

STADT BARGTEHEIDE
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
4. ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 6
4. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Am Bargfeld, gerade Nrn. 18 bis 24, Glindfelder Weg Nr. 1, Hasselbusch Nr. 35 und Hasselbusch Nrn. 23, 23 a und Flurstücksbereich 18/9, einschließlich aller rückwärtigen Grundstücksteile

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 - 5
2. Gründe für die Aufstellung	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7 - 8
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	9
b) Ver- und Entsorgung	10 - 11
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen ..	12
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	13
b) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14 - 17
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	18
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten..	19
9. Hinweise	20 - 21
Vermerk: Beschluß über die Begründung	22

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 6 der seinerzeitigen Gemeinde Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 13. März 1963, Az.: 310b - 313 - 04 - 15.06 (6) genehmigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 18. Mai 1976, Az.: IV 810d - 813/04 - 62.6 (6) genehmigt. Der Plan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 21. April 1977.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit der Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 15. Januar 1986, Az.: 61/12 - 62.006 (6.2) genehmigt. Der Plan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 06. Mai 1986.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 21. August 1992, Az.: 60/22 - 62.006 (6-3) genehmigt. Der Plan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 08. Februar 1994.

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet: Am Bargfeld, gerade Nrn. 18 bis 24, Glindfelder Weg Nr. 1, Hasselbusch Nr. 35 und Hasselbusch Nrn. 23, 23a und Flurstücksbereich 18/9, einschließlich aller rückwärtigen Grundstücksteile, in ihrer Sitzung am 12. November 1992.

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet: Alte Landstraße, gerade Nrn. 70 bis 96 - Am Bargfeld, beidseitig - Am Dornbusch, beidseitig - Ellernbusch, beidseitig - Glindfelder Weg, ungerade Nrn. 1 bis 3A - Hasselbusch, ungerade Nrn. 1 bis 33 - Schlehenbusch, beidseitig, in ihrer Sitzung am 18. Dezember 1992. Das Aufstellungsverfahren ist zwischenzeitig abgeschlossen

und mit Schreiben vom 28. September 1995 ins Anzeigeverfahren gebracht. Mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 12. Dezember 1995, Az.: 60/22-62.006 (6-5), wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens bestätigt. Der Plan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 16. Januar 1996.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

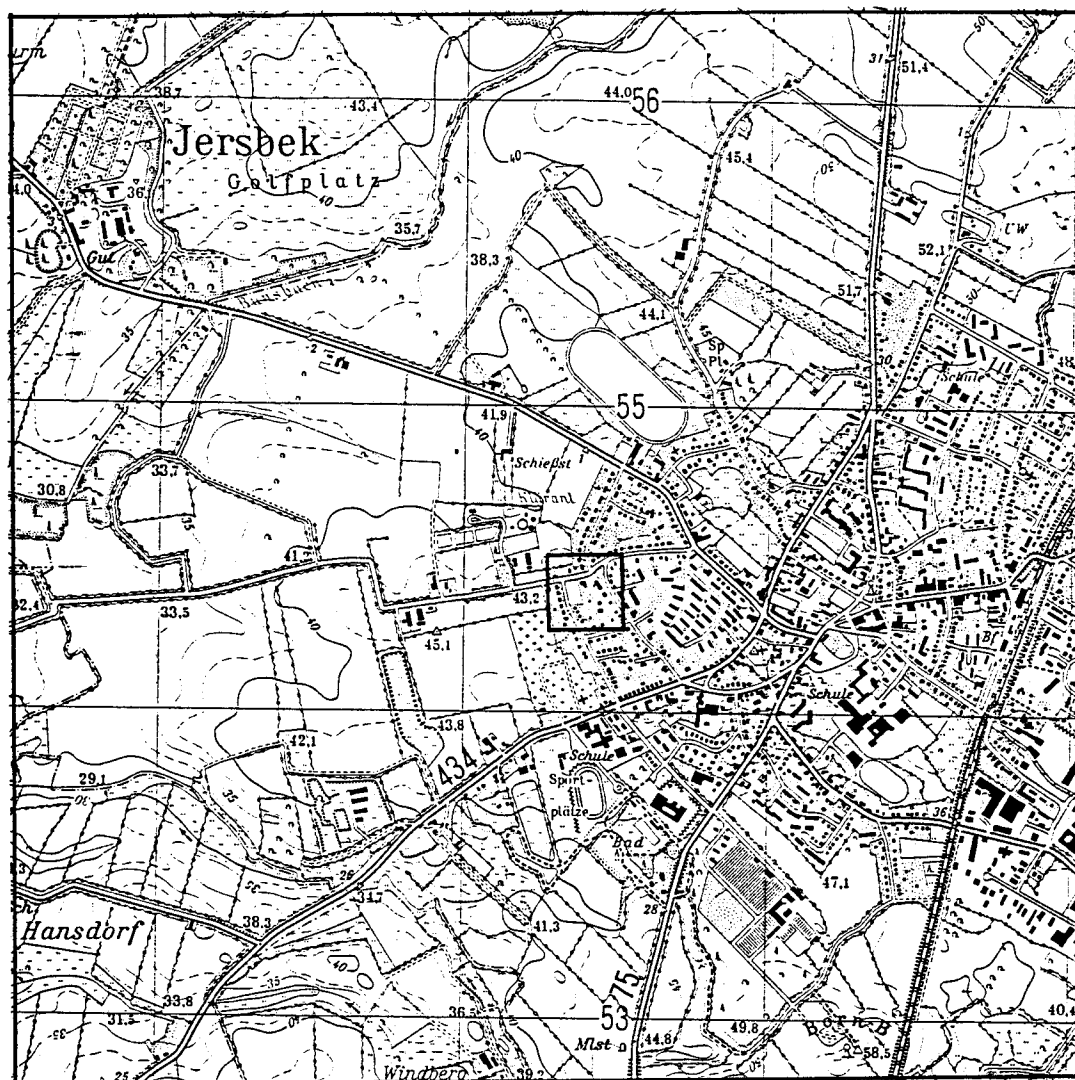
Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den entsprechenden Rahmenkarten im Maßstab 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 6 - 4. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich wirksamen Änderungen.

Bei den Bauflächen handelt es sich um eine Straßenrandbebauung entlang der bisherigen Erschließungsstraßen, wobei für die betroffenen Grundstücke eine rückwärtige Grundstücksbebauung entwickelt werden soll.

Zur Lageverdeutlichung ist in der Übersicht auf der nächsten Seite im Maßstab M 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfaßt folgende Flächen:

Als Bauflächen "Reines Wohngebiet" (WR) die gesamten Bauflächen mit einer Fläche von ca. 11.574 qm.

Andere Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe für die Aufstellung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll überprüft werden, inwieweit weitere rückwärtige Bebauungen möglich sind. Hierbei soll eine grundstücksbezogene Bebauung entwickelt werden, wobei die Erschließungen, soweit realisierbar, auf vorhandene Grundstückszufahrten zu legen sind. Bisher grundstücksübergreifende, überbaubare Flächen sind nach Möglichkeit auf eine Grundstücksbezogenheit abzustellen.

Durch diese Planungsziele soll dem Gebiet eine verträgliche weitere bauliche Entwicklung gegeben werden, wobei gleichzeitig eine Vereinheitlichung der Nutzung der Grundstücke durch gleiche Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sichergestellt wird, weil die bisher geltenden unterschiedlich festgesetzten Nutzungen nicht mehr Planungsziel sind.

In der Neuentwicklung dieses Planbereiches ist eine innergebietliche Durchgrünung zu erhalten und sicherzustellen.

Für einen Teilbereich des Plangebietes, dem Bereich mit der Festsetzung nur Einzelhäuser zulässig, ist eine Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Dies geschieht aus grundsätzlichen Erwägungen und zur Gleichbehandlung gegenüber ähnlich strukturierten Gebieten des Stadtgebietes. Diese Festsetzungen werden als wichtiges Steuerungsmittel zum Erhalt einer angemessenen offenen Bebauung angesehen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für den Plangebietsbereich sind für den bereits bebauten Teil, wie auch für die nunmehr im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorgesehenen zu bebauenden Teil, überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für zwei Grundstücke sind grundstücksübergreifende überbaubare Flächen festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Wobei für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes, der zum Glindfelder Weg hin erschlossen ist, eine Bebauung nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig ist. Für den südlichen Teil des Plangebietes, bei dem die Grundstücke zum einen zur Straße Am Bargfeld und zum anderen zur Straße Hasselbusch hin erschlossen sind, ist die festgesetzte Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - festgesetzt. Darüber hinaus ist aus besonderen städtebaulichen Gründen je Einzelhaus im südlichen Teil des Plangebietes die Anzahl der zulässigen Wohnungen nur bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.

Die Nutzung der Bauflächen ist für das gesamte Plangebiet einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt.

Weiter sind zur Erschließung der nunmehr rückwärtig vorgesehenen Bauflächen nach Möglichkeit grundstücksbezogene private Erschliessungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3,2 m festgesetzt, mit der entsprechenden Angabe der Begünstigten, wobei nach Möglichkeit gemeinsame Erschließungsanlagen zur Reduzierung des Aufwandes vorgesehen sind.

Vorhandene, zu erhaltende Einzelbäume und Knickteile, sowie als Neuanspflanzung vorgesehene Hecken, sind entsprechend festgesetzt, wobei für die vorhandenen Knickteile als besonders geschützte Landschaftsteile gemäß § 15b Landesnaturschutzgesetz weiter durch Text ein Schutzstreifen zum Ausschluß möglicher Oberflächenversiegelungen festgesetzt ist. Dieser Randstreifen als

Vegetationsfläche dient dem zu erhaltenden Knick als Schutzbereich.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklungen sind Festsetzungen getroffen.

Besondere Maßnahmen zu den Belangen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

Da die Bauflächen des Plangebietes dem bebauten Innenbereich zuzuordnen sind und die rückwärtigen Grundstücksteile bisher noch nicht bebaut sind, ergeben sich ausgleichspflichtige Eingriffe. Maßnahmen zum Ausgleich werden daher festgesetzt.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird durch die bereits bestehenden Straßen Hasselbusch, Am Bargfeld und Glindfelder Weg verkehrlich erschlossen. Die übrigen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind vorhanden, so daß keine weiteren öffentlichen Maßnahmen erforderlich sind. Die notwendigen privaten Erschließungsmaßnahmen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind jedoch noch für alle betroffenen Grundstücke durchzuführen.

Für die neu geschaffenen überbaubaren Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll die Erschließung nach Möglichkeit durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundstücksbezogen sichergestellt werden. Hierbei werden diese privaten Erschließungsrechte nach Möglichkeit auf die vorhandenen Grundstückszufahrten gelegt.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist durch die bereits in den angrenzenden Straßen bestehenden Flächen für das Parken von Fahrzeugen hinreichend sichergestellt.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich, es sind jedoch die privaten Anschlüsse noch zu errichten. Die notwendigen Ergänzungen sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Weitere Versorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Es sind auch hier die Hausanschlußleitungen zu erstellen.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Die Sicherung der Erdgasversorgungsleitungen kann über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Es sind hierfür baumfreie Trassen freizuhalten.

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist die Niederlassung 5, Hamburg, SuN Lübeck, 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Die Stadt geht davon aus, daß die Festsetzung gesonderter Müllgefäßstandplätze im Grundsatz nicht erforderlich ist, sondern vielmehr hinreichend Abstellmöglichkeiten an den Straßen Am Bargfeld, Glindfelder Weg und Hasselbusch für Müllgefäße, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu

nutzen, bestehen. Für zwei besondere Situationen, zum einen den Bereich am Hasselbusch vor dem Grundstück Nr. 10 und zum anderen den Bereich am Glindfelder Weg vor dem Grundstück Nr. 1, werden abweichend doch Müllgefäßstandplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt. Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die privaten Erschließungen ist nicht vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargtheide. Die Abwasserentsorgungsleitungen befinden sich bereits in den Straßen Hasselbusch, Glindfelder Weg und Am Bargfeld, bzw. als private Anschlüsse bereits auf den betroffenen Grundstücken. Auch hier sind noch ergänzend die privaten Anschlußleitungen fortzuführen und anzuschließen.

Die Oberflächenentwässerung ist durch bereits bestehende, hinreichend leistungsfähige Vorflutsysteme sichergestellt. Für die Verbesserung des Oberflächenwassers bestehen bereits teilweise Regenwasserrückhaltebecken und Absatzbecken als Regenwasserkläranlage zur Verfügung.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie z. B. Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungssysteme abzuleiten.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird durch keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen berührt. Es sind daher keine besonderen Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen und Beeinträchtigungen vorzusehen. Dies betrifft sowohl Belange aus Verkehrslärm, aus landwirtschaftlicher Intensivtierhaltung als auch Beeinträchtigungen durch das Klärwerk. Bei diesen Feststellungen handelt es sich um eigene Feststellungen der Stadt Bargteheide.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Durch das Plangebiet sind als Bestand des Großgrünes vorhandene Einzelbäume und Knickreste betroffen.

Die vorhandenen Knickstrukturen befinden sich zum einen an dem Glindfelder Weg und zum anderen im bisher unbebauten Bereich der Plangebietsmitte als lineares Grünelement.

Zum Schutze und zur Sicherung der vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume sowie des Knickbestandes als linearer Grünbestand, sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Die nach § 15b des Landesnaturschutzgesetzes besonders geschützten Knicks sind entsprechend gekennzeichnet.

Zur Weiterentwicklung und Verbesserung der innergebietslichen Durchgrünung sind die unter Ziffer 6 b dieser Begründung erläuterten Ausgleichsmaßnahmen als lineare flächenhafte Grünelemente entwickelt. Weitergehende Ausführungen sind unter dem nachfolgenden Punkt dieser Begründung gegeben.

Weitergehende Ausführungen sind nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des

Ortsbildes

b) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie

Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) werden nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen in Form einer einfachen Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches unter Berücksichtigung des bisher festgesetzten Planinhaltes wiedergegeben.

Die vereinfachten Darstellungen umfassen die inneren bisher un bebauten Flächen des Plangebietes.

In diese Bilanzierung werden die möglichen Eingriffe und die notwendigen Ausgleiche auf der Grundlage der vorliegenden Planung mit Stand vom November 1995 festgestellt. Diese einfache Bilanzierung, des sich durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ergebenden Eingriffes und des hierfür erforderlichen Ausgleiches, wird auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510.335/XI 340 - 5120 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie die hierzu erstellte Anlage- Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG - wiedergegeben.

Der Eingriff ergibt sich nur durch Bauflächen des Reinen Wohngebietes mit unterdurchschnittlicher Dichte der Bebauung. Hierbei ist besonders zu beachten, daß die bisher geltende Planfassung die vorhandenen Grünstrukturen des Plangebietes nicht beachtet und nicht sichert. Durch die neue Planung werden im Gegensatz dazu zunächst einmal die vorhandenen Grünstrukturen gesichert. Für drei vorhandene Einzelbäume ist dies, unter Beachtung aller anderen städtebaulichen Belange, jedoch nicht möglich.

Für das Schutzgut "Wasser" können die Eingriffe durch die bauliche Entwicklung als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser der städtischen Kläranlage zugeleitet wird und anfallendes, normal verschmutztes Niederschlagswasser über vorhandene, bzw. neu zu errichtende Vorflutleitungssysteme den vorhandenen Regenwasserreinigungsanlagen zugeleitet wird. Eine weitere Minimierung des Eingriffes durch Versickerung anfallenden gering verschmutzten Niederschlagswassers, wie z.B. Dachflächenwasser, erscheint möglich, da aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung teilweise möglich sein wird. Hierbei sind jedoch weitergehende Belange zur Sicherung der geplanten Wasserschutzzone zu beachten.

Für das Schutzgut "Boden" wird eine Gegenüberstellung der möglichen Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches auf der neuen Planfassung mit Stand November 1995 aufgestellt.

Die Gesamtfläche der künftigen Eingriffe, die rückwärtigen Grundstücksanteile, beträgt insgesamt 5.834 qm und sie sind als Baufläche "Reines Wohngebiet" mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Aus diesem Gesamtflächenanteil ergibt sich ein möglicher Eingriff durch Oberflächenversiegelung des Bodens wie folgt, wobei für die festgesetzte Grundflächenzahl ein Zuschlag von 50 % gemäß den Regelungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung berücksichtigt wird. Die nachfolgende Aufstellung wird parzellenbezogen vorgenommen, um eine direkte Umsetzbarkeit sicherzustellen.

Nach der nunmehr geltenden Planung ergibt sich eine maximal betroffene Fläche des Eingriffes mit 5.834 qm, die sich aus nachfolgenden Flächenanteilen der einzelnen Flurstücke zusammensetzt.

Flurstück	15/11 + 12/9	3.267 qm
Flurstück	182/17	523 qm
Flurstück	183/17	558 qm
Flurstück	18/9	822 qm
Flurstück	16/6	664 qm

Der notwendige Ausgleichsbedarf der vorliegenden Planfassung wird nachfolgend auf der Grundlage des vorher zitierten Gemeinsamen Runderlasses ermittelt.

Flurstück:

15/11 + 12/9	3.267 qm x 0,3 x 0,3	294 qm
182/17	523 qm x 0,3 x 0,3	47 qm
183/17	558 qm x 0,3 x 0,3	50 qm
18/9	822 qm x 0,3 x 0,3	74 qm
16/6	664 qm x 0,3 x 0,3	60 qm
gesamter erforderlicher Ausgleichsbedarf:		525 qm
		=====

Für die vorliegende Planfassung ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut "Boden" von 525 qm.

An Ausgleichsflächen sind für die vorliegende Planfassung folgende flurstücksbezogene Flächenanteile vorhanden:

Flurstück 15/11 + 12/9	297 qm
Flurstück 182/17	47 qm
Flurstück 183/17	49 qm
Flurstück 18/9	72 qm
Flurstück 16/6	60 qm
	525 qm
	=====

Durch die vorliegende Planfassung können insgesamt 525 qm Ausgleichsfläche für das Schutzgut "Boden" bereitgestellt und gesichert werden. Es ist festzustellen, daß der Ausgleich des Schutzgutes "Boden" sichergestellt werden kann.

Aufgrund der Siedlungsstruktur und der vorgesehenen Neuentwicklung wird davon ausgegangen, daß der Eingriff in das Landschaftsbild gleichfalls ausgeglichen ist. Besondere Maßnahmen sind hierfür nicht vorgesehen.

Dieses Gebiet innerstädtischer baulicher Verdichtung ist darüber hinaus einer möglichen Entwicklung in bisher unbebaute Außenbereiche hinein gegenüberzustellen. Unter diesem Aspekt werden mögliche Einzelaspekte zurückgestellt im Zusammenhang mit der Gesamtbeurteilung aller städtebaulichen Belange.

Die Stadt geht davon aus, daß mit dieser einfachen Bilanzierungsdarstellung zum Landschaftseingriff und erforderlichen Ausgleichs durch die vorliegende verbindliche Planänderung den Belangen des Naturschutzrechtes hinreichend Genüge getan ist. Sie geht weiter davon aus, daß aufgrund der Begrenztheit des Plangebietes und den aufgezeigten differenzierten Maßnahmen die Erstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich ist und die grünordnerischen Belange in ausreichendem Maße durch den Bebauungsplan festgesetzt und gesichert werden können.

Weitergehende Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird eine einfache Kostenermittlung zu den Ausgleichsmaßnahmen erstellt:

Durch die hier vorgesehenen Festsetzungen der erforderlichen Ausgleichsflächen in ausreichendem Umfange auf die Einzelparzellen bezogen, ist keine besondere Kostenaufstellung erforderlich, weil die Umsetzung auf einfache Art parzellenbezogen durchgeführt werden kann und keine fremden Grundstücksteile einbezogen werden müssen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 6 und 9 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 6

Die Bepflanzung des Laubholzstreifens ist mit Laubgehölzen nachfolgender Arten vorzunehmen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

- zu Textziffer 9

Die festgesetzte Gras- und Krautflur ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen und auf Dauer extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind 2 x im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 - 4. Änderung sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich durchzuführen. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits vor Jahren durchgeführt. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nicht erforderlich.

9. Hinweise

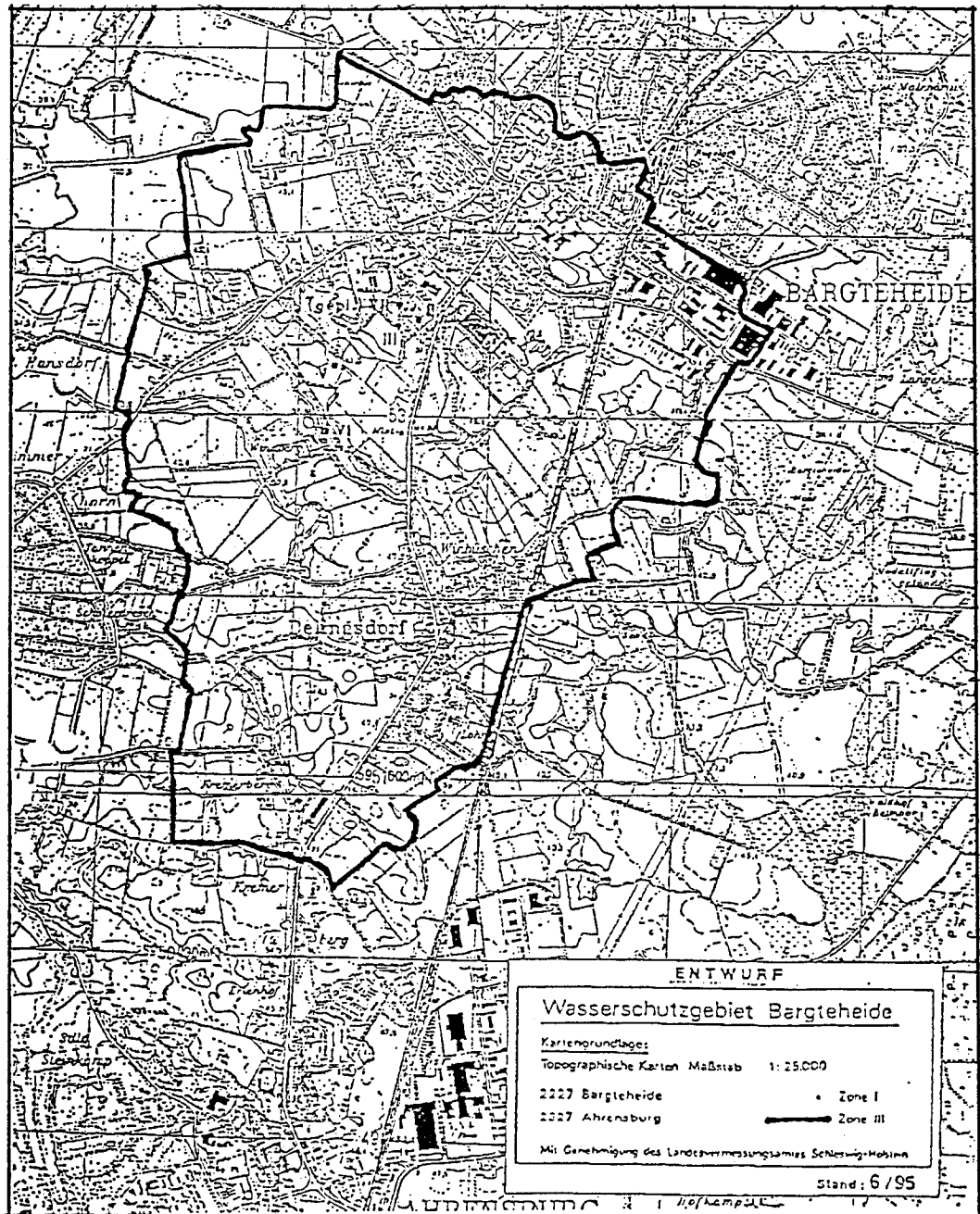
Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hauschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten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

Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes als Darstellung ohne Normcharakter übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem zuständigen Bezirk Bargteheide, Tel.: (04532) 25298 zu erfragen.

Zum Schutze vorhandener Bepflanzung ist zu beachten, daß bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen die DIN 18920 zu befolgen ist.

Von seiten des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft, Lübeck ist die Festsetzung von Grundwasserschutzgebieten geplant. Dies betrifft auch das künftige Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Bargteheide, für das noch kein Wasserschutzgebiet festgesetzt ist. Die Vorarbeiten hierzu sind bereits eingeleitet und es liegt hierzu ein erster Entwurf (Stand 6/95) vor. Nach diesem Entwurf zur Abgrenzung der Schutzzone III ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - 4. Änderung vollständig innerhalb des Einzugsgebietes der Wasserwerksbrunnen liegt und damit in der künftigen Zone III. Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 6 - 4. Änderung liegen ca. 900 m nördlich von dem nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes der Stadt Bargteheide. Es sind bereits jetzt die für die Zone III künftig geltenden Nutzungseinschränkungen und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Maßgebend ist hierzu das DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 -.

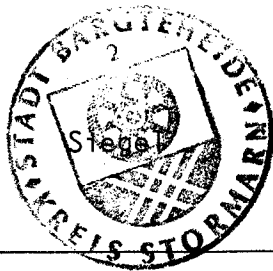
Nachfolgend wird der Ausschnitt des Entwurfes zum Wasserschutzgebiet Bargteheide - Schutzzone III wiedergegeben.




Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 - 4. Änderung, Gebiet: Am Bargfeld, gerade Nrn. 18 bis 24, Glindfelder Weg Nr. 1, Hasselbusch Nr. 35 und Hasselbusch Nrn. 23, 23 a und Flurstücksbereich 18/9, einschließlich aller rückwärtigen Grundstücksteile, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 17. Februar 1997

Bargteheide, den **03. April 1997**





(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juni 1994; Nov. 1995; Juli 1996; Febr. 1997;