STADT BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN

Bildnachweis: ML-Planung Anfang 2016: Blick vom Ulmenweg auf Einmündung Kastanienweg

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 17b -6. ÄNDERUNG -

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 17b - 6. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: nordwestlich Eichenweg, Eichenweg Nr. 9 bis Einmündung Ulmenweg und Kastanienweg

Inhalt: Seite:

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
   a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung ..... 8 - 9
   b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung ..... 10 - 13

3. Inhalt des Bebauungsplanes
   a) Inhalt des Bebauungsplanes ..... 14 - 18
   b) Maßnahmen des Klimaschutzes 19

4. Erschließungsmaßnahmen
   a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr 20
   b) Ver- und Entsorgung ..... 21 - 25

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen 26

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes
   a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes ..... 27 - 29
   b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft
      Eingriffs- und Ausgleichsregelungen ..... 30 - 37
   c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen ..... 38 - 40

7. Bodenschutz
   a) Vorsorgender Bodenschutz ..... 41 - 43
   b) Nachsorgender Bodenschutz außerhalb des Plangebietes 44

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 44

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten 45

10. Hinweise ..... 46 - 47

11. Tabellarische Zusammenstellungen
   a) Flächenermittlung / Flächenverteilung 48
   b) Bisherige Planung 49
   c) Neue Planung ..... 50 - 51

12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide 52

13. Flächennutzungsplan – neu - 30. Änderung - durch Berichtigung 53

Vermerk: Beschluss über die Begründung 54

Anlagen:

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme
zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17b
Stand: 10. Mai 2019

Lairm Consult GmbH
Haferkamp 6
22941 Bargteheide

Artenschutzrechtliche Prüfung
Stadt Bargteheide, B-Plan 17b – 6. Änderung (Kita)
Stand: 12.04.2019

BBS Büro Greuner Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Fachbeitrag zur Erschließungsplanung im
Bebauungsplan Nr. 17b – 6. Änderung.
Stand: 26.04.2019

Petersen & Partner
Beratende Ingenieure GmbH
Köpenicker Straße 63
24111 Kiel

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17b der Stadt Bargteheide ist rechtswirksam ab dem 23. Oktober 1973. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b ist rechtswirksam ab dem 18. März 1975, die 2. Änderung ab dem 04. Juni 1985, die 3. Änderung ab dem 05. März 1996, die 4. Änderung ab dem 13. August 1996 und die 5. Änderung ab dem 11. Dezember 2012.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 05. September 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17b - 6. Änderung, Gebiet: nordwestlich Eichenweg, Eichenweg Nr. 9 bis Einmündung Ulmenweg und Kastanienweg, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 27. Mai 2019 im Stormarner Tageblatt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 05. September 2018 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 Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

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

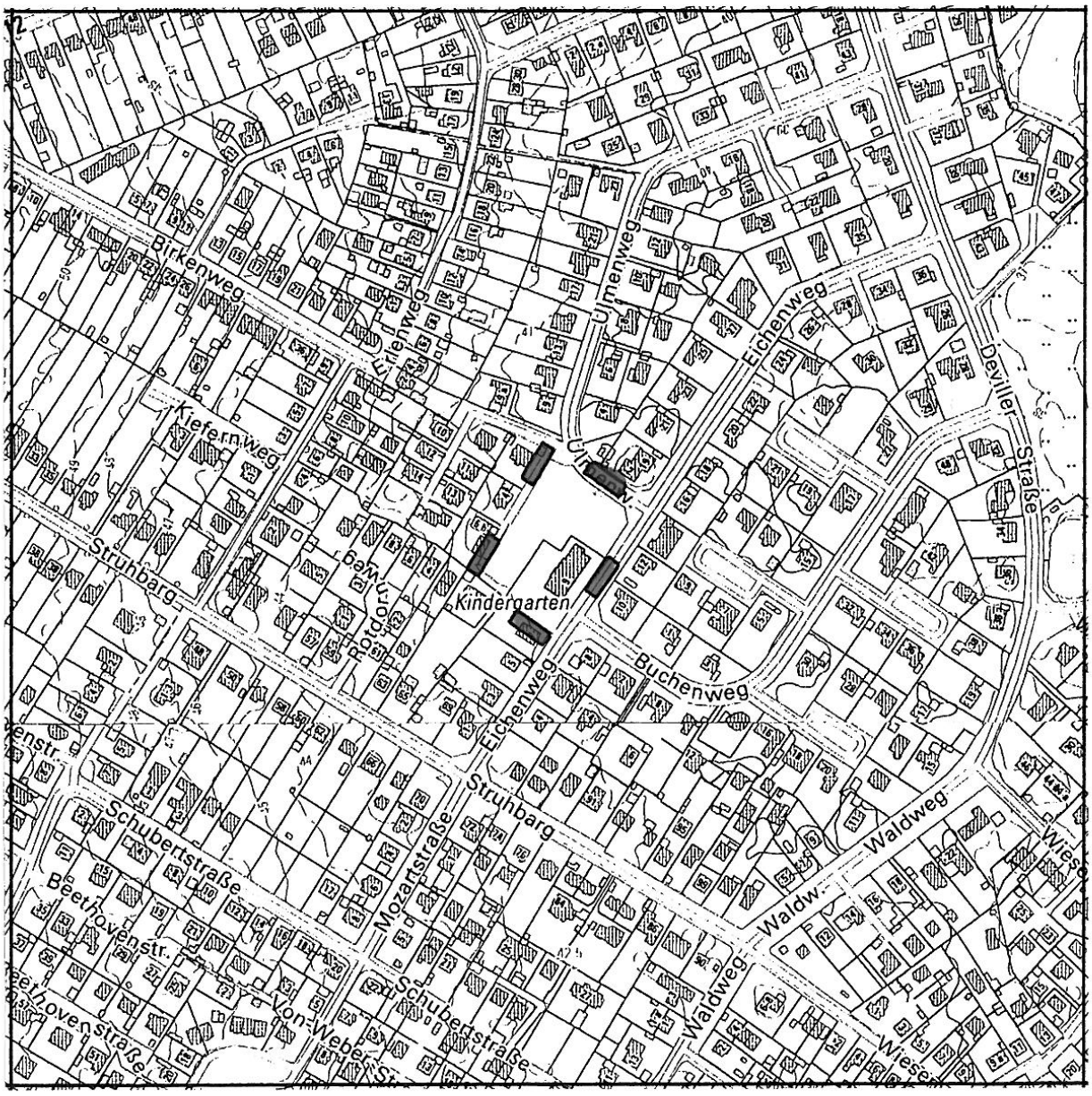
Der Bebauungsplan Nr. 17b - 6. Änderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 28. März 2019 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 21. Mai 2019 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.4 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12. Juli 2019.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 04. Juni 2019 bis zum 12. Juli 2019 einschließlich. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im Stormarner Tageblatt am 27. Mai 2019. Sie ist unter Amtliche Bekanntmachungen unter dem Link
http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=858973
auf der Homepage der Stadt Bargteheide einsehbar gewesen.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 04. Juni 2019 bis zum 12. Juli 2019 im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter **a) Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen** unter dem Link
http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?modul_id=15&record_id=23042 erfolgte im Stormarner Tageblatt am 27. Mai 2019.

Übersicht Plangeltungsbereich



1. Allgemeines
   b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 17b - 6. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993.

Im Flächennutzungsplan (1993) ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kirche und Kinderspielplatz – dargestellt.

Diese bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kirche und Kinderspielplatz – soll nunmehr als eine Wohnbaufläche für den südwestlichen bzw. westlichen Teilbereich und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Spielplatz – für den nördlichen Bereich neu dargestellt werden. Um das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan zu sichern, ist hierzu die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu - durch Berichtigung vorgesehen, die unter Ziffer 13 dieser Begründung wiedergegeben wird.

Die Stadt geht davon aus, dass hiernach das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes durch die Berichtigung gegeben ist.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500, der umfangreich topographisch ergänzt worden ist.

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

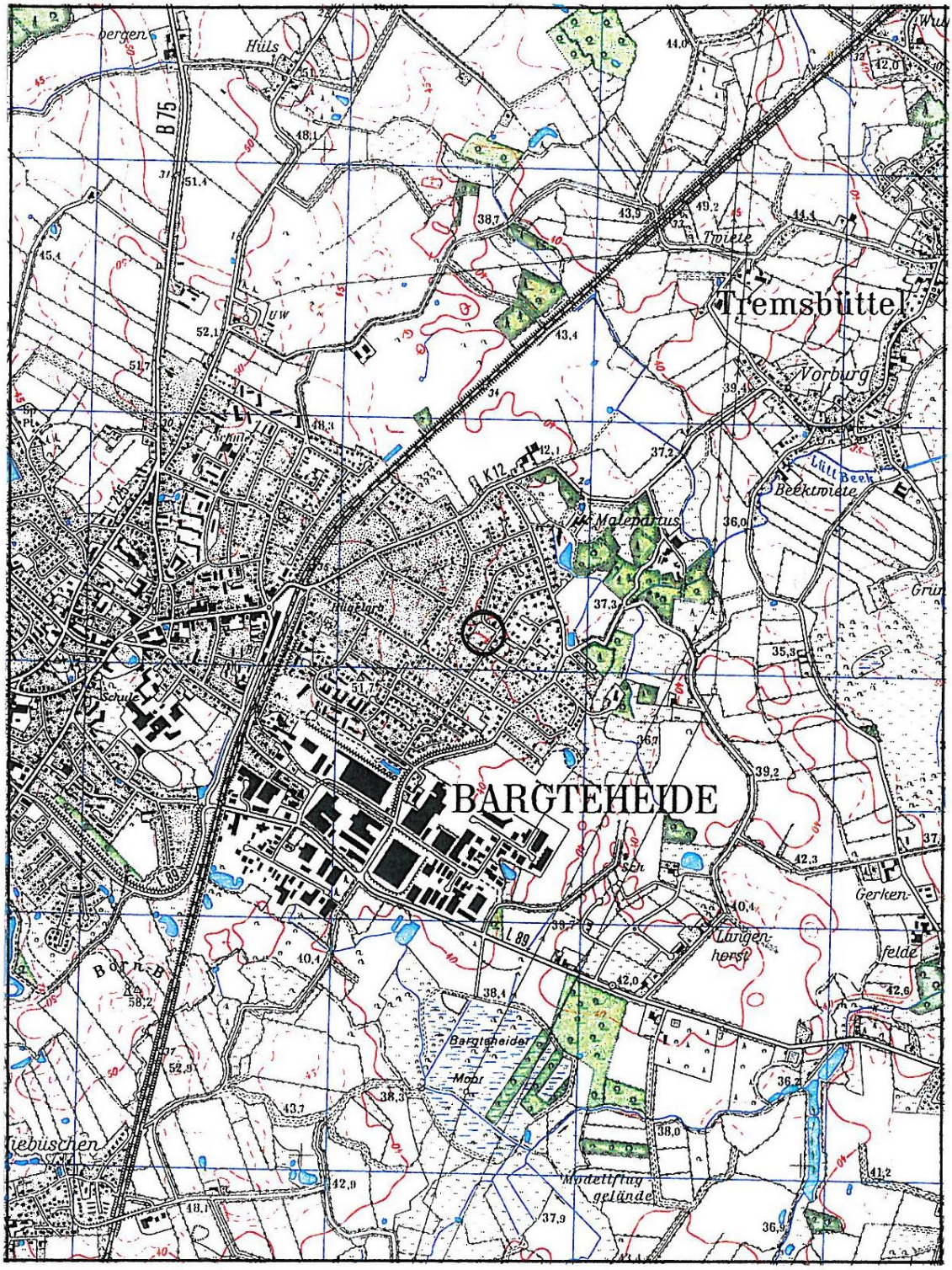
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b - 6. Änderung - der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 9 die Flurstücke 17/77, 17/79, 17/73 sowie 14/176 jeweils ganz, die unter Ziffer 11a) Flächenermittlung/Flächenverteilung aufgelistet sind.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6.843 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Allgemeines Wohngebiet		
mit einer Fläche von ca.		4.407 qm
davon		
WA I E/D 0,3 (Einzelbaugrundstücke 1 und 2)		
einschließlich GFL-Recht und Laubholzheckenpflanzfläche	1.991 qm	
Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz	9 qm	
WA II o 0,3 (Kindertagesstätte - 3)	2.407 qm	
- öffentliche Verkehrsfläche		
Parkplatz vorhanden mit einer Fläche von ca.		51 qm
- öffentliche Grünfläche		
Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca.		2.385 qm
davon Kinderspielplatz intensiv genutzt	1.944 qm	
davon Kinderspielplatz extensiv genutzt	441 qm	
		6.843 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



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

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17b – 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung die städtebauliche Neuordnung des bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereiches zwischen Eichenweg, Ulmenweg und Kastanienweg. Hier war bisher auf dem Grundstück der ev. Kirchengemeinde Bargteheide mit den Flurstücken 17/77 und 17/79 die Entwicklung einer Kindertagesstätte und einer Kirche vorgesehen. Die Kindertagesstätte ist hier in der Südecke des Plangebietes bereits errichtet und wird seit Jahren betrieben. Die übrigen Flächen werden derzeit als Grünfläche – Kinderspielplatz- vielfältig genutzt.

Aktuell besteht für die Stadt Bargteheide weiterhin ein deutlicher Bedarf an Wohnungen auch für eine Siedlungsstruktur, wie sie im Umgebungsbereich der Altbebauung vorgegeben ist. Es handelt sich hier um einen größeren wohnbaulichen Siedlungsbereich mit Einzel- und Doppelhäusern. Von Seiten des Grundstückseigentümers ist es beabsichtigt, diese zu entwickelnden Wohnbaugrundstücke dem örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen und hierbei eine Neuordnung und Abgrenzung der Bauflächen einschließlich des Bereiches der bestehenden Kindertagesstätte und auch des künftig vorgesehenen Kinderspielplatzes durch die städtische Planung zu verwirklichen. Aus diesen Gründen ist es nunmehr vorgesehen für diese bisherige Fläche für den Gemeinbedarf eine innerstädtische wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen einschließlich der Sicherung der dann verbleibenden Fläche des Kinderspielplatzes als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Bargteheide.

Die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur für die neu zu entwickelnden Wohnbaugrundstücke erfolgt vom Kastanienweg her als Privaterschließung in Form eines festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Die Zielsetzung der Stadt Bargteheide nimmt hierbei auch für diesen sehr kleinen Siedlungsbereich Bezug auf die vom Kreis Stormarn in den letzten Jahren erstellten Gutachten als „Bevölkerungs- und Haushaltsprognose“ sowie die „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel“. Das Ergebnis für die Stadt Bargteheide ist unter anderem, dass in Bargteheide bis zum Jahre 2030, also in den nächsten 12 Jahren, rund 1.250 Wohnungen gebaut werden müssen und das es hierbei insbesondere an bezahlbarem Wohnraum sowie kleine 1 - 1,5 Zimmer-Wohnungen fehlt.

Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet soll auf den zwei bisher noch unbebauten Baugrundstücken eine wohnbauliche Nachverdichtung unter Beachtung der umgebenden Siedlungsstruktur vorgenommen werden.

Die Anzahl der Wohnungen ist orientiert an die Dichte der umgebenden Altbebauung und nach § 9(1)6 Baugesetzbuch mit maximal 2 Wohnungen je Baugrundstück festgelegt. Eine höhere wohnbauliche Verdichtung erscheint an diesem Standort, eingebunden in das Siedlungsgefüge der Altbebauung, städtebaulich nicht sinnvoll

Die Stadt hat das Ziel auch an weiteren kleineren innerstädtischen Standorten wohnbauliche Nachverdichtungen vorzunehmen, soweit sie eine hinreichende Flächengröße, z.B. für Grundstücksteilungen, aufweisen. Von daher ist dieser gewählte Standort ein Teil dieser zentralörtlichen wohnbaulichen Nachverdichtung.

Die neu entwickelten Wohnbaugrundstücke befinden sich in relativer Zentrumsnähe, auf der Ostseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck. Über den Eichenweg ergibt sich eine günstige verkehrliche Vernetzung auch in Richtung Innenstadt und hier in den Nahbereich der Bahnhofstraße und der Rathausstraße mit ihren vielfältigen Angeboten zur Deckung mit Dingen des täglichen Bedarfes aber auch mit Angeboten für sonstige Bedarfsdeckungen zu ermöglichen.

Diese Anbindung gilt auch für das Angebot schulischer Einrichtungen an den verschiedenen Standorten des Stadtgebietes auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck gelegen. Die Einrichtung einer bestehenden Kindertagesstätte ist in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben.

Unter Berücksichtigung dieser vorstehend beschriebenen Aspekte als Gründe, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Planung, wird von Seiten der Stadt dieser Bereich zur Umstrukturierung und Umnutzung vorgesehen mit dem städtebaulichen Ziel, hier eine weitere Bereitstellung von benötigten Wohnungsangeboten für eine Einzelhausbebauung zu entwickeln.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung
b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b soll eine innerstädtische Nachverdichtung und Veränderung der bisher städtebaulich festgesetzten Nutzungsstruktur erfolgen mit dem Ziel, die bisherige Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Kirche und Kindertagesstätte- dahingehend zu ändern, als dass vorwiegend im südwestlichen Bereich des Plangebietes nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt und festgesetzt werden soll, das zum einen den Bereich der hier bereits bestehenden Kindertagesstätte umfasst und darüber hinaus 2 neu geschnittene Wohnbaugrundstücke, die bisher noch unbebaut sind.Die für diese Wohnbaugrundstücke erforderliche Erschließungsstruktur wird hierbei entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze mit Anbindung an den Kastanienweg entwickelt und festgelegt. Die Nordostecke des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- festgesetzt und sie wird im Bestand bereits jetzt als Kinderspielplatz genutzt.

Bei der Entwicklung als Wohnbaufläche –Allgemeines Wohngebiet- werden die Nutzungsvorgaben bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung, angelehnt an die vorhandenen Baustrukturen des Umgebungsbereiches. Hierüber kann eine angemessene Einbindung in die hier vorhandene wohnbauliche Siedlungsstruktur gesichert werden.

Die bisherigen städtebaulichen Vorgaben für das Plangebiet sind daher als nicht mehr zielführend für die städtische Entwicklung anzusehen.

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 aus mehreren kleinen Flurstücken zusammen. Das Plangebiet ist bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Kirche und Kindertagesstätte- im größeren zentralen Bereich festgesetzt. Nördlich randlich ist eine Verkehrsfläche als öffentlicher Parkplatz einbezogen und entlang des Südwestrandes des Plangebietes ist bisher eine private Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick – festgesetzt. Dies soll nunmehr im überwiegenden südwestlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet umgenutzt werden unter dem Erhalt der bisher bereits vorhandenen Kindertagesstäte und unter neu konzipierten Bauflächen für insgesamt 2 Wohnbaugrundstücke. Darüber hinaus ist der Erhalt des hier bereits tatsächlich vorhandenen Kinderspielplatzes auf Dauer vorgesehen. In das Plangebiet einbezogen ist eine kleine Teilfläche auf der Südwestseite des Kastanienweges, die bisher als öffentliche Verkehrsfläche –Parkplatz- festgesetzt war und nunmehr im westlichen Teilbereich für die Sicherung der notwendigen privaten verkehrlichen Vernetzung umstrukturiert wird.

  Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile betrifft die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes ca. 6.843 qm.

  Die Plangebietsgröße liegt bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

- Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen teilweise neu versiegelt. Es sind dies die Bauflächenbereiche der Baugrundstücke 1 und 2. Das Baugrundstücke Nr. 3, der Bereich der bestehenden Kindertagesstätte, ist bereits bebaut und für den aktuellen Bedarf entsprechend versiegelt. Für die Baugrundstücke Nr. 1 und 2 ergeben sich weitere Versiegelungen zur Sicherung der privaten verkehrlichen Erschließungseinrichtungen. Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist jedoch tatsächlich noch nicht versiegelt und wird auch künftig als öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- erhalten.

Auf den 3 Baugrundstücken, für den Bestand bzw. hinzukommende Gebäude als Allgemeines Wohngebiet, ergeben sich nachfolgend aufgelistete Flächenanteile der neuen zulässigen Grundfläche.

- **Zulässige Grundfläche (abgeleitet aus der Tabelle 11a) Flächenermittlung/Flächenverteilung)**

Allgemeines Wohngebiet (WA I E/D 0,3) GR 1.991 qm x 0,3 =	597,3 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA II o 0,3 Kita) GR 2.407 qm x 0,3 =	722,1 qm
Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz GR 9 qm x 0,3 =	2,7 qm
zulässige Grundfläche	1.322,1 qm

Hiernach werden voraussichtlich insgesamt ca. 1.322 qm Fläche als zulässige Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes für den Bereich der Baugrundstücke und der zugehörigen privaten verkehrlichen Infrastruktur versiegelt.

Die zulässige Gesamtgrundfläche von 1.322 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 93,4 % unter dem zu berücksichtigen Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

- **Zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung**

Allgemeines Wohngebiet (WA I E/D 0,3) GR 1.991 qm x 0,3 =	597,3 qm
zulässige Überschreitung (75 %)	448,0 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA II o 0,3 Kita) GR 2.407 qm x 0,3 =	722,1 qm
zulässige Überschreitung (75 %)	541,6 qm
Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz GR 9 qm x 0,3 =	2,7 qm
zulässige Überschreitung (75 %)	2,0 qm
zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung	2.313,7 qm

Die zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich Überschreitung mit 2.314 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche einschließlich ihrer zulässigen Überschreitungen mit 2.314 qm berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 88,4 % unter dem zu berücksichtigen Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

Aus dem bisherigen Ursprungsbebauungsplan sowie seiner 4. Änderung ergibt sich gemäß Tabelle 11b) eine bereits bisher zulässige Vollversiegelung von ca. 2.924,2 qm einschließlich der bereits bisher zulässigen Überschreitung der Grundfläche mit 50 % und unter Berücksichtigung der bestehenden Parkplatzanlage. Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt gemäß Tabelle 11c) ca. 2.672,7 qm Vollversiegelung. Hieraus ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Gesamtvollsiegelung von ca. 251,5 qm insgesamt. Hiernach kann festgestellt werden, dass sich im Grundsatz durch die vorliegende Planung keine wesentliche Veränderung der bisher bzw. künftigen Gesamtversiegelung ergibt. Es ergibt sich sogar eine fast 10%-ige Reduzierung.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan Nr. 17b – 6. Änderung darf nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden, da er die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig erfüllt und den Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nicht überschreitet.

Des Weiteren:

- Mit dem Bebauungsplan werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Entscheidung im Sinne des § 2 Absatzes 1 Satz 1 Ziffer 3 UVPG als Beschluss nach § 10 des Baugesetzbuches über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 begründet werden sollen.

  Bei diesen Vorhaben handelt es sich nicht um den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige städtebauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch, sondern im Innenbereich, ist bereits verbindlich überplant, teilweise bereits baulich umgesetzt und hat darüber hinaus eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 qm. (Nr. 18.7 der Anlage 1 Liste „UVP- pflichtige Vorhaben“)

  Darüber hinaus treffen auch die Nrn. 18.8 und 18.9 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ auf den Bebauungsplan nicht zu.

- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB)

Fazit:

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorstehenden Abprüfungen kann der Bebauungsplan Nr. 17b - 6. Änderung als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da alle im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen eingehalten und der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

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 Baugesetzbuch durchgeführt.

- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan – neu - 30. Änderung – durch Berichtigung. In der zugehörigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die verbleibende Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen – Kirche, Kinderspielplatz, Kindertagesstätte- dargestellt.

- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen und zur Schaffung von benötigtem Wohnraum wird der Bebauungsplan aufgestellt.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch Fortfall von sonstigen Vegetationsflächen in den bisher unbebauten Bereichen nordwestlich der bestehenden Kindertagesstätte und der Veränderung der Oberflächenversiegelung durch die neuen privaten Erschließungen sowie die Entwicklung der zulässigen wohnbaulichen Anlagen mit einer Gesamtversiegelung von künftig ca. 2.673 qm gelten demnach als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Dieses Ergebnis bedeutet eine Reduzierung der bisher zulässigen Vollversiegelung von ca. 252 qm. Eine Verrechnung als Ausgleichsguthaben soll jedoch nicht erfolgen.

  Dies betrifft auch das Erfordernis zum Fortfall von 7 vorhandenen, überwiegend kleineren Einzelbäumen, für die jedoch eine Ersatzpflanzung aufgrund der Selbstbindung der Stadt im Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz - extensiv genutzt – entlang des festgesetzten GFL-Rechtes bzw. dem Baugrundstück 1 vorgesehen ist.

  Das neu anzulegende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird entlang ihrer Seitenflächen durch eine landschaftsgerechte lineare Grünabgrenzung als standortgerechte Laubholzhecke eingefasst und auf Dauer erhalten. Sie dient der Aufwertung des Ortsbildes und ist gleichzeitig stadtökologische Aufwertung.

- Der entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende ehemalige Knick ist im Zusammenhang mit früheren verbindlichen Überplanungen bereits im erforderlichen Umfang ausgeglichen, so dass hierfür nichts Weitergehendes zu veranlassen ist.

- Sich ergebender artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen sind durch die vorstehenden Regelungen nicht betroffen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse sind auszugleichen bzw. die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auf geeignete Art und Weise zu sichern.

- In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse festgelegt, sondern nur artenschutzrechtliche Maßnahmen, die im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden.

- Mit den stadtökologischen Aufwertungsmaßnahmen an den vorhandenen bzw. künftigen Gebäuden und auch auf den Randbereichen der künftigen öffentlichen Grünfläche zur Entwicklung extensiv genutzter Blühwiesenränder ergeben sich Aufwertungen des Landschaftsraumes.

3. Inhalt des Bebauungsplanes
a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b umfasst das Gebiet: nordwestlich Eichenweg, Eichenweg Nr. 9 bis Einmündung Ulmenweg und Kastanienweg. Es wird an seiner Südost- und Nordostseite durch die bestehenden Straßen Eichenweg, Ulmenweg und Kastanienweg begrenzt. Im Westen und Südwesten grenzen Altbaugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern an, die teilweise über Privaterschließungen als GFL-Rechte an die vorhandenen Straßenzüge angebunden sind.

Der Bereich des Plangebietes ist in seiner Südecke bereits seit einigen Jahren mit einer kleineren Kindertagesstätte bebaut. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden im Wesentlichen als Kinderspielplatz im nördlichen Bereich öffentlich genutzt.

Das Plangebiet ist zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 17b – 4. Änderung vollständig verbindlich überplant und hierbei als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen -Kirche und Kindertagesstätte- festgesetzt. Diese städtebaulichen Zielvorgaben sind zwischenzeitig nicht mehr aktuell und es ist vorgesehen, ausgehend vom vorhandenen Bestand, hier neue Strukturen und Nutzungsvorgaben zu entwickeln.

Dies führt dazu, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Plangebiet in drei Bereiche gegliedert wird. Dies sind die Flächen der vorhandenen Kindertagesstätte am Eichenweg. Die vorhandenen umfangreichen Flächen des Kinderspielplatzes im Norden als öffentliche Grünfläche sowie am Westrand die neu entwickelten Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Privaterschließung als GFL-Recht und Gemeinschaftsmüll-gefäßstandplatz mit Anbindung an den Kastanienweg.

Hierbei wird nunmehr auch der Bereich der bestehenden Kindertagesstätte nicht mehr als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, sondern als Allgemeines Wohngebiet, um hierüber langfristig Möglichkeiten einer Umstrukturierung bzw. Änderung der Nutzungsstrukturen im Rahmen der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet ermöglichen zu können. Dies betrifft auch die Option für eine zulässige Aufstockung mit dann möglicherweise unterschiedlichen Nutzungen.

Der nördliche Bereich der öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- stellt sich als großflächige Freifläche dar und ist nur gering mit Spielgeräten inventarisiert.

Am Nordwestrand des Plangebietes ist dann angrenzend an das Grundstück der Kindertagesstätte die Entwicklung von 2 Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen mit infrastruktureller Anbindung an den Kastanienweg, um hierüber auch einen größtmöglichen Bereich als öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- erhalten zu können.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.843 qm einschließlich der bestehenden Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung am Kastanienweg. Die erforderlichen Zufahrtnahmen erfolgen für die bestehende Kindertagesstätte über den Eichenweg und für die neu entstehenden Baugrundstücke über den Kastanienweg. Die verbleibende öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- ist wie bisher über den Eichenweg, wie auch den Ulmenweg erreichbar.

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers für den Bereich der bestehenden Kindertagesstätte erfolgt wie bisher durch Einleitung in bestehende Regenwasserkanäle des Eichenweges. Für den Bereich der 2 neu entstehenden Baugrundstücke erfolgt die leitungsgebundene Infrastruktur über das festgesetzte GFL-Recht in Richtung Kastanienweg mit entsprechender Einleitung in vorhandene Kanalsysteme.

Die vorhandenen Leitungen zur Ableitung der anfallenden Oberflächenwasser des Eichenweges, des Ulmenweges und des Kastanienweges sind hinreichend leistungsfähig diese zusätzlichen Mehrmengen aufzunehmen, sofern für die Bemessung von anderen Grundannahmen ausgegangen werden muss als bisher. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der vorliegenden Planung auch die bisher mögliche Gesamtbebauung nicht mehr zutrifft. Es ergibt sich sogar rein rechnerisch eine Reduzierung von 252 qm versiegelte Fläche. Es wird davon ausgegangen, dass sich hierdurch keine Verschärfung der Abflusssituationen ergibt, weil sich auch noch hinreichend unversiegelte Flächen mit dem künftigen Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes ergeben. Dies gilt sinngemäß auch für die Ableitung anfallenden Schmutzwassers.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt dann über vorhandene Leitungssysteme des bestehenden östlichen Siedlungsbereiches der Stadt in Richtung regionaler Vorflutsysteme des Gewässerpflegeverbandes Grootbek.

Im Bereich der außerhalb des Plangebietes befindlichen Verkehrsflächen des Eichenweges und des Ulmenweges befinden sich straßenbegleitende Einzelbäume, die zum Nachvollzug des Großgrünbestandes der Umgebung als vorhandenes Großgrün dargestellt sind.

Innergebietlich befindet sich auf dem Grundstück der Kindertagesstätte ein umfangreicher Großgrünbestand als Einzelbäume bzw. Baumgruppen. Mit den differenziert festgesetzten neuen Baugrenzen auf dem Grundstück 3 der Kindertagesstätte ist es möglich, dass alle vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt werden können.

Es ist weiter davon auszugehen, dass erst im Zuge einer möglichen langfristigen Umstrukturierung in diesem Bereich auch weiterhin kein Entfernen von Einzelbaumbeständen erforderlich sein wird. Von daher kann für den Bereich der Kindertagesstätte der Bestand des Großgrüns erhalten werden.

Anders verhält es sich jedoch für den nordwestlichen Plangebietsbereich zur Entwicklung der 2 Wohnbaugrundstücke. Hier wird im Bereich des Baugrundstückes 2 die Abgrenzung der überbaubaren Fläche angepasst an eine hier vorhandene auf Dauer zu erhaltende Eiche. Für den vorhandenen Einzelbaumbestand auf dem Wohnbaugrundstück 1 bis hin zur Anbindung an den Kastanienweg besteht das Erfordernis zum Entfernen dieses Großgrünbestandes. Es sind daher 7 vorhandene Einzelbäume als künftig entfallende Einzelbäume dargestellt.

Um ein Mindestmaß an Ausgleich für diesen Verlust von 7 Einzelbäumen zu erreichen, wird auf die Selbstbindung der Stadt zurückgegriffen, nach der entfallende Einzelbäume im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind. Hiernach ist durch Text das Anpflanzen von mind. 7 kleinkronigen Einzelbäumen der Art Feldahorn (Sorte Maßholder) innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz – extensiv genutzt - entlang des GFL-Rechtes für die 2 Wohnbaugrundstücke und entlang des Wohnbaugrundstückes 1 festgesetzt. Darüber hinaus ist das Anpflanzen einer 1,5 m breiten landschaftsgerechten Laubholzhecke aus max. 3 Arten, zweireihig versetzt zu pflanzen, vorgesehen zur Einfassung des GFL-Rechtes. Mit diesen naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen der Gehölzanpflanzungen ist eine Aufwertung des Landschaftsraumes und eine Vernetzung mit den kleingliedrigen Grünstrukturen der umgebenden Altbebauung geplant. Mit der Neuanpflanzung der 7 Einzelbäume handelt es sich um eine Maßnahme aus der Selbstbindung der Stadt und darüber hinaus um eine Aufwertung dieses innerstädtischen Raumes.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist für den Bereich der Kindertagesstätte durch die bereits bestehende direkte Anbindung an den Eichenweg vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – ist gleichfalls wie bisher an den Eichenweg und den Ulmenweg angebunden.

Für die 2 Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgt die verkehrliche über eine neu anzulegende private Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer durchgehenden Regelbreite von 4,5 m. Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche- Kinderspielplatz – ist dann seitlich für die neu anzupflanzende Laubholzhecke ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen als Teil des GFL-Rechtes angeordnet.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, als Kindertagesstätte sowie Einzelhausbebauung und für den Bereich der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz – wiedergegeben.

Allgemeines Wohngebiet (WA) - Baugrundstück 3
Die Bauflächen des Baugrundstückes 3 sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hier soll, wie bereits bisher, für den aktuellen örtlichen Bedarf bzw. dem Bedarf des umgebenden wohnbaulichen Siedlungsbereiches, die hier vorhandene Kindertagesstätte auf Dauer bereitgestellt werden.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksabgrenzungen sind Erweiterungen dieser Kindertagesstätte in die vorhandenen Freiflächenbereiche nicht sinnvoll. Aus diesem Grunde wird mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Möglichkeit einer Gebäudeaufstockung gesichert.

Es wird davon ausgegangen, dass dieser Kindertagesstätten-Standort langfristig vorgehalten werden kann. Gleichwohl ist bewusst die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entwickelt, dass bei einer möglichen Umstrukturierung und Neuordnung von Kindertagesstätten im gesamten Stadtgebiet auch eine Umnutzung mit zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes als langfristige Nutzungsalternative gesichert wird in Form einer anderen sozialen Nutzung oder auch in Verbindung mit einer Standortaufgabe und Umnutzung dann zur Deckung wohnbaulicher Bedarfe.

Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4 festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für das Baugrundstück 3 ist eine grundstücksbezogene Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt vorgesehen.

Für die Bebauung des Baugrundstückes 3 ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt mit einem weiteren Geschoss, dass nicht Vollgeschoss ist. Hierüber kann eine Anpassung der künftigen Gebäudestrukturen an die umgebende Altbebauung, insbesondere bezüglich der Bauhöhen, gesichert werden. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 10,0 m über die festgesetzte Bezugshöhe von + 40,5 m NN festgesetzt.

Die Bauweise ist für das Baugrundstück 3 als offene Bauweise festgesetzt.

Da es sich auch künftig um ein städtisches Grundstück handeln wird, ist bezogen auf eine mögliche Umnutzung keine Begrenzung der Wohnungen nach § 9(1)6 BauGB vorgenommen worden.

Für die Nutzung des Baugrundstückes 3 (Kita) ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl um max. 75 vom Hundert überschritten werden darf. Darüber hinaus ist die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Allgemeines Wohngebiet (WA) - Baugrundstücke 1 und 2
Die Bauflächen der Baugrundstücke 1 und 2 sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hier soll ein Angebot zur Bereitstellung von Bauflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung zur Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfes der Stadt bereitgestellt werden.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksabgrenzungen in Bezug auf das Plangebiet und die bereits vorhandene Fläche der Kindertagesstätte am Eichenweg sind die Baugrundstücke 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes am nordwestlichen Plangebietsrand angeordnet und erweitern somit die hier vorhandene wohnbauliche Siedlungsstruktur.

Die infrastrukturelle Vernetzung ist über die Anordnung eines 6,0 m breiten bzw. 4,5 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zum Kastanienweg hin gesichert, wobei die befestigte Fahrbahn durchgehend mit 4,5 m Breite vorgesehen ist.

Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die Baugrundstücke 1 und 2 ist eine grundstücksübergreifende Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt vorgesehen. Sie wird hierbei differenziert geführt, um insbesondere die große Eiche in der Südwestecke des Plangebietes aber auch die vorhandenen Einzelbaumstrukturen auf dem benachbarten Grundstück der Kindertagesstätte erhalten zu können.

Für die Bebauung der Baugrundstücke 1 und 2 ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt und mit einem weiteren Geschoss, dass nicht Vollgeschoss ist. Hierüber kann eine Anpassung der künftigen Gebäudestrukturen an die umgebende Altbebauung, insbesondere bezüglich der Gebäudeformen und der Bauhöhen, gesichert werden. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 10,0 m über die festgesetzte Bezugshöhe von + 40,5 m NN festgesetzt.

Die Bauweise ist für die Baugrundstücke 1 und 2 als nur mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Für die Baugrundstücke 1 und 2 ist darüber hinaus die Anzahl der zulässigen Wohnungen nach § 9(1)6 BauGB mit max. 2 Wohnungen je Baugrundstück festgesetzt. Hierüber kann auch eine Angleichung der wohnbaulichen Nutzung an die umgebende Altbebauung gesichert werden.

Für die Nutzung der Baugrundstücke 1 und 2 ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl um max. 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz –
Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an der Ecke Eichenweg/Ulmenweg, befindet sich seit langem eine Freifläche als Rasenfläche unterschiedlicher Struktur, die als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt wird. Diese Nutzung ist auch künftig vorgesehen. Von daher erfolgt die erforderliche städtebauliche Nutzungsanpassung, als dass dieser verbleibende Bereich, der nicht für die Nutzung der Wohnbauflächen benötigt wird, als öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz - intensiv genutzt - für die Hauptfläche und westlich randlich als Kinderspielplatz – extensiv genutzt - festgesetzt.

Es handelt sich bei der Hauptfläche um eine relativ große Fläche mit knapp 40 m Tiefe und mehr als 60 m Breite. Sie soll wie bisher der angrenzenden Kindertagesstätte, aber insbesondere dem größeren umgebenden wohnbaulichen Siedlungsbereich, als zentraler Spielplatz dienen. Hierbei soll auch nach Möglichkeit ein Großteil der freien Fläche erhalten werden und eine Inventarisierung mit Spielgeräten nur begrenzt erfolgen. Randlich entlang der Westseite ist die Nutzung der Fläche nur noch als extensiv genutzter Kinderspielplatz vorgesehen. Innerhalb dieses Randbereiches erfolgt darüber hinaus das Anpflanzen von insgesamt 7 kleinkronigen Einzelbäumen. Die verbleibenden Vegetationsflächen dieser extensiv zu nutzenden Bereiche sollen durch stadtökologische Aufwertungen als Blühwiesen entwickelt werden.

Bereits in der bestehenden Grünfläche – Kinderspielplatz – ist eine Fläche integriert, die einer Nutzung als untergeordneter Bolzplatz anzusehen ist. Diese Nutzung soll auch künftig möglich sein. Aufgrund der hierzu vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 10. Mai 2019 ist gutachtlich darauf hingewiesen, dass eine bolzplatzähnliche Nutzung nur in deutlich untergeordnetem Umfang und integriert in die Gesamtfläche des Kinderspielplatzes zulässig ist und als sozial adäquate Nutzung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung anzusehen ist. Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die integrierte Nutzung als Bolzplatz auf einer Teilfläche des Kinderspielplatzes nur in untergeordnetem Umfang zulässig ist.

Da es sich bei dieser öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz – um eine sozial adäquate Nutzung in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung handelt, besteht auch kein Erfordernis für Nutzungseinschränkungen zur Sicherstellung nachbarschaftlicher Verträglichkeit. Dies ist in der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme im erforderlichen Umfang aufgearbeitet, entsprechend bestätigt und durch textliche Festsetzungen gesichert.

Allgemein

Zu den Belangen möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm von den angrenzenden innerstädtischen Straßenzügen bzw. aus der Nutzung als öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – und des Weiteren aus möglichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wird auf entsprechende Ausführungen unter Ziffer 5) und Ziffer 6a) bis 6c) der Begründung verwiesen. Weitere detaillierte Ausführungen zu besonderen Thematiken sind an anderen Stellen der Begründung umfangreich dargelegt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes
b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung
Als Maßnahme des Klimaschutzes kommen aufgrund des kleinen begrenzten Plangebietes mit seinen deutlich unterschiedlich strukturierten Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes sowie der größeren öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz- regenerative Versorgungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Dies begründet sich auch in dem Sachverhalt, dass im südwestlichen Bereich bereits eine größere Kindertagesstätte besteht und im nordwestlichen Bereich 2 neue Wohnbaugrundstücke hinzukommen.

Energieeffizienz
Zur Energieeffizienz ist das Plangebiet trotz der grundlegenden Grundstückszuschnitte mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass fast alle Grundstücke zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden und bedingt nach Südwesten ausrichten können. Es bestehen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie. Es wären individuelle Lösungen grundstücksbezogen machbar.

Geothermie
Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmenutzung geeignet. Eine Erdwärmenutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

Auswirkungen der innerstädtischen Nachverdichtung
Durch die Entwicklung von bisher einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Kirche und Kindertagesstätte- gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b in nunmehr Allgemeines Wohngebiet für den überwiegenden südlichen Teil des Plangebietes und der Entwicklung einer größeren öffentlichen Grünfläche als Kinderspielplatz ergeben sich im Umkehrschluss auch negative Auswirkungen zum Klimaschutz durch das flächenhafte Zusammenfassen der vorhandenen und hinzukommenden Bauflächen einschließlich erforderlicher Infrastrukturflächen und dem Freihalten der nunmehr gegliederten öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz-, differenziert nach intensiver bzw. extensiver Nutzung. Das Beibehalten rechnerisch zulässiger Oberflächenversiegelung mit den damit verbundenen unterschiedlichen Bereichen der Grundwasserneubildung, der Veränderung des städtischen Kleinklimas durch höhere Temperaturen sowie der Reduzierung sonstiger Vegetationsflächen bezogen auf die vorgesehenen städtebaulichen Änderungen.

Bezogen auf den tatsächlichen örtlichen Bestand führt es zu keiner Zunahme der Versiegelung für die neu hinzukommenden 2 Wohnbaugrundstücke mit ihren zugehörigen Infrastrukturflächen und Anbindung an den Kastanienweg/Ulmenweg, als dass dieser Bereich nunmehr versiegelt wird. Die übrigen nordöstlichen Flächen bleiben wie bisher unversiegelte Grünflächenbereiche. Es ergibt sich sogar eine Reduzierung der Versiegelungen von knapp 10 % durch die vorliegende Planung.

Dies bedeutet, dass sich aus städtebaulicher Umnutzung und Veränderungen des tatsächlichen Ist-Zustandes unterschiedliche Auswirkungen der innerstädtischen Nachverdichtung ergeben.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b - 6. Änderung - wird verkehrlich durch die bestehenden Anbindungen des Eichenweges, des Ulmenweges und des Kastanienweges erschlossen.

Diese bestehenden öffentlichen verkehrlichen Anbindungen sind als ausreichend zu bewerten, sodass kein weiterer Bedarf an öffentlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen besteht.

Die neu entstehenden Wohnbaugrundstücke 1 und 2 werden über die neu anzulegende private Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den Kastanienweg angebunden. Dies bezieht auch die erforderliche leitungsgebundene Erschließungsvernetzung mit ein. Zu der erforderlichen Erschließungsplanung, sowohl bezogen auf die verkehrlichen als auch auf die leitungsgebundenen Erschließungen, liegt der Fachbeitrag zur Erschließungsplanung des Büros Petersen & Partner, Kiel, vom 26.04.2019 vor. In ihm wird bestätigt, dass die vorgesehenen verkehrlichen wie auch leitungsgebundenen Erschließungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang berücksichtigt und zu gg. Zeit umzusetzen sind.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der bestehenden verkehrlichen Anbindungen des Eichenweges, des Ulmenweges, des Kastanienweges sowie der privaten Erschließung als GFL-Recht sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen, die in der Planzeichnung entsprechend bezeichnet sind. Sie liegen als öffentliche Erschließungen außerhalb des Plangebietes.

Öffentliche Erschließungen(außerhalb des Plangebietes)

a - a Eichenweg vor Nr. 9 von West nach Ost
1,5 m Fußweg, 2,5 m wassergebundener Randstreifen, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m wassergebundener Randstreifen, 1,5 m Fußweg = 14,0 m

b - b Ulmenweg vor Nr. 2 von Nord nach Süd
1,5 m Fußweg, 1,5 m wassergebundener Randstreifen, 6,0 m Fahrbahn, 1,5 m Randstreifen mit Straßenbäumen, 1,5 m Fußweg = 12,0 m

c - c Kastanienweg vor Nr. 2a von Nord nach Süd
3,0 m Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand, 5,5 m Fahrbahn als Mischverkehrsfläche = 8,5 m

Privaterschließung (innerhalb des Plangebietes)

d - d Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor Kastanienweg Nr. 2
4,5 m GFL-Recht als durchgehend befestigte Fahrbahn, 1,5 m Laubholzheckenneuanpflanzung = 6,0 m

e - e Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor Kastanienweg Nr. 4
4,5 m GFL-Recht

Mit der vorliegenden Planung werden vorhandene öffentliche Parkplätze auf dem Flurstück 17/73, südlich des Kastanienweges, für die erforderlichen Privaterschließungen des GFL-Rechtes und des erforderlichen Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatzes umgenutzt. Die östlich verbleibenden Parkplätze werden, wie bisher, als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Wenngleich hiermit das Angebot öffentlicher Parkplätze in diesem altbesiedelten Bereich reduziert wird, erscheint es aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Erschließungen nicht sinnvoll, Eingriffe in die straßenbegleitenden wassergebundenen Randstreifen des Ulmenweges vorzunehmen, um hier entsprechende Ersatzflächen für Parkplätze zu entwickeln.

4. Erschließungsmaßnahmen
b) Ver- und Entsorgung

Allgemein
Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend städtische bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind dem Bedarf entsprechend angemessen zu ergänzen, bzw. neu einzurichten. Dies ist bei der Neuentwicklung der bisher unbebauten Bereiche zu beachten, um die für diesen Belang erforderlichen Erschließungen zu sichern. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Zu der erforderlichen Erschließungsplanung, sowohl bezogen auf die verkehrlichen als auch auf die leitungsgebundenen Erschließungen, liegt der Fachbeitrag zur Erschließungsplanung des Büros Petersen & Partner, Kiel, vom 26.04.2019 vor. In ihm wird bestätigt, dass die vorgesehenen verkehrlichen wie auch leitungsgebundenen Erschließungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang berücksichtigt und zu gg. Zeit umzusetzen sind. Zu den leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungen sind somit keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

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.

Im Zuge der privaten Erschließungsmaßnahmen sollte geprüft werden, inwieweit bei der Versorgung der 2 neuen Wohnbaugrundstücken eine Vernetzung mit dem Baugrundstück 3, der Kindertagesstätte, möglich ist, um hierüber eine private Ringleitung zu entwickeln und um die Problematik von Stagnationswasser ausschließen zu können.

Brandschutz / Löschwasserversorgung und Rettungswege
Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden.

Sofern Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und im Zuge der privaten Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden.

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 (96 m^3/h für 2 Stunden Löschzeit) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen.

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 Grundstücke, die mit Gebäuden oder Gebäudeteilen bebaut werden können, die mehr als 50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind, müssen, wenn es aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich ist, die Erschließungswege (Wohnwege oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Grundstücksflächen) zu diesen Grundstücken die Anforderungen erfüllen, die in den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007“ für Zufahrten und Bewegungsflächen aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem GFL-Recht eine hinreichend große Fläche vorgehalten werden kann. Von Seiten der örtlichen Feuerwehr ist signalisiert, dass besondere Aufstellflächen für die Feuerwehr für dies vorliegende Planung nicht erforderlich sind.

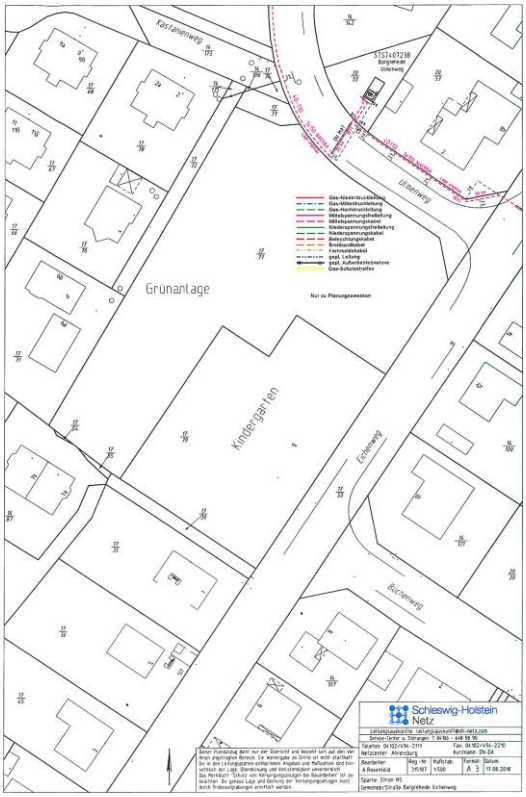
In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, inwieweit die nunmehr nebeneinander liegenden privaten GFL-Rechte ohne trennende Einfriedigung errichtet werden können. Dies ist zu gegebener Zeit zwischen den privaten Grundeigentümern zu regeln.

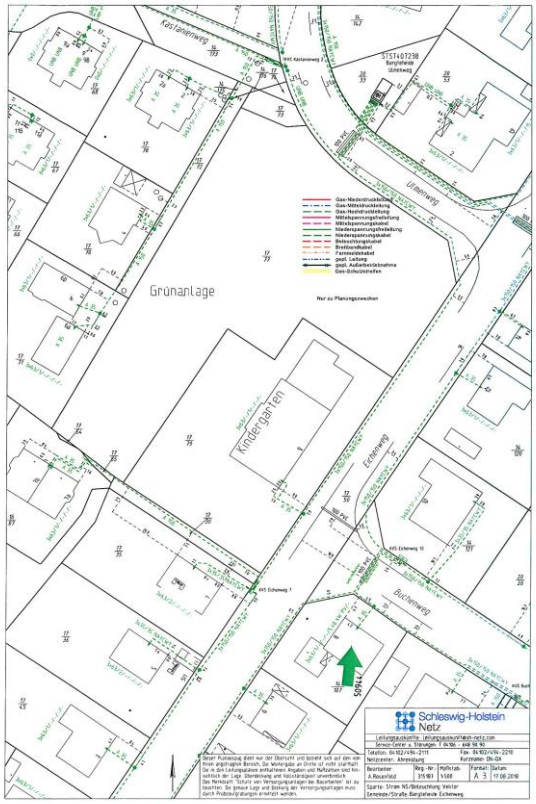
Elektrische Energie

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. Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet sowie insbesondere seine randlichen Bereiche mit den bestehenden Erschließungseinrichtungen umfangreich von unterirdischen Leitungsführungen betroffen sind.

Nachfolgend wird die Übersicht der Mittelspannungsleitung und der Niederspannungsleitung der Schleswig-Holstein Netz AG wiedergegeben:





Erdgas
Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG 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). Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet sowie insbesondere seine randlichen Bereiche mit den bestehenden Erschließungseinrichtungen umfangreich von unterirdischen Leitungsführungen betroffen sind.

Nachfolgend wird die Übersicht der Gas-Hochdruckleitung der Schleswig-Holstein Netz AG wiedergegeben

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)
Die Stadt Bargteheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon 0451 – 488-4720 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Da es sich bei den verbleibenden Erschließungsmaßnahmen ausschließlich um Privaterschließungen handelt, sind die notwendigen Abstimmungen zur Versorgungssicherung in Eigenverantwortung von den privaten Grundstückseigentümer vorzunehmen.

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, nächstgelegen an der Ecke Wurth / Am Markt und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

Breitbandversorgung
Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung empfehlenswert 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.

Da es sich bei den verbleibenden Erschließungsmaßnahmen ausschließlich um Privaterschließungen handelt, sind die notwendigen Abstimmungen zur Versorgungssicherung in Eigenverantwortung von den privaten Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Der Ausbau und die Versorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH in Nusse im Auftrage der Stadtwerke Bargteheide GmbH.

Television
Die VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GmbH 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 Vodafone Kabel Deutschland GmbH in 20097 Hamburg, Amsinckstraße 59, Telefon (040) 39838-8020, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

Da es sich bei den verbleibenden Erschließungsmaßnahmen ausschließlich um Privaterschließungen handelt, sind die notwendigen Abstimmungen zur Versorgungssicherung in Eigenverantwortung von den privaten Grundstückseigentümer vorzunehmen.

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, soweit es sich um die häusliche Abfallentsorgung im Bereich der Wohnbauflächen handelt.

Für das Plangebiet ist im Bereich südlich des Kastanienweges eine Fläche als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz zu Gunsten der neu entstehenden Wohnbaugrundstücke Nr. 1 und 2 festgesetzt, so dass hierfür kein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Privaterschließung des festgesetzten GFL-Rechtes erforderlich ist.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten." Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide.

Die Stadt Bargteheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Darüber hinaus ist es vorgesehen, bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist im Zuge der betreffenden Ausbauplanungen und Realisierungen zu beachten und soweit erforderlich auch mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Für den Bereich der neu entstehenden Wohnbaugrundstücke 1 und 2 ist die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers über die bereits bestehenden Leitungssysteme in der Straße Kastanienweg/Ulmenweg gesichert. Die Zuleitung erfolgt innerhalb des Plangebietes über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Es wird davon ausgegangen, dass für die geplante Bebauung der hinzukommenden Wohnbaugrundstücke die Schmutzwasserentsorgung in Bezug auf Transport- und Abwasserbehandlung sichergestellt werden kann.

Oberflächenentwässerung
Die anfallenden Oberflächenwasser aus den neu entstehenden Wohnbauflächen werden gefasst und über eine neu zu errichtende private Ableitung zum Kastanienweg/Ulmenweg geführt und hier in bestehenden Oberflächenentwässerungen der Stadt angebunden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich eine Reduzierung der Vollversiegelung von rund 250 qm. Dies hat zur Folge, dass keine Maßnahmen für die bestehenden Anlagen der Regenwasserkanalisation im öffentlichen Bereich erforderlich sind. Dies gilt auch bezogen auf die Auswirkungen zur Regenwasserbehandlung, als dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet als gering verschmutzt einzustufen ist und somit nicht behandelt werden muss.

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

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel 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.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b - 6. Änderung - befindet sich innerhalb eines größeren von Einzel- und Doppelhäusern geprägten innerstädtischen Siedlungsbereiches und wird durch Lärmimmissionen verschiedener Art berührt. Es sind dies im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm von den bereits vorhandenen innerörtlichen Erschließungsstraßen, Freizeitlärm und sonstige Lärmimmissionen insbesondere aus der Nutzung des im Plangebiet befindlichen Kinderspielplatzes und der bestehenden innergebietlichen Kindertagesstätte am Eichenweg, die jedoch als sozial adäquat anzusehen ist und somit keine unvertretbare Beeinträchtigung begründet.

Zur sachgerechten Beurteilung möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus dem Plangebiet sowie dem Umgebungsbereich ist die Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b, mit Stand vom 10. Mai 2019, durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH in 22941 Bargteheide erstellt. Sie ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Hiernach ist festzustellen, dass für das Plangebiet keine erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind und daher auch in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nichts Entsprechendes festgesetzt ist. Es wird jedoch planungsrechtlich sichergestellt, dass die in der Gesamtfläche des verbleibenden Kinderspielplatzes integrierte Fläche eines kleinen untergeordneten Bolzplatzes auf Dauer nur untergeordnet zu betreiben ist.

Nachfolgend werden die beiden letzten Absätze als Ergebnis und Feststellung aus der Immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme zitiert. Zur Sicherung erfolgt hierzu eine textliche Festsetzung.

„Zitat“
Insgesamt ist daher festzustellen, dass aufgrund der vorhandenen und vorgesehenen Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein Kinderspielplatz als sozialadäquate Anlage auf Grundlage des § 22 (1a) BImSchG ohne erheblichen baulichen Lärmschutz oder sehr starken Einschränkungen der Nutzung realisierbar ist.

Ein Bolzplatz ist lediglich als untergeordneter Teilbereich eines Kinderspielplatzes als sozialadäquat einzustufen und daher die damit verbundenen Lärmimmissionen von der Nachbarschaft hinzunehmen (vgl. auch § 22(1a) BImSchG).
„Zitat Ende“

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b – 6. Änderung - handelt es sich um eine bisher nur teilweise bebaute Fläche an der Ecke Eichenweg/Ulmenweg/Kastanienweg und bisher festgesetzt über den Bebauungsplan Nr. 17b – 4. Änderung – als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen - Kirche und Kindertagesstätte -. Diese städtebaulichen Zielvorgaben entsprechen nicht mehr dem städtischen Planungswillen, da auch ein Bedarf für ein neues Kirchengebäude nicht mehr gesehen wird. Aus diesem Grunde erfolgt eine Umstrukturierung als Bauflächen im Sinne des § 9(1)1 BauGB zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im südwestlichen Teilbereich und einer öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz – im nordöstlichen Teilbereich mit differenzierten Nutzungen als intensiv bzw. extensiv genutzt.

In dem Plangebiet befindet sich ein umfangreicher Großgrünbestand auf der Fläche der bestehenden Kindertagesstäte am Eichenweg und darüber hinaus in dem übrigen vorwiegend westlichen Bereich des Plangebietes als Einzelbäume, Baumgruppen und Strauchbestand.

Die städtebaulichen Inhalte sind abgeleitet aus den Erfordernissen zur weiteren Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes als Grundstücke für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur im Umgebungsbereich. Neben diesem kleineren wohnbaulichen Siedlungsgebiet soll insbesondere auch die Sicherung des hier bereits vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatzes planungsrechtlich berücksichtigt werden, als dass die nicht für private Infrastrukturflächen benötigten Bereiche an der Ecke Eichenweg/Ulmenweg nunmehr planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - gesichert und entwickelt werden.

Die Erschließung der neuen wohnbaulichen Baugrundstücke erfolgt über eine Privaterschließung als GFL-Recht mit Anbindung an den Kastanienweg.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich dem Grunde nach keine grundlegende Erhöhung der Vollversiegelung gegenüber den bisherigen städtebaulichen Vorgaben, sodass davon ausgegangen wird, dass sich keine Problematiken der Oberflächenentwässerung ergeben.

Das Plangebiet ist nur gering bewegt mit Höhen zwischen etwas unter + 41,0 m NN in der Nordostecke und etwas über + 40,0 m NN am Westrand des Plangebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht nunmehr folgende Strukturen vor:

- Planungsrechtliche Festsetzung der bestehenden Kindertagesstätte als Allgemeines Wohngebiet und Bereitstellung einer hinreichend großen überbaubaren Baufläche als langfristige Planungsperspektive, die bei einer möglichen Neuordnung der künftig erforderlichen Kindertagesstätten-Einrichtungen hierüber auch eine andere oder auch zusätzliche Nutzung ermöglichen kann im Rahmen der Vorgaben eines Allgemeinen Wohngebietes.
  Die verkehrliche und infrastrukturelle Vernetzung erfolgt über den Eichenweg.
- Nordwestlich der bestehenden Kindertagesstätte ist die Entwicklung von insgesamt 2 Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet mit baulichen Strukturen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, vorgesehen, jedoch mit einer höheren baulichen Dichte.
- Die Erschließung dieser Baugrundstücke 1 und 2 erfolgt über die Neuanlage von einem 4,5 m breiten GFL-Recht mit direkter Anbindung an den Kastanienweg und Einbeziehung einer 1,5 m breiten Laubholzheckenneuanpflanzung im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz -, mit dann 6,0 m Breite.

- Zur Abgrenzung des neu entstehenden GFL-Rechtes ist eine randliche Einfassung durch eine landschaftsgerechte Laubholzheckenneuanpflanzung in 1,5 m Breite vorgesehen, um hier ein Mindestmaß einer Eingrünung als Abgrenzung sicherzustellen.
- Aufgrund des Verlustes von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes ist darüber hinaus entlang des GFL-Rechtes auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz -, extensiv genutzt, das Anpflanzen von insgesamt 7 kleinkronigen Einzelbäumen vorgesehen, die auf Dauer zu erhalten sind.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, die Baugrundstücke 1 und 2 und auch den Bereich der Kindertagesstätte umfassend, ergeben sich unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche und deren zulässiger Überschreitung Gesamtversiegelungsanteile von jeweils ca. 53 %.

Die vorhandene Grünfläche soll in ihrer Grundstruktur als relativ gering inventarisierte Kinderspielplatzfläche erhalten werden. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit in randlichen Bereichen entlang des festgesetzten GFL-Rechtes und den südwestlich angrenzenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen durch die Anlage eines randlichen Blühstreifens als Blühwiese entwickelt und unterhalten werden kann. Die Grünfläche wird von Seiten der Stadt eigentumsrechtlich übernommen, sodass eine derartige Aufwertung auch als freiwillige Maßnahme durch die Stadt auf Dauer gesichert werden kann.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich Eingriffe durch den künftigen Fortfall von Einzelbäumen und teilweisem Strauchbestand und darüber hinaus in Vegetationsflächen des bisherigen Freiflächenbereiches innerhalb des Plangebietes, für das eine künftige Bebauung mit zugehörigen Infrastrukturflächen vorgesehen ist.

Zu allen Seiten ist das Plangebiet in ein vorhandenes Siedlungsgefüge, geprägt von Einzel- und Doppelhäusern, eingebunden, sodass hier neben dem überwiegenden Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes der Einzelbäume und Baumgruppen nur noch untergeordnete weitere Eingrünungsmaßnahmen erforderlich sind. Für den Bereich des GFL-Rechtes zu Gunsten der Baugrundstücke 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes ist zur Abgrenzung das Anpflanzen einer zweireihig zu pflanzenden Laubholzhecke mit landschaftsgerechten Gehölzen von max. 3 Arten vorgesehen. Hierüber soll eine höhere baumbestandene Gehölzkulisse als südöstliche Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche hin entwickeln werden. Darüber hinaus ist entlang des GFL-Rechtes und dem Baugrundstück 1 auf der Fläche der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz –, extensiv genutzt, das Anpflanzen von insgesamt 7 kleinkronigen Einzelbäumen vorgesehen, die hierüber die Grünfläche einfassen.

Für den Bereich der öffentlichen Grünfläche -Kinderspielplatz- sind entlang des Nordwest- bzw. Südwestrandes stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen zur Entwicklung von Blühwiesen in diesen Grünbereichen in einer Breite von ca. 4,0 m vorgesehen, die im Gegensatz zu der verbleibenden Spielfläche des Kinderspielplatzes extensiv zu unterhalten und zu nutzen sind. Das heißt in diesem Falle eine relativ späte Mahd und Ausräumen des Mähgutes.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung, thematisiert unter Ziffer 6c) der Begründung, sind die vorstehend beschriebenen Erhaltungsmaßnahmen und Eingrünungsmaßnahmen als Aufwertungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen bewertet und berücksichtigt. Auf eine besondere Erläuterung hierzu wird verzichtet und auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Aufgrund der Zuordnung der vorhandenen künftigen Bauflächen des Allgemeines Wohngebietes zur umgebenden Altbebauung der hier vorhandenen bebauten Ortslage, vorwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, sind zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die festgesetzte Bezugshöhe von + 40,5 m NN und betragen für beide Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes als zulässige Firsthöhe dann + 10,0 m. Hiermit kann eine ortsangemessene Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur der Altbebauung sichergestellt werden.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt auch eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation der altbebauten benachbarten Siedlungsteile. Hierüber kann dann auch eine zumindest teilweise städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Anforderungen, insbesondere für den Erhalt der bestehenden Kindertagesstätte sowie für den bestehenden örtlichen Baulandbedarf.

Weitergehende Ausführungen sind unter den nachfolgenden Ordnungsziffern 6b) und 6c) dieser Begründung aufgearbeitet.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatschG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird in dem bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen – Kirche und Kindertagesstätte – in der Ecke Eichenweg/Ulmenweg/Kastanienweg eine städtebauliche Umstrukturierung vorgenommen, als dass nunmehr die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf entfällt und hier im südwestlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und im nordöstlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz entwickelt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, da die Voraussetzungen nach dem Baugesetzbuch hierfür vollständig erfüllt werden.

Planungsziel ist die Entwicklung nunmehr von Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet für den Bereich der bestehenden Kindertagesstätte als auch den 2 hinzukommenden Wohnbaugrundstücken. Hierin eingebunden ist auch die Neuanlage einer erforderlichen privaten Erschließungseinrichtung als GFL-Recht mit Anbindung an den Kastanienweg und seitlicher Zuordnung eines Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatzes zu Gunsten der neu entstehenden Baugrundstücke 1 und 2.

Mit der Entwicklung der 2 neuen Baugrundstücke und den zugehörigen Infrastrukturflächen ergeben sich Verluste von vorhandenen Einzelbäumen, Strauchbestand und vorhandenen Vegetationsflächen. Die verbleibende öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – an der Ecke Eichenweg/Ulmenweg wird im Grundsatz wie bisher erhalten, wobei jedoch in den nordwestlichen bzw. südwestlichen Randbereichen Bepflanzungsmaßnahmen und stadtökologische Aufwertungen vorgesehen sind.

Mit der vorgenommenen wohnbaulichen Verdichtung ergibt sich aufgrund der bisher vorgegebenen städtebaulichen Nutzungsstrukturen der Fläche für den Gemeinbedarf dem Grunde nach keine Zunahme der künftigen Vollversiegelung gegenüber des bisherigen zulässigen Bestandes, sodass sich keine unvertretbaren Verschärfungen der Oberflächenentwässerung ergeben, die besondere oder zusätzliche Rückhalteeinrichtungen innerhalb des Plangebietes erfordern. Es ergibt sich eine Reduzierung der versiegelten Fläche von 252 qm.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/1993, in der zur Zeit geltenden Fassung, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für beide Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes und unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung dieser zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO relativ große Flächen versiegelt werden, die jedoch nicht zu einer Zunahme sondern zu einer deutlichen Reduzierung führen, weil große Teile des Plangebietes nunmehr als öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – ohne versiegelte Flächen vorgesehen sind.

Aufgrund der zwischenzeitig bekannten Boden- und Untergrundverhältnisse im umgebenden Landschaftsraum ergeben sich keine Optionen für eine mögliche Versickerung von Oberflächenwasser. Von daher ist Derartiges auch nicht festgesetzt.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelungen durch die getroffenen und erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen für den Bereich der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der bestehenden Kindertagesstätte und den zugehörigen Infrastrukturflächen für die Baugrundstücke 1 und 2 gemäß Tabelle 11c) mit 2.672,7 qm.

Mit der vorliegenden Planung gegenüber der bisherigen Planung ergibt sich die Veränderung der Vollversiegelung wie folgt:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung	2.672,7 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung	./. 2.924,2 qm
Reduzierung der Vollversiegelung	./. 251,5 qm

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB erfolgt hierfür **kein** Ausgleich aus städtebaulichen Gründen, aber auch keine Berücksichtigung eines Ausgleichsguthabens durch die Reduzierung der Versiegelung.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt 37 erfasste und eingemessene Einzelbäume, teilweise als lockere Baumreihe entlang des Eichenweges und des Ulmenweges sowie an verschiedenen Stellen innerhalb des Plangebietes. Sie sind in den nachfolgend wiedergegebenen Tabellen zusammengefasst mit ihrer Lage auf den betreffenden Flurstücken sowie der Art, dem Stammdurchmesser und dem Kronendurchmesser sowie der Betroffenheit bezüglich der bisher geltenden Planung. Darüber hinaus ist in dieser Tabelle die neue vorliegende Planung aufgeführt, untergliedert in vorhandenen Einzelbäume, zu erhaltende Einzelbäume und bereits entfallende Einzelbäum, einer Bewertung bezüglich eines Ausgleichserfordernisses als artenschutzrechtliche Maßnahme sowie einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit bezüglich Kontrolle oder Einhalten der zulässigen Fällzeit.

Hiernach entfallen künftig insgesamt 7 Einzelbäume mit Kronendurchmessern bis zu 8,0 m.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt hierfür kein Ausgleich durch Ersatzpflanzungen.

Aufgrund der Selbstbindung der Stadt Bargteheides entfallende Einzelbäume im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen, erfolgt hierfür dann eine Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes auf der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - extensiv genutzt.

Bebauungsplan Nr. 17b – 6. Änderung als Bebauungsplan der Innentwicklung
hier: Einzelbäume; Erhalt: bereits erfolgter Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit; Stand März 2019

Flur-stück	Nr.	Art	Stamm-durch-messer (m)	Kronen-durch-messer (m)	bisherige Planung: innerhalb B-Plan 17b-4.Änd.- bzw. außerhalb	neue Planung: vorhandener Einzelbaum	zu erhaltender Einzelbaum	zu entfernender Einzelbaum	Ausgleich durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit
17/79	1	Buche	0,25	7,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	2	Eiche	0,6	10,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	3	Laubbaum	0,2	5,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	4	Buche	0,4	10,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	5	Buche	0,2	5,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	6	Buche	0,3	8,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	7	Ahorn	0,5	9,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	8	Ahorn	5 x 0,15	7,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	9	Ahorn	0,25	6,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	10	Ahorn	2 x 0,25	10,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	11	Buche	0,25	12,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	12	Buche	0,25	12,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	13	Ahorn	0,3	13,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/79	14	Buche	0,3	13,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/77	15	Eiche	1,1	20,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/77	16	Eiche	0,1	3,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.10.-28./29.02.
17/77	17	Eiche	2 x 0,15	6,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.10.-28./29.02.
17/77	18	Eiche	0,2	5,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
17/77	19	Eiche	0,1	4,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.10.-28./29.02.
17/77	20	Eiche	0,2	6,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
17/77	21	Eiche	0,15	5,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/77	22	Eiche	2 x 0,2	8,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/77	23	Eiche	0,2	6,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	

Bebauungsplan Nr. 17b – 6. Änderung als Bebauungsplan der Innentwicklung
hier: Einzelbäume; Erhalt: bereits erfolgter Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit; Stand März 2019

Flur-stück	Nr.	Art	Stamm-durch-messer (m)	Kronen-durch-messer (m)	bisherige Planung: innerhalb B-Plan 17b-4.Änd.- bzw. außerhalb	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum	zu entfernender Einzelbaum	Ausgleich durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit
17/77	24	Eiche	0,15	4,5	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.10.-28./29.02.
17/73	25	Laubbaum	0,2	5,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
17/73	26	Laubbaum	0,1	3,5	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
17/77	27	Laubbaum	0,2	5,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
14/173	28	Laubbaum	0,15	3,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
261	29	Laubbaum	0,4	7,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
261	30	Buche	0,4	8,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
261	31	Buche	0,25	5,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
261	32	Buche	0,1	3,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
261	33	Laubbaum	0,45	9,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
261	34	Laubbaum	2 x 0,25/0,45	11,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
261	35	Laubbaum	0,3	7,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
926	36	Eiche	0,5	10,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
926	37	Eiche	0,15	2,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
Summe						**10 vorhanden**	**20 zu erhalten**	**7 zu entfernen**	**7 Ersatz**	**Fällzeit**

Hinweis:
Zu den künftig entfallenden 7 Einzelbäumen mit der Angabe der jeweiligen möglichen Fällzeit ist auf die Ausführungen zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf der gutachtlichen artenschutzrechtlichen Prüfung hinzuweisen.

Mit dem Anpflanzen der vorgesehenen landschaftsgerechten Laubholzhecke zur Einfassung der Privaterschließung als GFL-Recht und südöstliche Abgrenzung dieser Infrastrukturfläche gegenüber der abgrenzenden öffentlichen Grünfläche erfolgt zum einen eine innergebietliche Aufwertung, aber auch eine Aufwertung und Abgrenzung des Bereiches der Infrastrukturfläche gegenüber dem östlich angrenzenden freien Flächen des Kinderspielplatzes. Darüber hinaus ist auf der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz - das Anpflanzen von insgesamt 7 begleitenden kleinkronigen Einzelbäumen entlang der Gemeinschaftsstellplatzanlage und dem Baugrundstück 1 vorgesehen. Diese Bepflanzungsmaßnahmen werden für die Laubholzhecke als Aufwertung des Landschaftsraumes gewertet und das Anpflanzen der 7 Einzelbäume als Ausgleich für den vorgesehenen Einzelbaumverlust gemäß der städtischen Selbstbindung.

Es sind folgende Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen:

- Innergebietlich ist als randliche Einfassung des festgesetzten GFL-Rechtes gegenüber der öffentlichen Grünfläche das Anpflanzen einer 1,5 m breiten Laubholzhecke vorgesehen. Die Bepflanzung ist ebenerdig aus standortgerechten Laubgehölzen aus max. 3 Arten, gemäß der empfohlenen Pflanzliste, vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz -, extensiv genutzt, sind 7 standortgerechte kleinkronige Einzelbäume anzupflanzen gemäß der empfohlenen Pflanzliste (Feldahorn, Sorte Maßholder) und auf Dauer zu erhalten.

Darüber hinaus sind stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz- randlich entlang des GFL-Rechtes und der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit den Baugrundstücken 1 bis 3 vorgesehen einschließlich der größeren Aufweitung zwischen dem Baugrundstück 1 und 3.

Ausgleichsmaßnahmen –innergebietlich-:

Bezeichnung	Ausgleichserfordernis	Ausgleichsleistung
Schutzgut Boden Reduzierung der Vollversiegelung ca. 252 qm	rein rechnerisches Ausgleichserfordernis: 252 qm x 0,5 = 126 qm Ausgleichsguthaben	aufgrund des § 13a(2)4 BauGB erfolgt keine Verrechnung als Ausgleichsguthaben
Ersatzpflanzung für Einzelbaumverlust (7 Bäume)	1:1	Neuanpflanzung von 7 kleinkronigen Einzelbäumen in öffentlicher Grünfläche – Kinderspielplatz –, extensiv genutzt, südöstlich des GFL-Rechtes und Baugrundstück 1

Minimierungsmaßnahmen:

Bezeichnung	Minimierungsmaßnahmen
Südöstlich GFL-Recht: Neuanlage einer Laubholzhecke zweireihig versetzt gepflanzt	20,5 lfdm. landschaftsgerechte zweireihige Laubholzhecke aus max. 3 Arten

stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen:

Bezeichnung	Aufwertungsmaßnahmen
öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- Entwicklung von Blühwiesenstreifen	ca. 441 qm als Blühwiese durch Ansaat besonderer Saatmischungen und deutlich späterer Mahd sowie extensiver Unterhaltung randlich des GFL-Rechtes und der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes

Freiwillige stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen durch künftige Grundstückseigentümer:

künftiger Gebäudebestand bei Aufstockung des Gebäudes der Kindertagesstätte	Integration bzw. Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen bzw. Quartierskästen für: Mauersegler; Nischenbrüterkästen;. Höhlenbrüterkästen, Fledermausspaltenkästen, Sperlingskoloniekästen

Ausgleichsmaßnahme –außergebietlich-: - keine

Die Stadt geht davon aus, dass mit den vorstehend beschriebenen neuen Bepflanzungsmaßnahmen hinreichend Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung dieser innerstädtischen Siedlungsstruktur innergebietlich getroffen sind. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich und auch nicht umsetzbar aufgrund der kompakten Strukturen innerhalb des Plangebietes und dem Erfordernis zur Freihaltung eines hinreichend großen Kinderspielplatzes. Die verbleibenden Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb des Plangebietes werden gesichert und erhalten. Die stadtökologischen Aufwertungsmaßnahmen am künftigen Gebäudebestand bei Aufstockung der Kindertagesstätte sind als freiwillige Maßnahme des Grundstückseigentümers vorgesehen. Dies gilt auch für die stadtökologischen Aufwertungsmaßnahmen als Blühwiesenstreifen in Randbereichen des Kinderspielplatzes.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17b – 6. Änderung - gesichert, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben. Soweit erforderlich ist auch der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur Sicherung insbesondere der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Baugrundstücke 1 und 2 vorgesehen.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen. Die Stadt wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gg. Zeit auf den vorbezeichneten Flächen bei Umsetzung der Planung durchführen. Dies gilt sinngemäß auch für die Bepflanzungsmaßnahmen der Laubholzhecke im privaten Bereich.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben.

Nachfolgend sind die Kosten für die grüngestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt.

1. Bepflanzungsmaßnahmen innergebietlich:
   a) landschaftsgerechte Laubholzhecke entlang GFL-Recht/öffentliche Grünfläche
   20,5 lfdm. x 25,00 €/lfdm. = 512,50 €
   b) Anpflanzen von 7 kleinkronigen Einzelbäumen auf öffentlicher Grünfläche –Kinderspielplatz-, extensiv genutzt
   7 x 350,00 €/Stck. = 2.450,00 €

2.962,50 €

MwSt. 19 % auf 2.962,50 € 562,88 €

3.525,38 €

Die Stadt geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Verpflichtung besteht. Dies gilt für die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 4 und 7 sind nachfolgende Hinweise zu beachten.

- zu Textziffer 4:
Bei der Auswahl der zu pflanzenden kleinkronigen Einzelbäume auf der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz-, extensiv genutzt, ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen.
Art Feldahorn (acer campestre, Sorte Maßholder)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 cm bis 150 cm als Pflanzgut zu verwenden.

- zu Textziffer 7:
Bei der Auswahl der zu pflanzenden Laubholzhecke ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:
Blutbuche (Fagus sylvatica purpurea), Feldahorn (Acer campestre), Brombeere (Rubus fruticosus), Rotbuche (Fagus), Weiß-/Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Filzrose (Rosa tomentosa), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
Die Bepflanzung ist zweireihig versetzt vorzunehmen mit einem Abstand der Pflanzen von höchstens 0,5 m.

Die Sträucher sind 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand, als sonstige Vegetationsflächen, 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.

Hierbei sind auch die artenschutzrechtlichen Regelungen als Vermeidungsmaßnahmen, wie nachfolgend wiedergegeben, zu beachten:

Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	**Vorgabe**
Brutvögel der Gehölze	Eingriffe in Gehölze nicht von Anfang März bis Ende September
BNatSchG § 39(5)2	Eingriffe in Gehölzbestände nicht vom 01. März bis 30. September
Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	Baufeldfreimachung (Offenflächen) ist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorzunehmen

Allgemeine Hinweise:
Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume sowie den übrigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Bei der Durchführung der vorstehend empfohlenen freiwilligen stadtökologischen Aufwertungsmaßnahmen sind an dem künftigen Gebäudebestand zunächst die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen und die stadtökologischen Aufwertungsmaßnahmen dann als ergänzende Maßnahmen, soweit dies aus artenschutzrechtlichen Gründen vertretbar ist, vorzunehmen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes
   c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen

Im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich altbebaute Bereiche einer älteren Siedlungsentwicklung mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung. In der westlichen Nachbarschaft erfolgte eine weitere wohnbauliche Siedlungsentwicklung jüngeren Datums. Im Plangebiet selbst befindet sich derzeit lediglich die vorhandene Kindertagesstätte mit ihren Außen- und Freiflächenbereichen am Eichenweg gelegen. Der übrige nordwestliche und nordöstliche Bereich ist bisher unbebaut und wird in seinem nördlichen Teil bereits als Kinderspielplatz genutzt. Der Bereich der Kindertagesstätte ist überwiegend randlich mit Baumgruppen und Einzelbäumen bestockt. Entlang den Straßenzügen Eichenweg und Ulmenweg befinden sich randlich beidseitig Straßenbäume in lockerer Reihung auf unbefestigten Pflanzflächen.

Das Plangebiet ist somit selbst, trotz der geringen vorhandenen Bebauung, dem Grunde nach intensivst genutzt und vorbelastet.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetztes besteht das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung zum vorliegenden Bebauungsplan. Zur Beurteilung der Fauna und Flora im Plangebiet und dem umgebenden Wirkraum liegt die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 12. April 2019 vor. In ihr sind die verschiedenen vielfältigen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten aufgeführt, zusammengefasst und bezüglich ihrer Wirkungen und daraus resultierenden Lösungsvorschläge bewertet. Hierzu sind einzelne Maßnahmen des Artenschutzes sowie möglicher artenschutzrechtlicher Ausgleiche vorgegeben. Der zusammengefasste Handlungsbedarf zum Artenschutz wird über die vorliegende Planung und deren Umsetzung im erforderlichen Umfang sichergestellt.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung begründet sich auf örtliche Untersuchungen und Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort vorhandenen Tierlebensräume und unter Berücksichtigung der hier umfangreich vorhandenen Vorbelastungen aus der überwiegenden altbebauten Ortslage und der intensiven Freiflächennutzung.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist gutachtliche Anlage der Begründung. Aus ihr wird zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf nachfolgend zu Ziffer „7 und 8“ zitiert.

„Zitat“

7 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Vermeidungsmaßnahmen 1 Fledermäuse:

Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind Fällarbeiten außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten durchzuführen. Quartierzeit ist von Anfang März bis Ende November. Zum mindesten sind die Arbeiten an Bäumen mit Stammdurchmesser > 20 cm (evtl. im Nordwesten) außerhalb der Quartierzeit durchzuführen

Sofern durch eine Kartierung nachgewiesen wird, dass die Bäume nicht als Quartier durch Fledermäuse genutzt werden, entfällt eine zeitliche Vorgabe.

Vermeidungsmaßnahmen 2 Fledermäuse:
Neu anzulegende Straßen- und Wegebeleuchtungen, auch im privaten Bereich, sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über vorhandenem Gelände mit Abstrahlwinkel nur nach unten, gelblicher Lichtfarbe und nur in LED-Technik zulässig.

Vermeidungsmaßnahme 3 Gehölzvögel:
Eingriffe in Gehölze sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Geeigneter Zeitraum ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeiden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

7.2.1 CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss. Bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist somit auch der Entwicklungszeitraum der Maßnahme bis zu ihrer Funktionsfähigkeit berücksichtigt werden, so dass zu keiner Zeit ein Habitatengpass für die Arten eintritt.

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da die Fledermäuse hier nur Tagesquartiere haben können und die Vogelwelt sich aus nicht gefährdeten Arten zusammensetzt, für die die Umgebung hier in Anbetracht geringer Gehölzverluste ausreichend Ausweichmöglichkeiten bietet.

7.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

7.2.3 Hinweise zum Schutzgut Fauna, Vögel und Fledermäuse

Die Beeinträchtigungen der Fauna sind im B-Plan Nr. 17b – 6. Änderung nicht als erheblich einzuschätzen. Eine Förderung der Arten der Gehölze ist jedoch für Vögel und Fledermäuse möglich, wenn durch Quartier- und Nistkästen das Angebot für Höhlen- und Nischenbrüter verbessert wird. Es wird daher empfohlen, an den größeren verbliebenen Eichen und Feldahorn 3 Fledermaushöhlen und 6 Fledermausspaltenkästen sowie 6 Meisenkästen anzubringen.

8. Zusammenfassung

Die Stadt Bargteheide plant die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17b, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung der Fläche als Kita, Grünfläche/Spielplatz und Wohnnutzung zu schaffen.

Durch den B-Plan kommt es zu Gehölzverlusten in Teilen des Geltungsbereiches.

In den Gehölzen sind, trotz generell eingeschränkter Eignung aufgrund der Störungen durch Spielplatzbetrieb, einzelne Brutplätze von Vögeln möglich. Es wird daher eine Bauzeitenregelung zum Schutz vor Gefährdungen von Tieren erforderlich.

Größere Eichen können potenziell als Sommerquartier für Zwerg- und Mückenfledermaus geeignet und genutzt werden. Es ist daher auch hier eine Fällzeitenregelung erforderlich.

Das Erfordernis ergibt sich aufgrund einer Potenzialanalyse. Sofern eine Kartierung durchgeführt wird und zu dem Ergebnis kommt, dass die Bäume nicht durch Fledermäuse genutzt werden, können die Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse entfallen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

„Zitat Ende“

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten. Die Gemeinde wird dies entsprechend beachten und sicherstellen.

Allgemein zum Artenschutz

Es sind weiter die nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

Eingriffe zur Baufeldfreimachung in die Gehölzbestände als Einzelbaum sowie Strauchbestand und sonstige Vegetationsflächen sowie das Abschieben von Oberboden und Eingriffe in Bestandsgebäude sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Sie sind daher nur zwischen 01. 10. bis und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.

Die Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sowie Eingriffe in Bestandsgebäude sind nur zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.

Neu anzulegende Straßen- und Wegebeleuchtungen, auch im privaten Bereich, sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über vorhandenem Gelände mit Abstrahlwinkel nur nach unten, gelblicher Lichtfarbe und nur in LED-Technik zulässig.

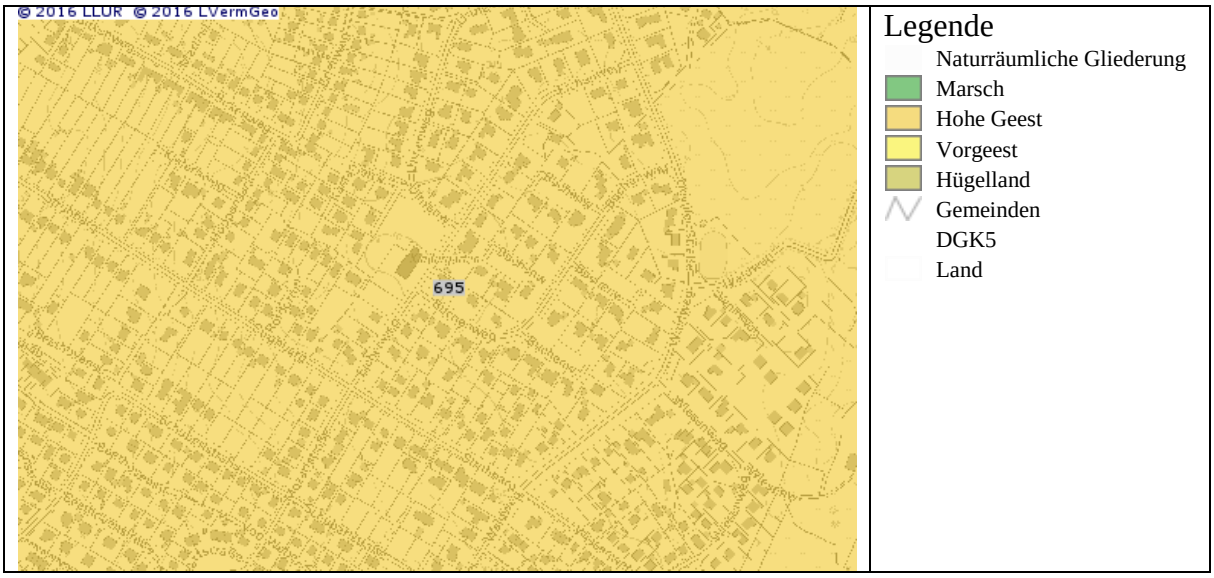
Vorstehende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind über textliche Festsetzungen im erforderlichen Umfang gesichert. Die Umsetzung erfolgt über den Abschluss städtebaulicher Verträge.

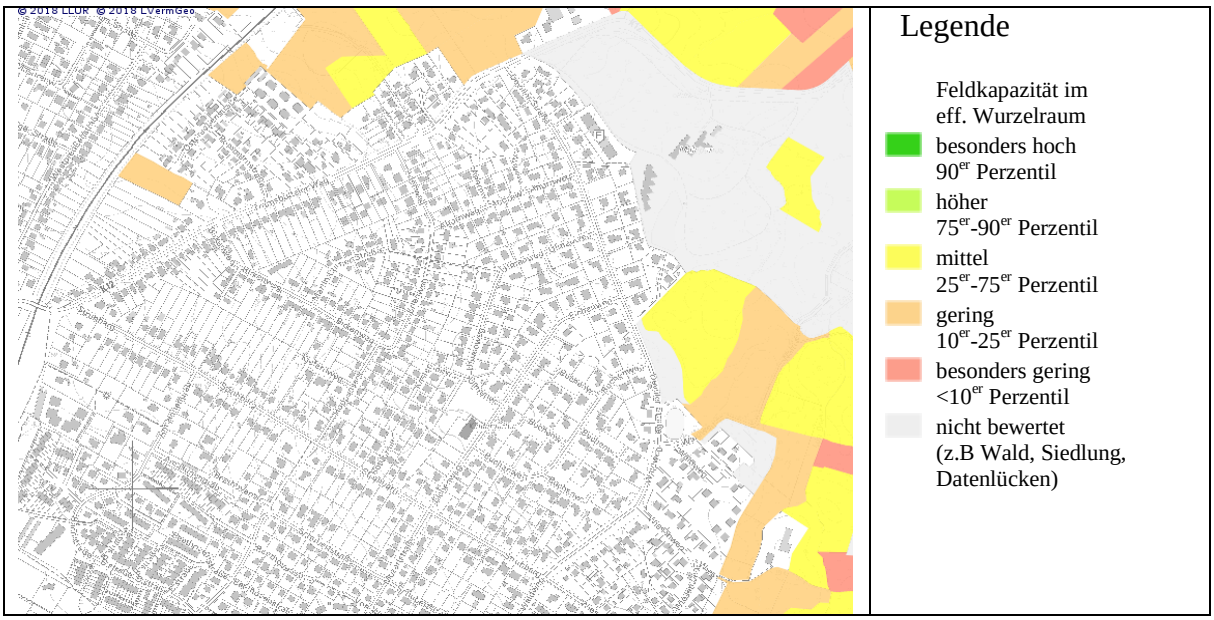
7. Bodenschutz

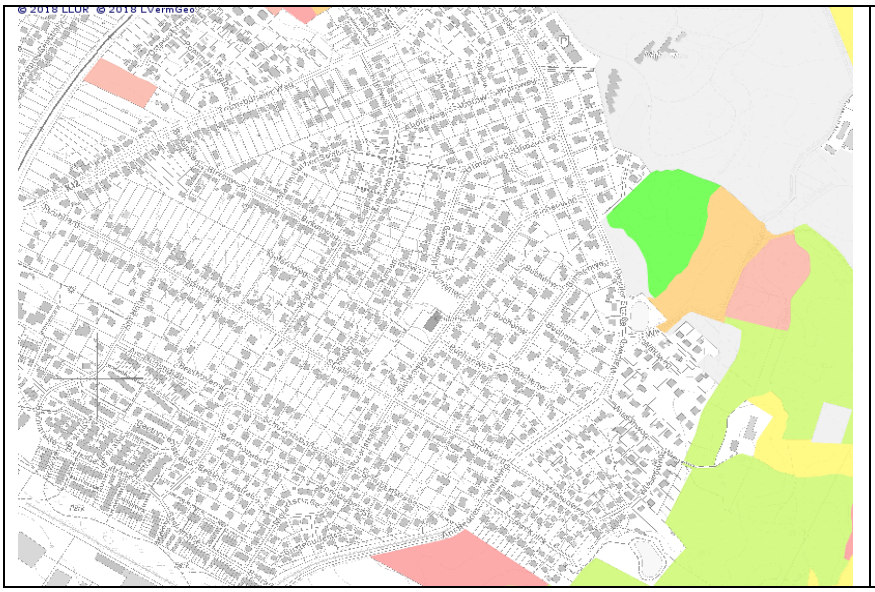
a) Vorsorgender Bodenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Bewertungen des Landwirtschafts- und Umweltatlasses.

Das Plangebiet liegt auf der Hohen Geest „695 Hamburger Ring“. Ansonsten ist das Plangebiet nicht bewertet. Da es sich hierbei um eine Umwidmung langfristig nicht mehr erforderlicher baulicher Infrastrukturen handelt, sind alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben. Zum Nachvollzug wird nachfolgend das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschaft- und Umweltatlas wiedergegeben.

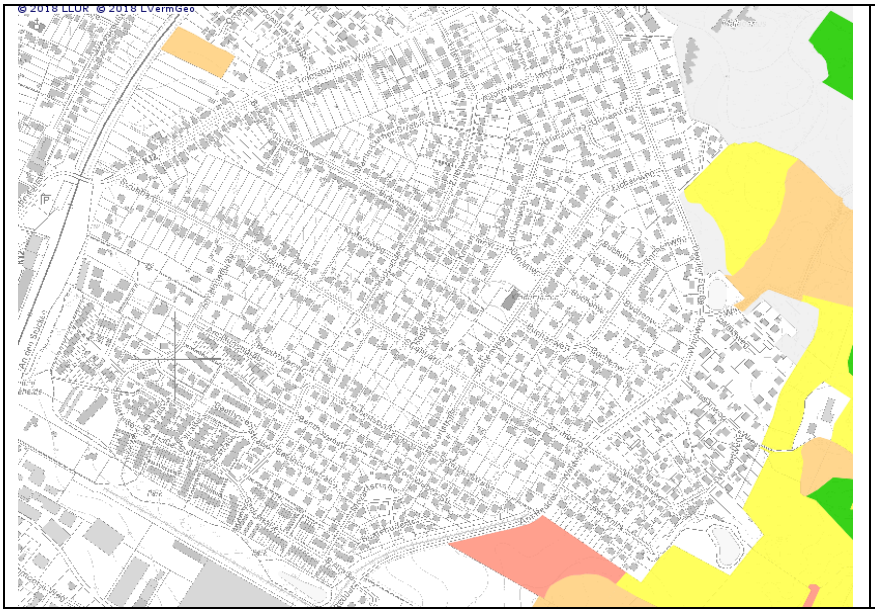






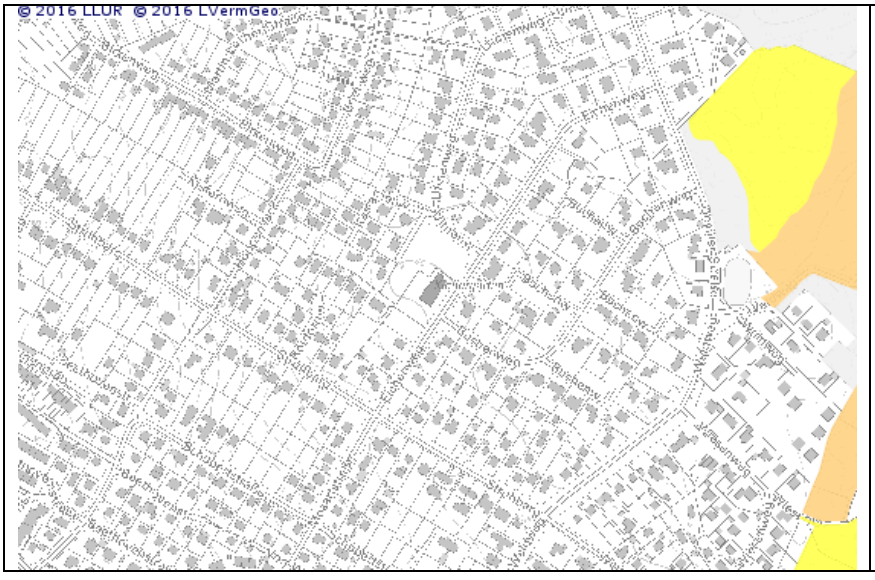
Legende

Bodenkundliche Feuchtestufe
- stark trocken
- mittel trocken
- schwach trocken
- schwach frisch
- mittel frisch
- stark frisch
- schwach feucht
- mittel feucht
- stark feucht
- nass
- nicht bewertet



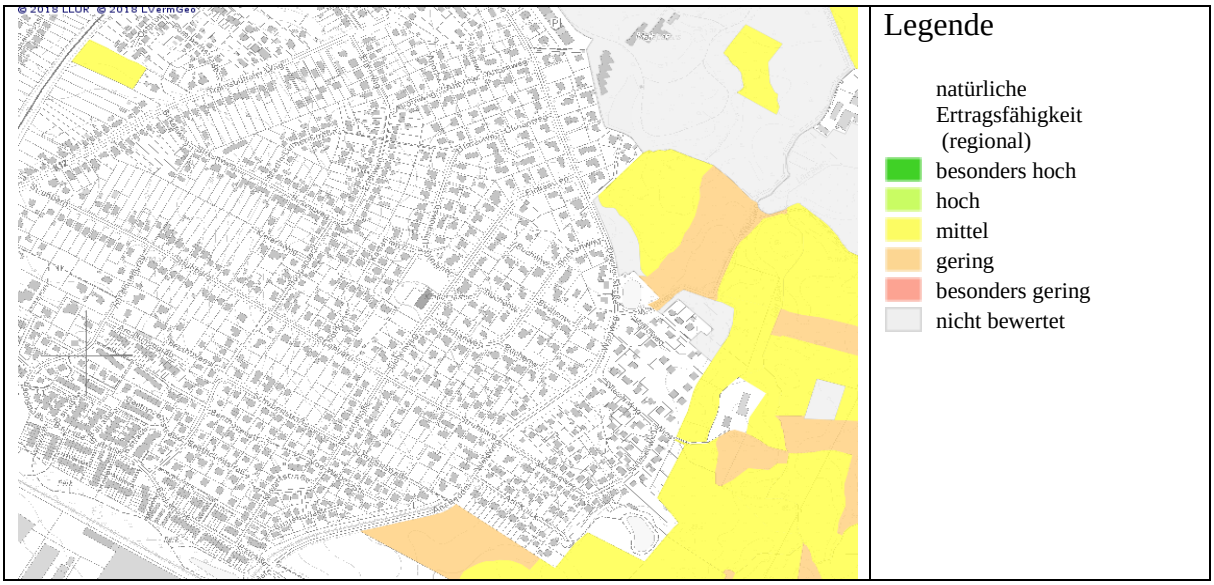
Legende

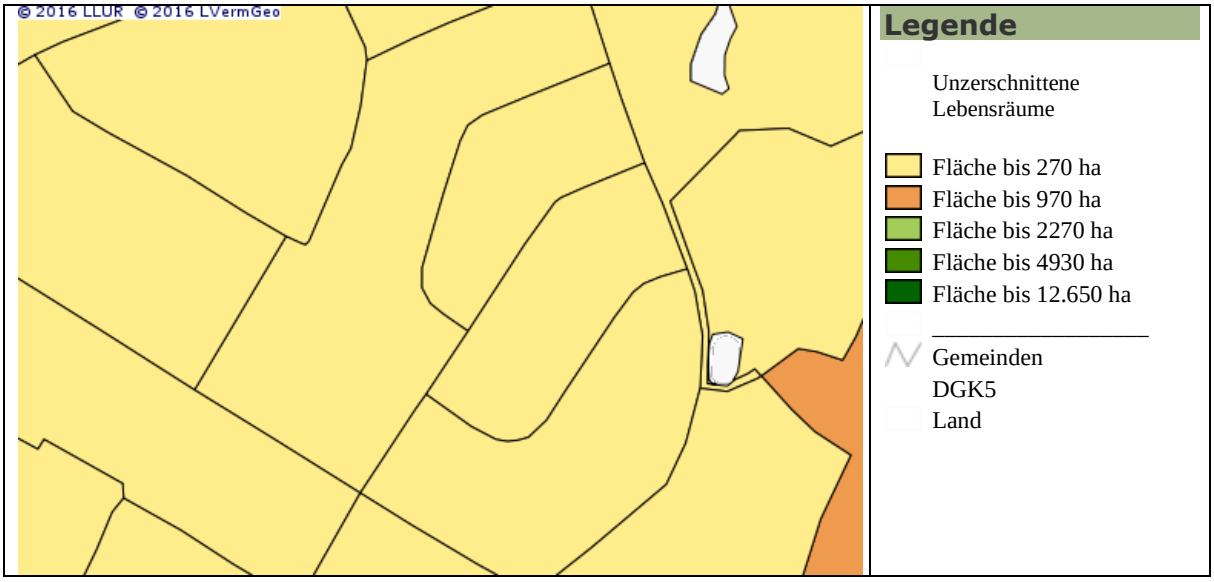
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum
- besonders hoch 90er Perzentil
- höher 75er-90er Perzentil
- mittel 25er-75er Perzentil
- gering 10er-25er Perzentil
- besonders gering <10er Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken



Legende

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





Es ergibt sich nachfolgende Auswirkung für das vorliegende Plangebiet. Hierfür ist die nachfolgende Tabelle entwickelt.

Legende	**Bebauungsplan Nr. 17b– 6. Änd.**
Naturräumliche Gliederung	Hohe Geest „695 Hamburger Ring“
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	nicht bewertet
Bodenkundliche Feuchtestufe	nicht bewertet
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	nicht bewertet
Bodenwasseraustausch	nicht bewertet
natürliche Ertragsfähigkeit	nicht bewertet

Eignung für landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen – Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF)

Bereich	**BKF**	**Bezeichnung**	**Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen**
Plangebiet	---	---	---

Eine Bewertung kann aufgrund der innerstädtischen Lage nicht vorgenommen werden.

7. Bodenschutz
b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen
Der Stadt Bargteheide liegen keine Informationen zu Altlasten, Altablagerungen bzw. Altlastverdachtsflächen für den Bereich des Plangebietes 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.

Die bestehende Parkplatzanlage auf der Südseite des Kastanienweges, die Flurstücke 14/176 und 17/73 umfassend, befindet sich derzeit noch nicht im grundbuchlich eingetragenen Eigentum der Stadt Bargteheide. Sie sind jedoch zwischenzeitig von Seiten der Stadt Bargteheide angekauft worden, um hierüber dann für die erforderliche private Erschließung zu Gunsten der 2 Wohnbaugrundstücke Nr. 1 und 2 Teile hiervon zur Verfügung zu stellen, um hierüber die erforderliche Anbindung an den Kastanienweg zu ermöglichen. Hierbei nicht genutzte Flächenbereiche sollen dann weiter als öffentliche Parkplätze bereitgestellt werden.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen und hinreichend leistungsfähigen Straßen des wohnbaulichen Siedlungsbereiches, Eichenweg, Ulmenweg und Kastanienweg erschlossen. Zur innergebietlichen Erschließung ist die Neuanlage privater Erschließungen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einem hinreichend breiten Ausbauquerschnitt vorgesehen. Das GFL-Recht wird hierbei an seiner Südostseite durch die Neuanlage einer standortgerechten Laubholzhecke abgegrenzt.

Die vorhandene Kindertagesstätte im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird bereits über den Eichenweg direkt erschlossen. Diese Anbindung ist auch künftig so vorgesehen.

Die verbleibende öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz- ist wie bisher über den Eichenweg und den Ulmenweg erreichbar.

I. Öffentliche Erschließungskosten
Die öffentlichen Erschließungseinrichtungen, geführt über den Eichenweg, Ulmenweg und Kastanienweg, sind bereits vollständig abgeschlossen, so dass sich hierfür keine weiteren Kostenansätze im Sinne des § 129 BauGB ergeben.

Nachfolgend werden die Kosten der privaten Erschließungen zu Gunsten der drei Baugrundstücke Nr. 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes ermittelt.

II. Private Erschließungskosten

GFL-Recht (4,5 m breit befestigt)		
Befestigung 299 qm x 69,00 €/qm	20.631,00 €	
Entwässerung 75 lfdm x 230,00 €/lfdm	17.250,00 €	
	37.881,00 €	37.881,00 €
Laubholzheckenneuanpflanzung		
20,5 lfdm x 25,00 €/lfdm	512,50 €	
Anpflanzung von 7 kleinkronigen		
Einzelbäumen 7 x 350,00 €/Baum	2.450,00 €	
Einzäunung		
Stabgitterzaun 20,5 lfdm x 100,00 €/lfdm	2.050,00 €	
	5.012,50 €	5.012,50 €
Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz		
bereits vorhanden als befestigter Parkplatz		0,00 €
		42.893,50 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		8.606,50 €
		51.500,00 €

10. Hinweise

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 Vodafone Kabel Deutschland GmbH 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 Vodafone 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 Vodafone 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“ (Kabelschutz-anweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

Archäologische Denkmäler
…..

Grundwasser
Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).

Starkregenereignisse
Aufgrund zu erwartender Starkregenereignisse wird den künftigen Grundstückseigentümern empfohlen Vorsorgemaßnahmen auf ihren Baugrundstücken durch Grundstücksgestaltungen und Geländemodellierungen vorzunehmen, um die baulichen Anlagen zu schützen und soweit möglich ein Ablaufen auf die Erschließungsstraßen und Wege sowie Nachbargrundstücke auszuschließen.

ÖPNV
Jeweils deutlich abgesetzt des Plangebietes befindet sich zur Sicherung des öffentlichen Personennahverkehrs nach Nordwesten im Bereich Malepartus und nach Westen am Bahnhof eine Bushaltestelle.

Ab dem zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, bestehen weitere Verbindungsmöglichkeiten, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht zwischenzeitig eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System als S4 eingebunden werden wird.

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.

Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b nordwestlich deutlich abgesetzt der Grenze der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt und somit eine Betroffenheit nicht herzuleiten ist.

Auf eine Abbildung mit Abgrenzung des Wasserschutzgebietes wird verzichtet.

11. Tabellarische Ermittlungen

a) Flächenermittlung /Flächenverteilung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Allgemeines Wohngebiet WA I E/D 0,3	Allgemeines Wohngebiet Kita WA II o 0,3	öffentliche Grünfläche - Kinderspiel-platz- intensiv genutzt	öffentliche Grünfläche – Kinderspiel-platz- extensiv genutzt	öffentliche Verkehrsfläche -Parkplatz-	Gemeinschafts-müllgefäßstand -platz WA 0,3	gesamt
17/77	4.349 qm	913 qm 748 qm GFL 303 qm	---	1.944 qm	441 qm	---	---	4.349 qm
17/79	2.407 qm	---	2.407 qm	---		---	---	2.407 qm
17/73	86 qm	GFL 26 qm	---	---		51 qm	9 qm	86 qm
14/176	1 qm	GFL 1 qm	---	---		---	---	1 qm
gesamt	**6.843 qm**	**1.991 qm**	**2.407 qm**	**1.944 qm**	**441 qm**	**51 qm**	**9 qm**	**6.843 qm**

Überlagernde Festsetzungen:

GFL-Recht 4,5 m breit befestigt zuzüglich 1,5 m breite Laubholzheckenpflanzfläche entlang öffentlicher Grünfläche auf Flurstück 17/77 = Gesamtfläche 303 qm
davon versiegelt = 272 qm
davon Pflanzfläche = 31 qm
GFL-Recht 4,5 m breit befestigt auf Flurstück 17/73 = 26 qm
Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz auf Flurstück 17/73 = 9 qm
GFL-Recht auf Flurstück 14/176 = 1 qm

Gesamtgrundstücksgröße:

Neben der realen Grundstücksgröße sind darüber hinaus die Flächenanteile des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie dem Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz anteilig zu berücksichtigen. Diese Flächen sind insgesamt 339 qm groß, sodass sich für die Grundstücke 1 und 2 ein Anteil von jeweils 169,5 qm ergibt.
Baugrundstück 1: 748,0 qm + 169,5 qm = 917,5 qm
Baugrundstück 2: 913,0 qm + 169,5 qm = 1.082,5 qm

11. Tabellarische Ermittlungen

b) bisherige Planung B-Plan Nr. 17b - 4. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
17/77	4.349 qm	Fl.f.d.Gemeinbedarf-Kirche/Kita 4.204 qm x 0,3 priv.Grünfläche-Knickrandstreifen mit Knick 145 qm	1.261,2 qm ---	630,6 qm ---	1.891,8 qm ---
17/79	2.407 qm	Fl.f.d.Gemeinbedarf-Kirche/Kita 2.152 qm x 0,3 Knickrandstreifen mit Knick 255 qm	645,6 qm ---	322,8 qm ---	968,4 qm ---
17/73	86 qm	öffentl. Parkplatz 63 qm Straßenbegleitgrün 23 qm	--- ---	--- ---	63,0 qm ---
14/176	1 qm	öffentl. Parkplatz	---	---	1,0 qm
gesamt			**1.906,8 qm**	**953,4 qm**	**2.924,2 qm**

11. Tabellarische Ermittlungen

c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 17b – 6.Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
17/77	4.349 qm	WA I E/D 0,3			
		1.661 qm	498,3 qm	373,7 qm	872,0 qm
		GFL-Recht			
		303 qm	90,9 qm	68,2 qm	159,1 qm
		GFL-Recht			
		befestigte Fläche(qm)	---	---	272,0 qm
		öff. Grünfläche-			
		Kinderspielplatz			
		intensiv genutzt			
		1.944 qm	---	---	---
		öff. Grünfläche-			
		Kinderspielplatz			
		extensiv genutzt			
		441 qm	---	---	---
17/79	2.407 qm	WA II o 0,3			
		-Kita-			
		2.407 qm	722,1 qm	541,6 qm	1.263,7 qm
17/73	86 qm	GFL-Recht			
		26 qm	7,8 qm	5,9 qm	13,7 qm
		GFL-Recht			
		befestigte Fläche(qm)	---	---	26,0 qm
		Gemeinschaftsmüll-			
		gefäßstandplatz.			
		9 qm	2,7 qm	2,0 qm	4,7 qm
		Gemeinschaftsmüll-			
		gefäßstandplatz.			
		befestigte Fläche(qm)	---	---	9,0 qm
		öff. Verkehrsfläche			
		-Parkplatz-			
		51 qm	---	---	51 qm
14/176	1 qm	GFL-Recht			
		1,0 qm	0,3 qm	0,2 qm	0,5 qm
		GFL-Recht			
		befestigte Fläche(qm)	---	---	1,0 qm
gesamt			**1.322,1 qm**	**991,6 qm**	**2.672,7 qm**

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 17b sowie seiner 4. Änderung zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 17b - 6. Änderung - ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung	2.672,7 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung	./. 2.924,2 qm
Reduzierung der Vollversiegelung	./. 251,5 qm

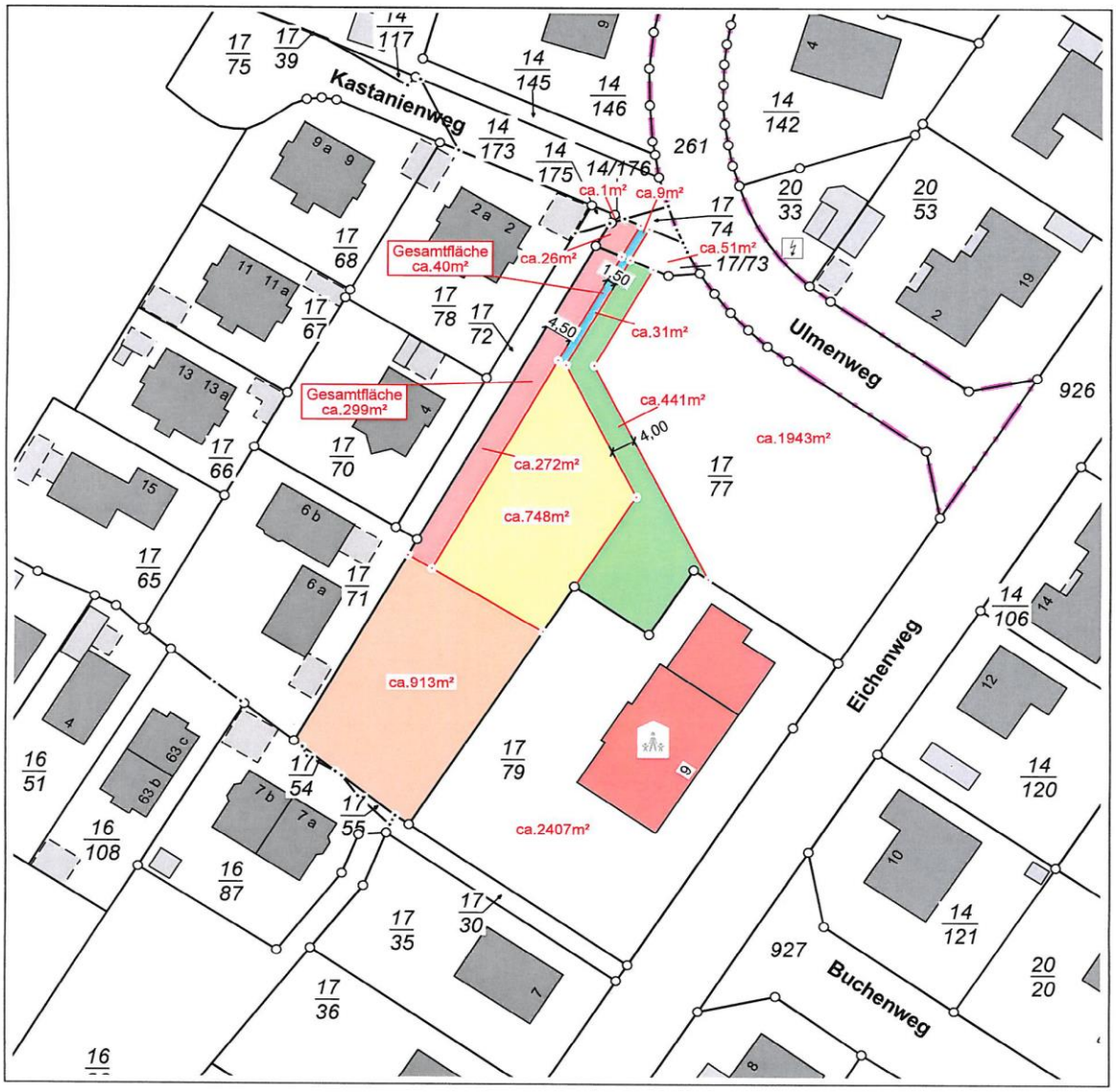
Hiernach besteht **kein** rein rechnerischer Ausgleichsbedarf. Es ergibt sogar ein Ausgleichsüberschuss von ca. 251,5 qm x 0,5 = 125,8 qm ~ 126 qm

Auf Grund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt kein Ausgleich bzw. auch keine Verrechnung als Guthaben.

Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von insgesamt 10 Einzelbäumen
als freiwillige Maßnahme der Stadt Bargteheide durch Selbstbindung:
7 zu entfernende Einzelbäume x 1,0 = 7 Einzelbäume
Ausgleichsbedarf gesamt **7 Einzelbäume**

Die Einzelbäume werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz - extensiv genutzt – als kleinkronige landschaftsgerechte Einzelbäume angepflanzt und sind auf Dauer zu erhalten.

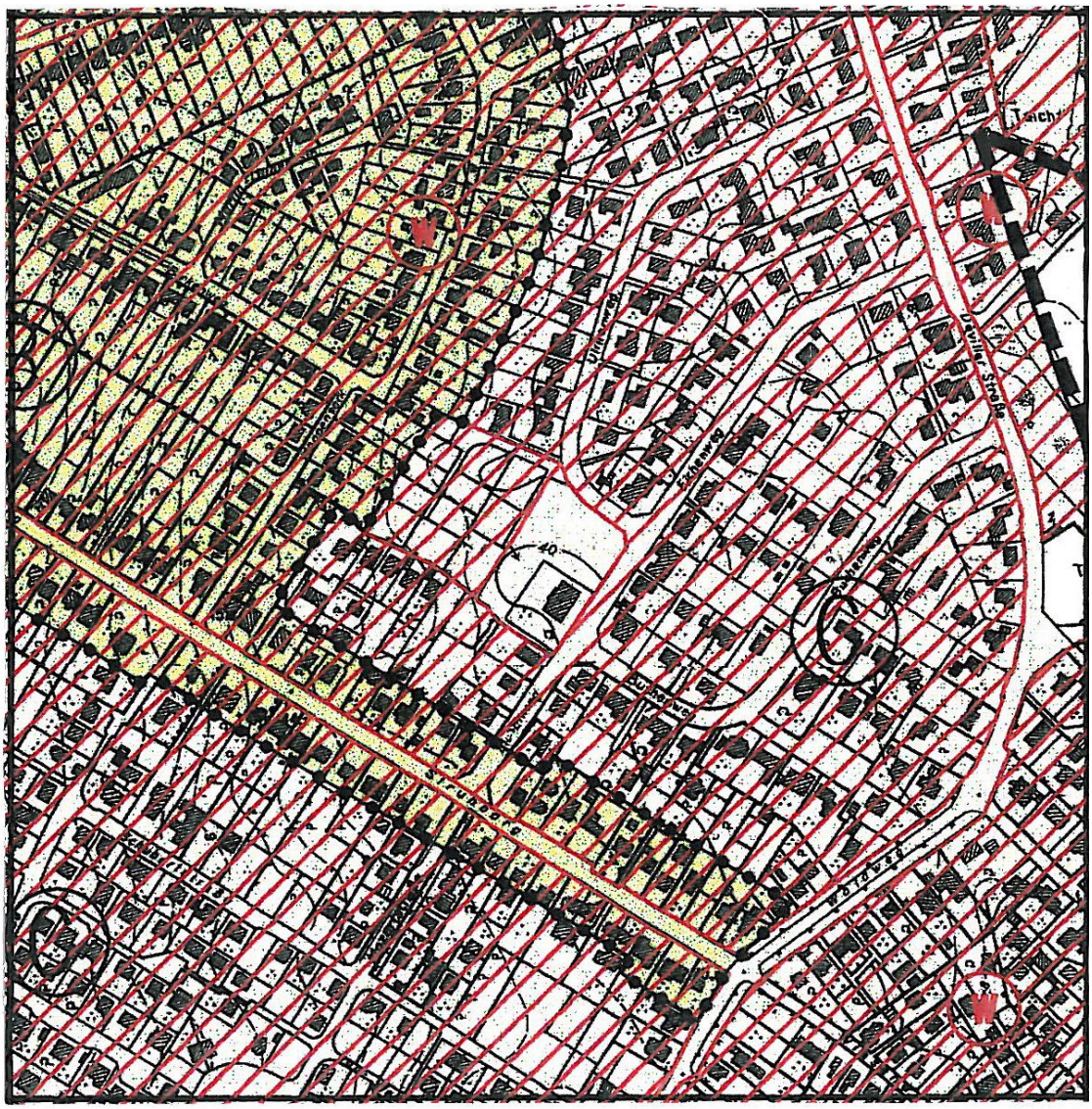
Zum Nachvollzug der in den vorstehenden Tabellen verwendeten Flächengrößen bzw. Flächenanteilen wurde auf den „Teilungsentwurf “, Plan Nr. 12, des Vermessungsbüros Sprick & Wachsmuth in Ahrensburg vom 05.04.2019 zurückgegriffen. Dieser Teilungsentwurf wird nachfolgend als Ausschnitt wiedergegeben.



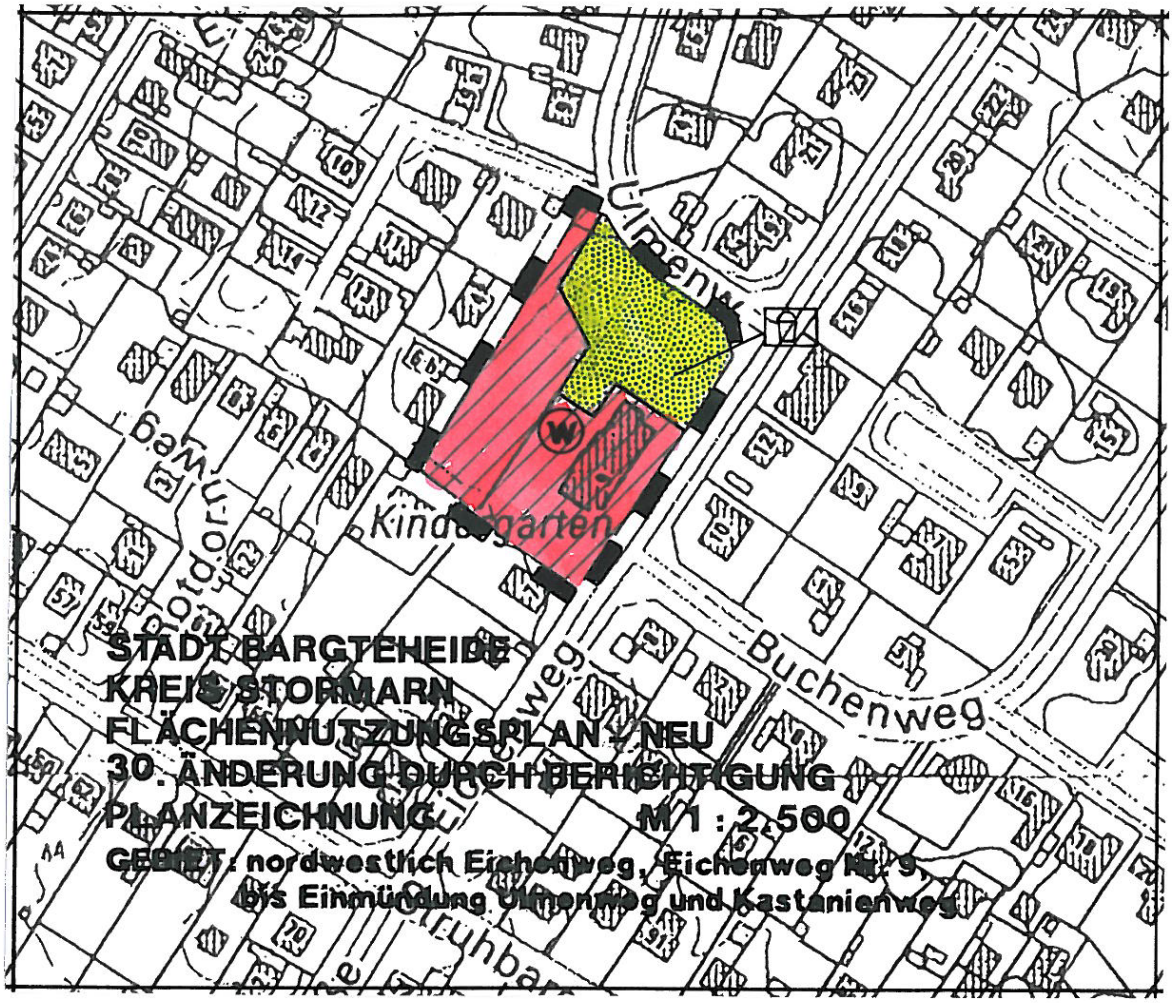
12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide

Die Bauflächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 der Stadt Bargteheide. Die Flächen des Plangebietes selbst sind jedoch von entsprechenden Vorgaben ausgenommen.

Ein Ausschnitt dieser Ortsgestaltungssatzung für den betreffenden Bereich ist nachfolgend abgebildet.



13. Flächennutzungsplan - neu – 30. Änderung- durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. DARSTELLUNGEN	
	BAUFLÄCHEN	§ 5(2)1 BauGB
W	Wohnbauflächen (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung	
	Grünflächen - Kinderspielplatz -	§ 5(2)5 BauGB
	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung	

Vermerk:
Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17b - 6. Änderung -, Gebiet: nordwestlich Eichenweg, Eichenweg Nr. 9 bis Einmündung Ulmenweg und Kastanienweg, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am ……

Bargteheide, den

Siegel

(Bürgermeisterin)

Stand der Begründung: Mai 2019