch Kleinrammbohrungen überprüft werden.

Zitat aus Gutachten Nr.: 1011 126.2

„Hollerbusch Bauhof und Abfallwirtschaftsstation 22941 Bargteheide“

Orientierende Untersuchung, Stand 31.03.2011, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 23611 Bad Schwartau:

7. Bewertung

7.1. Bewertungsgrundlagen

Die nachfolgende Gefährdungsabschätzung erfolgt im Wesentlichen unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Rechtsvorschriften:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) (U 4),
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (U 3),
- LAGA- Länderarbeitsgemeinschaft Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung von 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Stand 2004 (U 5)

Gemäß BBodSchV (U 3) sind im Rahmen einer orientierenden Untersuchung die Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze sowie Boden – Grundwasser zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Ergebnisse unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. In diesem Fall sind folgende Standortfaktoren zu berücksichtigen:

- Es findet eine Nutzungsänderung statt. Aus den jetzigen Flächen des Bauhofes und der AWS wird eine Verkehrsfläche (innerörtliche Verbindungsstraße).
- Die jetzige Oberfläche der Untersuchungsgrundstücke ist zum Teil unversiegelt. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, dass nicht die komplette Verkehrsfläche versiegelt ist.
- Es gibt jetzt und zukünftig keine Nutzpflanzen auf dem Untersuchungsgelände. Damit ist der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze nicht aktiv.
- Der Grundwasserflurabstand liegt > 4 m, oberflächennah steht Geschiebelehm an.
- Die Untersuchungsfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der WSG Bargteheide.
- Bei den Orientierenden Untersuchungen wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt.

Sowohl die Bodenproben als auch die Bodenluftprobe zeigen keine erhöhten Schadstoffgehalte der für die Verdachtsbereiche typischen Schadstoffe.

Die ermittelten Schwermetallgehalte liegen im Vergleich zu den Vorgaben der BBodSchV sowohl weit unter den Vorsorgewerten für Lehm/Schluff als auch weiter unter den Prüfwerten für Industrieflächen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch.

Damit besteht weder für den Wirkungspfad Boden – Mensch noch für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser aus gutachterlicher Sicht ein weiterer Handlungsbedarf.

Die ermittelten Schadstoffgehalte liegen im Bereich von Hintergrundwerten. Auch im Vergleich zu den Richtwerten der LAGA TR Boden sind die Werte in die Zuordnungsklasse Z 0 einzustufen, d.h. dass die Böden uneingeschränkt wieder verwendbar sind.

8. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Aufgrund der geringen Schadstoffgehalte besteht aus gutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf für die Untersuchungsflächen.

Bei großflächigen Baumaßnahmen ist zu bedenken, dass die orientierenden Bodenuntersuchungen lediglich einen kleinen räumlichen Ausschnitt abbilden, so dass vor einem Wiedereinbau großflächigen Bodenaushubs dieser entsprechend beprobt und analysiert werden sollte. Wir empfehlen, die Arbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

Die betroffenen Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Bargteheide.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten**Teilfläche 1**

Für die Teilfläche 1 des Bebauungsplanes ergeben sich keine Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch, da diese gewerblichen Erweiterungsflächen im Grundsatz an vorhandene Infrastruktureinrichtungen angebunden werden bzw. mit Fertigstellung der innerörtlichen Verbindungsstraße die notwendigen Erschließungsmaßnahmen Teil des neuen Straßenzuges sind.

Teilfläche 2

Für die Teilfläche 2 des Bebauungsplanes ergeben sich keine Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch, da diese gewerblichen Erweiterungsflächen im Grundsatz an vorhandene Infrastruktureinrichtungen angebunden werden bzw. mit Fertigstellung der innerörtlichen Verbindungsstraße die notwendigen Erschließungsmaßnahmen Teil des neuen Straßenzuges sind. Lediglich zur Schaffung einer kleineren Wendeanlage am künftigen westlichen Ende des Glindfelder Weges ergeben sich Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch, die sich jedoch im Grundsatz nur auf die Herstellung der erweiterten Verkehrsfläche beziehen.

Hierfür wird nachfolgende Kostenermittlung wiedergeben.

100 qm x 88,00 €/qm	<u>8.800,00 €</u>
	8.800,00 €
+ Planung und Abrundung ca. 20 %	<u>1.800,00 €</u>
	<u>10.600,00 €</u>

Die vorstehend ermittelten Erschließungskosten werden allein von der Stadt Bargteheide getragen. Die Bereitstellung der Mittel erfolgt im Nachtragshaushalt 2012.

Andere Erschließungsmaßnahmen, insbesondere im privaten Bereich sind gegeben, es erfolgt jedoch keine Ermittlung dieser Erschließungskosten.

10. Hinweise

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 21. März 2011 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können. Weiter wird darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Television

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

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

Elektrische Energie

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

Nachfolgend werden die mit der Stellungnahme des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG vom 21. November 2011 mitgeteilten Leitungspläne wiedergegeben.

Erdgas

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

Nachfolgend wird der mit der Stellungnahme des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG vom 21. November 2011 mitgeteilte Leitungsplan wiedergegeben.

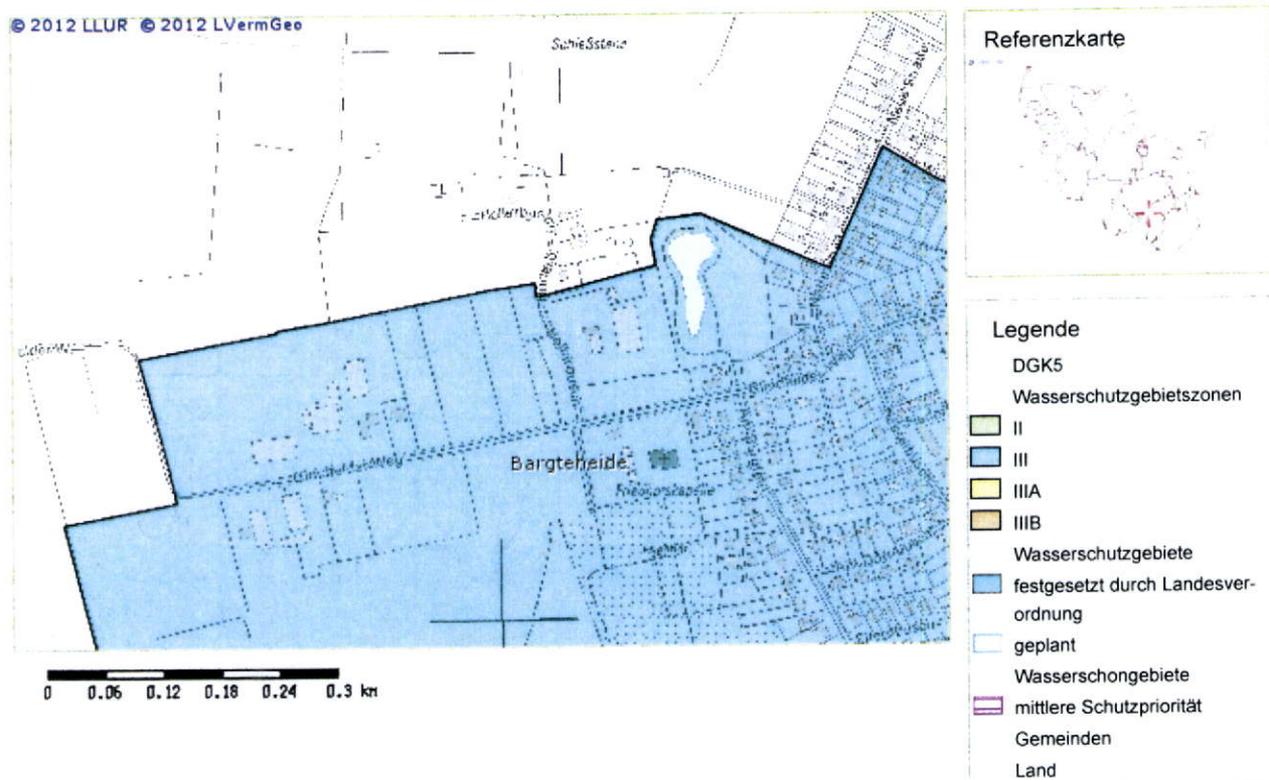


Wasserschutzgebiet

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

Die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes verläuft durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40. Nachfolgend wird eine Übersicht aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben.

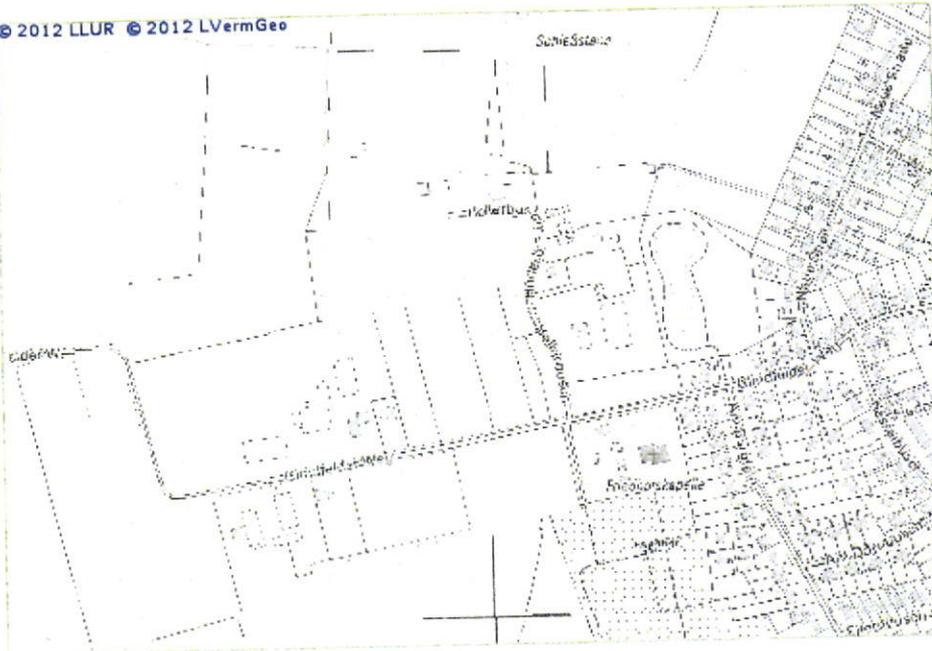
Landwirtschafts- und Umweltatlas



Darüber hinaus stehen aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Informationen zum Grundwasserkörper zur Verfügung, die zum einen den Bereich des Plangebietes mit einem tiefen Grundwasserkörper darstellen und zum anderen einen gefährdeten Grundwasserkörper bezeichnen. Auch diese Übersichten werden auf der nachfolgenden Seite wiedergegeben.

Landwirtschafts- und Umweltatlas

© 2012 LLUR © 2012 LVermGeo



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Referenzkarte



Legende

- DGK5
- Tiefe Grundwasserkörper
- Gemeinden
- Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas

© 2012 LLUR © 2012 LVermGeo



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Referenzkarte



Legende

- DGK5
- Gefährdete Grundwasserkörper
- Gemeinden
- Land

Baugrund

Zum Baugrund liegen für die beiden Teilbereiche des Plangebietes keine konkreten Untersuchungen vor, aus denen man Aussagen ableiten kann.

Für den Umgebungsbereich, insbesondere bezüglich des nördlich abgesetzt liegenden Schützenplatzes, liegen Untersuchungen über Bodenbelastungen vor, die sich jedoch nicht in das vorliegende Plangebiet hinein auswirken. Von daher wird auf weitergehende Ausführungen verzichtet.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich die nächstgelegene Bushaltestelle an der Alten Landstraße auf der Südseite des benachbarten Friedhofes befindet.

Inwieweit nach Fertigstellung der innerörtlichen Verbindungsstraße auch Buslinien über diesen Straßenzug geführt werden und damit auch neue Haltestellen eingerichtet werden, ist derzeit nicht bekannt.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System eingebunden werden wird. Der Bahnhof ist jedoch auf der anderen Seite der Stadt gelegen.

11. Tabellarische Zusammenstellungen

a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	eGE II a 0,8/1,6	Verkehrs- fläche	gesamt
Teilfläche 1					
9/21 tlw.	10.415 qm	2.896 qm	2.896 qm		2.896 qm
9/17 tlw.	2.796 qm	1.932 qm	1.932 qm		1.932 qm
9/19	984 qm	984 qm	984 qm		984 qm
175/43 tlw.	1.505 qm	648 qm		648 qm	648 qm
Teilfläche 2					
11/1 tlw.	3.663 qm	2.968 qm	2.896 qm	72 qm	2.968 qm
9/21 tlw.	10.415 qm	4.264 qm	4.264 qm		4.264 qm
42/4 tlw.	2.859 qm	1.305 qm		1.305 qm	1.305 qm
gesamt		14.997 qm	12.972 qm	2.025 qm	14.997 qm

11b. Bisheriger Bestand - unbeplant

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	Gesamt vollversiegelt
Teilfläche 1			
9/21 tlw.	2.896 qm	Bauhof - Hoffläche Gebäude	1.221,0 qm 245,0 qm
9/17 tlw.	1.932 qm	Wertstoffstation - Zufahrt Hoffläche Gebäude	494,0 qm 1.038,0 qm 115,0 qm
9/19	984 qm	Klärwerk - Gebäude Hofflächen	112,5 qm 141,0 qm
175/43 tlw.	648 qm	Verkehrsfläche	480,0 qm
Teilfläche 2			
11/1 tlw.	2.968 qm	Fläche für die Landwirtschaft	0,0 qm
9/21 tlw.	4.364 qm	Bauhof - Hoffläche Gebäude	1.211,0 qm 883,5 qm
42/4 tlw.	1.305 qm	Verkehrsfläche	629,0 qm
gesamt			6.570,0 qm

11c. Neue Planung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR GRZ 0,8 vollversiegelt	zulässige Überschreitg. GRZ 0,1 vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
Teilfläche 1					
9/21 tlw.	2.896 qm	eGE	2.316,8 qm	289,6 qm	2.606,4 qm
9/17 tlw.	1.932 qm	eGE	1.545,6 qm	193,2 qm	1.738,8 qm
9/19	984 qm	eGE	787,2 qm	98,4 qm	885,6 qm
175/43 tlw.	648 qm	Verkehrsflä.	-	-	480,0 qm
Teilfläche 2					
11/1 tlw.	2.968 qm	2.896 qm eGE 72 qm Ver.fl.	2.316,8qm -	289,6 qm -	2.606,4qm 72,0 qm
9/21 tlw.	4.264 qm	eGE	3.411,2 qm	426,4 qm	3.837,6 qm
42/4 tlw.	1.305 qm	Verkehrsflä.	-	-	659,0 qm
gesamt	15.835 qm		10.377,6 qm	1.297,2 qm	12.885,8 qm

In Gegenüberstellung der bisher vorhandenen Verkehrsflächen, Zufahrten, Hofflächen und Gebäude zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 40 ergibt sich folgendes Ergebnis zur Versiegelung des Bodens:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	12.885,8 qm
bisherige vorhandene Vollversiegelung:	<u>./. 6.570,0 qm</u>
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u>6.315,8 qm</u>

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung: 6.315,8 qm x 0,5 =	<u>3.158 qm</u>
--	-----------------

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von 5 Einzelbäumen in der Teilfläche 2:	
1 zu entfernende Doppelbaum unter 0,4 m Ø x 0,5 =	1 Einzelbaum
4 zu entfernende Einzelbäume ab 0,4 m Ø x 1,0 =	<u>4 Einzelbäume</u>
	<u>5 Einzelbäume</u>

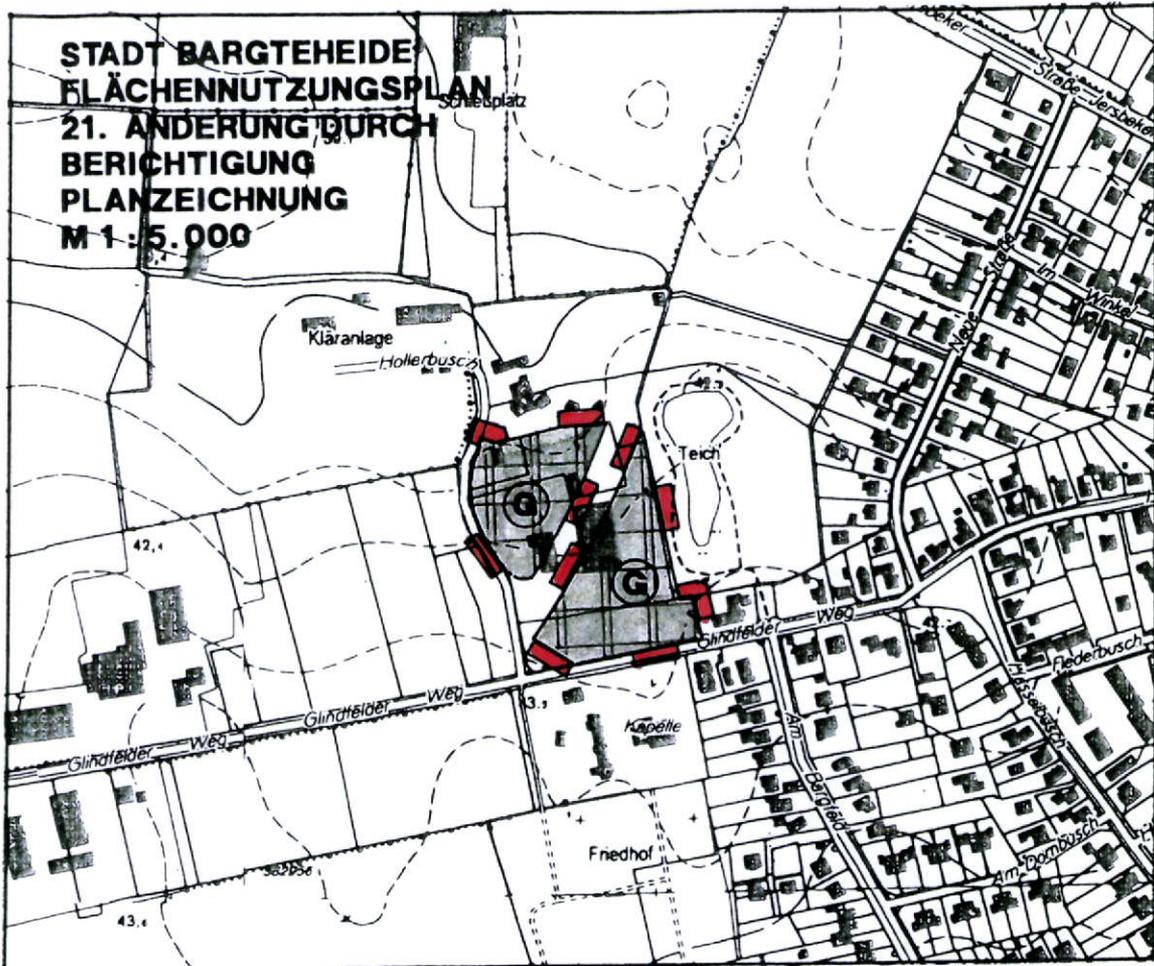
Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von ca. 138 lfdm Knick unter Berücksichtigung von 6 lfdm Knickneuanpflanzung: 132 lfdm Knick x 2 =	<u>264 lfdm Knick</u>
--	-----------------------

Die Ausgleichsleistung wird durch die Stadt sichergestellt.

Ausgleich aus artenschutzrechtlichen Gründen:	
Verlust von sonstigen Vegetationsflächen mit Gehölzbestand	ca. 350 qm
Ersatzpflanzung als Feldgehölz	<u>mind. 350 qm</u>
verbleibender Ausgleichsbedarf	0 qm

Dieser vorstehende artenschutzrechtliche Ausgleich wird durch die Stadt sichergestellt.

12. Flächennutzungsplanes -21. Änderung- durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. DARSTELLUNGEN

	BAUFLÄCHEN Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1(1)3 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB
---	---	---------------

	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung
---	---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40, Gebiet: südlich der Kläranlage, Teilfläche 1 – östlich der Straße Hollerbusch, westlich der innerörtlichen Verbindungsstraße, Teilfläche 2 – östlich der innerörtlichen Verbindungsstraße, nördlich des Glindfelder Weges, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 01. März 2012



Siegel

Bargteheide, den 17. Aug. 2012

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Okt. 2011; Juli 2012; August 2012