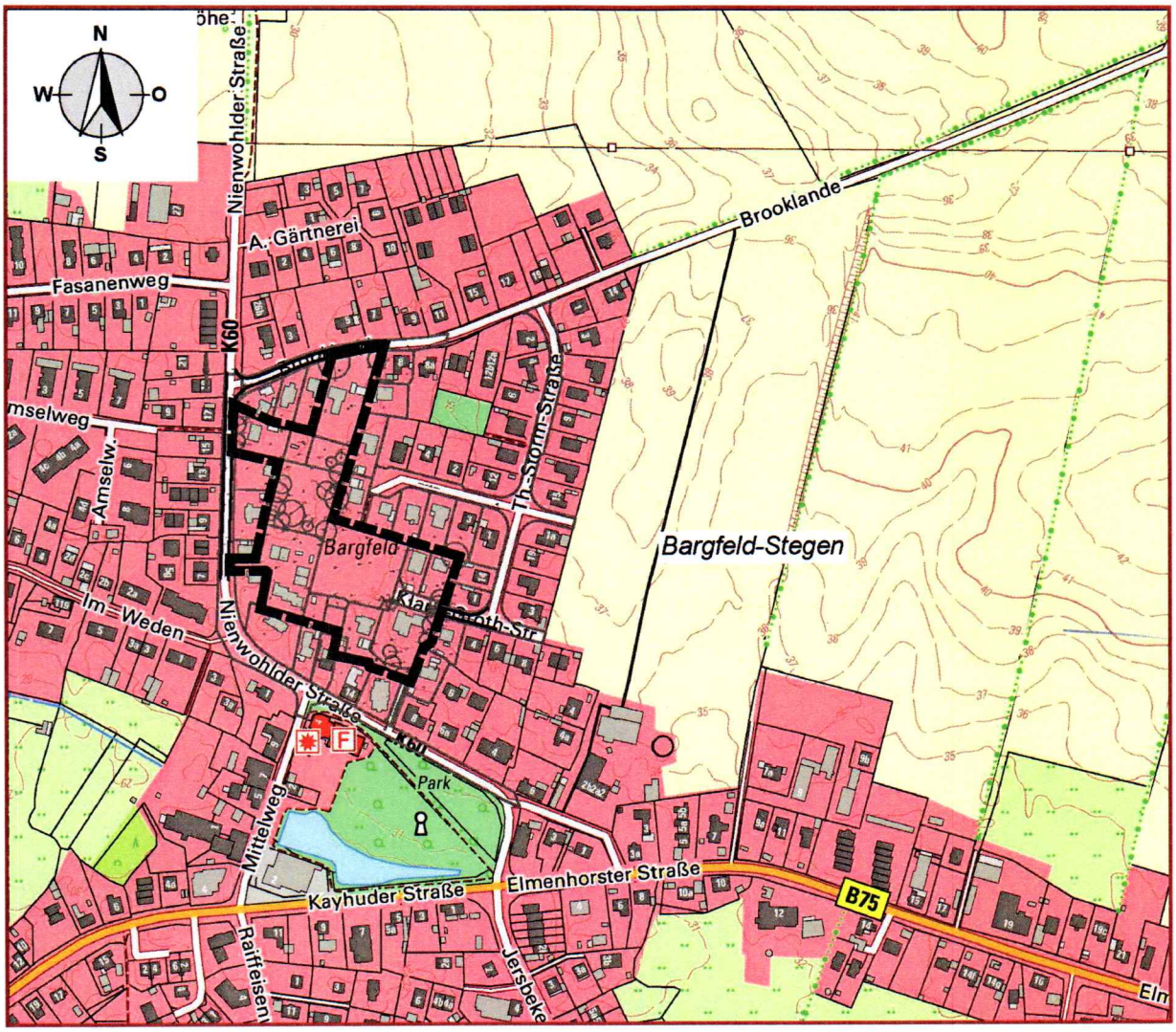


Stand: 30. September 2024

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 5A, 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

- ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

DER GEMEINDE BARGFELD-STEGEN

Gebiet: südlich Brooklande Hausnummer 4 und 6, nördlich und östlich Nienwohlder Straße und westlich Klaus – Groth - Straße

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 10
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 10
2 Begründung der Planung 11
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 11
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 14
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) 15
2.4 Erschließung 16
2.5 Grünplanung 18
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 20
3 Emissionen und Immissionen 21
3.1 Emissionen 21
3.2 Immissionen 21
4 Ver- und Entsorgung 22
4.1 Stromversorgung 22
4.2 Wasserver- und –entsorgung 22
4.3 Löschwasserversorgung 23
4.4 Müllentsorgung 23
4.5 Erdgasversorgung 23
5 Hinweise 24
5.1 Bodenschutz 24
5.2 Altlasten 24
5.3 Archäologie 26
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 26
7 Städtebauliche Daten 26
7.1 Flächenbilanz 26
7.2 Bauliche Nutzung 27
8 Kosten für die Gemeinde 27
9 Verfahrensvermerk 27

Anlage 1: „Feststellung von erhaltungswürdigen Bäumen“ von Reinhard Garber GbR aus Brunsbek, mit Stand vom 15.02.2023

Anlage 2: „Baugrunduntersuchung Nr. 224012.9“ erstellt durch ERWATEC Arndt Ingenieursgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH aus Kiel, vom 23.05.2023

Anlage 3: „Faunistische Potenzialanalyse, Brutbestandserfassung und Artenschutzuntersuchung“ vom Dipl.-Biol. Karsten Lutz aus Hamburg, mit Datum vom 11.07.2024

Anlage 4: „Fachbeitrag Oberflächenentwässerung“ vom Büro Petersen & Partner Beratende Ingenieure GmbH, aus Kiel, mit Datum vom 16.04.2024

Anlage 5: „Orientierende Untersuchung“ vom Büro KOP Geotechnik GmbH, aus Hamburg, mit Datum vom 10.07.2024

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

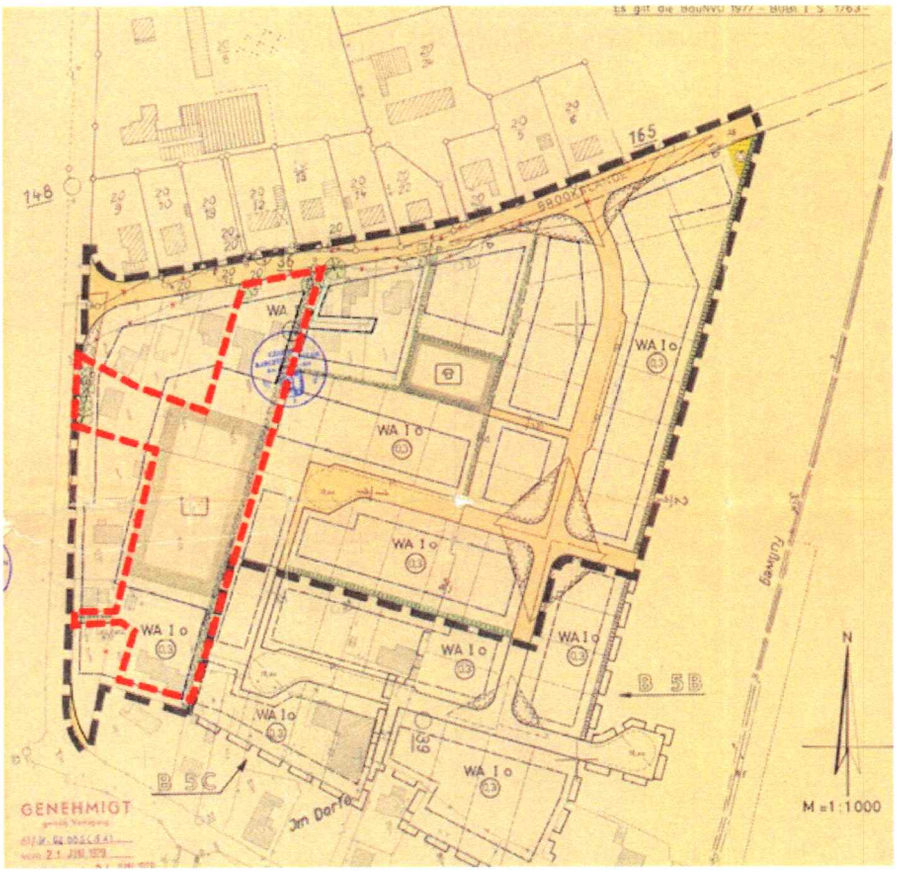
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Grundvoraussetzungen für eine Nachverdichtung im Innenbereich.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 5A, der seit dem 10.02.1982 gilt, setzt für das Plangebiet des Änderungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, mit einer eingeschossigen bzw. offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3. Dabei sichert der Bebauungsplan den vorhandenen baulichen Bestand im Norden, Süden und Westen. Im mittleren Bereich wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5A (rote Strichlinie)



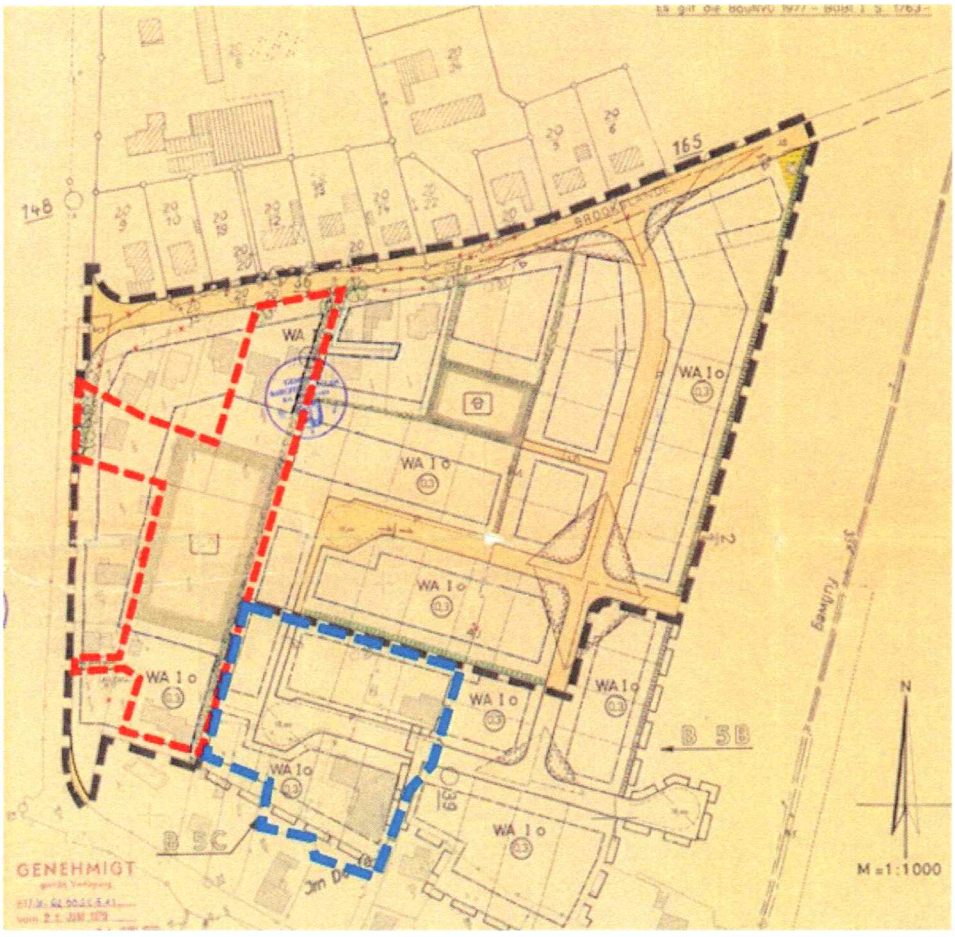
Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, besteht das Ziel der Gemeinde darin, die bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche der Bebauung zuzuführen.

Gemäß der Beschlusslage wurden für die anstehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 A, 4 Änderung, Nachverdichtung rückwärtig Brooklande/Nienwohlder Straße, nachfolgende städtebauliche Vorgaben als Planungsrahmen beschlossen, die die Einpassung der neuen Baufläche in die Umgebung sichern sollen:

- ein Vollgeschoss und ein Nicht-Vollgeschoss,
- Sattel-/Walmdach,
- Mindestgrundstücksgröße 800 qm²,
- eine Wohneinheit je Grundstück,
- Mindestdachneigung 25°, Firsthöhe 8 m, Sockelhöhe ca. 30 cm über dem zugehörigen Straßenniveau,
- Erschließung über Brooklande und Klaus-Groth-Straße,
- der vorhandene Fußweg zur Matthias-Claudius-Straße ist zu integrieren, bzw. aufzuheben,
- der Altbaumbestand im Plangebiet ist als zu erhalten festzusetzen, als Grundstückseinfassung möge eine Hecke mit einheimischen Pflanzen vorgesehen werden,
- das anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse das zulassen.

Im Rahmen der Planung wurde deutlich, dass südöstlich des Plangebietes eine Fläche angrenzt, die ursprünglich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5C bebaut werden sollte.

Bild 2: Auszug aus dem Plankonzept (blaue Linie)

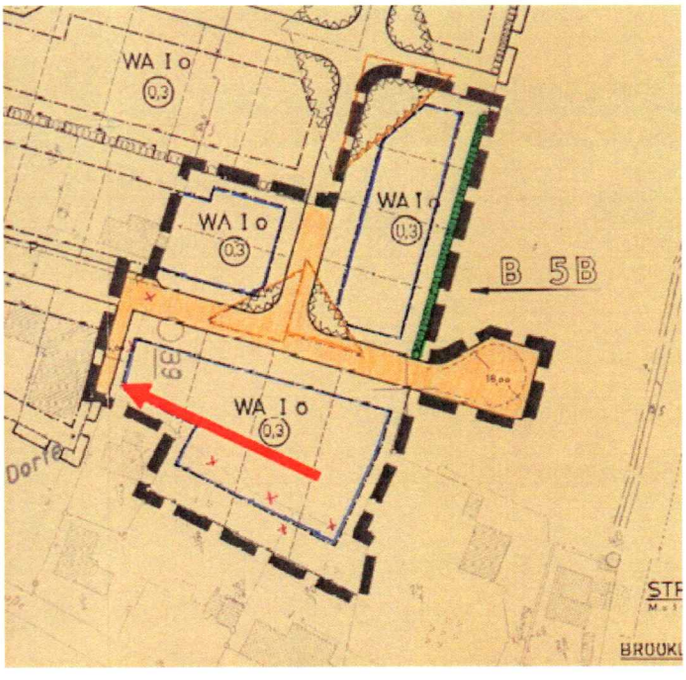


Allerdings wurde der Bebauungsplan Nr. 5C nicht in Kraft gesetzt. Daher erfolgte die heute vorhandene Bebauung auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuches (BauGB).

Diese Fläche wird noch gärtnerisch genutzt. Angedacht ist nun eine Nachverdichtung in Form eines eigenständigen Baugebietes, welches kleinteilig und unabhängig von anderen Bauabsichten über die Straßenverkehrsfläche der Klaus-Groth-Straße erschlossen werden kann. Um diese Planungsabsicht umsetzen zu können, wird das Plangebiet als Ergänzung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5A aufgenommen.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den Bebauungsplan Nr. 5B an.

Bild 3: Auszug aus den Bebauungsplan Nr. 5B



Dieser hat einen 4 m breiten Fußweg vorgesehen, der zwischenzeitlich in einer anderen Form angelegt worden ist. Um diesen zu sichern, wird das gemeindeeigene Flurstück mit in den Bebauungsplan Nr. 5A einbezogen.

Für alle genannten Planungsziele wird ein städtebauliches Planungserfordernis zwecks Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Innenbereich der Gemeinde gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5A und des § 34 BauGB bebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Neuordnung und Nachverdichtung der Baufläche.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Wohngebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Wohnstandort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer *„lebensnahen Betrachtung"* nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	01.12.2021
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		03.07.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	08.11.2023 – 08.12.2023
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	07.11.2023 – 11.12.2023
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	30.09.2024

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft (siehe Anlage 3 und Punkt 2.5), ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Da alle Flächen intensiv gärtnerisch genutzt werden, wurden alle diese Punkte negativ bewertet.

Zudem erfolgte eine Untersuchung der *„Feststellung von erhaltungswürdigen Bäumen"*, die als Anlage 1 der Begründung beiliegt. Danach werden alle gesunden und erhaltenswürdigen Bäume im Plangebiet gesichert.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet ist be- und umbaut. Von allen Seiten grenzt Bebauung an die Fläche. Somit fügt sich die Fläche, für die bereits weitgehend ein Baurecht besteht, in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier

um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie erläutert, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 m² Grundfläche: Der Bebauungsplan Nr. 5A trat am 10.02.1982 in Kraft. Somit zählten zu diesem Zeitpunkt nach der geltenden BauNVO Terrassen nicht mit in die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Daher wird die Grundflächenzahl in den Bauflächen, die bereits bebaubar sind, um 0,05 erhöht, um hier den Bestand abzusichern. Neu bebaubar ist aus dem Bereich nur die ca. 3.440 m² umfassende Fläche, die bisher als Grünfläche festgesetzt ist.

Weitere Flächen waren bereits in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und den parallel dazu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5c als WA-Gebiet vorbereitet worden. Der Bebauungsplan Nr. 5c trat jedoch nicht in Kraft, so dass ca. 3.160 m² als unbebaubare Fläche verbleiben.

Diese ca. 6.600 m² können zukünftig bei einer Grundflächenzahl von 0,30 mit ca. 1.980 m² neu bebaut werden. Damit erhöht sich die zulässige Bebauung um ca. 1.980 m² gegenüber dem Ursprungsplan. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

In der Umgebung sind keine anderen Baugebiete vorhanden, die nur mit diesem Plangebiet funktionieren können bzw. von seiner Baustruktur abhängig sind. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von deren Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

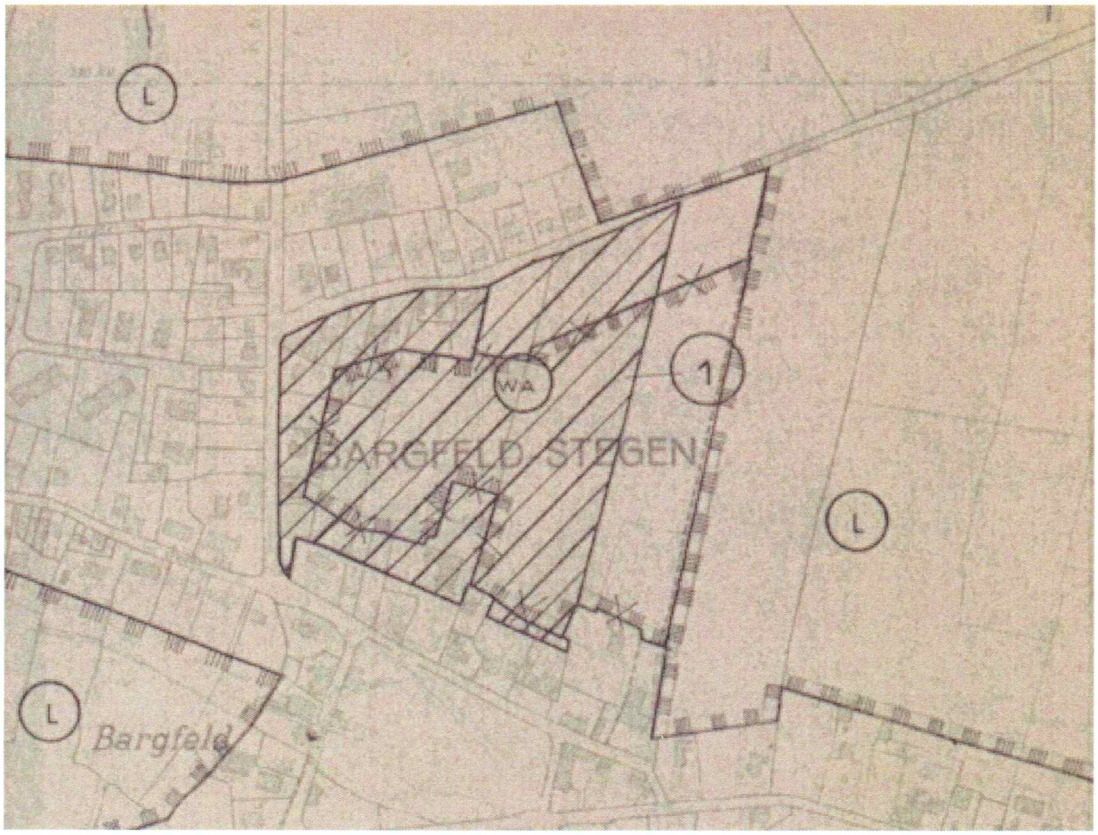
Da das Gebiet bereits vollständig bebaut bzw. gärtnerisch bewirtschaftet ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

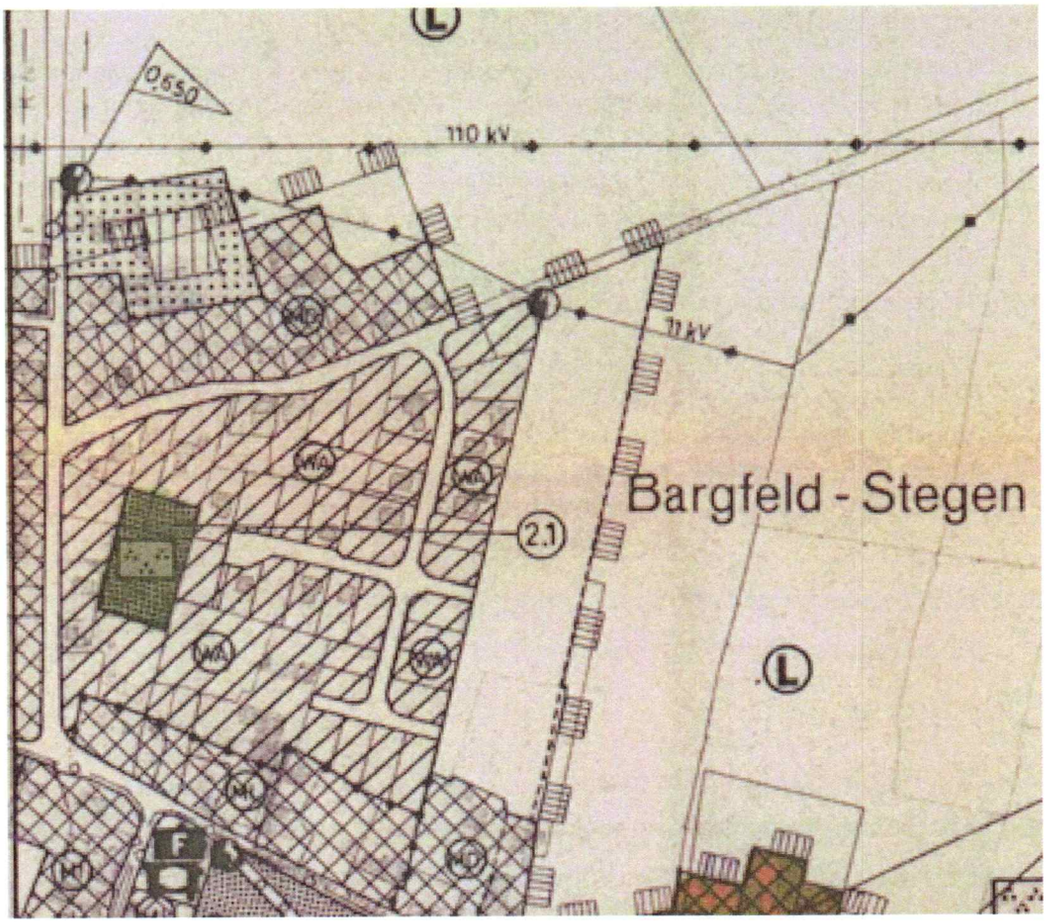
Das Plangebiet ist gemäß der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als *„Allgemeines Wohngebiet"* nach § 4 BauNVO dargestellt.

Bild 4: Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes



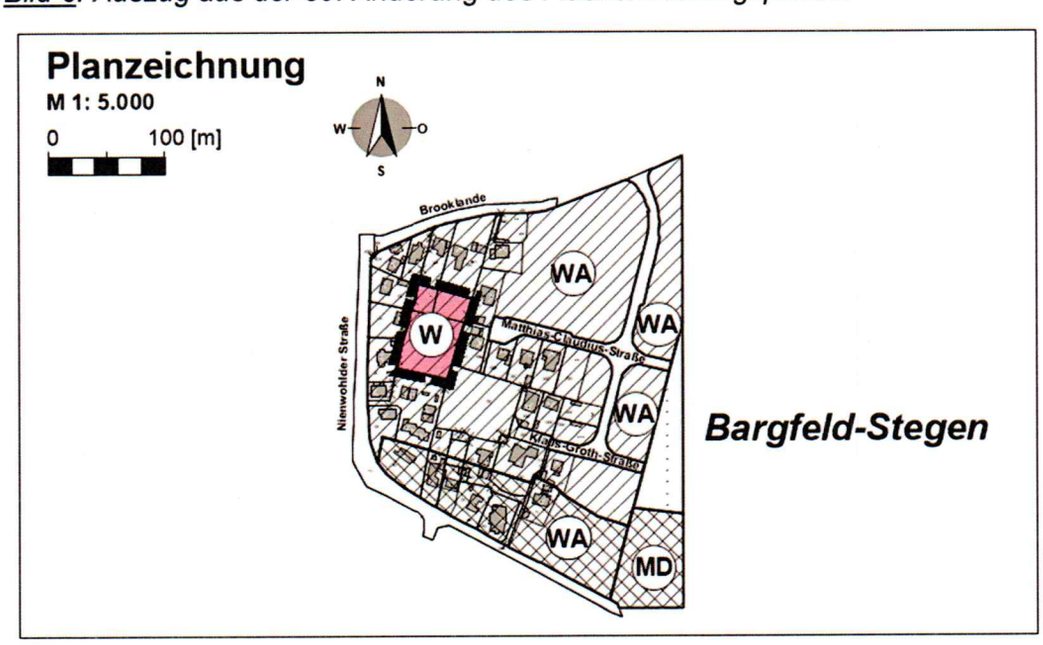
Darüber hinaus wurde in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Die rückwärtige Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" aufgenommen.

Bild 5: Auszug aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes



Somit ist die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

Bild 6: Auszug aus der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 5A, der seit dem 10.02.1982 für den westlichen Bereich gilt (siehe Bild 1), setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Über die Änderung wird ein kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 5B (siehe Bild 3) überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5A, 4. Änderung und Ergänzung.

Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5A, 4. Änderung und Ergänzung gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5B verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5B - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5A, 4. Änderung und Ergänzung durch ein Normkontrollverfahren - dieser „alte" Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich von Brooklande Hausnummer 4 und 6, nördlich und östlich Nienwohlder Straße und westlich Klaus – Groth – Straße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist parallel der Erschließungsstraßen mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die rückwärtigen Bereiche werden grünordnerisch genutzt.

Bild 7: eigene Fotos vom 11.02.2022

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Gemäß dem Bodengutachten (siehe Anlage 2) ist der westliche Bereich des Plangebietes für eine Regenwasserversickerung geeignet und der östliche Bereich nicht.

Hinweise auf eine Nichtbebaubarkeit der Fläche gab es bei der Bodenbegutachtung nicht.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 5A wird im Teilbereich neu überplant bzw. erweitert. Daher werden die Festsetzungen wie folgt neu städtebaulich begründet:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Hotel oder Ferienwohnungen entsprechen diesem Ziel nicht. Daher wird die Ausnahme "*Betriebe des*

Beherbergungsgewerbes“ allgemein ausgeschlossen, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Alle anderen zulässigen Nutzungen regelt der § 4 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen eingeschossige Einzel- und auch Reihenhäuser. Damit sich das Plangebiet in diese Struktur einfügt, wird im Plangebiet eine eingeschossige Bauweise zugelassen.

Das städtebauliche Ziel besteht darin, im Plangebiet in drei Bereiche zu gliedern, und zwar in dem Bereich in dem

- die Baustruktur aus dem Bebauungsplan Nr. 5A übernommen wird, da die hier vorhandenen Gebäude auf dessen Grundlage entstanden (WA-1-, -4- und -5-Gebiet),
- in dem nur Einzelhäuser neu entstehen sollen (WA-2- und -3-Gebiet) und
- in dem nur neue Einzel- und Doppelhäuser (WA-6-Gebiet) entstehen sollen.

Gemäß den Zielsetzungen werden die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen so festgesetzt, dass die Bestandsfestsetzungen beibehalten werden; einschließlich der zusätzlichen Festsetzungen der Terrassenflächen, die bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes nach der BauNVO noch nicht regelbar waren. Im rückwärtigen Bereich ist hingegen eine weniger dichte Bebauung gewollt. Daher sind hier die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen geringer.

Es wird darauf verwiesen, dass die unselbständigen Gebäudeteile, wie Terrassen oder Balkone, mit Bestandteil der Grundflächenzahl sind.

Bild 8: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Berechnung der:

Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO

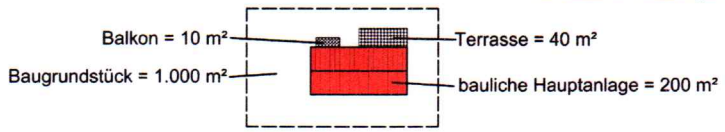
$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Bauliche Anlagen}}{\text{Baugrundstück}}$$

Bauliche Anlagen bestehend aus
- bauliche Hauptanlagen und
- unselbständige Gebäudeteile, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppen etc.

Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Baugrundstück}}$$

Geschossfläche bestehend aus
- bauliche Hauptanlagen und
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- **OHNE** unselbständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppen etc.



Beispiel:

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{200 + 40 + 10\ \text{m}^2}{1.000\ \text{m}^2} = \frac{250\ \text{m}^2}{1.000\ \text{m}^2} = 0{,}25$$

Beispiel für 1 Vollgeschoss:

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200\ \text{m}^2 \times 1}{1.000\ \text{m}^2} = \frac{200\ \text{m}^2}{1.000\ \text{m}^2} = 0{,}20$$

Es erfolgt für alle WA-1-, -4- und -5-Gebiete die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 9,0 m, jeweils bezogen auf den Erdgeschossfußboden (EGF), um hier den Bestand abzusichern.

In den rückwärtig gelegenen Neubauflächen erfolgt hingegen die Begrenzung der Firsthöhe auf eine geringere Höhe von 8,0 m über EGF.

Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist immer der fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,10 m bis 0,30 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist:

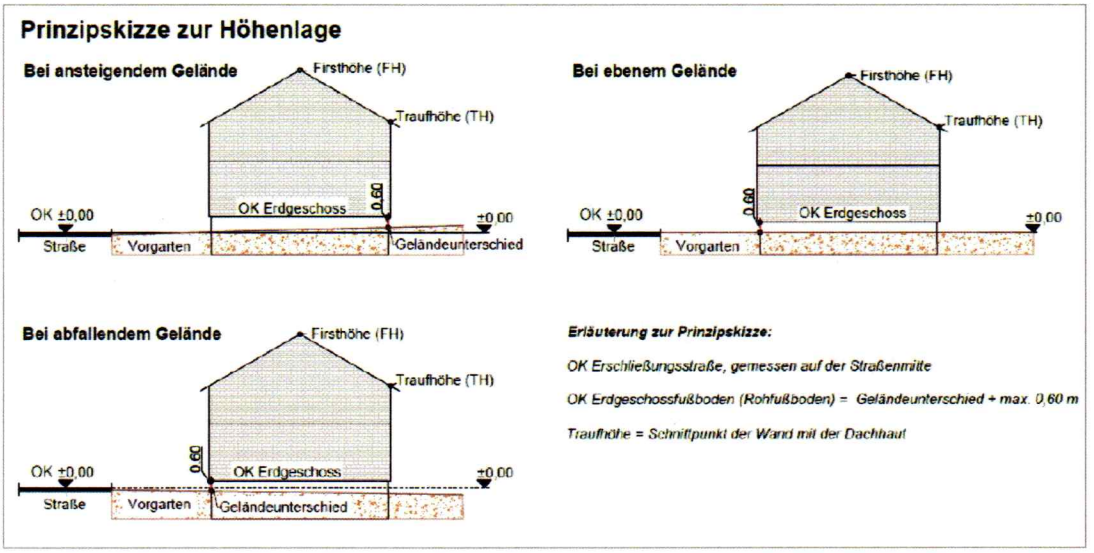
1. *bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,*
2. *bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,*
3. *bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.*

Zudem erfolgt einer Regelung, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden kann.

Des Weiteren wird klar geregelt, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten ist. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken bleiben somit grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 9: Prinzipskizze zur Höhenlage



Für die Einzelhausgrundstücke in den WA-Gebieten ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können. Abweichende Festsetzungen werden daher nicht aufgenommen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, wird

- die Baustruktur aus dem Bebauungsplan Nr. 5A übernommen, da die hier vorhandenen Gebäude auf dessen Grundlage entstanden (WA-1-, -4- und -5-Gebiet). Entsprechend erfolgt die Übernahme der offenen Bauweise.
- In den WA-2- und -3-Gebiet sind nur Einzelhäuser geplant und
- in dem WA-6-Gebiet Einzel- und Doppelhäuser.

Entsprechend werden die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die Baugrenzen sind großzügig gesetzt, um hier eine bedarfsgerechte Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei werden die Abstände zu den Kronen der erhaltenswerten Bäumen gemäß der Anlage 1 berücksichtigt.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 5A beinhaltet keine Regelungen zu den Baugrundstücksgrößen und die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für die WA-1-, -4- und -5-Gebiete. An diese Regelung wird festgehalten.

Im rückwärtigen Bereich ist jedoch keine übermäßige Verdichtung geplant. Daher werden die Regelungen aufgenommen, dass

- in dem WA-2-Gebiet die Mindestgröße von 400 Quadratmeter (m²) je Einzelhaus nicht zu unterschreiten ist,
- in den WA-3- und WA-6-Gebieten die Mindestgröße von 750 Quadratmeter (m²) je Einzelhaus nicht zu unterschreiten ist,
- in WA-6-Gebiet die Mindestgröße von 750 Quadratmeter (m²) je Einzelhaus und von 350 m² je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten ist,

und

- in Wohngebäuden in den WA-2- und -3-Gebieten maximal eine Wohnung je Einzelhaus zulässig sind und in dem WA-6-Gebieten maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind.

Mit der Regelung der Mindestgröße der Grundstücke wird von den ursprünglichen Planungszielen der Gemeinde abgewichen. Die nun festgesetzten Grundstücksgrößen basieren auf den Ergebnissen der Untersuchungen der Erschließungsvarianten einschließlich der bekannten Eigentumsverhältnisse.

Eine Stellplatz- und Carportfläche befindet sich zwischen einer Planstraße und dem WA-3-Gebiet. Diese Fläche bleibt eine Weißflächen; dient aber den angrenzenden Flurstück 8/21 im WA-5-Gebiet. Eine entsprechende Zuordnung erfolgt über eine Festsetzung im „Teil A: Planzeichnung". Folglich sind diese Flächen zur Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauGB mit heranzuziehen.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert. Das sind folgende Regelungen:

Garagen und Nebenanlagen: Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen, PV-Anlagen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Dachformen: In den WA-Gebieten sind Dächer der Hauptgebäude nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 51 Grad zulässig.

Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig:

- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
- bepflanzte Steinwälle. Gabionen als Zaunelemente bleiben unzulässig.

Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

2.4 Erschließung

Das Gebiet selbst ist über die gemeindlichen Straßen sehr gut erschlossen.

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 5A erfolgt daher keine Änderung der äußeren Erschließung. Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5A treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

Als schwieriger erweist sich in der Regel die Erschließung im rückwärtigen Bereich. Dazu wurden diverse Varianten geprüft:

Bild 10: Erschließungsvarianten

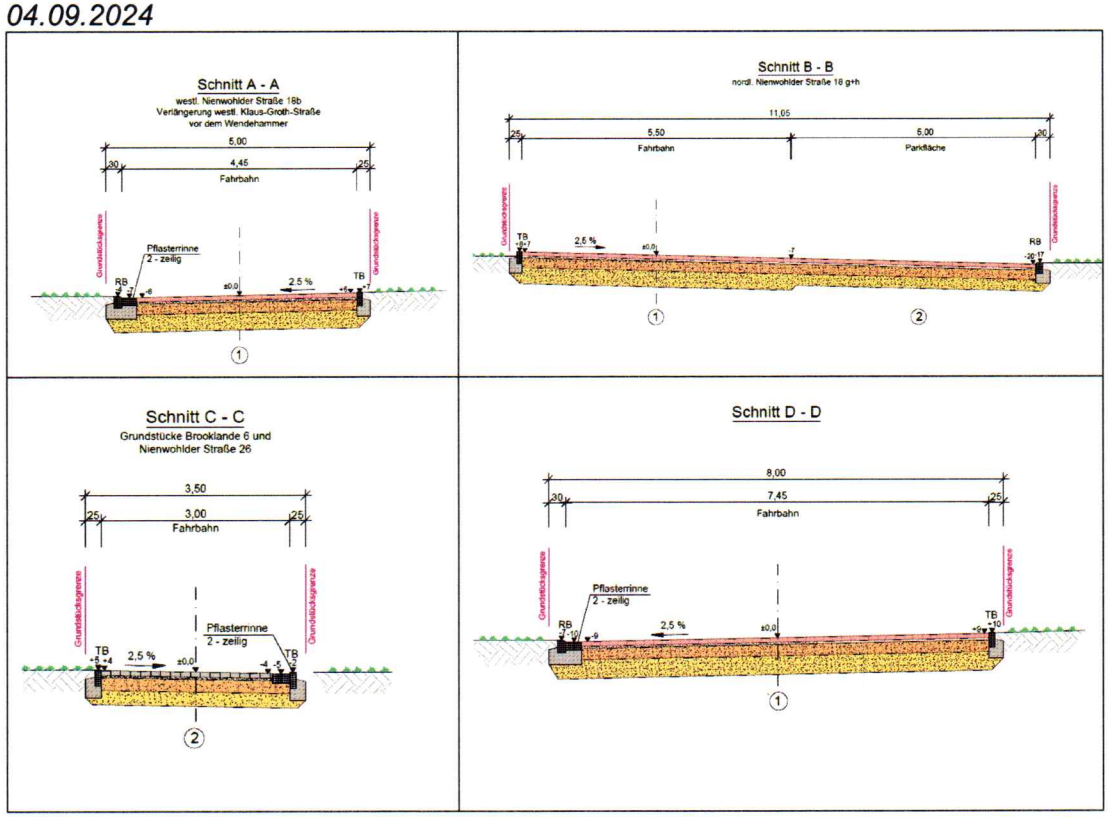
Als umsetzbar erwies sich die im Plangebiet festgesetzte Erschließungsform über private Straßenverkehrsfläche. Diese werden zusätzlich als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger, der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr gesichert wird. Somit können die erforderlichen Baulasten erteilt werden, die eine Erschließung sichern.

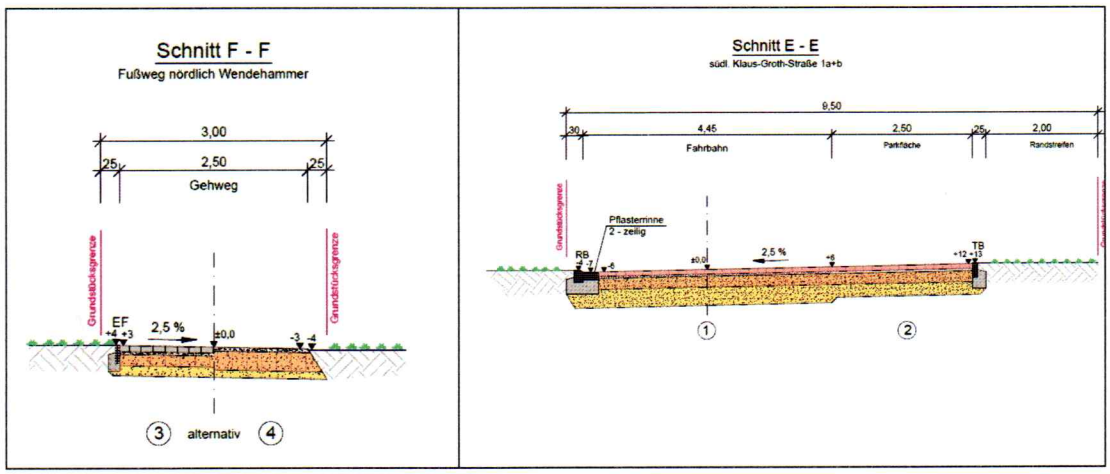
Zudem wird eine durchgängige Fußwegeverbindung von der Klaus-Groth-Straße in die Matthias-Claudius-Straße als privater Fuß- und Radweg geplant. Der bestehende Fußweg, der die Nienwohlder Straße mit der Klaus-Groth-Straße verbindet, wird ebenfalls in seinem Bestand als öffentlicher Fuß- und Radweg gesichert. So entsteht eine kurze fußläufige Nord-Süd-Wegeachse in Richtung Ortskern.

Beide Wege werden als „*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*“ festgesetzt.

Folgender Straßenquerschnitte sollen die Erschließungswege im Plangebiet erhalten:

Bild 11: Straßenquerschnitte, erstellt von Petersen & Partner aus Kiel vom 04.09.2024





2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im Plangebiet werden ausreichend Parkplätze innerhalb der Fläche „*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Parkflächen*“ gesichert.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet werden die Bäume in ihrem Bestand gesichert, deren Erhalt in der Anlage 1 empfohlen wird.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Eingriff (m²) zulässig neu
1	WA neu	6.600 m²	
		Gesamtversiegelung nach § 19 (2): 6.600 m² x 0,3 =	1.980
		Gesamtversiegelung nach § 19 (4) BauNVO: 1.098 m²: 2 =	990
2	Straßen	1.605 m²	1.605
			Ca. 4.575

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet wird intensiv als Gartenfläche genutzt. Zur Prüfung der Artenschutzfachlichen Belange wurde eine „Faunistische Potenzialanalyse, Brutbestandserfassung und Artenschutzuntersuchung“ vom Dipl.-Biol. Karsten Lutz aus Hamburg, mit Datum vom 11.07.2024, erstellt.

Dies kam unter Punkt 5 „Zusammenfassung“ zu folgendem Ergebnis (siehe Anlage 3):

> *„In Barfeld-Stegen soll der Bebauungsplan eines Wohngebietes aufgestellt bzw. geändert werden Eine Bestandserfassung ergibt das Vorkommen von Brutvogelarten in den Gehölzen und weiteren Arten, die hier ein Nahrungsgebiet haben (Tabelle 1). Fledermäuse haben potenziell Quartiere im Untersuchungsgebiet (Kap. 2.2.3.1). Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.*
>
> *Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können ausweichen, so dass die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten bleiben (Kap. 3.2). Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen bleiben die Funktionen der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in Gebäuden oder Großbäumen durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird (Kap. 3.3).*
>
> *Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes voraussichtlich nicht auf.“*

Danach hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt, die durch diese Planung bedroht werden könnte.

Wie der Anlage 1 zu entnehmen ist, bestehen auf der Fläche schützenswerte Baumstrukturen. Diese werden in der empfohlenen Form gesichert.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 4.575 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten, Straßen) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls

nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 4.575 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wohn- und Gewerbefläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirken im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Bargfeld-Stegen. Dessen Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Gartenflächen, die Bestandteil eines Wohngebietes sind, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 2.290 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Bargfeld-Stegen. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Grundstücken zu schaffen.

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich an der östlich angrenzenden Theodor-Storm-Straße.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen und der g. Spielplatz auf sicheren Wegen erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren, die auf die Umgebung ausstrahlen.

Im Plangebiet entstehen ca. 10 Wohneinheiten. Bewegen sich die Fahrzeuge 2x am Tag sind das 40 Verkehrsbewegungen. Diese können sich in drei Richtungen verteilen; also sind es je Strecke ca. 13 Verkehrsbewegungen mehr.

Dieser Wert ist in der Bauleitplanung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf 24 Stunden zu verteilen.

Daraus resultieren:

- tags 0,78 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (13 x 0,06 DTV) und
- nachts 0,14 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (13 x 0,011 DTV).

Diese Verkehrsmengen führen zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung von mehr als 3 dB (A), was eine Verdopplung der jetzigen Lärmimmissionen darstellen würde.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine überregionalen Straßen oder Bahntrassen, die Immissionen auf das Plangebiet ausstrahlen könnten.

Auch befinden sich in der Umgebung keine imitierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, in der Gemeinde vorgenommen.

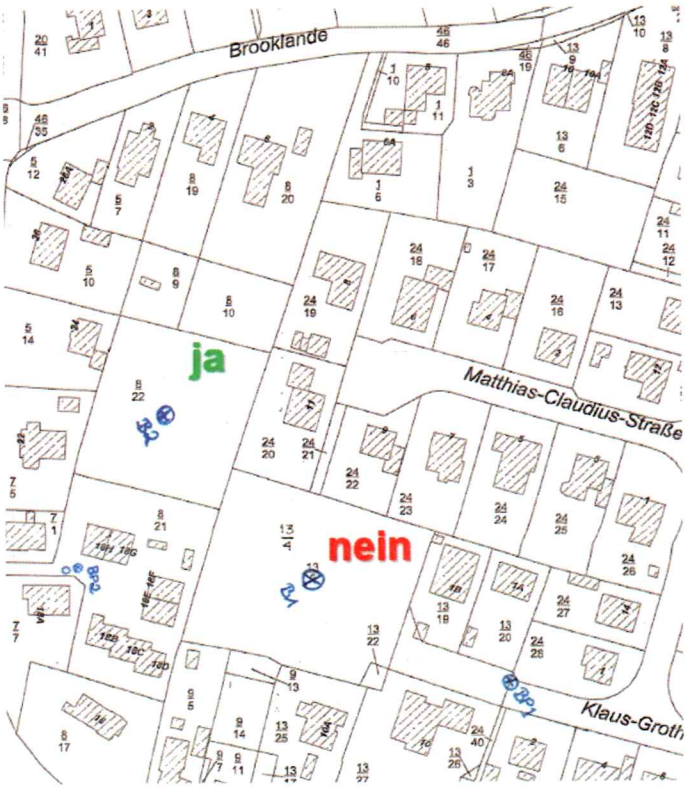
4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Bargfeld-Stegen mit Anschluss an das Entsorgungsnetz des Klärwerkes Bargteheide. Die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH ist hier beauftragter Dritter.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargteheide-Land.

Die Darstellung der Oberflächenwasserentwässerung wurde von der Gemeinde erarbeitet. Gemäß dem Kenntnisstand aus der Anlage 2 der Begründung, kann das im Plangebiet anfallende Regenwasser, welches in den WA-2- und -3-Gebieten – West- anfällt, auf den Grundstücken versickern. Alle anderen Flächen benötigen eine Einleitung in das gemeindliche Regenwassersystem.

Bild 12: Auszug Anlage 2



Zur Prüfung des gesicherten Regenwasserabflusses wurde auf dieser Grundlage ein „Fachbeitrag Oberflächenentwässerung“ vom Büro Petersen & Partner Beratende Ingenieure GmbH, aus Kiel, mit Datum vom 16.04.2024, erstellt (siehe Anlage 4).

Dies kam unter Punkt 6 „Zusammenfassung“ zu folgendem Ergebnis:

„Für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 5A wurde die Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 geprüft. Ergebnis der Wasserhaushaltsberechnung ist die extreme Schädigung (> 15 %) durch die geplante Innenverdichtung.

Die lokale und regionale Überprüfung nach A-RW 1 wurde durchgeführt. Daraus ergibt sich Änderungsbedarf an dem vorhandenen Rückhaltebecken „Im Weden".

Die Drosselmenge muss reduziert und das Rückhaltevolumen vergrößert werden. Die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis und Genehmigung müssen in einem gesonderten Verfahren bei der unteren Wasserbehörde, Kreis Stormarn beantragt werden.

Die Niederschlagswasserbehandlung ist nach DWA-A 102/2 nicht erforderlich."

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*" (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Bargfeld-Stegen wird durch die Freiwillige Feuerwehre der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,6 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 klar aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Die Löschwasserversorgung ist laut Freiwilliger Feuerwehr Bargfeld-Stegen gesichert.

4.4 Müllentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „*Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen*".

4.5 Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, in der Gemeinde vorgenommen.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind mit Stand vom 10.07.2024 nicht bekannt (siehe Anlage 5). Darin wurde die Vermutung geprüft, ob auf dem Flurstück 13/21 durch eine ehemalige Autolackiererei, Kfz-Werkstatt, Eigenverbrauchertankstelle, Altlasten vorhanden sind. Die „Orientierende Untersuchung" kam unter Punkt 10 „Fazit/Handlungsbedarf" zu folgendem Ergebnis:

> *„Gegenstand dieser Untersuchung ist die Bewertung der auf dem Grundstück Nienwohlder Straße 10 in 23863 Bargfeld-Stegen (Flurst. 13/21, Flur 8; Gemarkung Bargfeld) durchgeführten Untersuchungen im Hinblick auf eine*

mögliche Gefährdung von Schutzgütern. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5a, 4. Änd. und. Erg., bei dem derzeit die Auslegung erfolgt ist. Im Zuge der Auslegung eingegangenen Einwendungen hat sich im Bereich des o.g. Grundstückes ein Altlastenverdacht/ Hinweis auf eine schädliche Bodenveränderung aufgrund einer ehemaligen Eigenbedarfstankstelle ergeben. Daher wurde das Grundstück durch die hiermit vorgelegte Orientierende Untersuchung auf die zu erwartende Schadstoffe untersucht. Die durchgeführten Untersuchungen und Bewertungen haben zusammenfassend ergeben:

Boden-Mensch

Aufgrund der flächigen Versiegelung der Verkehrsfläche ergibt sich keine Relevanz einer Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch nach der BBodSchV.

Boden-Grundwasser

Bei den vorgefundenen Bodenarten handelt es sich überwiegend um schwach schluffige, teilweise kiesige Mittelsande.

Die betrachtete Fläche wird als Verkehrsfläche genutzt und ist fast vollständig mittels Pflastersteine versiegelt.

Ein Stau-/Grundwasserkörper wurde in den drei abgeteuften Bohrungen bis 5 m u.GOK nicht angetroffen.

Bei den Kohlenwasserstoffen wird der Beurteilungswert nach LANU eingehalten. Danach ist das Schadstoffpotential für diese Kontaminant als gering einzustufen.

Für die PAKs liegen die Werte unterhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV. Danach ist für diesen Kontaminant keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen.

Es konnten für den Parameter LHKW keine Messwerte oberhalb der Bestimmungsgrenze ermittelt werden. Danach ist das Schadstoffpotential als gering einzustufen.

Die Schwermetalle unterschreiten die Vorsorgewerte für Sand bzw. Lehm/Schluff, welche aufgrund der Feinkornanteile im Boden angesetzt werden können. Danach ist keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen.

Fazit:

Der eingangs formulierte Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung hat sich nicht bestätigt. Aus unserer Sicht besteht kein Handlungsbedarf.

Allgemein

Gemäß Geologiedatengesetz (GeoIDG) § 9 und § 10 sind die vorliegenden Untersuchungsergebnisse in Form dieser Stellungnahme / Bericht innerhalb von 3 Monaten vom Auftraggeber unaufgefordert der zuständigen Behörde zu übergeben. Die zuständige Behörde ist i.d.R. das geologische Landesamt. Die Übergabe der Daten hat barrierefrei als .pdf-Datei zu erfolgen.

Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen."

5.3 Archäologie

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	15.915 m²
Verkehrsfläche	1.605 m²
Gesamt	**17.650 m² (1,77 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet den Bau von maximal 10 neuen Wohnungen vor.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die 4. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 5A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30. September 2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Bargfeld-Stegen,

31. März 2025

(Thomas Rickers)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 5A, 4. Änderung und Ergänzung tritt am 06. April 2025 in Kraft.

Bearbeiterin:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)