



**GEMEINDE
BARGFELD-STEAGEN
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 -
4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 10
4. Änderung und Ergänzung –
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: südlich Elmenhorster Straße gerade Nr. 16a und b und Fliederweg Nr. 14
einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz.....	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	9 - 10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 12
b) Maßnahmen des Klimaschutzes	13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	14 - 15
b) Ver- und Entsorgung	16 - 19
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	20 - 28
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	29 - 30
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	31 - 34
c) Artenschutzrechtliche Belange	35 - 39
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz.....	40 - 43
b) Nachsorgender Bodenschutz	44
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	44
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	45 - 47
10. Hinweise	48 - 50
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung.....	51
b) Bisherige Planung	51
c) Neue Planung	52
12. Flächennutzungsplan - 33. Änderung - durch Berichtigung	53
Vermerk: Beschluss über die Begründung.....	54

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zum
Bebauungsplan Nr. 10 -4. Änderung und Ergänzung-
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Stand: 31.10.2016

sowie

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme
zur schalltechnischen Untersuchung zum
Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung –
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Stand: 22. November 2016

Lairm Consult
Haferkamp 6
22941 Bargteheide

Geruchsimmissionen
Gutachten zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 10
Stand: 09. November 2016

Prof. Dr. Jörg Oldenburg
Osterende 68
21734 Oederquart

Artenschutzrechtliche Prüfung
B-Plan Nr. 10, 4-Änderung
Stand: 28. Oktober 2016

Büro BBS
Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Fachbeitrag zur Erschließungsplanung im
Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung
Stand: 10. November 2016

Petersen & Partner
Köpenicker Straße 63
24111 Kiel

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 10, Gebiet: Jersbeker Straße ungerade Nr. 3 bis Nr. 7, Elmenhorster Straße teilweise beidseitig ungerade Nr. 5 bis Nr. 35 und Nr. 37, gerade Nr. 2a bis Nr. 22 mit Ausnahme Nr. 16, Fliederweg gerade Nr. 12, Nr. 12a und Nr. 14, Gräberkater Weg ungerade Nr. 1 bis Nr. 17, der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist als Satzung mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 09. Oktober 1991 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 10 – 1. Änderung, Gebiet: Abschnitt I: Nördlich Elmenhorster Straße, Grundstück Nr. 13 bis Nr. 13m, Nr. 15 und Nr. 17 sowie die östlich angrenzende Feldzufahrt; Abschnitt II: Südlich Elmenhorster Straße, Grundstück Nr. 14g teilweise und Grundstück Nr. 14h, der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist als Satzung mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 15. September 1995 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Bargfeld-Stegen, Gebiet: Teilbereich 1: Elmenhorster Straße gerade Nr. 12 und Nr. 14; Teilbereich 2: Elmenhorster Straße Nr. 37 sowie Gräberkater Weg ungerade Nr. 1 bis Nr. 3, ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 20. Juli 2001 in Kraft getreten.

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Bargfeld-Stegen, Gebiet: nördlich Elmenhorster Straße ungerade Nr. 9 bis Nr. 11a, ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 20. Mai 2011 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30. November 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung – für das Gebiet: südlich Elmenhorster Straße gerade Nr. 16a und b und Fliederweg Nr. 14 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. Juni 2016 ist ein ergänzender Beschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 30. November 2015 gefasst. Die Gebietsbezeichnung lautet nunmehr wie folgt: Gebiet: südlich Elmenhorster Straße gerade Nr. 16a und b und Fliederweg Nr. 14 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 23. November 2016 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargtheide-Land am 23. November 2016.

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

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der zuständige Bau- und Umweltausschuss Bargfeld-Stegen hat in seiner Sitzung am 05. September 2016 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.

In der gleichen Sitzung des zuständigen Bau- und Umweltausschusses am 05. September 2016 ist der Bebauungsplan Nr. 10 - 4. Änderung und Ergänzung - 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 16. November 2016 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Januar 2017.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 01. Dezember 2016 bis zum 02. Januar 2017 einschließlich. Dies ist entsprechend am 23. November 2016 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe bekannt gemacht sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargtheide-Land.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses hat der zuständige Bau- und Umweltausschuss die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am 30. Januar 2017 erneut als Entwurf beschlossen mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 16. Februar 2017 bis zum 02. März 2017 einschließlich. Dies ist im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 08. Februar 2017 sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargtheide-Land am 08. Februar 2017 bekanntgemacht.

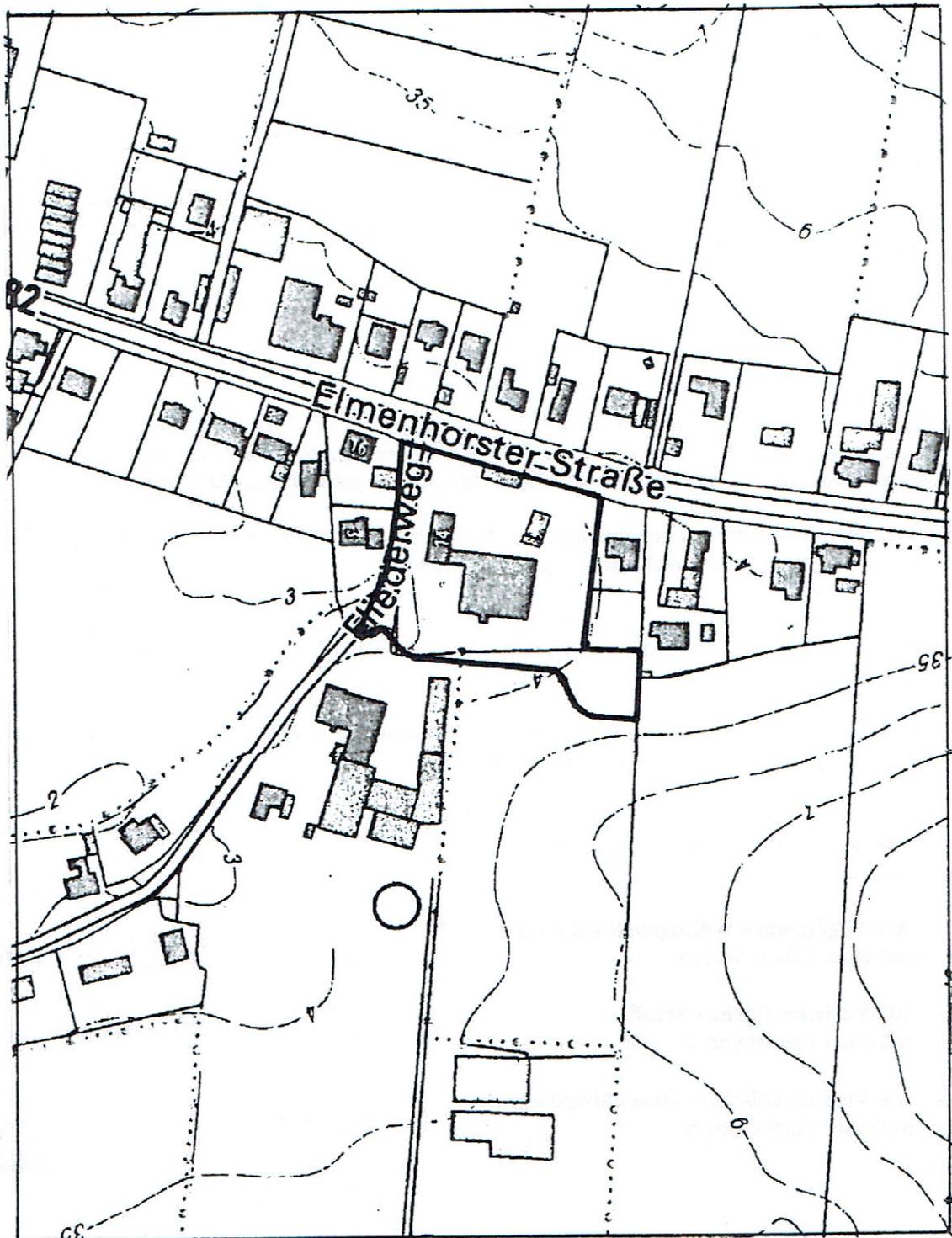
Mit Schreiben vom 08. Februar 2017 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02. März 2017.

Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13. März 2017 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Bau- und Umweltausschuss.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 13. März 2017 ist der Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung – als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangeltungsbereiches M 1 : 2.500 wiedergegeben.

Übersicht des Plangeltungsbereiches M 1 : 2.500



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen.

In dem Flächennutzungsplan und seinen Änderungen ist der betreffende Bereich des Plangebietes für die Hofstelle Wagner als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und entlang der Elmenhorster Straße als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Unter diesen Voraussetzungen ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Es ist nunmehr die Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Aus diesem Grunde erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: 33. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung und ist wiedergegeben unter Ziffer 12 dieser Begründung.

Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Planung nicht entgegen.

Als Kartengrundlage des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 10 der Gemarkung Bargfeld und ist durch örtliches Aufmaß topographisch ergänzt worden.

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

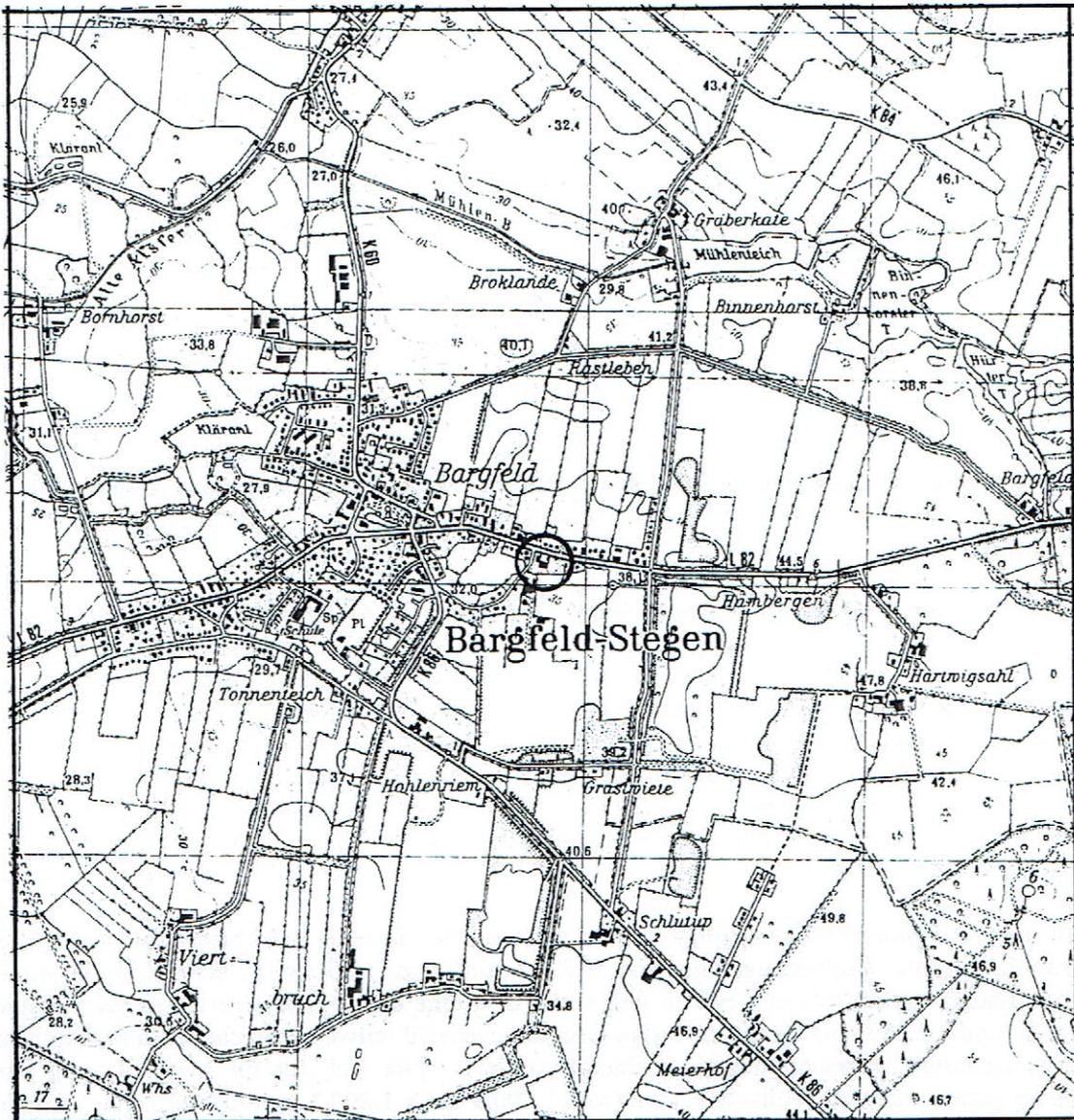
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - der Gemeinde Bargfeld-Stegen umfasst in der Gemarkung Bargfeld, Flur 10 die Flurstücke 85/8 tlw., 175 tlw., 41/5 tlw., 271 tlw., 174 tlw.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7.489 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Allgemeines Wohngebiet II O 0,35 mit einer Fläche von ca.	1.696 qm
- Als Allgemeines Wohngebiet I E/D 0,3 mit einer Fläche von ca.	3.356 qm
- Als Verkehrsfläche - Straße mit einer Fläche von ca.	2.361 qm
- Als Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün mit einer Fläche von ca.	<u>76 qm</u>
	<u>7.489 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



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

Mit dem Bebauungsplan sollen der Gemeinde für das Eckgrundstück südlich Elmenhorster Straße/östlich Fliederweg Bauflächen zur innerörtlichen Nachverdichtung, zur wohnbaulichen Nutzung einschließlich einer wohnbaulichen Nutzung für besondere Bedürfnisse bereitgestellt werden. Hierbei ist der nördliche Teil der Straße Fliederweg mit einzubeziehen, um diesen verkehrsgerecht ausbauen zu können, auch zur Aufnahme mittel- bis langfristig anzubindender Gewerbegebietsflächen südöstlich des Plangebietes.

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 den Flurstücken 85/8 tlw., 175 tlw., 41/5 tlw., 271 tlw., 174 tlw. der Flur 10 zusammen und ist bisher als Mischgebiet entlang der Elmenhorster Straße und als Dorfgebiet für die im Plangebiet einbezogenen Teile der landwirtschaftlichen Hofstelle am Fliederweg festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile beträgt die Gesamtgröße ca. 7.489 qm und liegt somit deutlich unter 20.000 qm als Schwellenwert. Auf den Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - treffen die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch zu.
- Mit der vorliegenden Nutzungsänderung als nunmehr Allgemeines Wohngebiet, unter Anhebung der bisherigen zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 auf nunmehr 0,35 bezogen auf das Baufeld 1 für besondere wohnbauliche Nutzung. Für die übrigen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes gilt die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 weiter. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen von bisher 50 % wird nunmehr auf 75 % angehoben. Hierbei ergeben sich Veränderungen des Versiegelungsgrades gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan. Darüber hinaus ergeben sich weitere Versiegelungsanteile durch die Flächensicherung für den Fliederweg einschließlich seiner nunmehr auch nach Osten geplanten Verlängerung.
- Mit dem Ursprungsbebauungsplan ergibt sich gemäß Tabelle 11b bisher eine zulässige Grundfläche als Vollversiegelung von 1.723,5 qm und zulässige Überschreitung dieser Grundfläche von 50 % mit weiteren 861,8 qm; also eine bisher zulässige Gesamtversiegelung von gerundet 2.585 qm. Da die zulässige Grundflächenzahl teilweise angehoben und insgesamt deren zulässige Überschreitungen verändert werden, ergibt sich für die neue Planung eine höhere gesamtzulässige Vollversiegelung von 1.600,4 qm + 1.200,3 qm = 2.800,7 qm, gerundet 2.801 qm. Darüber hinaus ist das festgesetzte GFL-Recht mit 172 qm sowie der Müllgefäßstandplatz mit 3,0 qm als weitere Versiegelungsfläche zu berücksichtigen.

Des Weiteren ergeben sich mit der Verbreiterung und Verlängerung des Fliederweges Richtung Osten weitere Versiegelungsanteile von 2.361 qm.

In der Summe umfasst die neue Planung insgesamt 5.337 qm versiegelte Fläche.

Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch. Selbst bei Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen der Grundfläche und den zusätzlichen Verkehrsflächen werden die entsprechenden Anforderungen eingehalten.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

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

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

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung. Sie erhält die Bezeichnung: 33. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung. Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Planung nicht entgegen.
- Zur Durchführung von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auch für besondere Bedürfnisse sowie zur innerörtlichen Nachverdichtung wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Planung sind in den Tabellen 11b und 11c aufgearbeitet. Hierzu ist festzustellen, dass über die bisherige Planung insgesamt eine Fläche von ca. 3.102,3 qm voll versiegelt werden konnte. Mit der Neuplanung durch die vorliegende 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 ergibt sich eine künftig zulässige Vollversiegelung von ca. 5.337 qm für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Verkehrsflächen.
- Weiter stellt sich Folgendes dar:
 - Erhöhung der bisher vorhandenen baulichen Nutzung durch teilweise Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl sowie Anhebung deren zulässiger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die gesamten Bauflächen
 - Sicherung und verkehrsgerechter Ausbau des nördlichen Teiles des Fliederweges mit Verlängerung in Richtung der bestehenden Gewerbegebiete durch Vollversiegelung
 - Reduzierung der bisherigen sonstigen Vegetationsflächen im Bereich der Freiflächen der Altbebauung und den südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
 - Verlust von insgesamt 5 Einzelbäumen

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

3. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - umfasst das Gebiet: südlich Elmenhorster Straße gerade Nr. 16a und b und Fliederweg Nr. 14 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile.

Mit dem Bebauungsplan sollen der Gemeinde für das Eckgrundstück südlich Elmenhorster Straße/östlich Fliederweg Bauflächen zur innerörtlichen Nachverdichtung, zur wohnbaulichen Nutzung einschließlich einer wohnbaulichen Nutzung für besondere Bedürfnisse bereitgestellt werden. Hierbei ist der nördliche Teil der Straße Fliederweg mit einbezogen, um diesen verkehrsgerecht ausbauen zu können, auch zur Aufnahme mittel- bis langfristig anzubindender Gewerbegebietsflächen südöstlich des Plangebietes. Die östliche Verlängerung des Fliederweges dient über die vorliegende Planung zunächst nur der Flächensicherung.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Umnutzung der bisher festgesetzten Mischgebietsbauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur innerörtlichen Nachverdichtung und Bereitstellung von Wohnraum dienen. Hierbei erfolgt auch eine begrenzte Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl und auch eine Anhebung der Geschossigkeit für einen Teilbereich.

Das Plangebiet bleibt Teil des Siedlungsgefüges der östlichen Ortslage Bargfelds, über das in angemessener Weise eine innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtung erreicht werden soll, insbesondere auch zur Bereitstellung von Bauflächen für besonderen Wohnbedarf. Hierbei ist es vorgesehen, die besonderen wohnbaulichen Nutzungen am Fasanenweg in das Plangebiet zu verlegen, um hierüber zeitgemäße Wohnungen unterschiedlichen Zuschnittes in einem begrenzten Teil des Plangebietes entwickeln zu können. Die übrigen Bauflächen sollen dem örtlichen Bedarf zugeführt und mit Bauformen des umgebenden Bereiches entwickelt werden. Die verkehrliche Erschließung und Vernetzung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Elmenhorster Straße (B 75), für die keine Veränderung der bestehenden Verkehrsflächen vorgesehen ist. Für den nördlichen Teil des Fliederweges, westlich an die Bauflächen angrenzend, erfolgt eine Flächensicherung, um hier einen Straßenzug entwickeln zu können, der auch zur Aufnahme örtlichen gewerblichen Verkehrs geeignet ist, da mittel- bis langfristig eine Weiterführung in östlicher Richtung zu den bereits bestehenden und weiter zu entwickelnden Gewerbegebieten erfolgen soll.

Allgemeines Wohngebiet

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wiedergegeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen der Grünordnung sowie des Schallschutzes und des Schutzes vor Geruchsimmissionen.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hierbei erfolgt auch eine Gliederung bezüglich der zulässigen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen sowie der zulässigen Geschosse. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind grundstücksübergreifende bzw. grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Hierbei ist Rücksicht auf den Erhalt des auf bzw. an dem Baugrundstück 1 vorhandenen Großgrünbestandes genommen worden. Gleichzeitig sind durch deutliche Erweiterungen der bisherigen überbaubaren Flächen für angemessene Möglichkeiten zur innerörtlichen baulichen bzw. wohnbaulichen Nachverdichtung gesichert.

Für die Bebauung der Bauflächen ist für das Grundstück 1 eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze und für die übrigen Grundstücke eine Eingeschossigkeit festgesetzt mit jeweils einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist.

Die Gebäudehöhe wird mit maximal + 10,0 m Höhe über die festgesetzte Bezugshöhe von + 34,0 m NN festgesetzt. Diese Bezugshöhe gilt für alle Baugrundstücke.

Für andere bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Bauteile, wird die zulässige Gebäudehöhe mit + 15,0 m über die festgesetzte Bezugshöhe von + 34,0 m NN festgesetzt.

Die Bauweise ist für das Grundstück 1 als offene Bauweise und für die übrigen Grundstücke 2 – 6 als nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Für das Grundstück 1 ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt, wobei die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Für die übrigen Grundstücke 2 - 6 ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, wobei die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Allgemein

Schallschutzmaßnahmen, insbesondere aus verkehrlichen Belastungen, aber auch aus möglicher gewerblicher Nutzung, sind durch Festsetzungen von Lärmpegelbereichen bzw. durch Festsetzung von Flächen für schalldämmte Lüftungen vorgenommen, um eine gebietsverträgliche Nutzung zu sichern und bestehende Beeinträchtigungen, insbesondere aus Verkehrslärm und möglichem Gewerbelärm, zu minimieren. Die Gemeinde hat zum Nachweis eine gutachtliche Untersuchung erstellen lassen. Das Ergebnis ist im erforderlichen Umfang in der Planung berücksichtigt. Weitergehendes ist unter Ziffer 5 der Begründung aufgeführt.

Im Kronentraufbereich der vorhandenen prägenden Einzelbäume an der Elmenhorster Straße ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt und an den Kronentraufbereich angepasst. Für diese Bereiche sind weitergehend besondere Schutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei sind auch durch die teilweise Rücknahme von Baugrenzen Minimierungen von Beeinträchtigungen gesichert.

Zu den bestehenden Geruchsproblematiken aus dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieb ist ein aktuelles Geruchsgutachten erstellt mit Maßnahmen zur Minimierung der Geruchbelastungen, um ein verträgliches Nebeneinander dieser Intensivtierhaltung mit den neu entwickelten Wohnbauflächen des Plangebietes sicherzustellen. Von Seiten der Gemeinde ist dies im erforderlichen Umfang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vereinbart und gesichert.

3. Inhalt des Bebauungsplanesb) Maßnahmen des Klimaschutzes**Regenerative Energieversorgung**

Im Zuge der Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10 - 4. Änderung und Ergänzung - sind verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung abgeprüft.

Eine mögliche Versorgung mit Biogas und der Betrieb eines Satelliten-BHKW's im Nahbereich des Plangebietes ist nicht zu realisieren. Im Umgebungsbereich im Ortsteil Gräberkate besteht eine größere Biogasanlage, die derzeit andere Bereiche in der weiteren Umgebung versorgt. Das Plangebiet selbst ist zu klein, um hierfür eine angemessene Versorgung wirtschaftlich darstellen zu können.

Eine weitere alternative Energieversorgung für das Plangebiet wäre z.B. ein Holzhackschnitzelheizwerk, das die gesamte Nahwärmeversorgung für die wohnbaulichen Flächen übernehmen würde, scheidet jedoch an dem nicht abschätzbaren Energiebedarf und der Frage der Trägerschaft des Betriebes.

Von daher ist davon auszugehen, dass eine Gesamtversorgung mit regenerativer Energie vorwiegend im Wärmelieferungsbereich für das Gesamtgebiet des Plangebietes nicht darstellbar ist.

Unabhängig hiervon ist zu prüfen, inwieweit privatwirtschaftliche Einrichtungen einer Nahwärmeversorgung, zumindest für Teile des Plangebietes, möglich sind. Die Gemeinde wird derartige Lösungen soweit möglich entsprechend fördern.

Energieeffizienz

Weiter ist das Plangebiet mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass fast alle Grundstücke zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden bzw. Südwesten ausrichten können. Es wird darauf verzichtet Dachformen und Dachneigungen festzusetzen, um auch hierüber ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen. Hier wären dann 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.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Die Bauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - werden an der Nordseite durch die bestehende Elmenhorster Straße (Bundesstraße 75) direkt erschlossen. Darüber hinaus übernimmt auch der Fliederweg auf der Westseite des Plangebietes eine Erschließungsfunktion für die Bauflächen.

Die Elmenhorster Straße dient hier der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs des Ostteiles der Ortslage.

Der Fliederweg hat derzeit eine deutlich untergeordnete Erschließungsfunktion. Mit der langfristig vorgesehenen Erweiterung der beiden bestehenden Gewerbegebiete am Ostrand der Ortslage (Bebauungsplan Nr. 12 und Nr. 12A) in Richtung Westen ist es geplant, auch eine verkehrliche Vernetzung dieser Gewerbegebietsflächen mit der Ortslage als zweite Verkehrsanbindung zu entwickeln. Aus diesem Grunde erfolgt mit der vorliegenden Planung eine deutliche Umgestaltung und Verbreiterung des bisherigen Fliederweges von der Elmenhorster Straße her und seine Verlängerung nunmehr auch in Richtung Osten, südlich an die Bauflächen des Plangebietes angrenzend.

Am Ende dieser Verlängerung ist derzeit eine hinreichend leistungsfähige Wendeanlage vorgesehen. Diese Verlängerung des Fliederweges dient zunächst nur der Flächenvorsorge. Erst im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen über die bestehenden Angebote der Bebauungspläne Nr. 12 und 12 A hinaus, ist auch eine bauliche Umsetzung dieses Teiles des Fliederweges vorgesehen. Aufgrund dieses Sachverhaltes übernimmt der Fliederweg in diesem Bereich südlich der Grundstücke 4 bis 6 keine Erschließungsfunktion für diese Bauflächen.

Die neu entwickelten Bauflächen werden somit nur über die Elmenhorster Straße im Norden und dem Fliederweg im Westen direkt erschlossen.

Als Privaterschließungen zur Anbindung der Baugrundstücke 4 und 5 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das an den westlich liegenden Fliederweg geführt wird. Zur Verbesserung der Verkehrsabläufe ist im westlichen Einmündungsbereich des GFL-Rechtes eine Aufweitung auf 4,5 m Breite nach Norden vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Straßen sind derzeit keine Parkplatzflächen vorgesehen. Im Zuge der langfristigen baulichen Umsetzung der Verlängerung des Fliederweges ist zu prüfen, inwieweit auf der Südseite dieses Teiles des Fliederweges weitere Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung integriert werden können.

Mit dem Fachbeitrag zur Erschließungsplanung im Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung – wird bestätigt, dass die vorliegende Straßenplanung zum mittel- bis langfristigen Ausbaus des Nordteiles des Fliederweges und dessen hier nach Osten vorgesehene Verlängerung den Anforderungen der RAS 06 sowie der EFA02 in hinreichendem Maße entspricht, also gewerblicher Verkehr hierüber geführt werden kann.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Elmenhorster Straße als Bundesstraße 75 und des Fliederweges mit dem geplanten Ausbau zur langfristigen Aufnahme gewerblichen Verkehrs sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert.

Regelquerschnitte:

- a – a Elmenhorster Straße (B 75) vor Nr. 16a von Nord nach Süd**
1,5 m Fußweg, 1,5 m Straßenbegleitgrün, 6,5 m Fahrbahn, 2,75 Fuß- und Radweg =
gesamt 12,25 m
- b – b Fliederweg vor Nr. 14 von West nach Ost**
1,0 m befestigter Randstreifen, 6,5 m Fahrbahn, 2,55 m Fußweg = gesamt 10,05 m
- c – c Fliederweg Verlängerung von Nord nach Süd vor Grundstück 5**
2,55 Fußweg, 6,5 Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen = gesamt 9,55 m
- d – d GFL-Recht zwischen Grundstück 3 und 6**
3,5 m GFL-Recht = gesamt 3,50 m

Der LBV-SH teilt in seiner Stellungnahme vom 19.12.2016 folgendes mit:

Zitat:

1.

Der Um- bzw. Ausbau des Einmündungsbereiches der Straße „Fliederweg“ in die Bundesstraße 75 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV S-H), Niederlassung Lübeck abzustimmen.

Hierzu sind dem LBV S-H, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitte mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

2.

Sofern die Anlegung neuer Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße 75 vorgesehen ist, sind dem LBV S-H, Niederlassung Lübeck für den Bau dieser Zufahrten entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen der bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Im Bereich des bisher bestehenden Fliederweges sind nicht alle aus heutiger Sicht erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen integriert, sodass hier mit weiteren Ergänzungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu rechnen ist.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet über das bestehende zentrale Versorgungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

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 werden. Hierbei ist der Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 zu beachten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h für 2 Stunden Löschzeit) gem. Erlass des Innenministeriums sichergestellt werden kann.

Aus der Trinkwasserversorgung kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden bereitgestellt werden. Weiteres Löschwasser wird über den vorhandenen Dorfteich am Mittelweg vorgehalten. Hier sind Entnahmeeinrichtungen vorhanden. Darüber hinaus besteht auf der Ostseite im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, südlich der Elmenhorster Straße gelegen und mit einem Zugang versehen, ein Regenwasserrückhalte- und Klärbecken für die Gewerbegebietsflächen mit ständiger Wasserführung. Hier stehen weitere Löschwassermengen zur Verfügung. Hiernach kann insgesamt die erforderliche Löschwassermenge bereitgehalten werden.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Versorgungsleitungssystem im Niederspannungsbereich nur unterirdisch zu führen ist, um unvermeidbare Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch umfangreiche oberirdische Leitungen auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist für die Versorgungsleitungen der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG die genaue Kabellage bzw. Leitungstrassen beim Regionalcenter Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 zu erfragen.

Erdgas

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

Sofern eine Erdgasversorgung auf den künftigen Baugrundstücken vorgesehen ist, sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen. Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern.

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Telefonnetz der TELEKOM DEUTSCHLAND GmbH in Bargtheide 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.

Zur Sicherung eines vertretbaren Orts- und Landschaftsbildes sind notwendige Ergänzungen des Leitungssystems im Festnetzbereich nur unterirdisch auszuführen.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-Einrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich sind, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb der Plangebiete gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegen in Wilhelmshöhe am Nordrand der Ortslage Bargfeld-Stegen und den übrigen Standorten in den Nachbargemeinden.

Nachfolgende Hinweise aus der Stellungnahme der Telekom vom 28.11.2016 werden als Zitat wiedergegeben:

„Zitat“:

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass **Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.**

Breitbandversorgung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist zwischenzeitig in einen regionalen Verbund zur Breitbandversorgung angeschlossen. Eine entsprechende Verteilereinrichtung befindet sich bereits in der Ecke Elmenhorster Straße/Herrenweg/Op de Koppel.

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

Technischer Stand:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110 mm
3. Innendurchmesser: min. 100 mm
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 BREITBANDKOMPETENZENTRUM in Kiel zu melden.

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. Erforderliche Leitungen sind nur unterirdisch vorzunehmen.

Die Vodafone/Kabel Deutschland teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.12.2016 folgendes mit:

Zitat:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

neubaugebiete@kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes bei Kostenanfrage bei.

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 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.

Für die drei Baugrundstücke Nr. 4, 5 und 6 erfolgt die Erschließung über ein festgesetztes GFL-Recht. Zur Müllentsorgung ist aus diesem Grunde auf dem Grundstück 6, südlich des GFL-Rechtes, ein Müllgefäßstandplatz zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen festgesetzt mit der Zuordnung der Grundstücke 4, 5 und 6 als Begünstigte.

Hierüber besteht kein Erfordernis zum Einfahren von Müllfahrzeugen in die private Erschließungsanlage.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide hin sichergestellt.

Entsorgungsträger ist die GEMEINDE BARGFELD-STEGEN. Sie bedient sich hierbei der Betriebsführerschaft durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger und dem beauftragten Betriebsführer im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung geschieht wie bisher im Nahbereich über vorhandene Entsorgungsanlagen in der Elmenhorster Straße und des Fliederweges, die bereits gedrosselt in das Verbandsgewässer 7.1. (Wedenbek) des Gewässerpflegeverbandes ALSTER-RÖNNE eingeleitet werden. Eine Abflussverschärfung ist nicht zu erwarten, da der Plangebietsbereich mit entsprechenden Bauflächen bereits verbindlich überplant wurde und die jeweiligen Abflussmengen somit bereits im Entwässerungssystem berücksichtigt sind und mit der vorliegenden Planung keine unvermeidbare Erhöhung der versiegelten Flächen gegeben ist. Diese Feststellung bezieht sich auf die Gesamtflächen der angrenzenden Baugrundstücke der Elmenhorster Straße mit mehreren Hektar Ableitungsfläche. Das Plangebiet umfasst hiervon nur ca. 7.489 qm und die sich ergebende zusätzliche Oberflächenversiegelung beträgt hiervon nur ca. 2.235 qm.

Im Zuge der baulichen Umsetzung und der damit durchzuführenden Hochbaumaßnahmen soll individuell geprüft werden, inwieweit zumindest eine Teilversickerung in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Stormarn vorgenommen werden kann, um hierüber zu einer Entlastung beitragen zu können.

Die großräumige Ableitung geschieht über das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes ALSTER-RÖNNE. Hierbei ist sicherzustellen, dass den Vorflutern kein verunreinigtes Oberflächenwasser zugeführt wird und sich die Einleitungsmengen nicht unvermeidbar erhöhen.

Zu den Belangen der Oberflächenentwässerung liegt der Fachbeitrag zur Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung – mit Stand vom 11. November 2016 vor, erstellt durch das Büro Petersen & Partner, Kiel, in dem weitergehende Ausführungen dargelegt sind. In ihm wird ausdrücklich bestätigt, dass die vorgesehene städtebauliche Planung bereits in hinreichendem Maße in der Dimensionierung der vorhandenen Ortsentwässerung berücksichtigt ist und keine weitergehenden Maßnahmen zur Reinigung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser derzeit erforderlich sind.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - wird auf seiner Nordseite durch die Elmenhorster Straße (Bundesstraße 75) unmittelbar berührt. Sie dient der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der östlichen Ortslage. Die Straße Fliederweg hat derzeit eine untergeordnete Erschließungsfunktion in der Ortslage. Langfristig jedoch soll über den geplanten Ausbau und seine Verlängerung auch in Richtung Osten eine verkehrliche Verbindung mit den hier bestehenden und weiter zu entwickelnden Gewerbegebieten der Gemeinde vorgenommen werden. Von daher ergibt sich mittel- bis langfristig auch eine Zunahme der verkehrlichen Belastungen. Des Weiteren befinden sich südlich angrenzend die Betriebsflächen einer landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung. Auch von ihr gehen Lärmimmissionen aus den Betriebsabläufen und Geruchsmissionen aus der Tierhaltung aus. Darüber hinaus bestehen im Umgebungsbereich der Elmenhorster Straße gewerbliche Nutzungen.

Von diesen Straßen gehen aufgrund ihrer unterschiedlichen Verkehrsbelastungen schädliche Lärmimmissionen aus.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - der Gemeinde Bargfeld-Stegen mit Datum vom 31. Oktober 2016 durch das Büro Larim Consult, Bargteheide, erstellt, die Anlage der Begründung ist. Die erforderlichen Maßnahmen des Schallschutzes sind im Bebauungsplan in Planzeichnung und Text im erforderlichen Umfang berücksichtigt, sodass nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Nachfolgend wird aus der schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 7 zitiert.

„Zitat“

7. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

7.1 Begründung

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 –4.Änderung und Ergänzung– will die Gemeinde Bargfeld-Stegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung schaffen. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich südlich der Elmenhorster Straße und östlich des Fliederwegs.

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

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030/35.

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

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

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

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastung wurde der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2005 des Landes Schleswig-Holstein für die Elmenhorster Straße (B75) entnommen und auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet. Die Verkehrsbelastungen für die Straße Fliederwege wurden der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung und zum Bebauungsplan Nr. 6A entnommen.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr sowie dem Straßenanschluss des Gewerbegebietes über den Fliederweg wurden die Belastungen anhand aktueller Fachliteratur abgeschätzt. Insgesamt ist festzustellen, dass sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts und die Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz entlang der Bundesstraße B75 (Elmenhorster Straße) wird als nicht wirkungsvoll angesehen, da aktiver Lärmschutz zum Schutz der Obergeschosse aufgrund der Geschossigkeit der Wohngebäude eine erhebliche Höhe aufweisen müsste und dementsprechend nicht wirtschaftlich wäre. Aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die Interessen der Anlieger ist ein aktiver Lärmschutz nicht zu empfehlen.

Gesunde Wohnverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken von der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV–V.

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche sollten in den Bereichen, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags überschritten wird, geschlossen bzw. auf einer lärmabgewandten Seite ausgeführt werden. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder verglasten Loggien ist generell zulässig.

Geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags betroffenen Fassadenbereichen dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen nicht über dem Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags von 59 dB(A) liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

Durch die straßenbaulichen Maßnahmen am Fliederweg bestehen keine Ansprüche auf Lärmschutz dem Grunde nach gemäß 16. BImSchV.

b) Gewerbelärm

Aufgrund der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) ist bei einer Bauleitplanung die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Hierzu wurde der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb detailliert betrachtet. Die weiteren Gewerbegebietsflächen und die möglichen Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes wurden entsprechend von Emissionskontingenten bzw. pauschal über flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel (FISP) berücksichtigt. Aufgrund von vorhandener Wohnnutzung in und an den gewerblichen Nutzungen sind bereits heute immissionsschutzrechtliche Einschränkungen anzunehmen. Bei der Ermittlung der Belastungen wurde dies entsprechend berücksichtigt. Dabei wurde für die lauteste Stunde nachts ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % eingerechnet, d.h. dass für 50 % aller Betriebe die gemäß TA Lärm maßgebende lauteste volle Nachtstunde zusammenfällt oder alle Betriebe im Mittel 50 % ihres Kontingents durchgehend ausschöpfen. Rechnerisch entspricht ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % einer Verringerung des Beurteilungspegels nachts um 3 dB(A).

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente, der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie der detaillierten Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes ist insgesamt festzustellen, dass im Tages- und Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet eingehalten wird.

Bei den möglichen Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets ist zu beachten, dass bei der Entwicklung dieser Flächen Emissionskontingente für den Tages- und Nachtzeitraum festzusetzen sind.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wurden die Anforderungen der TA Lärm geprüft. Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände zu allen benachbarten Nutzungen tags eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Im Nachtzeitraum sind die Abstände zu allen Immissionsorten nachts überwiegend größer als die erforderlichen Mindestabstände.

Sofern die Wiese südlich des Plangeltungsbereichs von den Tieren des landwirtschaftlichen Betriebes genutzt wird, wird der erforderliche Mindestabstand aufgrund der Geräusche von Schafen im Nahbereich des neuen Straßenanschlusses für das Gewerbegebiet unterschritten. Aufgrund der Geräuschbelastung durch die Straße werden sich die Schafe jedoch überwiegend im Zentrum der Weide aufhalten. Zudem sind Schafe in dörflichen Gebieten als ortsüblich anzusehen, so dass Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nachts nicht zu erwarten sind.

7.2 Festsetzungen

a) Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße) sowie Gewerbebelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

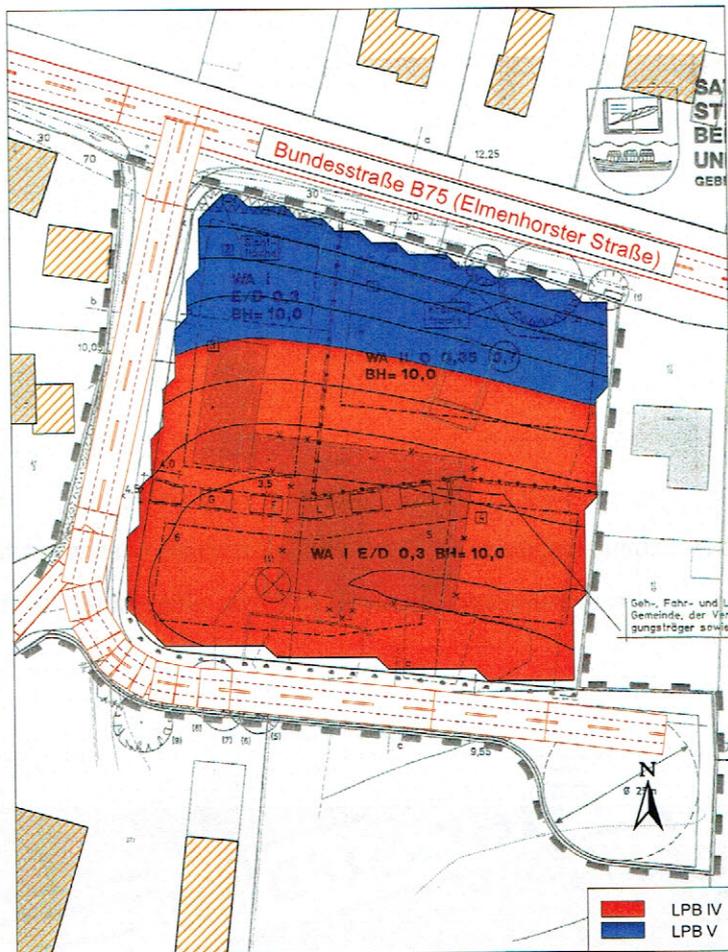
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

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

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

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im gesamten Plangebiet nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV §2 Abs. 1, Ziffer 3 für Wohngebiete tags eingehalten bzw. der Orientierungswert für Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Abbildung 1: Lage der Lärmpegelbereiche, Maßstab 1: 750



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

Intensivtierhaltung

Zur Aufarbeitung der Problematiken zu Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben (Fliederweg 12) ist das Geruchsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Osterende 68 in 21734 Oederquard, mit Stand vom: 09. November 2016, erstellt, das Anlage der Begründung ist.

Bei diesem nunmehr vorliegenden Geruchsgutachten handelt es sich um die aktuelle Überarbeitung des bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde erarbeiteten Geruchsgutachten.

Nachfolgend wird aus dem aktuellen Geruchsgutachten zitiert:

5.2.5 Ergebnisse und Beurteilung

Nach der GIRL des Landes Schleswig-Holstein gelten die Immissionsgrenzwerte nur für Bereiche, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Grundsätzlich gilt:

1. Gerüche aus der Tierhaltung sind nicht Ekel erregend.
2. Gerüche sind per se nicht gesundheitsschädlich, unabhängig von der Geruchskonzentration und -häufigkeit. Dauerhaft vorkommende Gerüche sind vom Menschen nicht wahrnehmbar.

Variante 1:

Durch die Abluftführung des westlichen Gebäudeteils N_3 über zwei Kamine mit einer Höhe von 10 m über Grund wird unter den hier dargestellten Voraussetzungen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der anzusetzende Grenzwert für Geruch von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten zukünftig eingehalten (siehe Abb. 7).

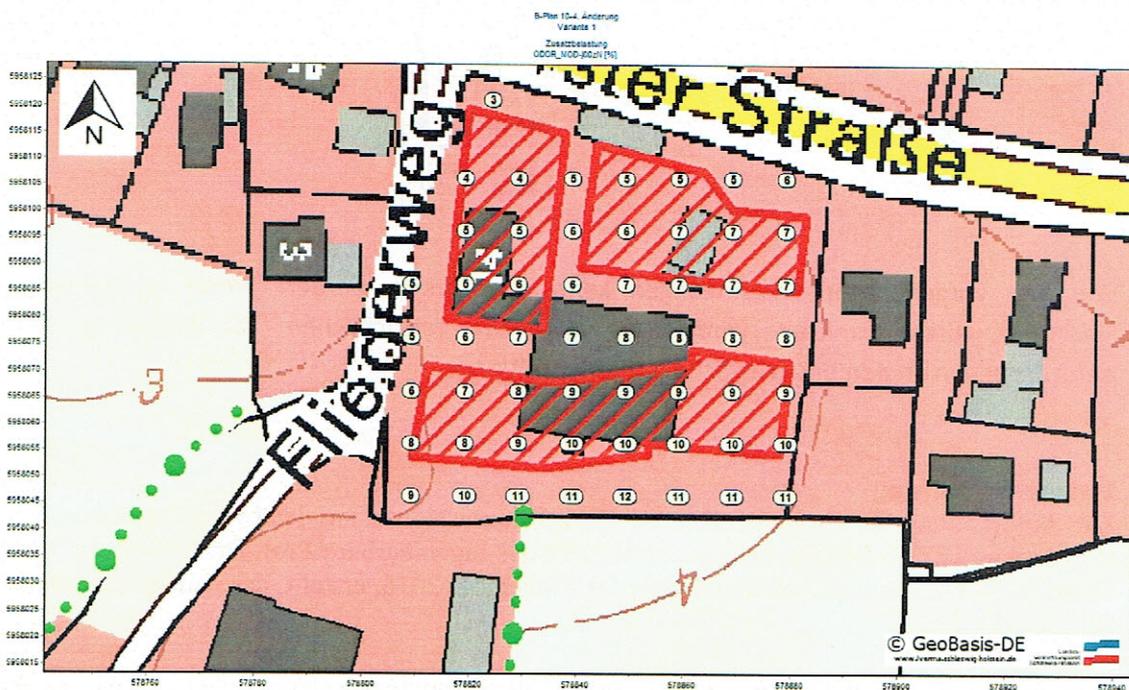


Abb. 7: Beurteilungswerte der Geruchsbelastung in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten im Bereich der geplanten Wohnbauflächen (rot schraffiert) in der Variante 1 des Betriebes Wagner (Rasterweite 10 m; interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter; AKS Hamburg; Maßstab: 1 : ~1.250)

Variante 2:

Durch die Verlagerung eines Teils der Milchviehhaltung (40 Milchkühe) nach Süden in das Gebäude N_5b wird im Bereich der geplanten Wohnbauflächen der Grenzwert in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit zukünftig ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten (siehe Abb. 8).

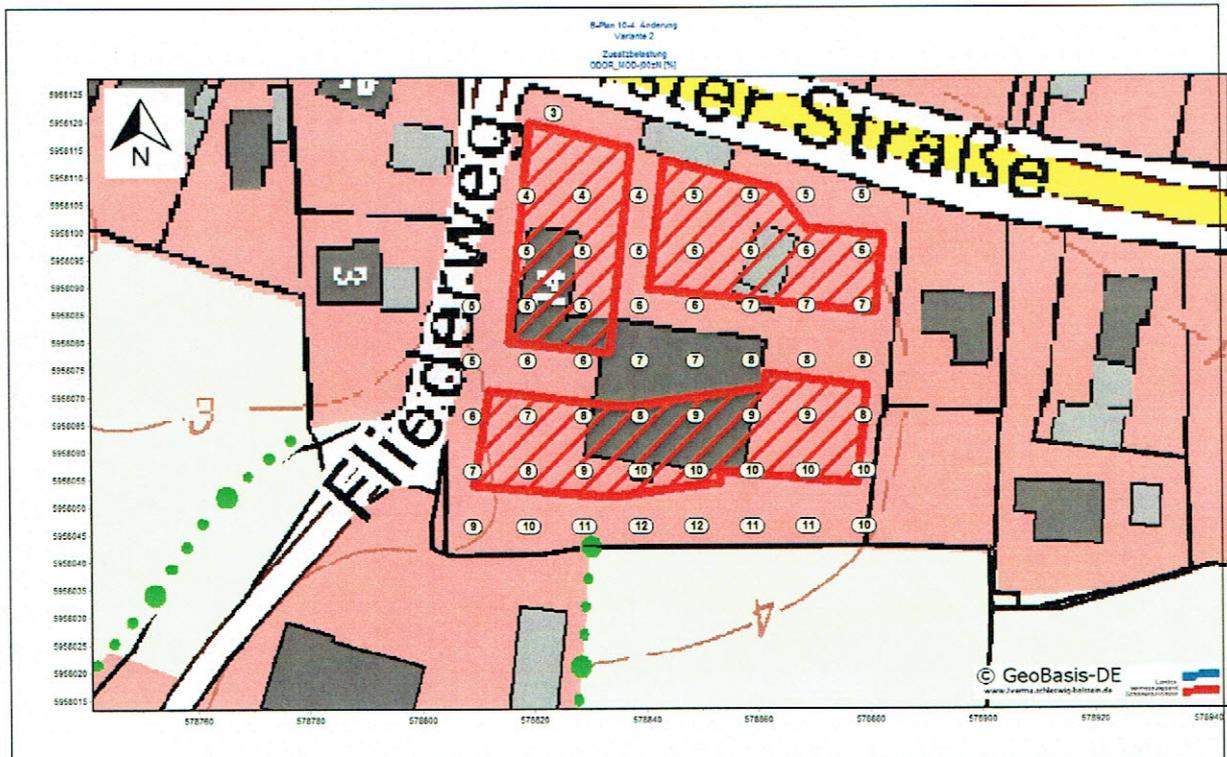


Abb. 8: Beurteilungswerte der Geruchsbelastung in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten im Bereich der geplanten Wohnbauflächen (rot schraffiert) in der Variante 2 des Betriebes Wagner (Rasterweite 10 m; interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter; AKS Hamburg; Maßstab: 1 : ~1.250)

Variante 3:

Durch die Verringerung der Milchviehhaltung um 25 Milchkühe im Gebäude N_3 kann ebenfalls der Grenzwert in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit im Bereich der geplanten Baugrenzen eingehalten werden (siehe Abb. 9).

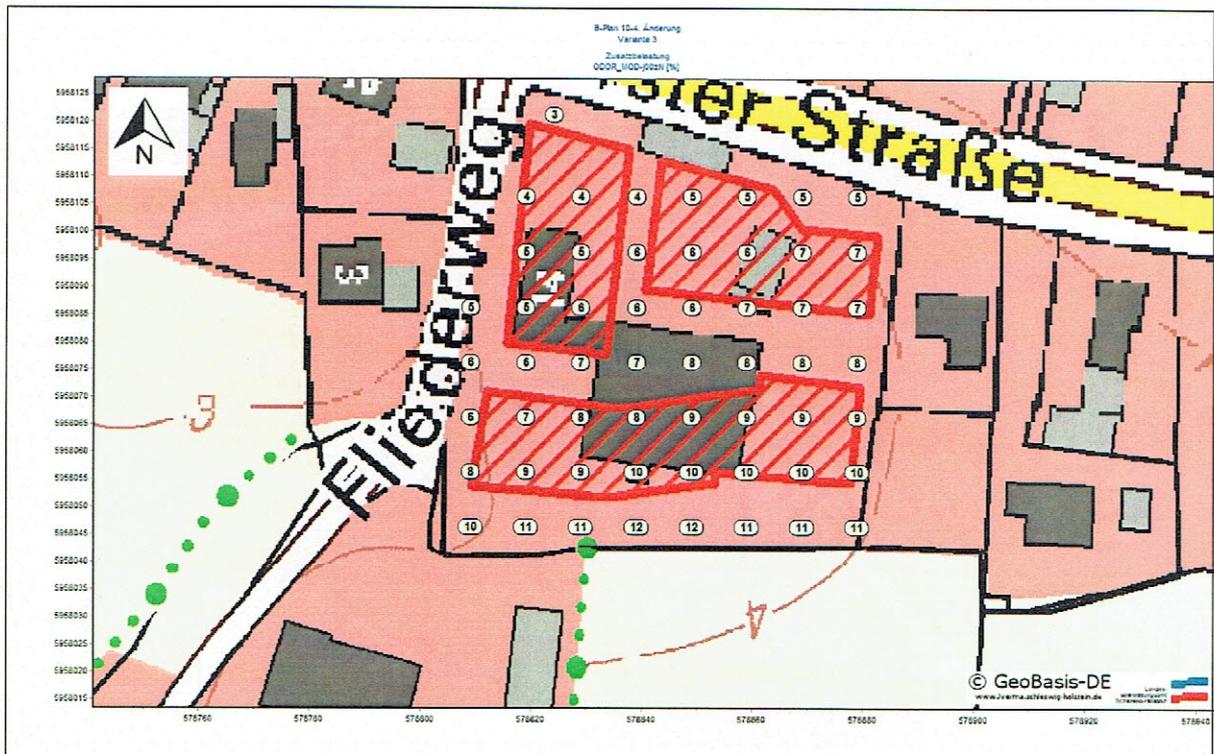


Abb. 9: Beurteilungswerte der Geruchsbelastung in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten im Bereich der geplanten Wohnbauflächen (rot schraffiert) in der Variante 3 des Betriebes Wagner (Rasterweite 10 m; interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter; AKS Hamburg; Maßstab: 1 : ~1.250)

Fazit:

In den durchgeführten Berechnungen wurden drei verschiedene Varianten aufgezeigt, die im Ergebnis zu einer Einhaltung des hier anzusetzenden Immissionsgrenzwertes in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit führen.

Durch Veränderung der Abluftführung (Variante 1) sowie Verlagerung der Tierhaltung (Variante 2) oder Verringerung der Tierhaltung (Variante 3) wird eine Wahrnehmungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden innerhalb der geplanten Baugrenzen nicht überschritten.

6. Zusammenstellung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen plant die vierte Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 10. In diesem Zusammenhang ist geplant, das Grundstück „Ecke Elmenhorster Straße/Fliederweg“ zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Südlich des kritischen Grundstückes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der am Standort emissionsrelevante Tierhaltung betreibt.

In dem im Rahmen der Gutachtenerstellung durchgeführten Berechnungen wurden drei unterschiedliche Entwicklungsvarianten des landwirtschaftlichen Betriebes aufgezeigt, die einer Einhaltung des hier anzusetzenden Immissionsgrenzwertes in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten führen.

Hier kann die Einhaltung der Geruchsgrenzwerte entweder durch eine Veränderung der Abluftführung der vorhandenen Ställe, einer teilweisen Verlagerung der Tierhaltung nach Süden oder einer Verringerung des Tierbestandes erreicht werden.

Über die vorstehenden Ausführungen ist dargelegt, dass insgesamt 3 Lösungsmöglichkeiten, nämlich die Varianten 1, 2 und 3, in hinreichendem Maße sicherstellen, dass es auf den durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen zu keinen unverträglichen Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Geruchshäufigkeiten von 10% der Jahresstundenrate kommt.

Von Seiten der Gemeinde ist zwischenzeitlich eine einvernehmliche Lösung mit dem Betriebsleiter der Intensivtierhaltung gefunden worden, die während des erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart und gesichert worden ist. Es ist hier die Variante 3 der gutachtlich vorgeschlagenen Lösungsansätze, bei der der Milchviehbestand des Betriebes um 25 Milchkühe im Gebäude N3 verringert wird, berücksichtigt worden. Der städtebauliche Vertrag liegt in der abschließenden Fassung vor. Hierrüber kann dann in hinreichendem Maße eine Nutzungsverträglichkeit zwischen landwirtschaftlicher Intensivtierhaltung und den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sichergestellt werden. Weitergehendes ist hierzu nicht vorzunehmen.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden, sonstigen Vegetationsflächen sowie in vorhandenen Großgrünbestand als randlich befindliche Bäume aber auch flächenhaften Strauchbestand, Hecken und ehemalige Gartenflächen. Darüber hinaus wird umfangreicher vorhandener Gebäudebestand mit Ausnahme des Erhalts des vorhandenen Wohngebäudes abgebrochen.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Neuordnung und Umstrukturierung bereits bisher festgesetzter Bauflächen als Mischgebiet und weiter eine Ergänzung von Erweiterungsflächen in Richtung Süden auf das Flurstück 174 tlw. zur Flächensicherung einer mittel- bis langfristig geplanten Verbindungsstraße vom Fliederweg in Richtung östlich vorhandenen Gewerbegebietsflächen.

Es ergeben sich somit Eingriffe in den Gesamtbestand der ehemaligen Hoffläche und der südlich angrenzenden Gänsewiese des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes. Hierbei ergibt sich auch ein Verlust von 5 vorhandenen kleineren Einzelbäumen.

Es ist gemeindliches Ziel den Nordteil des Fliederweges verkehrlich zu ertüchtigen, um eine Vernetzung in Richtung Osten zu den bestehenden und künftig noch zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen bis zum südlichen Plangebietsrand zu sichern. Hierbei handelt es sich zunächst nur um eine Flächensicherung. Die bauliche Umsetzung ist erst im Zusammenhang mit einer künftigen Weiterentwicklung von Gewerbegebietsflächen vorgesehen.

Die Bauflächen des Plangebietes selbst werden als Allgemeines Wohngebiet entwickelt mit einer unterschiedlichen baulichen Dichte. Auf dem Baufeld 1 sind Wohnungen für besondere Wohnbedarfe des Amtes Bargteheide-Land vorgesehen. Die übrigen Baugrundstücke sollen zur Deckung örtlichen Wohnbedarfs zur Verfügung gestellt werden.

Dies sind die grundlegenden Rahmenbedingungen.

Durch diese Umstrukturierungen und Neuentwicklungen erfolgt in erheblichem Umfang eine Reduzierung der bisherigen befestigten und versiegelten Hofflächen aber auch ein Verlust randlich vorhandener flächenhafter Grünbereiche. Darüber hinaus entfallen insgesamt 5 Einzelbäume, die für die Anlegung der Erschließungsstraße bzw. der Entwicklung der überbaubaren Flächen entfernt werden müssen. Am Nordrand des Plangebietes werden dagegen die beiden innerhalb des Plangebietes liegenden Bäume auf Dauer erhalten und mit entsprechenden Schutzflächen als Kronentraufbereiche versehen. Hierfür sind besondere Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Nach den Tabellen 11b) und 11c) der Begründung ergeben sich mit der Neuplanung Veränderungen der Oberflächenversiegelung dahingehend, als dass eine Gesamtvollversiegelung von ca. 5.334 qm entsteht. Aus dem bestehenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10, nur die Hoffläche des Eckgrundstückes und geringe Teile des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes umfassend, ergibt sich eine bisher zulässige Vollversiegelung von ca. 3.102 qm; die Zunahme der Gesamtvollversiegelung beträgt somit 2.232 qm. Diese zusätzliche Vollversiegelung resultiert im Wesentlichen aus der künftigen Erschließungsstraße als östliche Verlängerung des Fliederweges und den umfangreichen neu entwickelten und umstrukturierten Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit teilweise Erhöhung der zulässigen Grundfläche und einer durchgehenden Erhöhung der zulässigen Überschreitungen dieser Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Mit der Neuanlage der Erschließungsstraße als Verbreiterung des im Plangebiet befindlichen Teiles des Fliederweges und seiner Neuanlage in Richtung Osten, ergibt sich der Fortfall von insgesamt 4 Einzelbäumen, die unter Ziffer 6b) tabellarisch nach Art, Stamm- und Kronendurchmesser sowie ihrem erforderlichen Ausgleichsbedarf aufgelistet sind. Dies bezieht auch den Verlust eines weiteren Einzelbaumes innerhalb künftiger überbaubarer Flächen als 5. entfallender Einzelbaum mit ein.

Darüber hinaus ergibt sich ein Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen als Grünland (Gänsewiese), wobei darauf hinzuweisen ist, dass hierin keine Flächenanteile von bereits vorhandenen baulichen Anlagen, Hofbefestigungen und Zufahrten des bisherigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 eingeschlossen sind.

Das gesamte Plangebiet grenzt im Osten und Westen sowie Südwesten an vorhandene Bauflächen von Wohnbaugrundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsflächen an. Lediglich auf dem östlichen Teil der Südseite grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Vorhandene als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume, an der Elmenhorster Straße befindlich, liegen mit ihren Kronentraufbereichen auf dem künftigen Baugrundstück Nr. 1. Hierfür sind weitere Maßnahmen zur Sicherung dieser Kronentraufbereiche festgesetzt. Innerhalb dieser Kronentraufbereiche sind nur Nutzungen zugelassen, die eine Beeinträchtigung nicht begründen.

Für alle Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes ist zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude eine Bauhöhenbegrenzung getroffen, bei der die zulässige Bauhöhe mit + 10,0 m über den festgesetzten Bezugspunkt der angrenzenden Elmenhorster Straße festgesetzt ist. Für rückwärtig liegende Grundstücke wird als Bezugshöhe die vorhandene Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt.

Hierüber kann eine vertretbare Einbindung der künftigen Gebäude wie bisher in dem Orts- und Landschaftsraum mit den angrenzenden Altgebäuden ermöglicht 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 eine Orientierung an die bereits bestehende Altbebauung des Umgebungsbereiches. Weitergehende Ausführungen sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer dieser Begründung aufgearbeitet.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildesb) 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. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - wird im bereits bisher bestehenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 und der bisher vom Plangebiet ausgenommenen Bereiche der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, unter teilweiser Einbeziehung des Flurstückes 174, ein Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet im Norden verbindlich überplant. Bei den einbezogenen Erweiterungsflächen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan handelt es sich nur um Teile des Gesamtflurstückes zur Flächensicherung einer mittel- bis langfristig geplanten und zu bauenden Erschließungsstraße.

Da der Bebauungsplan Nr. 10 bisher in diesem Bereich die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle südlich der Elmenhorster Straße und hieran südwestlich angrenzend Teile des hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes umfasst, erfolgen Veränderungen des derzeitigen Standes mit der baulichen Ertüchtigung des bereits vorhandenen Fliederweges und der Neuentwicklung seines östlichen Abzweigers.

Innerhalb des Plangebietes sind somit die künftigen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes und die einfassenden Verkehrsflächen des Fliederweges und seiner Verlängerung gelegen.

Die künftigen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind mit differenziert festgesetzten Nutzungsvorgaben versehen. Erschlossen werden die Flächen der Baugrundstücke 1 über die Elmenhorster Straße und die übrigen Baugrundstücke 2 – 6 über den Fliederweg, teilweise angebunden durch eine weitere private Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/93 in ihrer aktuellen Fassung. Zur Nutzung der Baugrundstücke sind differenziert zulässige Grundflächen einschließlich ihrer jeweils höchstzulässigen Überschreitungen festgelegt. Der geplante Ausbau des Fliederweges sowie die Privaterschließung des GFL-Rechtes sind gleichfalls in vollversiegelter Ausführung vorgesehen.

Es ergibt sich nachfolgende Gesamtversiegelung. Dieser Sachverhalt wird in den Tabellen 11b + c aufgearbeitet. Hierbei sind in der Tabelle 11b) die städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 10 und in der Tabelle 11c) die städtebaulichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

In Gegenüberstellung der zulässigen planungsrechtlichen Versiegelung des Bebauungsplanes Nr. 10 bzw. der nunmehr eingebundenen Flächen des Außenbereiches (§ 35 BauGB) zur Flächensicherung der Erschließungsstraße zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes ergibt sich folgendes rein rechnerisches Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden und sonstigen Eingriffen.

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	5.337 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./.</u> 3.102 qm
Zunahme Vollversiegelung	2.235 qm

Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung:
2.235 qm x 0,5 = 1.117,5 qm

gerundet 1.118 qm

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

Verlust von 5 Einzelbäumen

Ersatzpflanzung: auf Grundstück 1
auf Grundstück 2 bis 6 (je 1 Baum/Grundstück)

2 Bäume

5 Bäume

7 Bäume

Die Ersatzpflanzung ist durch Text gesichert.

Ausgleichsleistungen innerhalb des Plangebietes:

Ersatzpflanzung von insgesamt 7 Bäumen auf den Grundstücken 1 – 6. Hiernach besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf für den Verlust der 5 Einzelbäume.

Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes:

Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes zum Schutzgut Boden besteht aus städtebaulichen Gründen nicht.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen besteht jedoch ein Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Dies ist unter 6c) der Begründung aufgearbeitet.

Für die vorgesehene Entfernung der 5 Einzelbäume sowie der übrigen Vegetationsfläche mit Gehölzbestand besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Diese Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 39(5)2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass hiermit hinreichend Maßnahmen zum Erhalt dieser innerörtlichen Landschaftsstruktur getroffen sind, unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, mit Ausnahme der artenschutzrechtlichen Belange, die unter Ziffer 6c) dargelegt sind.

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 Gemeinde geht davon aus, dass mit den Ersatzpflanzungen der Einzelbäume bzw. Obstbäume für die entfallenden Einzelbäume den Anforderungen Genüge getan wird. Sie wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Grundstücken durchführen lassen und dieses ggf. durch städtebauliche Verträge sichern.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben. Diese Planungen zur Ableitung des grundstücksbezogenen Oberflächenwassers werden gesondert als wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchgeführt, soweit diese erforderlich sind.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich das Erfordernis zum Entfernen von insgesamt 5 Einzelbäumen, die innerhalb der künftigen Baufläche bzw. der künftigen Verlängerung des Fliederweges stehen.

Künftig entfallende Einzelbäume im Plangebiet sowie deren Ausgleich:

Bezeichnung	Stamm- durchmesser	Kronen- durchmesser	Ausgleich
Nr. 4 Baum	0,3 m	6,0 m	1 Baum/Obstbaum
Nr. 5 Baum	0,3 m	7,0 m	1 Baum/Obstbaum
Nr. 6 Baum	0,3 m	7,0 m	1 Baum/Obstbaum
Nr. 7 Baum	0,3 m	7,0 m	1 Baum/Obstbaum
Nr. 8 Eiche	0,5 m	10,0 m	3 Bäume/Obstbäume
Ausgleichserfordernis:			7 Bäume/Obstbäume

Der Ausgleich erfolgt durch Neuanpflanzung von insgesamt 7 standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäumen, nach Möglichkeit alter Sorten als Hochstamm. Der Ausgleich durch Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäumen wird, bezogen auf den Standort der Ersatzpflanzung, im besiedelten Bereich als vertretbar angesehen und dient somit gleichzeitig der Aufwertung des kleinen Siedlungsbereiches.

Der erforderliche Ausgleich für die zu entfernenden Einzelbäume wird somit vollständig innerhalb des Plangebietes gesichert.

Nachfolgend sind die Kosten für die grüngestalterischen Arbeiten der Ersatzpflanzungen aufgeführt.

1. Neuanpflanzung von 7 standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäumen als Hochstämme auf den Grundstücken 1 bis 6	2.100,00 €
	<u>2.100,00 €</u>
+ 19 % MwSt.	399,00 €
	<u>2.499,00 €</u>

Die Gemeinde geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in den Baumbestand hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden kann innerhalb des Plangebietes.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 5 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 5

standortgerechte Laubbäume:

Bei der Auswahl der zu pflanzenden und zu erhaltenden standortgerechten Einzelbäume als Hochstämme ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Ahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus aviom*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

alternativ:**Obstbäume alter Sorten:**

Bei der Auswahl der zu pflanzenden und zu erhaltenden Obstbäume als Hochstämme ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen. Es sind alte Obstbaumarten bzw. Wildobstarten aus nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyrastr*), Mispel (*Mespilus germanica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*), Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Edulis“), Bohnapfel, Goldparmäne, Graue Kanada Renette, Weiße Kanada Renette, Ontarioapfel, Freiherr von Berlepsch, Jacop Lebel, Grafensteiner, Pastorenbirne, Clairgeaus Butterbirne, Esperens Herrenbirne, Giffards Butterbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Ontariopflaume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetsche, Qullins, Krete, Kricke, Birnenquitte, Apfelquitte.

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

Eingriffe in den Gehölzbestand als Einzelbaum sowie dem flächenhaften Gehölzbestand und den zum Abriss vorgesehenen Altgebäuden 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	<u>Eingriffe in Gehölze</u> 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, Knickdurchbrüche sind zwischen dem 01. Oktober und 15. November durchzuführen

Allgemeine Hinweise:

Innerhalb des Plangebietes des Bbauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume sowie der flächenhaften Gehölzbestände sowie den übrigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

c) Artenschutzrechtliche Belange

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in den bisher vorhandenen Baubestand, in das Schutzgut Boden bzw. in vorhandenen Baum- und Strauchbestand sowie übrigen Grünflächen mit vorwiegend Gartennutzung.

Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan.

Diese Artenschutzrechtliche Prüfung ist vom Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Stand vom 28. Oktober 2016, erstellt und als Anlage der Begründung beigelegt. In ihr erfolgt überwiegend eine Beurteilung der Fauna im Plangebiet und dem zugehörigen Wirkraum der Planung.

Nachfolgend wird aus ihr zu den Ziffern 6 und 7 zitiert:

Zitat:

6. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

In Tab. 3 werden die in Kap. 5.2 ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für die einzelnen Arten / Gruppen aufgeführt. Bei Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V-1:

Die Eingriffe in Gehölze und sonstige höher wachsende Vegetation (Sukzession) sind zwischen 01. Oktober und 29. Februar durchzuführen.

Maßnahme V-2:

Der Abriss der Gebäude ist zwischen 01. Dezember und 29. Februar durchzuführen.

Tab. 3: Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse der Gebäude	Gebäudeabriss <u>nicht</u> zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere)
Verbreitete Vögel der Gehölze	Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation <u>nicht</u> zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)
Verbreitete Vögel der Gebäude	Gebäudeabriss <u>nicht</u> zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)
Rauchschwalbe	Gebäudeabriss <u>nicht</u> zwischen 01. Mai und 31. Oktober (Brutzeit)
Vorgabe § 39 (5) 2 BNatSchG	Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September
Vermeidungsmaßnahmen:	
Eingriffe in Gehölze	Maßnahme V-1: Die Eingriffe in Gehölze und sonstige höher wachsende Vegetation (Sukzession) sind zwischen 01. Oktober und 29. Februar durchzuführen.
Eingriffe in Gebäude	Maßnahme V-2: Der Abriss der Gebäude ist zwischen 01. Dezember und 29. Februar durchzuführen

Von den Zeiträumen kann dann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Nester oder Spalten nicht von Tieren besetzt sind.

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

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

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

6.2.1 CEF-Maßnahmen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

CEF-Maßnahmen werden hier nicht erforderlich.

6.2.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Aufgrund der Betroffenheiten von Gebäuden als Niststätte von Nischenbrütern sowie des Verlusts von Gehölzen wird die Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich.

Maßnahme A-1:

Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Niststätten von Nischenbrütern an Gebäuden sind 10 Nistkästen für Nischenbrüter an geeigneten Gebäuden anzubringen. Mögliche Standorte sind das verbleibende Wohngebäude sowie die geplanten Neubauten. Es ist jedoch auch möglich, diese an anderen Gebäuden anzubringen. Voraussetzung ist, dass der Erhalt der Kästen gesichert wird und sich der Standort im gleichen Naturraum befindet. Die Maßnahme ist im B-Plan mit Zuordnung der Standorte festzusetzen.

Maßnahme A-2:

Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen und in Sukzession befindlicher Bereiche mit dichtem Aufwuchs sind 1.000 m² neue Gehölzfläche zu schaffen. Dies kann in Form von 1.000 m² Gehölzpflanzung, aber auch aus einer Kombination aus Gehölzpflanzung und Sukzession erfolgen. Es ist sowohl eine flächige als auch lineare Umsetzung möglich. Der Standort muss nicht im direkten Umfeld, jedoch im gleichen Naturraum liegen. Die Maßnahme ist im B-Plan mit Zuordnung des Standortes festzusetzen.

Tab. 1: Zusammenstellung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutzrechtlichen Ausgleich

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Brutvögel der Gebäude	Maßnahme A-1: Anbringen von 10 Nistkästen für Nischenbrüter an geeigneten Gebäuden
Brutvögel der Gehölze	Maßnahme A-2: Schaffung von 1.000 m ² Gehölzstrukturen bzw. Gehölz in Kombination mit Sukzession

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 10, 4. Änderung, um die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bereich der alten Hofstelle zu regeln.

Zur Ermittlung vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Mögliche Betroffenheiten und Maßnahmen zu deren Vermeidung und zum Ausgleich wurden anschließend ermittelt.

Es ist die Überplanung der jetzigen Lagerhalle und der Holzscheune vorgesehen, was zu einem Verlust dieser Gebäude als potenzielle Nistplätze von Vogelarten und in geringem Umfang von potenziellen Tagesquartieren führt. Des Weiteren werden die umgebenden Gartenbereiche überplant.

Als Artenschutzrechtlicher Ausgleich zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird die Schaffung von Nistplätzen für Nischenbrüter der Gebäude sowie die Schaffung von Gehölzstrukturen für Brutvögel der Gehölze erforderlich.

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Tieren werden zudem Bauzeitenregelungen erforderlich.

Die genannten Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen und Ausgleichsmaßnahmen sind dort räumlich zu verorten. Durch Umsetzung der Maßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichen innergebietlich und außergebietlich als Ersatzmaßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückseigentümern bzw. Grundstücksnutzern vorgesehen. Der städtebauliche Vertrag ist zwischenzeitig rechtswirksam abgeschlossen worden.

Mit der Sicherung des Anbringens von 10 Nistkästen für Nischenbrüter an Gebäuden innerhalb des Plangebietes, grundstücksbezogen festgesetzt, ist dieser artenschutzrechtliche Belang in hinreichendem Maße gesichert. Da jedoch die Gemeinde nicht Eigentümerin der Fläche ist, ist hierfür ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, über den die Maßnahmen gesichert werden und bei Eigentumsübertragungen diese auch für die Rechtsnachfolger gelten sollen.

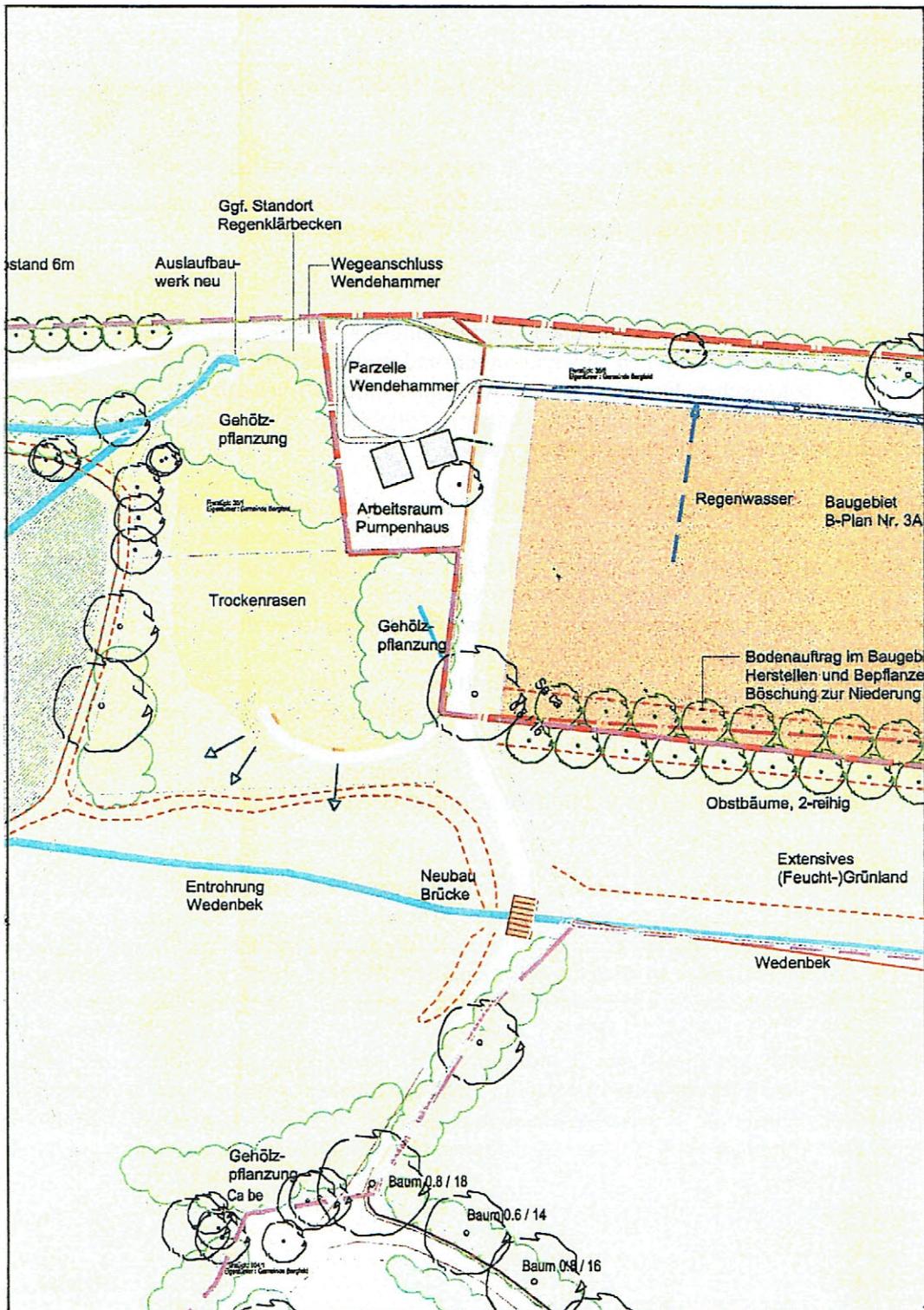
Die Gemeinde wird darüber hinaus die künftigen Grundstückseigentümer verpflichten, die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzung zum Anbringen von Nistkästen für Nischenbrüter im Plangebiet im Zuge der baulichen Umsetzung vorzunehmen und jeweils der unteren Naturschutzbehörde die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme nach Beendigung der Baumaßnahme unaufgefordert in geeigneter Form, wie z.B. Fotos, zu belegen und nachzuweisen.

Für die Eingriffe in Gehölze und sonstige höher wachsende Vegetation sowie Sukzession ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich nach Ziffer 6.2.2, Tabelle 2, der artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich und zwar die Schaffung von 1.000 qm Gehölzstrukturen bzw. Gehölze in Kombination mit einer Sukzessionsfläche in gleicher Flächengröße. Hierfür steht der Gemeinde bereits ein bestehender Ausgleich in erforderlichem Umfang innerhalb des Ökokontos der Gemeinde Bargfeld-Stegen, Nr. 623-86/4-005/3 vom 08. Mai 2014, zur Verfügung. Die Bepflanzungsmaßnahmen gemäß den Ausführungen des Ökokontos sind bereits durchgeführt. Es handelt sich um den flächenhaften Ausgleich „Gehölzpflanzung“ westlich der Wendeanlage der Verlängerung der Straße Im Weeden sowie südlich des hier bestehenden Abwasserpumpenhauses mit einer Fläche von mehr als 1.200 qm vorhandenen Gehölzanpflanzung, von dem nunmehr 1.000 qm abzubuchen sind.

Zum Nachvollzug der Örtlichkeit wird ein Ausschnitt aus dem Plan Nr. 2 „Zielplanung“ zur Einrichtung des gemeindlichen Ökokontos wiedergegeben.

Mit den vorstehenden Ausführungen können die artenschutzrechtlichen Belange im erforderlichen Umfang gesichert werden. Es verbleibt kein artenschutzrechtliches Defizit bei Beachtung der übrigen Vermeidungsmaßnahmen.

Ausschnitt aus dem Plan Nr. 2 „Zielplanung“



7. Bodenschutz

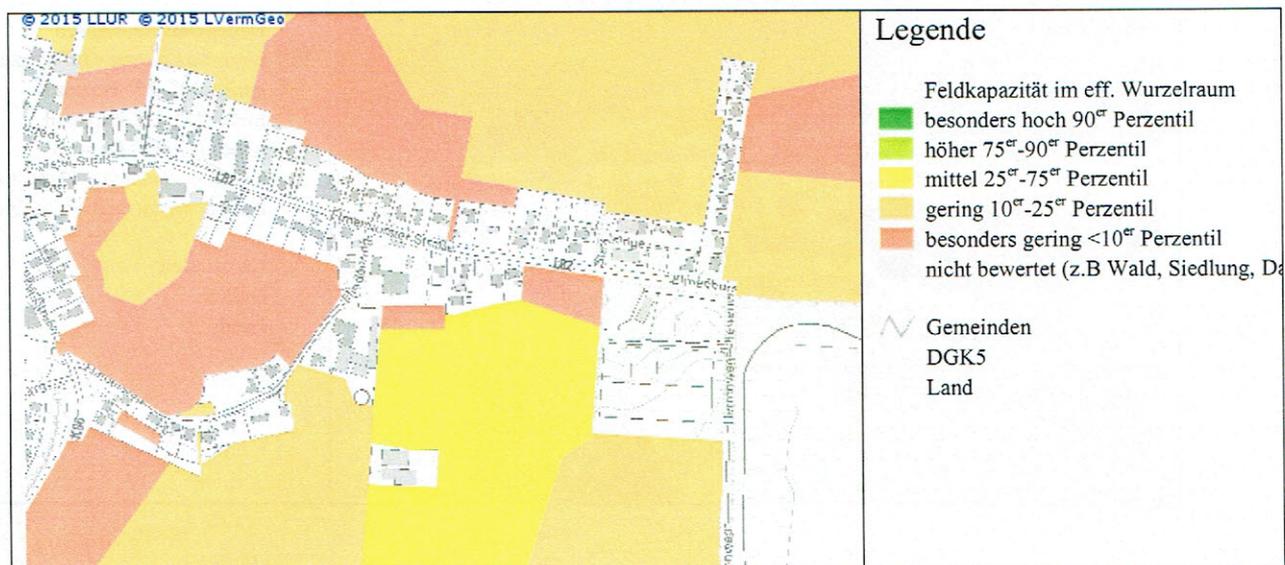
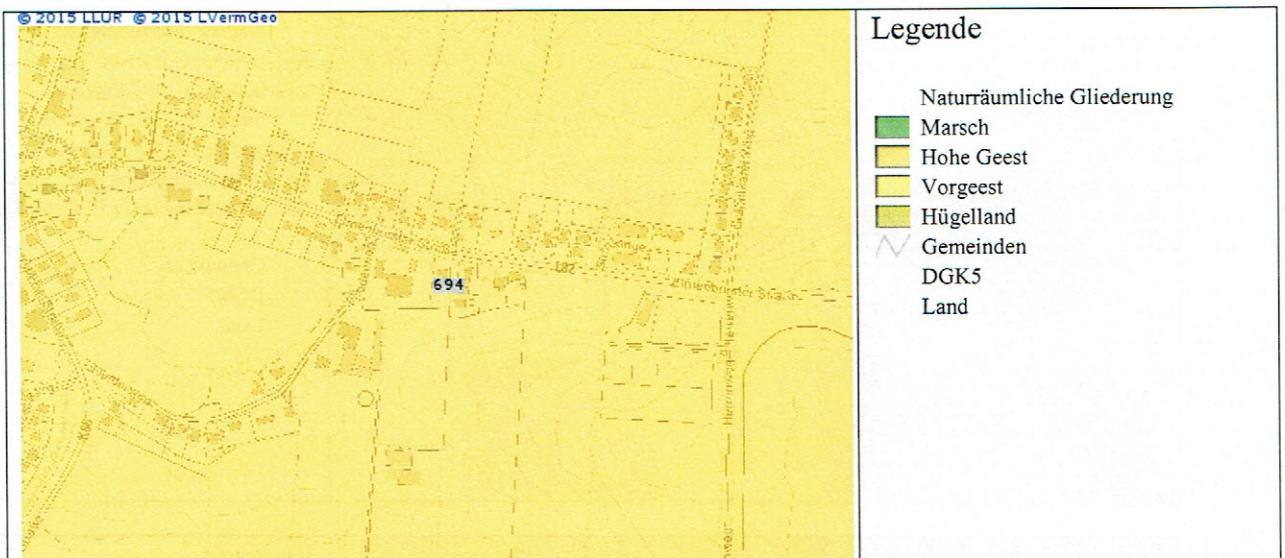
a) Vorsorgender Bodenschutz

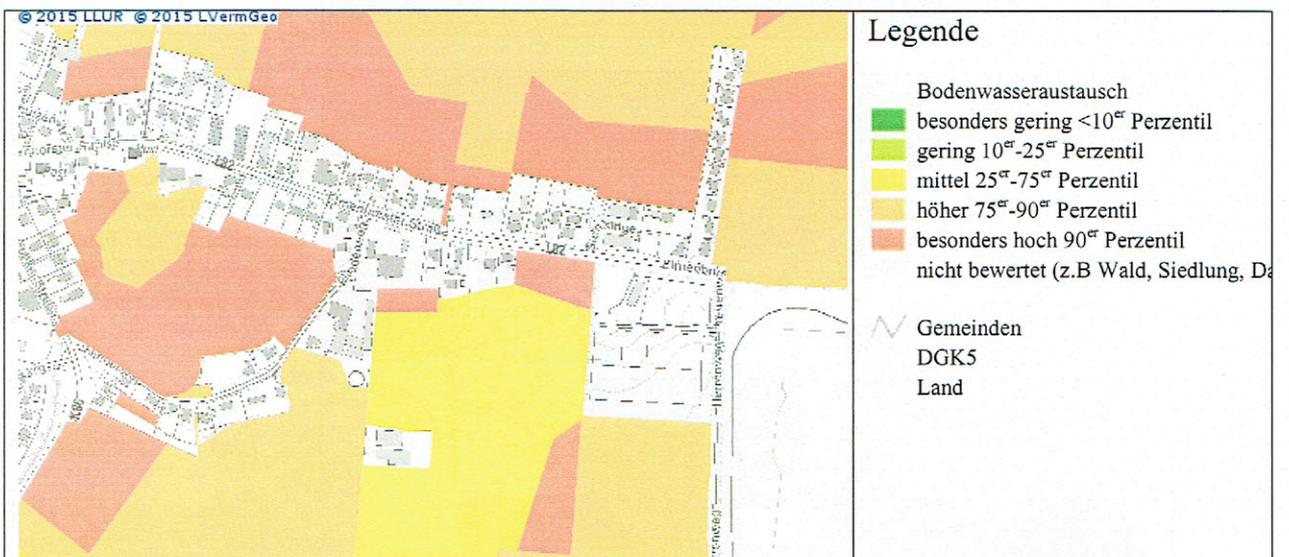
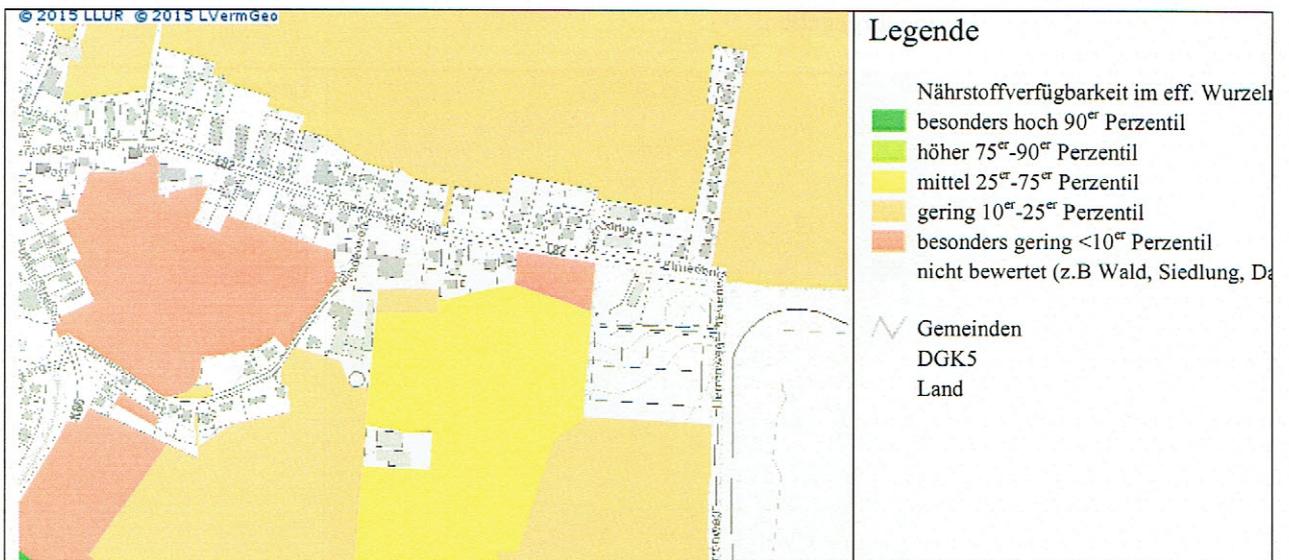
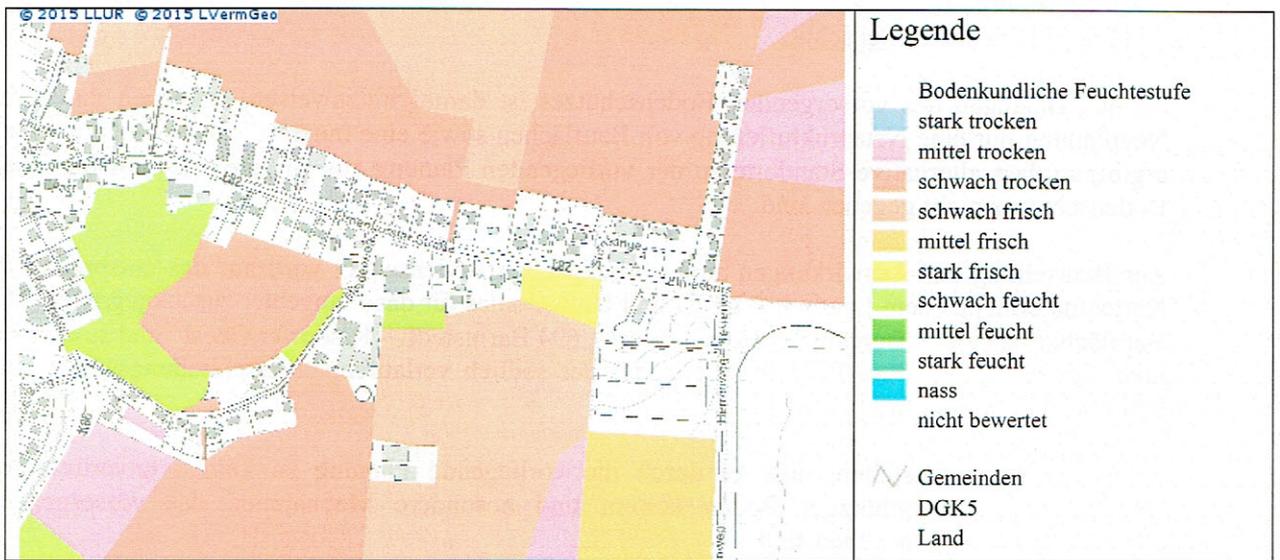
Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die Neuplanung nur eine Neustrukturierung von Bauflächen sowie eine innerörtliche Nachverdichtung ergibt, so dass alternative Standorte zu der vorliegenden Planung aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes nicht gegeben sind.

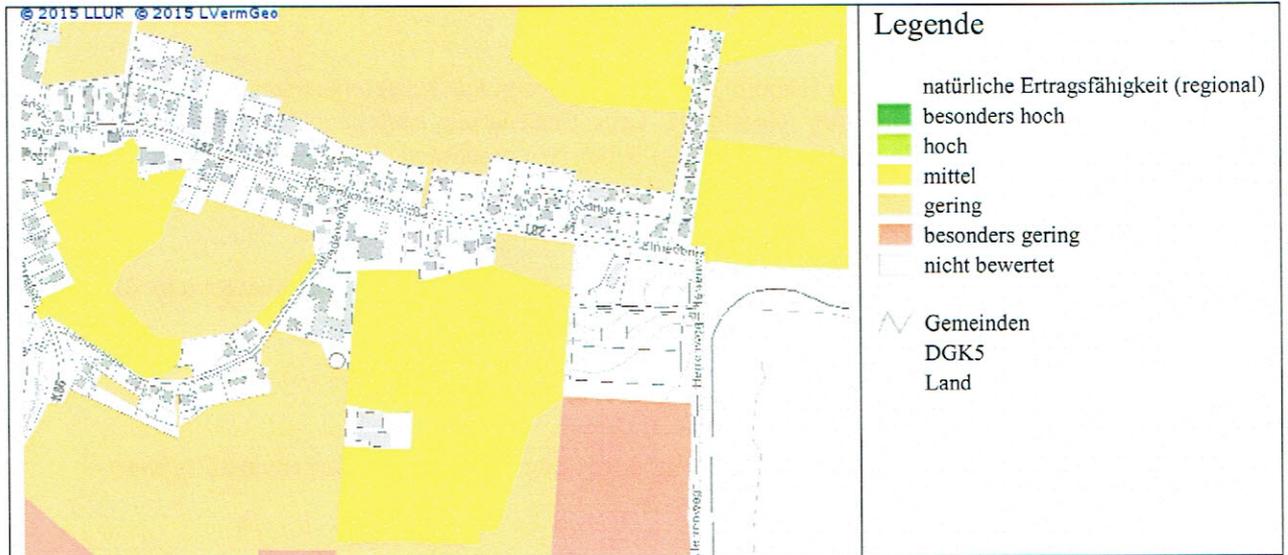
Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen. Die Bauflächen liegen im Bereich der Hohen Geest „694 Barmstedt – Kisdorfer Geest“ und sind selbst nicht bewertet. Lediglich Teile des Bereiches der südlich verlaufenden Erschließungsstraße sind bewertet.

Insgesamt ist festzustellen, dass es durch die vorliegende Planung zu keinen unververtretbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt und besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes nicht gegeben sind.

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







Die Auswertung hat folgendes Ergebnis:

- Der Planbereich ist bezüglich der naturräumlichen Gliederung der Hohen Geest „694 Barmstedt – Kisdorfer Geest“ zuzuordnen.
- Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist im südlichen Bereich als besonders gering mit <math>< 10^{\text{er}}</math> Perzentil eingestuft.
- Die bodenkundliche Feuchtestufe ist im südlichen Bereich mit schwach eingestuft.
- Die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist im südlichen Bereich als gering mit 10^{er}-25^{er} Perzentil eingestuft.
- Der Bodenwasseraustausch ist im südlichen Bereich als besonders hoch mit 90^{er} Perzentil und eingestuft.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit ist für den südlichen Bereich als mittel eingestuft.
- Der Bereich liegt in unzerschnittenen Lebensräumen mit einer Fläche bis zu 970 ha.

In Auswertung vorstehender Tabelle und des vorstehenden Kartenmaterials ist festzustellen, dass aus dieser Sicht von Seiten der Gemeinde kein Erfordernis besteht eine weitergehende vertiefende Bewertung anderer potenzieller Siedlungsflächen vorzunehmen. Für das Plangebiet ergibt sich keine aktuelle Alternative, weil es hier um die Umnutzung und innerörtliche Nachverdichtung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle handelt.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes Bargfeld-Stegen. Unter Ziffer 10 Hinweise der Begründung ist dies entsprechend dargestellt.

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

B-Plan 10 – 4.Änd.+Erg.	BKF	Bezeichnung	Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen
südlicher Bereich	7	schwach feucht (Südteil)	für Wiese und Weide geeignet, für Intensivweide und für Acker bedingt geeignet (im Frühjahr zu feucht)

7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte bzw. Altablagerungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 Gemeinde Bargfeld-Stegen vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde Bargfeld-Stegen 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 östliche Verlängerung des Fliederweges dient zunächst nur der Flächenvorsorge und Flächensicherung. Erst langfristig ist eine bauliche Umsetzung vorgesehen.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 - 4. Änderung und Ergänzung ergibt sich nachfolgende Ermittlung der Erschließungskosten.

Diese Erschließungskosten werden jedoch nicht dem vorliegenden Plangebiet zugeordnet, sondern begründen sich erst langfristig mit der Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete B-Plan Nr. 12 und Nr. 12A in Richtung Ortsmitte.

A. Grunderwerb

1. Fliederweg		
662 qm x 0,00 €/qm =	0,00 €	
2. Fliederweg als Verbreiterung		
582 qm x 96,00 €/qm =	55.872,00 €	
2a. Fliederweg (Hof Wagner)		
111 qm x 25,00 €/qm =	2.775,00 €	
3. Fliederweg als Verlängerung Richtung B-Plan 12A und B-Plan 12		
1.082 qm x 4,20 €/qm =	<u>4.544,40 €</u>	
	63.191,40 €	63.191,40 €

B. Verkehrsfläche

1. Fliederweg		
662 qm x 88,00 €/qm =	58.256,00 €	
2. Fliederweg als Verbreiterung		
582 qm x 88,00 €/qm =	51.216,0 €	
2a. Fliederweg (Hof Wagner)		
111 qm x 88,00 €/qm =	9.768,00 €	
3. Fliederweg als Verlängerung Richtung B-Plan 12A und B-Plan 12		
1.082 qm x 88,00 €/qm =	<u>95.216,00 €</u>	
	214.456,00 €	214.456,00 €

C. Oberflächenentwässerung (40%)

1. Fliederweg		
90 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,4 =	10.080,00 €	
3. Fliederweg als Verlängerung Richtung B-Plan 12A und B-Plan 12		
95 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,4 =	<u>10.640,00 €</u>	
	20.720,00 €	20.720,00 €

D. Straßenbeleuchtung

1. Fliederweg		
3 x 2.700,00 €/Stck. =	8.100,00 €	
3. Fliederweg als Verlängerung Richtung B-Plan 12A und B-Plan 12		
2 x 2.700,00 €/Stck. =	<u>5.400,00 €</u>	
	13.500,00 €	<u>13.500,00 €</u>

Übertrag 311.867,40 €

	Übertrag	311.867,40 €	
E. Straßenbäume			
1. Fliederweg			
0 x 350,00 €/Stck. =	0,00 €		
3. Fliederweg als Verlängerung Richtung			
B-Plan 12A und B-Plan 12			
0 x 350,00 €/Stck. =	<u>0,00 €</u>		
	0,00 €	<u>0,00 €</u>	
		311.867,40 €	
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>62.132,60 €</u>	
		<u>374.000,00 €</u>	

Die Kosten zu A. bis E. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Bargfeld-Stegen 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, d.h.

37.400,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Haushalt 2017 bzw. folgenden Haushalten bereit zu stellen. Sie begründen sich erst mit der planerischen Weiterentwicklung der beiden bestehenden Gewerbegebiete B-Plan Nr. 12 und Nr. 12A, für die dann eine verkehrliche Vernetzung auch mit dem Fliederweg vorgesehen ist. Hierüber wird eine zweite verkehrliche Anbindung gesichert neben der bestehenden Notzufahrt der Gewerbegebiete zur Elmenhorst Straße hin im Bereich der Regenwasserretentionsfläche.

Erschließungskosten F. bis I.

F. Schmutzwasser			
1. Fliederweg			
90 lfdm x 380,00 €/lfdm =	34.200,00 €		
3. Fliederweg als Verlängerung Richtung			
B-Plan 12A und B-Plan 12			
95 lfdm x 380,00 €/lfdm =	<u>36.100,00 €</u>		
	70.300,00 €	70.300,00 €	
G. Oberflächenentwässerung (60%)			
1. Fliederweg			
90 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,6 =	15.120,00 €		
3. Fliederweg als Verlängerung Richtung			
B-Plan 12A und B-Plan 12			
95 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,6 =	<u>15.960,00 €</u>		
	31.080,00 €	<u>31.080,00 €</u>	
	Übertrag	101.380,00 €	

		Übertrag	101.380,00 €
H. Wasserversorgung			
1.	Fliederweg 90 lfdm x 135,00 €/lfdm =	12.150,00 €	
3.	Fliederweg als Verlängerung Richtung B-Plan 12A und B-Plan 12 95 lfdm x 135,00 €/lfdm =	<u>12.825,00 €</u> 24.975,00 €	24.975,00 €
I. Gasversorgung			
1.	Fliederweg 90 lfdm x 110,00 €/lfdm =	9.900,00 €	
3.	Fliederweg als Verlängerung Richtung B-Plan 12A und B-Plan 12 95 lfdm x 110,00 €/lfdm =	<u>10.450,00 €</u> 20.350,00 €	<u>20.350,00 €</u>
			146.705,00 €
			<u>29.295,00 €</u>
			<u>176.000,00 €</u>
Planung und Abrundung ca. 20 %			

Die Kosten zu F. bis I. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen. Dies gilt jedoch nicht für die Bauflächen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern stehen im Zusammenhang mit einer möglichen Vernetzung der Gewerbegebietsfläche.

10. Hinweise

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache / Rückfrage bei der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 oder E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com, 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 „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

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. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

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 GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 21. November 2016 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

Weiter wird aus dieser Stellungnahme nachfolgend zitiert:

„Zitat“

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 Grundstückes 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.

ÖPNV

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der Gemeinde in hinreichendem Maße durch Buslinien als auch durch Anruf-Sammel-Taxen sichergestellt. Für das Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle an der Elmenhorster Straße.

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).

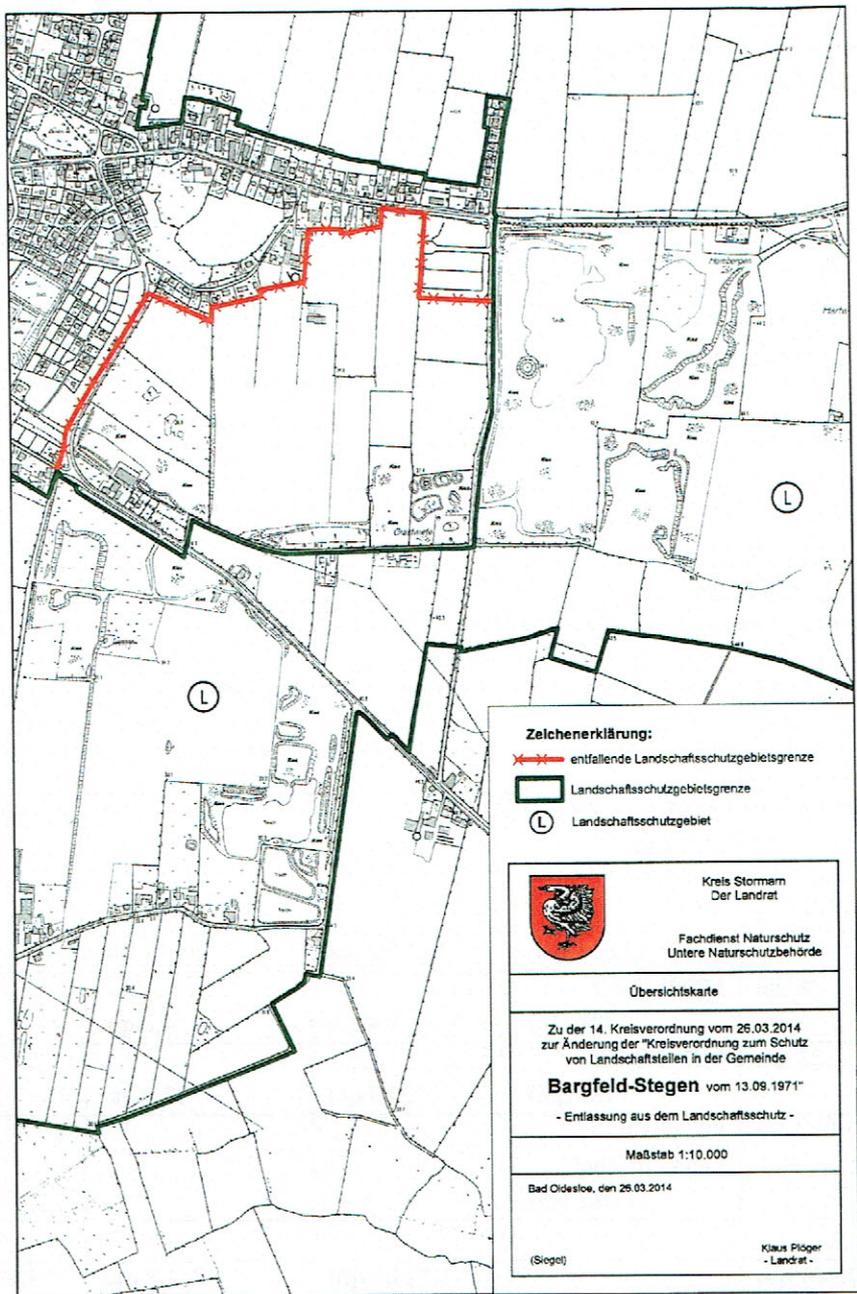
Starkregenereignisse

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

Landschaftsschutz

Mit der 14. Kreisverordnung vom 26.03.2014 zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Bargfeld vom 13.09.1971“ erfolgte die erforderliche Entlassung aus dem Landschaftsschutz. Zum Nachvollzug wird nachfolgend der Übersichtsplan mit der nunmehr geltenden Landschaftsschutzgebietsabgrenzung wiedergegeben.

Übersichtsplan Landschaftsschutzgebietsabgrenzung



11. Tabellarische Zusammenstellungen

a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Allgemeines Wohngebiet II O 0,35	Allgemeines Wohngebiet I ED 0,3	Verkehrsfl. Straße	Verkehrsfl. Straßenbegleitgrün	Gesamt
85/8 tlw.	2.752 qm	662 qm	---	---	586 qm	76 qm	662 qm
175 tlw.	5.640 qm	5.634 qm	1.696 qm	3.356 qm	582 qm	---	5.634 qm
41/5 tlw.	36 qm	28 qm	---	---	28 qm	---	28 qm
271 tlw. (Hof Wagner)	58.521 qm	83 qm	---	---	83 qm	---	83 qm
174 tlw.	12.527 qm	1.082 qm	---	---	1.082 qm	---	1.082 qm
gesamt		7.489 qm	1.696 qm	3.356 qm	2.361 qm	76 qm	7.489 qm

11. Tabellarische Zusammenstellungen

b) Bisherige Planung – B-Plan Nr. 10 sowie § 34 BauGB

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GRZ vollversiegelt	zulässige Überschreitung vollversiegelt 50 %	Gesamt vollversiegelt
85/8 tlw.	2.752 qm	662 qm	Straße (517 qm) Straßenbegleitgrün (145 qm)	---	---	517,0 qm 0,0 qm
175 tlw.	5.640 qm	5.634 qm	MI II O 0,3 (5.634 qm)	1.690,2 qm	845,1 qm	2.535,3 qm
41/5 tlw.	36 qm	28 qm	MD II O 0,3 (28 qm)	8,4 qm	4,2 qm	12,6 qm
271 tlw. (Hof Wagner)	58.521 qm	83 qm	MD II O 0,3 (83 qm)	24,9 qm	12,5 qm	37,4 qm
174 tlw.	12.527 qm	1.082 qm	Fläche für die Landwirtschaft (1.082 qm)	---	---	0,0 qm
gesamt		7.489 qm		1.723,5 qm	861,8 qm	3.102,3 qm

gerundet: 3.102 qm

11. Tabellarische Zusammenstellungen

c) Neue Planung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung vollversiegelt 75%	Gesamt vollversiegelt
85/8 tlw.	2.752 qm	662 qm	Straße (586 qm) Straßenbe- gleitgrün (76 qm)	---	---	586,0 qm 0,0 qm
175 tlw.	5.640 qm	5.634 qm	WA II O 0,35 (1.696 qm) WA I ED 0,3 (3.356 qm) GFL (172 qm) Müllgefäßstandplatz Straße (582 qm)	593,6 qm 1.006,8 qm --- --- ---	445,2 qm 755,1 qm --- --- ---	1.038,8 qm 1.761,9 qm 172,0 qm 3,0 qm 582,0 qm
41/5 tlw.	36 qm	28 qm	Straße (28 qm)	---	---	28,0 qm
271 tlw. (Hof Wagner)	58.521 qm	83 qm	Straße (83 qm)	---	---	83,0 qm
174 tlw.	12.527 qm	1.082 qm	Straße (1.082 qm)	---	---	1.082,0 qm
gesamt		7.489 qm		1.600,4 qm	1.200,3 qm	5.336,7 qm

gerundet: 5.337 qm

Überlagernde Festsetzung:

GFL-Recht zwischen Grundstück 3 und 6 = 172 qm

Müllgefäßstandplatz auf Grundstücke 6 = 3 qm

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 10 zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung - ergibt sich folgendes rein rechnerische Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	5.337 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./. 3.102 qm</u>
Ausgleichsbedarf - Vollversiegelung	<u>2.235 qm</u>

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung

2.235 qm x 0,5 = 1.117,5 qm

gerundet: 1.118 qm

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

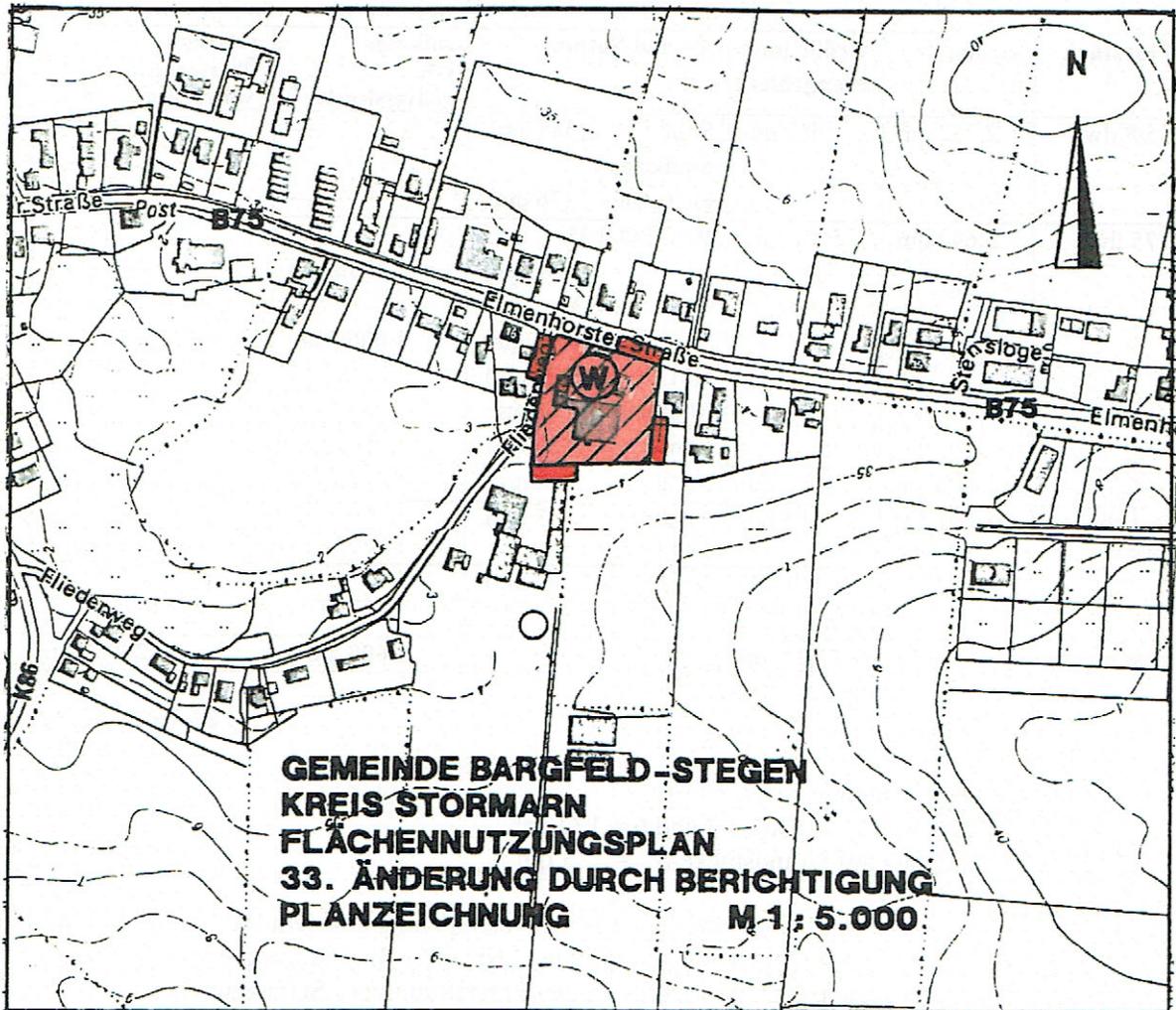
Verlust von 5 Einzelbäumen

Ersatzpflanzung: auf Grundstück 1
auf Grundstück 2 bis 6 (je 1 Baum/Grundstück)

2 Bäume
5 Bäume
7 Bäume

Die Ersatzpflanzung ist durch Text gesichert.

12. Flächennutzungsplan – 33. Änderung- durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

<u>Planzeichen</u>	<u>Erläuterung</u>	<u>Rechtsgrundlage</u>
--------------------	--------------------	------------------------

I. DARSTELLUNGEN

	<u>BAUFLÄCHEN</u> Wohnbauflächen (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB
---	---	---------------

	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung
---	--

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 – 4. Änderung und Ergänzung -, Gebiet: südlich Elmenhorster Straße gerade Nr. 16a und b und Fliederweg Nr. 14 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile, der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 13. März 2017.



Bargfeld-Stegen, den

06. April 2017

A. Gorkens
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: November 2016; Februar 2017; März 2017