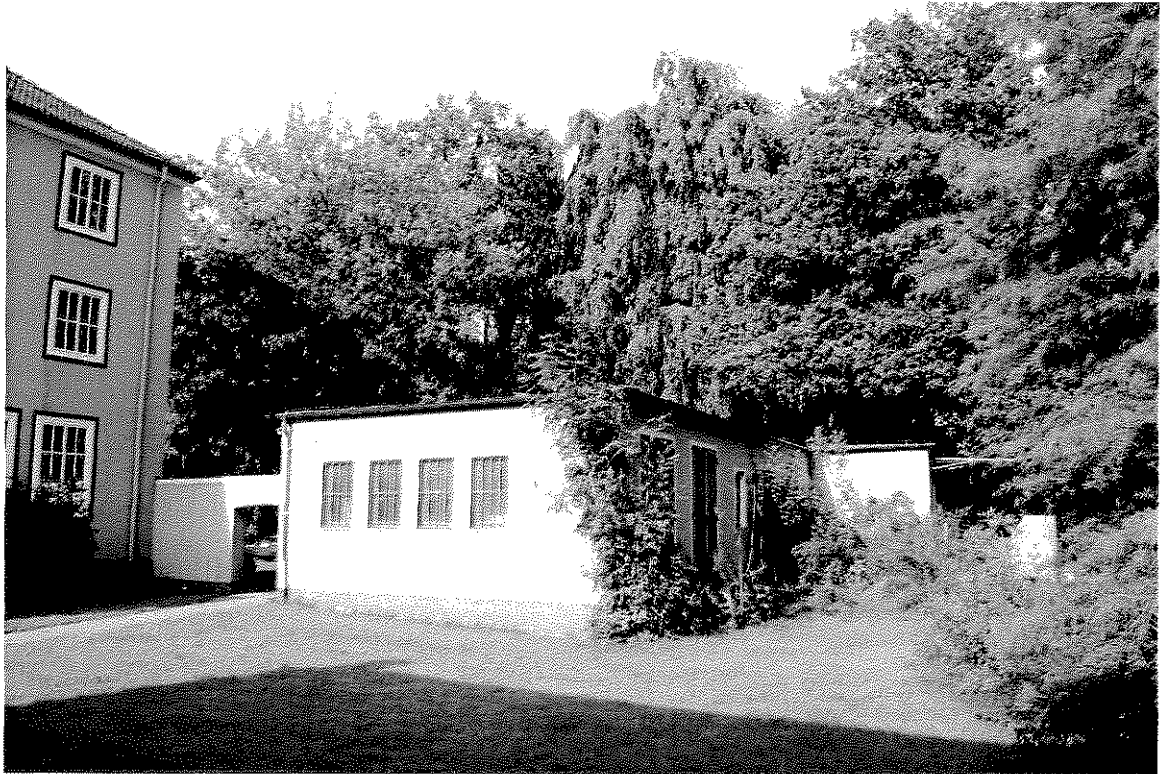


**STADT  
BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 41  
- BEREICH MALEPARTUS –  
1. ÄNDERUNG**



**BEGRÜNDUNG**

zum

Bebauungsplan Nr. 41  
– Bereich Malepartus – 1. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Tremsbütteler Weg 102

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz.....	6 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	8 - 9
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	10
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	11
b) Ver- und Entsorgung.....	12 - 14
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	15
6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe	
a) Artenschutzrechtliche Belange .....	16
b) Ermittlung der Eingriffe.....	17
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	18 - 21
b) Nachsorgender Bodenschutz.....	21
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	22
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	22
10. Hinweise .....	23 - 24
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	25
b) Bisherige Planung.....	25
c) Neue Planung .....	25 - 26
12. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung .....	27
Vermerk: Beschluss über die Begründung.....	28

Anlagen:

Nachfolgende Anlagen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – sind zur Einsichtnahme in der Stadtverwaltung der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 24 - 26 in 22941 Bargteheide, verfügbar:

- a. Bestand der Brutvögel, Amphibien und Reptilien im Bereich der ehemaligen Postlehrstätte „Malepartus“ des Büros BBS Büro S. Greuer-Pönicke vom 07.01.2004
- b. Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 41 „Malepartus“ des Büros Lairm Consult GmbH in 22941 Hammoor vom 02.09.2004, Ergänzung vom 20.10.2004
- c. Verkehrsmengen und Verkehrsabläufe im Bebauungsplan Nr. 41 (Ziel- und Quellverkehr) des Büros ML-Planung in 23568 Lübeck vom 28.07.2004
- d. Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – Prof. Dr. Oldenburg in 21734 Oederquart vom 22.01.2004
- e. Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – Prof. Dr. Oldenburg in 21734 vom 11.03.2005

Sie sind gleichfalls Bestandteil und Anlage der vorliegenden Begründung.

nicht als Anlage beigefügt:

Geruchsgutachten sowie ergänzende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zu einem in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb erstellt durch: Prof. Dr. Oldenburg in 21734 Oederquart sowie Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Die Unterlagen sind Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren des landwirtschaftlichen Betriebes und liegen nur in diesem Zusammenhang vor.

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus - ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 02. August 2005 in Kraft getreten.

In der Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 07. Oktober 2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – 1. Änderung, Gebiet: Tremsbütteler Weg 102, 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 18. Oktober 2010.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – 1. Änderung 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 07. Oktober 2010 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 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 Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – 1. Änderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 07. Oktober 2010 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 20. Oktober 2010 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren 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 26. November 2010.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 26. Oktober 2010 bis zum 26. November 2010 einschließlich. Dies ist entsprechend am 18. Oktober 2010 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2010 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2010 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 18. Januar 2011 bis zum 01. Februar 2011 einschließlich. Dies ist entsprechend am 10. Januar 2011 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 07. Januar 2011 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. Februar 2011.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor. Eine weitere Beschlussfassung ist somit nicht durchgeführt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 17. Dezember 2010 ist der Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – 1. Änderung, 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 gebilligt.

## 1. Allgemeines

### b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

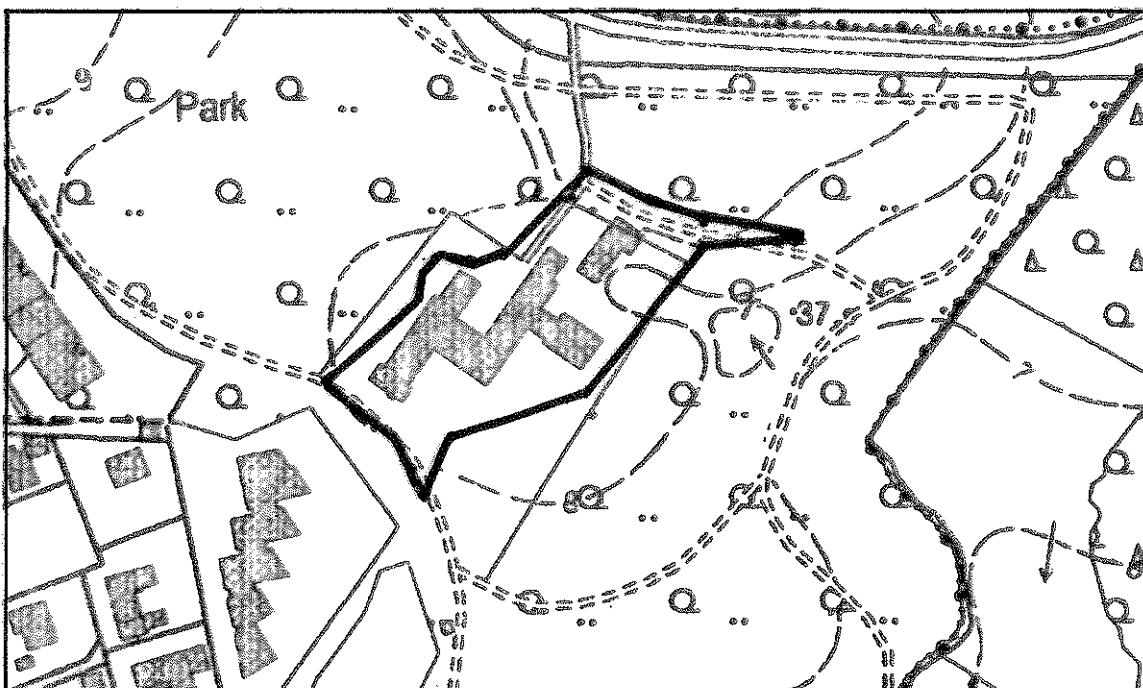
Der Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus - 1. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – sowie der zwischenzeitig aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Pflegen und Wohnen - dargestellt. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner 4. Änderung wird zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Durch die wirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot hinreichend gesichert. Die Darstellungen des Landschaftsplanes und seiner betreffenden Fortschreibung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – 1. Änderung, Gebiet: Tremsbütteler Weg 102, sollen die bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dahingehend überarbeitet werden, als dass in dem Baufeld des Bereiches Tremsbütteler Weg 102 die überbaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenzen geringfügig nach Südosten erweitert wird und neben den bisherigen zulässigen Nutzungen weiter auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein sollen, soweit sie bisher noch nicht Planinhalt waren, insgesamt bis zu einer Obergrenze von 600 qm Grundfläche. Dies bedeutet, dass demnach für die auf dem Baufeld insgesamt höchstzulässige Grundfläche von 2.500 qm nunmehr bis zu 600 qm für andere soziale Nutzungen verwendet werden können. Hierüber soll es ermöglicht werden, eine weitere Kindertagesstätteneinrichtung als kurzfristiges Planungsziel im Bereich Malepartus zu entwickeln. Des Weiteren wird für die zu berücksichtigenden passiven Schallschutzmaßnahmen ergänzend eine Ausnahmeregelung aufgenommen.

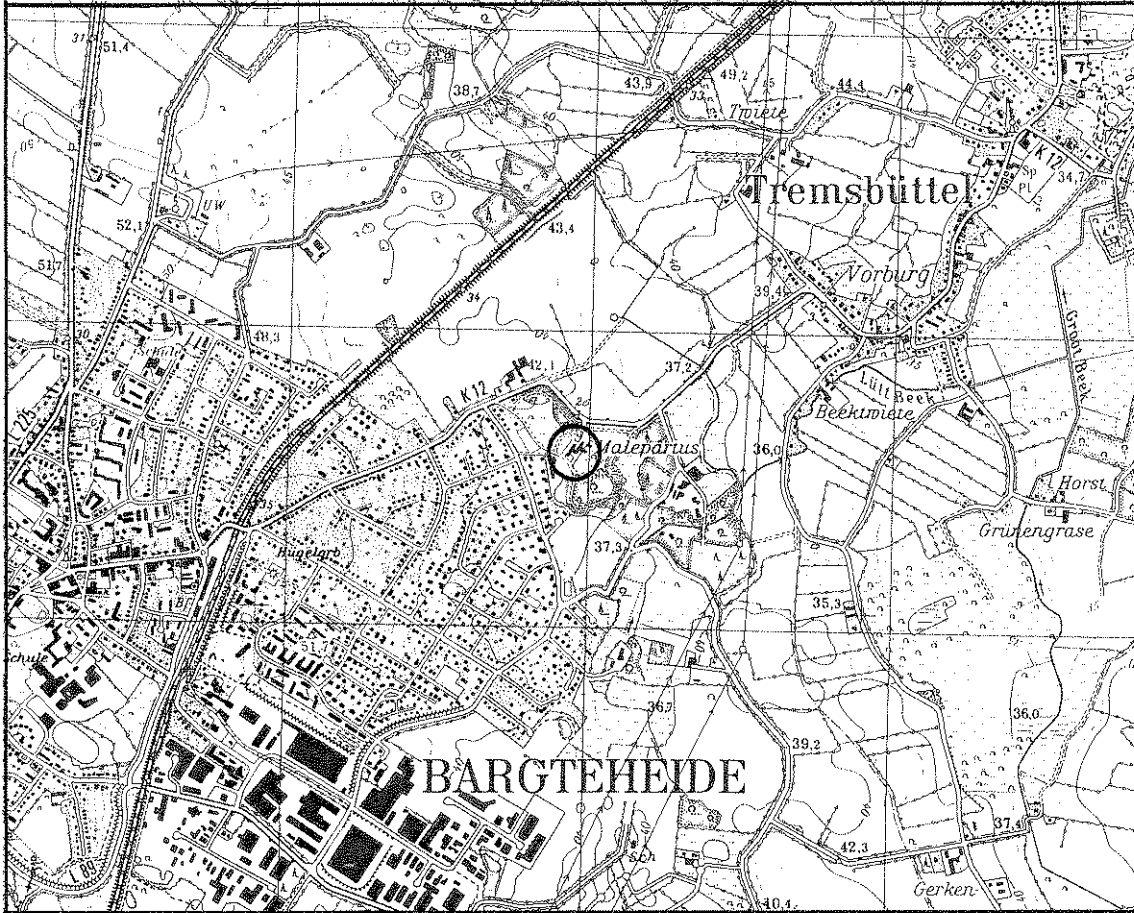
Als Kartengrundlage der Planzeichnung dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 8 der Gemarkung Bargteheide, er ist durch örtliche Aufmaße topographisch ergänzt.

### Übersicht Plangeltungsbereich



Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus – 1. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 8, das Flurstück 53/15 teilweise.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5.582 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

**- Als Sonstiges Sondergebiet (SO)**

mit den Zweckbestimmungen –Alten- und Pflegeheim- sowie -sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – mit einer Fläche von ca.

5.582 qm

gesamt

5.582 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus – 1. Änderung, Gebiet: Tremsbütteler Weg 102, soll überprüft werden, inwieweit die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung und der Bauflächenbegrenzung durch Baugrenzen überarbeitet und sachgerecht neu festgesetzt werden können, um hier eine neue soziale Einrichtung als Kindertagesstätte in einem bereits bisher überwiegend bebauten Bereich durch Nebenanlagen zwecks Umnutzung und Neuentwicklung festgesetzt werden können.

Es sind demnach Festsetzungen, die selbst eine geringe neue bauliche Entwicklung begründen, jedoch zu keiner Erhöhung der bisher festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche und höchstzulässigen Geschossfläche führen. Erforderlich sind jedoch Verschiebungen der bisher festgesetzten Baugrenzen für eine angemessene Erweiterung der überbaubaren Flächen auf Bauflächen, die bereits bisher bestanden.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungsinhalte des zugrunde gelegten Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus - sollen weiterhin gelten, so dass es sich hiernach nur um eine inhaltliche Änderung der Nutzung und geringfügige Neuentwicklung des Festsetzungsinhaltes handelt. Planzeichnung und Text sind hierauf abgestimmt.

Die Stadt geht davon aus, dass die vorliegende Planung zur Neufestsetzung der Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen sowie der geringfügigen Verschiebung der Baugrenzen vertretbar und zulässig ist. Dies bezieht auch die nunmehr aufgenommene Ausnahmeregelung zur Festsetzung nach § 9(1)24 BauGB mit ein.

Da es sich zum einen um die Erweiterung der Art der zulässigen Nutzung und zum anderen um die Erweiterung der überbaubaren Flächen handelt, sind nachfolgende Ausführungen zu den Anforderungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch wiedergegeben.

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

- Die Betroffenheit durch die vorgesehenen Festsetzungsinhalte bezieht sich auf die Gesamtfläche der durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 festgesetzten Bauflächen für den Bereich des Baufeldes Tremsbütteler Weg 102. Die Größe der bisherigen zulässigen Grundfläche von 2.500 qm wird nicht verändert. Aufgrund der weiterhin geltenden zulässigen Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche um 50 vom Hundert gemäß textlicher Regelung ergibt sich hiernach wie bisher eine gesamtzulässige Oberflächenversiegelung von 3.750 qm. Allein aufgrund der Gesamtgröße des Bereiches und der unveränderten höchstzulässigen Grundfläche werden die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt.
- Mit der Änderung werden Oberflächenversiegelungen durch Verschiebung der Baugrenzen ermöglicht, die sich jedoch allein auf den bereits bisher vorhandenen Bauflächenbestand beziehen. Andere Flächen, die nicht bereits bisher Bauflächen waren, sind hiervon nicht betroffen. 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. Hierzu wird auf die vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen zum Ursprungsbebauungsplan hingewiesen, die auch weiterhin gelten.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen.

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

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes gegeben ist, bedarf es keiner Anpassung bzw. Berichtigung.
- Zur Umnutzung einer kleineren Konversionsfläche und Schaffung von kommunaler Infrastruktur sowie zur Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Durch die Planung ergeben sich nachfolgend beschriebene Eingriffe:
  - Die bereits bisher zulässige Grundfläche von 2.500 qm als Höchstgrenze gilt unverändert weiter. Mit der vorliegenden textlichen Regelung erfolgt nur die Möglichkeit zur Einrichtung anderer sozialer Anlagen bis zu einer Obergrenze von 600 qm Grundfläche. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 50 vom Hundert ergibt sich keine weitere Veränderung der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung.
  - Durch die Verschiebung der Baugrenzen erfolgt ein Verlust von sonstigen Vegetationsflächen durch die Anordnung baulicher Anlagen in diesem Bereich. In der Summe ergibt sich jedoch keine Veränderung des Verlustes von sonstigen Vegetationsflächen gegenüber der Ursprungsplanung, da bereits in ihr insgesamt 3.750 qm als Höchstgrenze versiegelt werden konnte.
  - Durch die vorliegende Planung und insbesondere der Verschiebung der Baugrenzen ergibt sich ein Einzelbaumverlust von 6 Bäumen, die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes bereits als künftig entfallender Einzelbaum bzw. vorhandener Einzelbaumbestand dargestellt waren. Bisher als zu erhaltend festgesetzte Einzelbäume sind hiervon nicht betroffen.

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

Artenschutzrechtlich zu bewertende Eingriffe sind durch die vorliegende Planung nicht gegeben. Hierbei wird auch auf die entsprechenden gutachtlichen Untersuchungen zum Ursprungsbebauungsplan zurückgegriffen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

In dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – ist für den Bereich des Baufeldes Tremsbütteler Weg 102 die Art der zulässigen Nutzungen, sowohl Hauptnutzungen als auch Nebennutzungen, sowie die überbaubare Fläche durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt. Sie orientieren sich insgesamt an der Hauptnutzung als Alten- und Pflegeheim und berücksichtigten hierbei auch den Erhalt prägender vorhandener Bausubstanz. Andere soziale Nutzungen waren bislang hier nicht vorgesehen.

Für die Stadt besteht jedoch städtebaulicher Handlungsbedarf zur Sicherung und Entwicklung einer weiteren Kindertagesstätteneinrichtung. Ausgehend von der bereits bestehenden Kindertagesstätteneinrichtung des so genannten Waldkindergartens im südwestlich benachbarten Baufeld des Bereiches Malepartus erscheint die Einrichtung einer weiteren Kindertagesstätte als Ergänzung und Kombination mit dem bestehenden Waldkindergarten aus städtebaulicher Sicht als geeigneter Lösungsansatz. Zur Standortfrage ist abgeprüft, dass ein Bereich bestehender, künftig nicht mehr nutzbarer baulicher Anlagen im nordöstlichen Bereich des Baufeldes als so genannte Konversionsfläche hierfür städtebaulich umgenutzt und erweitert werden könnte. Dies betrifft somit den Bereich des Sonstigen Sondergebietes – Alten- und Pflegeheim – Tremsbütteler Weg 102.

Um die Einrichtung an dem in Aussicht genommenen Standort, der Nordostecke des durch Baugrenzen bzw. Baulinien umgrenzten Baufeldes, entwickeln zu können, bedarf es zum einen der notwendigen Ergänzung der bisher zulässigen Nutzung mit der Maßgabe, dass hier auch andere soziale Einrichtungen und Anlagen bis zu einer Flächengröße von 600 qm Grundfläche zulässig sein sollen, die hier bisher nicht zulässig waren. Dies bedeutet, dass demnach für die auf dem Baufeld insgesamt höchstzulässige Grundfläche von 2.500 qm nunmehr bis zu 600 qm für andere soziale Nutzungen verwendet werden können. Hierfür bedarf es auch einer geringfügigen Verschiebung der bisher festgesetzten Baugrenzen in der Nordostecke des Baufeldes. Darüber hinaus ist es städtebaulich sinnvoll für den weiterhin geltenden Schallschutz eine Ausnahme aufzunehmen, über die im Zuge eines Einzelnachweises von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden kann.

Andere neue Regelungsinhalte sind für das Plangebiet nicht gegeben. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungsinhalte aus dem Ursprungsbebauungsplan sind, soweit erforderlich, für den Plangebietsbereich angepasst und entsprechend als Zeichen bzw. Text übernommen.

Hierbei sind auch die vorliegenden Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan zu beachten. Aus diesem Grunde werden sie Anlage zur vorliegenden Begründung.

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2008. Der das Plangebiet betreffende Ausschnitt aus der Übersicht zur Satzung ist auf der Planzeichnung und unter Ziffer 12 der Begründung wiedergegeben.

**4. Erschließungsmaßnahmen****a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus – 1. Änderung wird an keiner Stelle durch öffentliche Verkehrsflächen, wie z.B. den im Norden bzw. Nordwesten abgesetzt verlaufenden Tremsbütteler Weg bzw. durch die im Südwesten abgesetzt verlaufende Déviller Straße, erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über private Erschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes.

Für die Änderungsfläche ist die nächstgelegene Anbindung nach Norden hin zum Tremsbütteler Weg gegeben.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist kein weiterer Ausbau vorgesehen.

Des Weiteren wird auf die Darstellung von Regelquerschnitten der privaten Erschließungen verzichtet. Sie sind an das Plangebiet angrenzend in mindestens 4,75 m Breite vorgesehen.

**4. Erschließungsmaßnahmen****b) Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über bestehende Privaterschließungen als GFL-Rechte an den Tremsbütteler Weg angeschlossen.

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.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang durch den Ursprungsbebauungsplan gesichert.

**Trink- und Brauchwasser**

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

**Brandschutz/Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang zu sichern. Im Nahbereich des Gebietes besteht eine Alternative der Löschwasserversorgung als Regenwasserrückhaltebecken. Technische Einrichtungen zur Abwasserentnahme als Löschwasserversorgung sind hier zu entwickeln und einzurichten nach vorheriger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, soweit dies bisher noch nicht über den Ursprungsbebauungsplan geschehen ist.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden.

Das Feuerlöschwasser ist aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV-334-166-701.400- für eine Löszeit von 2 Stunden als mittlerer Mindestbedarf in dem überplanten Baugebiet als Grundschutz sicherzustellen. Hierzu ist eine entsprechende Abstimmung am 23.12.2009 mit dem Versorgungsträger HOLSTEIN WASSER GmbH, Wasserwerk Haseldorfer Marsch, bezüglich der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes durchgeführt. Hiernach wird vom Versorgungsträger die erforderliche Löschwasserversorgung in dem überplanten Baugebiet in der Regel sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Dies bezieht sich auf die außerhalb des Plangebietes befindlichen privaten Erschließungen der festgesetzten GFL-Rechte.

Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Fläche für die Feuerwehr zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb des Plangebietes dienen der Erschließung des Gesamtbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus – und somit auch dem vorliegenden Plangebiet. Hierbei ergeben sich Erschließungslängen dieser privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von deutlich mehr als 50 m von den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen des Tremsbütteler Weges gemessen. Die Befahrbarkeit dieser Grundstückszuwegungen außerhalb des Plangebietes sind wie die von Feuerwehrezufahrten gemäß den Richtlinien über Fläche für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – herzustellen. Hierbei ist auch der § 5 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein zu beachten.

### **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 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-Bauherrenabteilung, Fackenburg Alle 40 – 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-einrichtungen. 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, nächstgelegenen im nordwestlichen bzw. westlichen Stadtgebiet und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

### **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.

Besondere Einrichtungen und Maßnahmen zur Abfallentsorgung sind innergebietlich nicht erforderlich, da eine Durchfahrtsmöglichkeit besteht und somit ein Wenden von Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Privatstraßen dürfen allerdings an Tagen der Müllabfuhr nicht zugesperrt werden. Es muss eine Fahrgasse von 3,55 m Breite als Durchfahrtsmöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge gesichert werden.

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende 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 Bargtheide 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**

Plangebietsbezogen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die vorhandenen Regenwasserleitungssysteme, die für die Bauflächen bereits hinreichend dimensioniert sind. Besondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind somit nur für die grundstücksbezogene Ableitung in das vorhandene System erforderlich bzw. durch die Umbaumaßnahmen entsprechend anzupassen.

Die anfallenden Oberflächenwasser werden über weitere Leitungssysteme für den Bereich des Plangebietes letztendlich großräumig in das Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES GROOTBEK abgeleitet nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme.

Zur möglichen Oberflächenversickerung ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet zum einen mit relativ hohem Grundwasserstand und zum anderen mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers nur begrenzt möglich sein. Besondere Regelungen und Festsetzungen sind aus diesen Gründen nicht vorgenommen.

Da sich mit der vorliegenden Planung keine Zunahme der bisher zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt, ist hieraus auch keine zusätzliche Abflussverschärfung für die vorhandenen Regenwasserleitungssysteme bzw. für das betreffende Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek gegeben.

### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken aus Verkehrslärm und Geruchsimmissionen aus einem landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb sind Begutachtungen erstellt, die Anlage und Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus - sind. Sie sind hierüber öffentlich zugänglich und bei der Stadt Bargteheide einsehbar.

Aufgrund ihrer Planbetroffenheit gelten diese Gutachten nunmehr auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus -. Sie sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Mit den getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für die Anordnung schallgedämmter Lüftungen sind die Anforderungen aus den vorliegenden Lärmuntersuchungen im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Hierbei ist auch neu eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die über einen durchzuführenden Einzelnachweis ein Abweichen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zulässt.

Zu den Geruchsimmissionen aus einem westlich abgesetzt liegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb ist festzustellen, dass eine unvertretbare Planbetroffenheit nicht gegeben ist und die zulässigen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten vertretbar sind.

Auf weitergehende Ausführungen zu Lärm- und Geruchsimmissionen wird verzichtet und auf die vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen verwiesen.

## 6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe

### a) Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus - entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus -.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Veränderung der Nutzungsstruktur und der geringfügigen Verschiebung der Baugrenzen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für den Bereich des umzunutzenden Altgebäudebestandes und der benachbarten Freifläche auf dem Baufeld nicht gegeben ist.

Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan nicht durchgeführt. Hierfür liegt das Fachgutachten - Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse im Bereich der ehemaligen Postlehranstalt „Malepartus“ - mit Stand vom 07. Januar 2004 vor.

Soweit eine Betroffenheit gegeben ist, sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

**Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbäume sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.**

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des geringen Gehölzverlustes durch Reduzierung der Bäume sowie Reduzierung sonstiger Vegetationsflächen innerhalb der bereits bestehenden Bauflächen nicht erforderlich, zumal davon auszugehen ist, dass die verbleibenden Freiflächenbereiche der Grundstücke weiterhin als Frei- und Gartenfläche genutzt und angelegt werden und in unmittelbar angrenzenden Bereichen ähnliche Lebensraumstrukturen vorhanden sind.

6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffeb) Ermittlung der Eingriffe

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden bzw. in vorhandenen Großgrünbestand und sonstigen Vegetationsflächen.

Mit der Neuplanung ergibt sich keine Veränderung der bisher zulässigen Oberflächenversiegelung einschließlich deren zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Es sind wie bisher in dem Baufeld insgesamt 2.500 qm Grundfläche als Höchstgrenze zulässig mit einer zulässigen Überschreitung von 50 vom Hundert, also insgesamt einer zulässigen Gesamtoberflächenversiegelung von 3.750 qm. Mit der Verschiebung der Baugrenzen ergibt sich eine Verschiebung der zulässigen Überbauung auf bereits bisher als Bauflächen festgesetzten Flächen. Dies führt zu einer Veränderung der Lage künftiger Verluste von sonstigen Vegetationsflächen. In der Gesamtheit ergibt sich jedoch keine Veränderung.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen ergibt sich ein Verlust von Einzelbäumen, die bereits bisher als künftig entfallend bzw. vorhandener Einzelbaumbestand dargestellt waren.

Zum Nachvollzug sind die entfallenden Bäume mit den Ziffern 1 bis 6 in der Planzeichnung entsprechend nummeriert.

Nr.	Baumlisten-Nr.	Baumart	Stamm	Krone
1	958	Eiche	0,7 m	14,0 m
2	971	Birke	0,5 m	10,0 m
3	970	Birke	0,5 m	10,0 m
4	969	Birke	0,4 m	8,0 m
5	992	Eibe	2 x 0,25 m	6,0 m
6	1182	Baum	0,3 m	6,0 m

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden durch das Verschieben der überbaubaren Fläche sowie durch den Fortfall von insgesamt 6 Einzelbäumen, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

## 7. Bodenschutz

### a) Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus - handelt es sich gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H um einen unzerschnittenen Lebensraum im Bereich des östlichen Hügellandes.

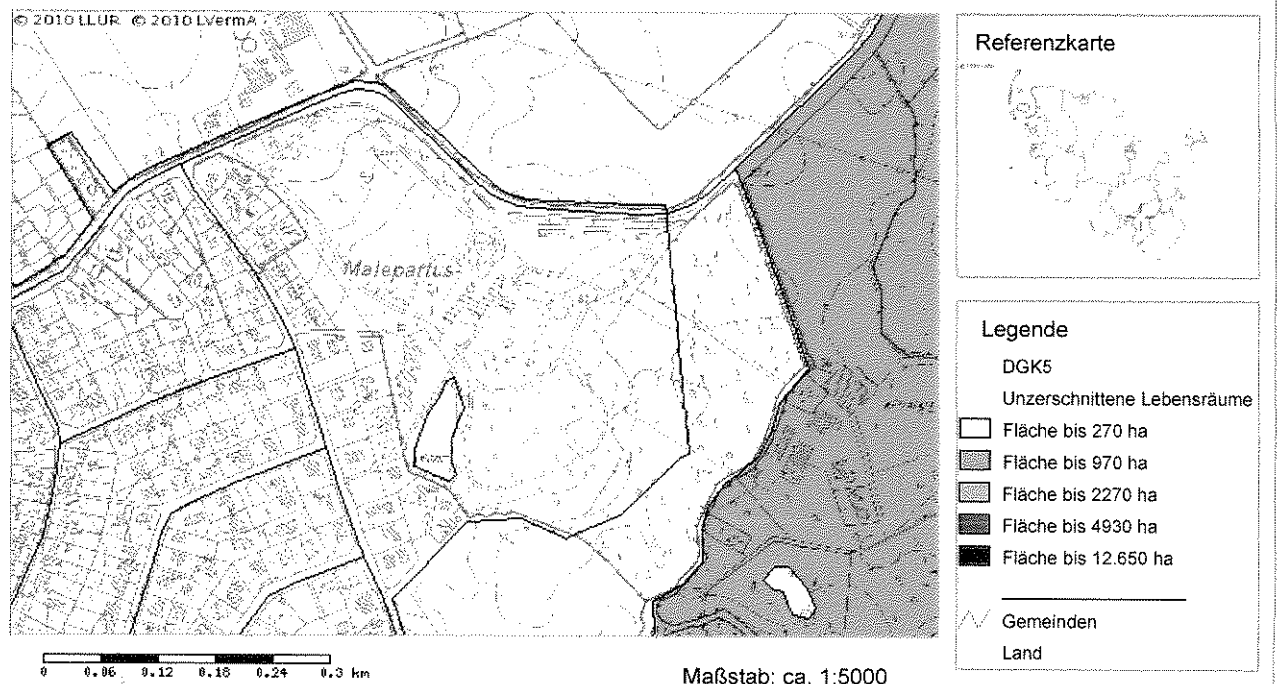
Zu den Kriterien Feldkapazität im effektiven Wurzelraum, bodenkundliche Feuchtestufe, Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum sowie Bodenwasseraustausch ist dieser Bereich nicht bewertet.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt, da das Maß der zulässigen Bebauung durch die vorliegende Planung nicht verändert wird und Alternativstandorte im Bereich Malepartus nicht zur Verfügung stehen.

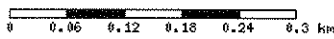
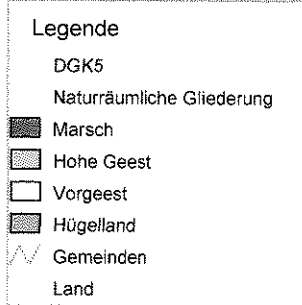
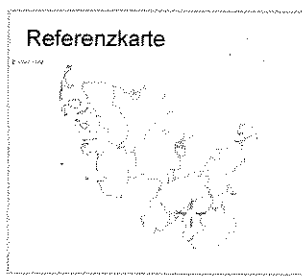
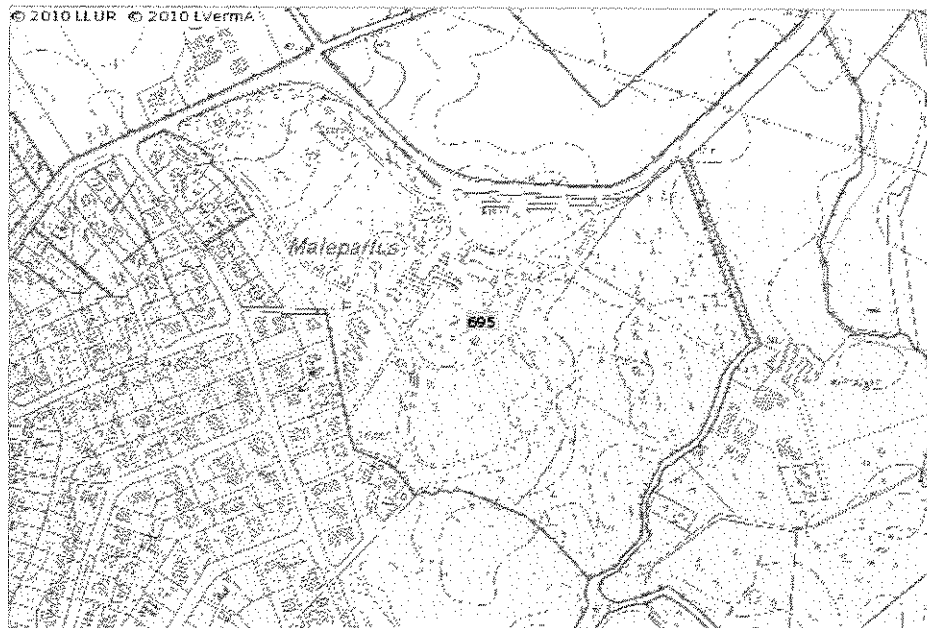
Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht gegeben.

Nachfolgend werden Kartenausschnitte des Landwirtschafts- und Umweltatlases für den Bereich Malepartus wiedergegeben:

### Landwirtschafts- und Umweltatlas

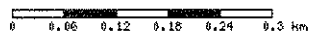
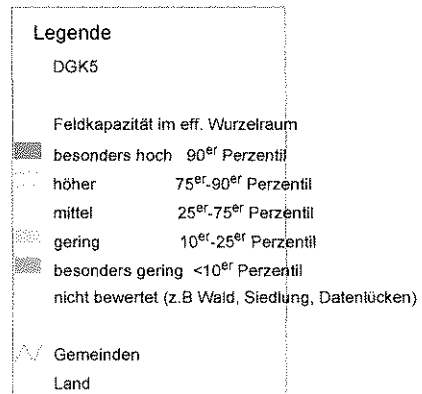
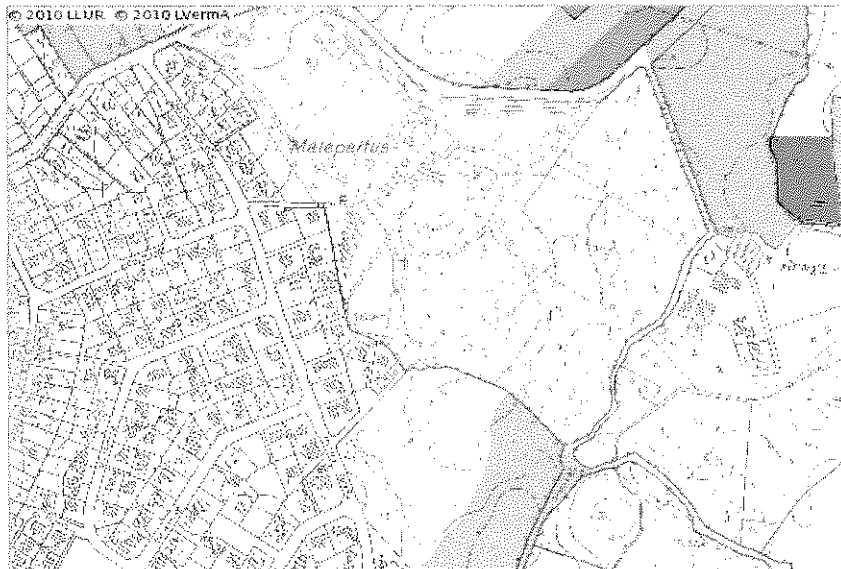


Landwirtschafts- und Umweltatlas



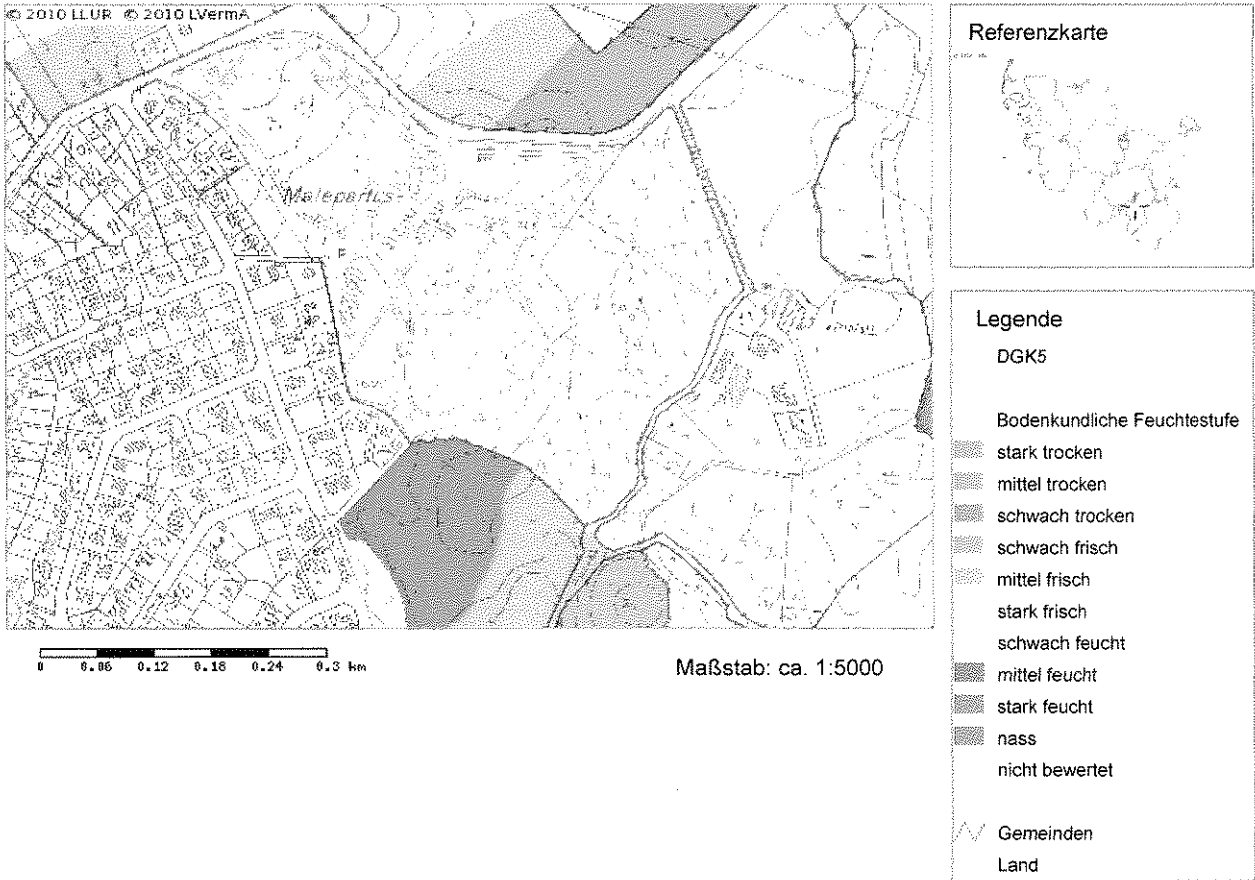
Maßstab: ca. 1:5000

Landwirtschafts- und Umweltatlas

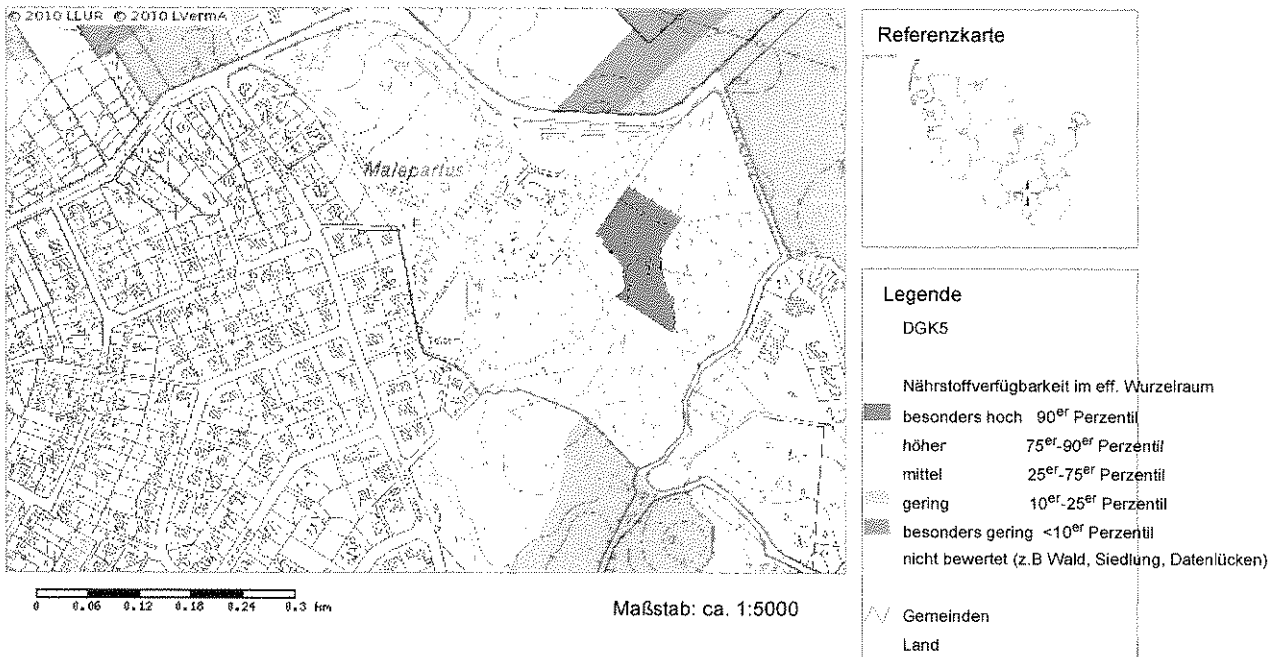


Maßstab: ca. 1:5000

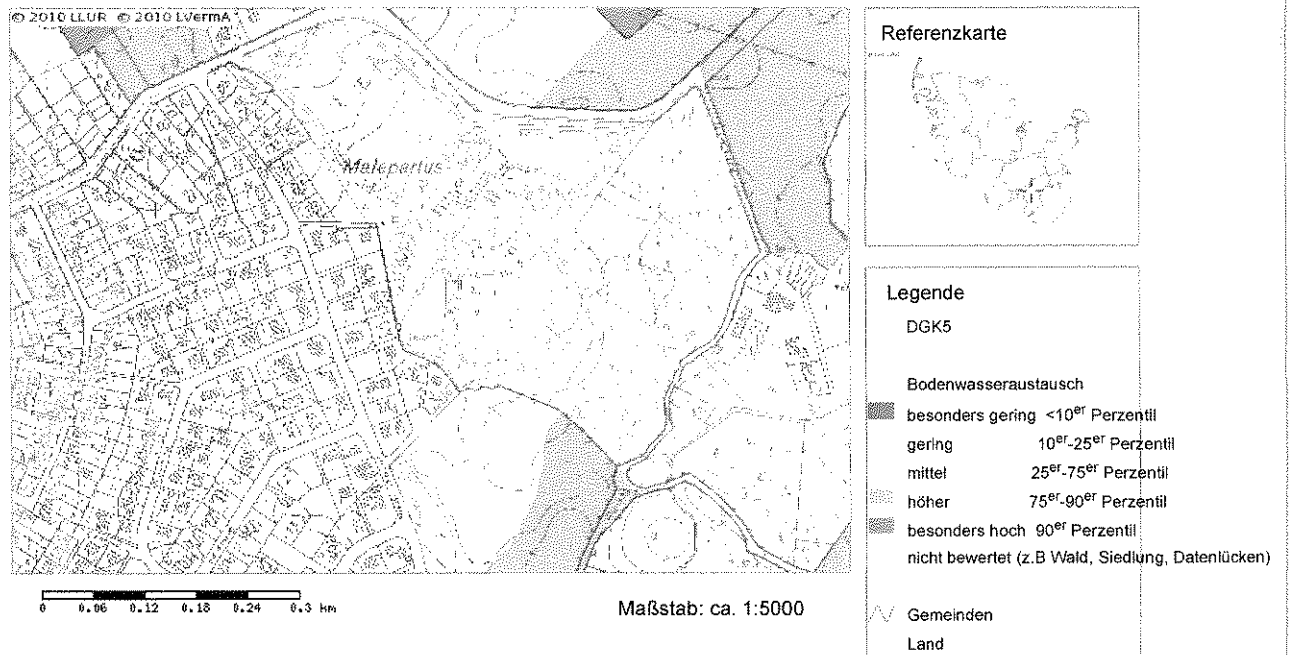
Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas



## Landwirtschafts- und Umweltatlas

7. Bodenschutzb) Nachsorgender Bodenschutz**Altlasten/Altablagerungen**

Von Seiten des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, wurde seinerzeit zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – mitgeteilt, dass keine Angaben über bekannte Altlasten bzw. Altablagerungen innerhalb des Plangebietes und in seinem Umgebungsbereich vorliegen.

Der Stadt Bargteheide liegen keine neuen Informationen zu Altstandorten / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen für den Bereich der Änderungsfläche, dem Baufeld Tremsbütteler Weg 102, vor.

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 §§ 45ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85ff BauGB) eingeleitet.

Für den Plangeltungsbereich ergeben sich keine bodenordnenden Maßnahmen.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ergeben sich keine öffentlichen Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch.

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden auf dem bereits bestehenden Baugrundstück des Sonstigen Sondergebietes entwickelt und gesichert.

Die erforderliche Vernetzung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen erfolgt als Privaterschließung in Form von bereits jetzt gesicherten und bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Andere Erschließungsmaßnahmen, auch im privaten Bereich, sind nicht gegeben.

## 10. Hinweise

### **Archäologische Denkmäler**

Das archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 11. November 2010 mit, dass in dem betroffenen Gebiet zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler festzustellen sind, die durch die Planung beeinträchtigt werden und Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Das Archäologische Landesamt stimmt der Planung zu, weist aber darauf hin, 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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **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.

### **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.

### **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.

**Grundwasser**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde des Kreises Stormarn auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen und Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachguten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagenmaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

**Wasserschutzgebiet**

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

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt deutlich nordöstlich außerhalb der Abgrenzung (mehr als 1,5 km) der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide, daher wird auf eine Ablichtung verzichtet.

**ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich die nächstgelegene Bushaltestelle auf dem Tremsbütteler Weg befindet.

Darüber hinaus ist die Stadt über den Bahnhof Bargteheide an das Eisenbahnnetz angeschlossen.

## 11. Tabellarische Zusammenstellungen

## a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Sonstiges Sondergebiet (SO) -Alten und Pflegeheim - sowie - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-	Gesamt
53/15	101.201 qm	5.582 qm	5.582 qm	5.582 qm
<b>gesamt</b>		<b>5.582 qm</b>	5.582 qm	<b>5.582 qm</b>

## b) Bisherige Planung, Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus –

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
53/15	5.582 qm	SO III a	2.500 qm	1.250 qm	3.750 qm
<b>gesamt</b>	<b>5.582 qm</b>		2.500 qm	1.250 qm	<b>3.750 qm</b>

## c) Neue Planung, Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – 1. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
53/15	5.582 qm	SO III a	2.500 qm	1.250 qm	3.750 qm
<b>gesamt</b>	<b>5.582 qm</b>		2.500 qm	1.250 qm	<b>3.750 qm</b>

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 - Bereich Malepartus - zur vorliegenden neuen Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus - ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	3.750 qm
künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>/ 3.750 qm</u>
Veränderung aus neuer Planung	<u>+ 0,00 qm</u>

Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung:

Da keine zusätzliche Vollversiegelung entsteht, ergibt sich kein zusätzlicher rechnerischer Ausgleichsbedarf.

Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von 6 Einzelbäumen:

6 zu entfernende Einzelbäume mit Stammdurchmesser

von 0,25 m bis 0,7 m x 0,3 bis 1,0 Ersatzbäume =

3,0 Einzelbäume

Nr.	Baumlisten-Nr.	Baumart	Stamm	Krone	Ersatzbäume
1	958	Eiche	0,7 m	14,0 m	1,0
2	971	Birke	0,5 m	10,0 m	0,3
3	970	Birke	0,5 m	10,0 m	0,3
4	969	Birke	0,4 m	8,0 m	0,3
5	992	Eibe	2 x 0,25 m	6,0 m	0,3
6	1182	Baum	0,3 m	6,0 m	<u>0,3</u>
					2,5

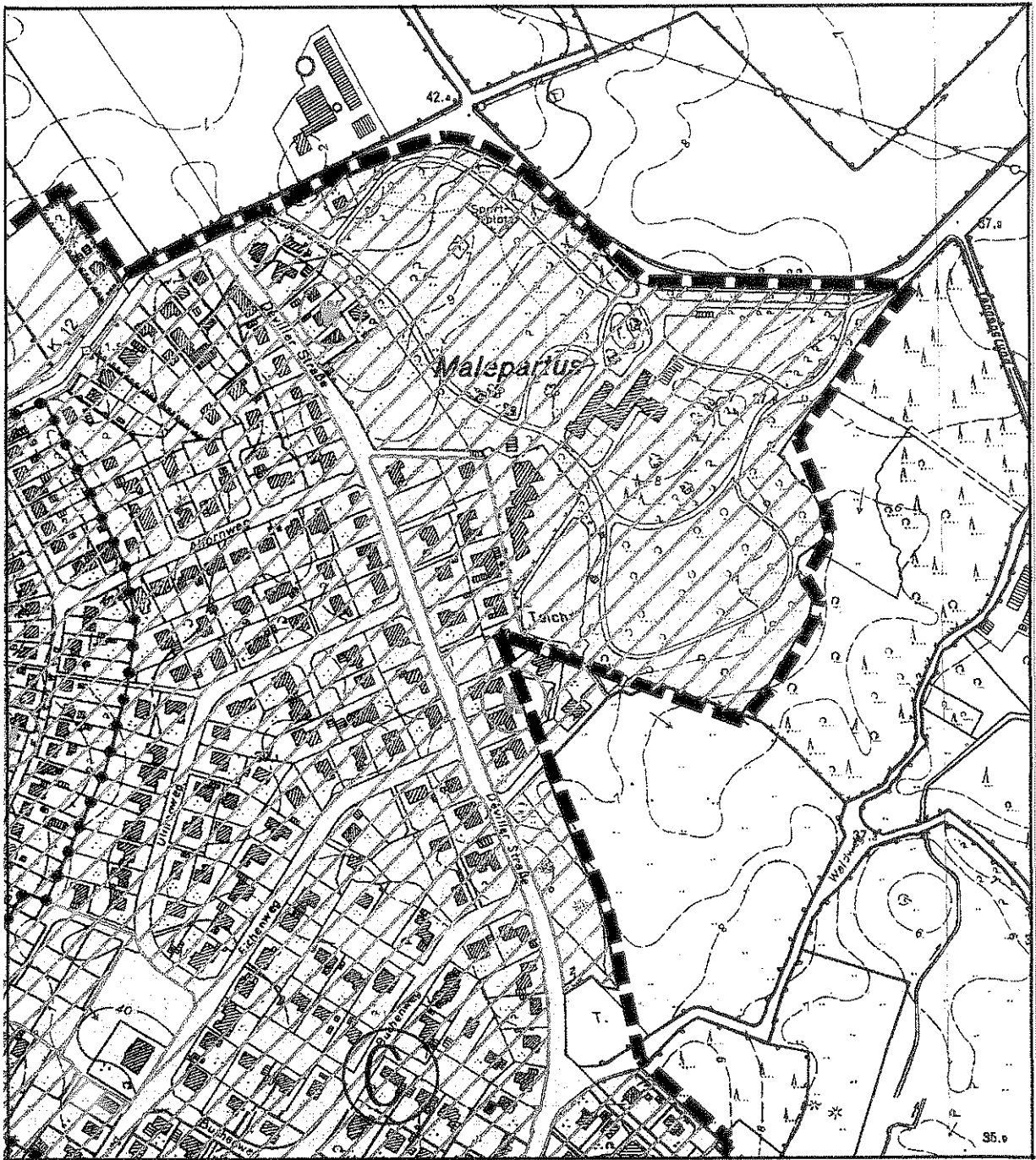
Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von sonstigen Vegetationsflächen innerhalb der Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes:

Diese sind nicht zu bestimmen. Sie ergeben sich aus den vorgesehenen Umnutzungen und baulichen Erweiterungen.

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich.

12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 der Stadt Bargteheide. Ein Ausschnitt dieser Ortsgestaltungssatzung für den betreffenden Bereich ist nachfolgend abgebildet und befindet sich auch auf der Planzeichnung.

Übersicht als Ausschnitt aus der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide - 2008

---

**Vermerk:**

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus - 1. Änderung, Gebiet: Tremsbütteler Weg 102, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2010.



Stadt Bargteheide, den 10. Juni 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. G.', is written over a horizontal line. Below the line, the text '(Bürgermeister)' is printed.

(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Oktober 2010; Januar 2011; Februar 2011