



**GEMEINDE
BARGFELD-STEGEN
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
- 1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN -**

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 14 - 1. Änderung –
– Gut Stegen
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: westlich des Weges zur Burg Stegen und nördlich der Stegener Allee

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4-5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	6-8
2.Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	10-11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	12-14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	15-16
b) Ver- und Entsorgung	17-20
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	21-24
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	25-28
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.....	29-30
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	31-34
b) Nachsorgender Bodenschutz.....	35
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	36
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	37-38
10.Hinweise	39-40
11.Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	41
b) Bisherige Planung	41
c) Neue Planung	41-42
12. Flächennutzungsplan – 25. Änderung – durch Berichtigung	43
Vermerk: Beschluss über die Begründung.....	44

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Anlagen:

Faunistische Potenzialanalyse und
artenschutzrechtliche Prüfung
zum Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen - 1. Änderung -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen
Stand: 16. Juni 2011

BBS Büro Greuner-Pönicke
Beratender Biologe VDBiol
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit
zum Bebauungsplan 14 - 1. Änderung
der Gemeinde Bargfeld-Stegen
Stand: 06.10.2009

BBS Büro Greuner-Pönicke
Beratender Biologe VDBiol
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Geruchsimmissionen
Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
in der Gemeinde Bargfeld-Stegen
Stand: 22. Juni 2011

Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg
Dorfstraße 58
21734 Oederquart

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG -GUT STEGEN-

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 14. Juli 2006 in Kraft getreten.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen vom 14. Februar 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen -, Gebiet: westlich des Weges zur Burg Stegen und nördlich der Stegener Allee, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 23. Juni 2011.

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

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der zuständige Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2011 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 Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Gleichzeitig ist der Bebauungsplan Nr. 14 –1. Änderung - Gut Stegen - 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 24. Juni 2011 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. August 2011.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 01. Juli 2011 bis zum 01. August 2011 einschließlich. Dies ist entsprechend am 23. Juni 2011 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

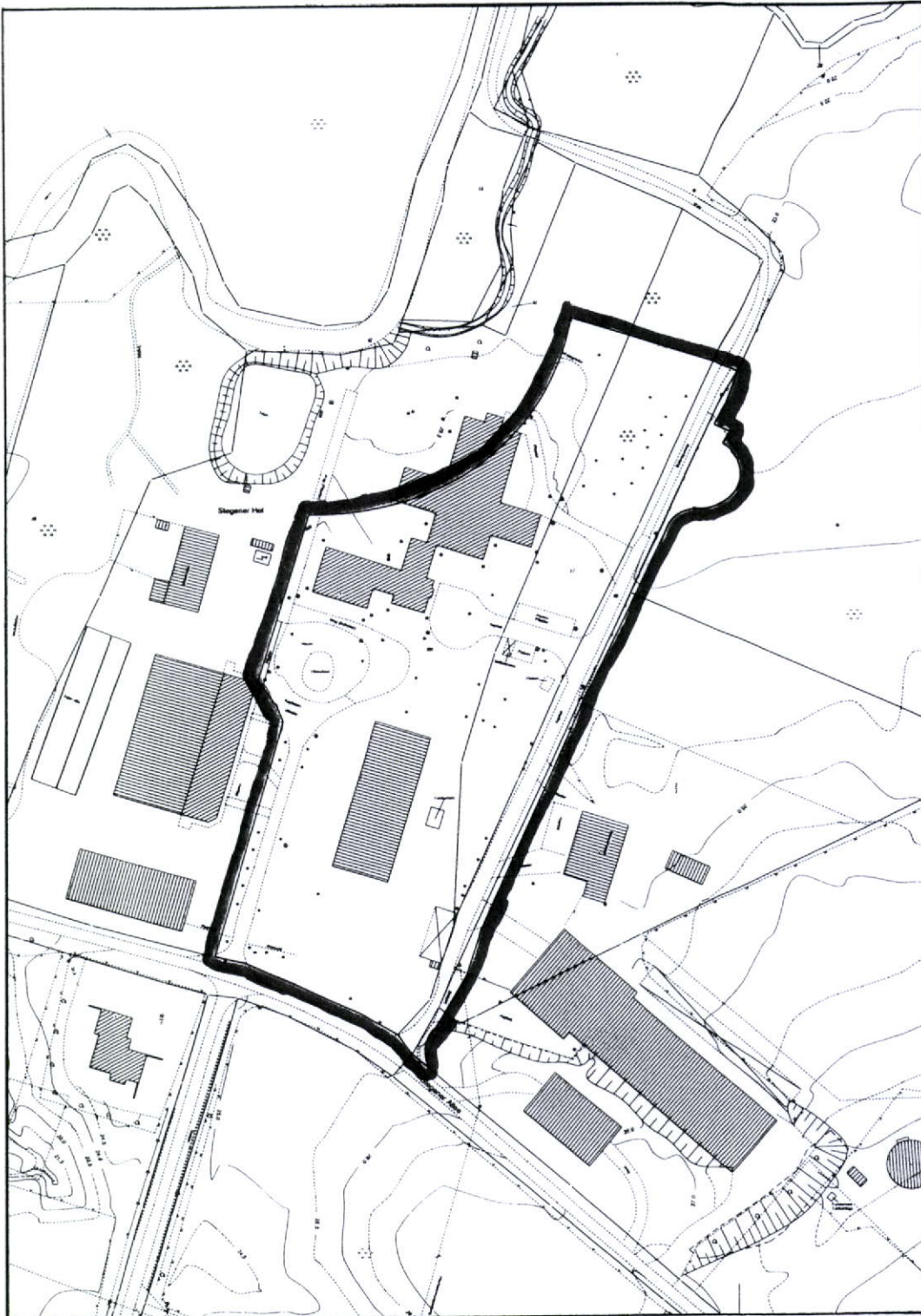
Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 22. August 2011 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 22. August 2011 ist der Bebauungsplan Nr. 14 – 1. Änderung – Gut Stegen -, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Nachfolgend wird eine Übersicht mit Umgrenzung des Plangeltungsbereiches wiedergegeben.

Übersicht des Plangeltungsbereiches



BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner 17. Änderung, die mit Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 04. Juli 2005, Az.: IV 647 – 512, 111-62.05(17.Änd.) genehmigt und am 22. Juli 2005 rechtswirksam wurde.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen sowie landschaftsökologischen Belange zu den in der Flächennutzungsplanänderung definierten städtebaulichen Ziele wurden in der 1. Änderung des Landschaftsplanes der Gemeinde Bargfeld-Stegen aufgearbeitet. Die 1. Änderung des Landschaftsplanes ist wirksam ab dem 03. Juni 2005.

Die vorliegende Planung berücksichtigt mit der Plangebietsabgrenzung der Entwurfsfassung die Darstellungsinhalte der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nur für seinen nördlichen Teil, von daher ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nur für die nördlichen Sonderbauflächen gegeben. Für den südlichen Teil des Plangebietes stellt die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung – Hof- und Gebäudeflächen – dar, die mit der vorliegenden Änderung nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen – festgesetzt werden sollen. Es bedarf somit einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung Flächennutzungsplan – 25. Änderung – durch Berichtigung.

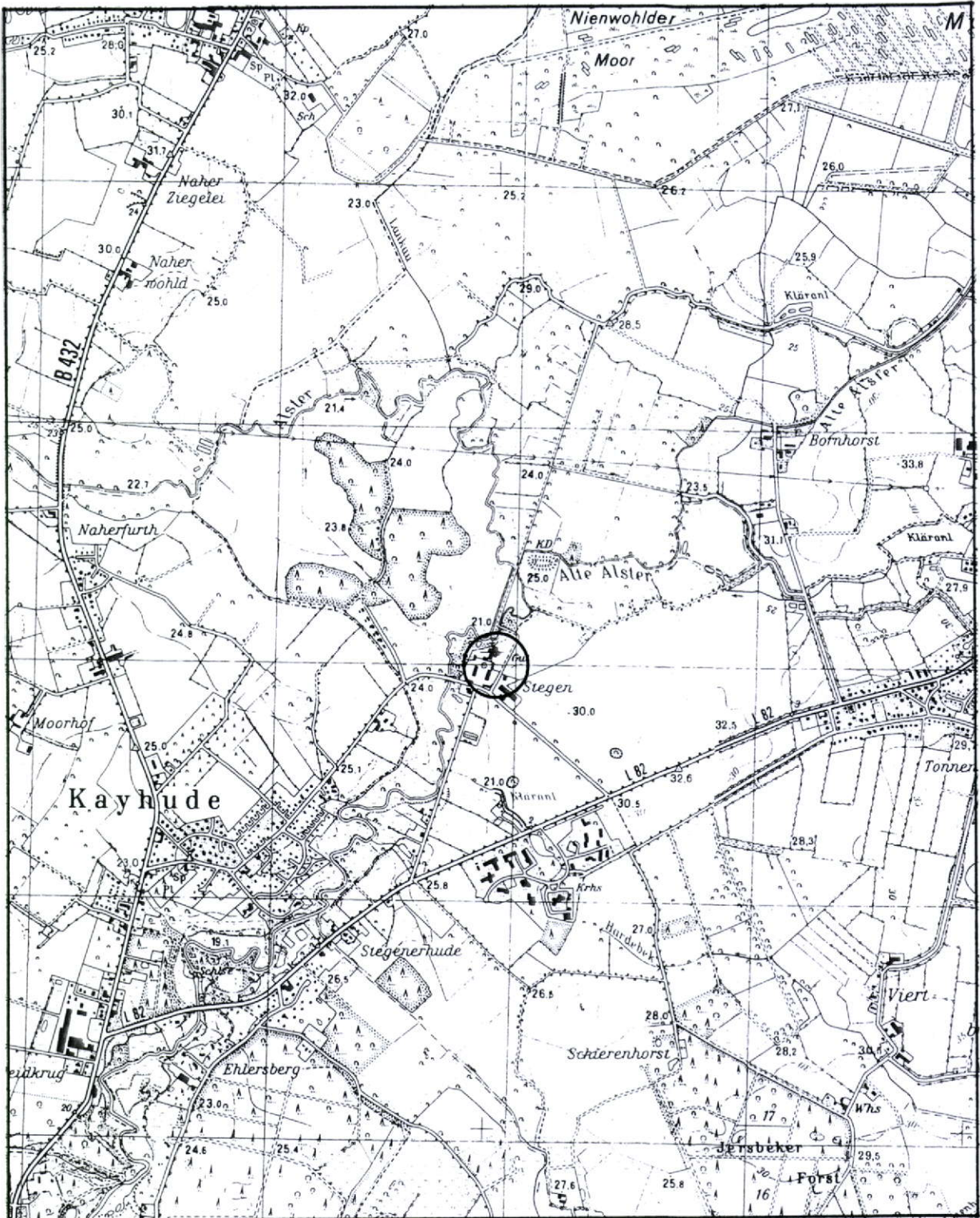
Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – entspricht nur für den nördlichen Bereich dem Inhalt der 1. Änderung des Landschaftsplanes. Für den südlichen Bereich stellt die 1. Änderung des Landschaftsplanes Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung – Hof- und Gebäudeflächen – dar. Wenngleich diese Darstellung nicht der künftigen Nutzung entspricht ist davon auszugehen, dass der Landschaftsplan mit seinem Inhalt dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegensteht. Im Zuge einer künftigen Fortschreibung des Landschaftsplanes in dem Bereich des Gutes Stegen ist dann der Landschaftsplan entsprechend anzupassen.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000, der durch örtliches Aufmaß ergänzt wurde.

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

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 –1. Änderung - Gut Stegen - der Gemeinde Bargfeld-Stegen umfasst in der Gemarkung Stegen, Flur 1, 2 und 3, die Flurstücke 40 tlw., 2/2 tlw., 2/1 tlw., 3/2 tlw., 17 tlw. und 101 tlw.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 16.265 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche – Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen- mit einer Fläche von ca.	14.923 qm
- Als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Fläche von ca.	1.322 qm
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung -Müllgefäßstandplatz- mit einer Fläche von ca.	20 qm
- Als private Grünfläche -extensiv genutzte Gras- und Krautflur- mit einer Fläche von ca.	<u>0 qm</u>
	<u>16.265 qm</u>

überlagernde Festsetzungen auf –Sonstiges Sondergebiet-:

auf Flurstück 17: sonstige Vegetationsflächen	1.211 qm
auf Flurstück 101: sonstige Vegetationsflächen	417 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes N. 14 – Gut Stegen - soll für den Bereich des Gutes Stegen aufgrund dringenden Handlungsbedarfes die Bereitstellung von Wohnungen und Wohnunterkünften für den dort bisher untergebrachten Personenkreis bereit gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist abgeprüft, inwieweit vorhandene Bausubstanz durch Umnutzung und Umbau hierfür zur Verfügung gestellt werden kann. Dies hat gezeigt, dass der seinerzeitige Pferdestall, südöstlich des Gutshauses im Bereich der festgesetzten landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudefläche, am geeignetsten erscheint. Dieses Gebäude wird nicht mehr für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Die bisherige Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung -Hof- und Gebäudefläche- soll nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Therapeutisches Wohnen - entwickelt werden, wobei die Flächen zwischen Stegener Allee, dem Weg zur Burg und der Zufahrt der Gutsanlage umzustrukturieren sind.

Durch die nunmehr vorgesehene Planung kann in einem erheblichen Umfang auf die bauliche Entwicklung bisher unbebauter Bereiche auf der Ostseite des Weges zur Burg Steges verzichtet werden und eine angemessene Kompensation innerhalb der bereits bestehenden Gutsanlage des Gutes Stegen erwirkt werden.

Hierzu ist gleichfalls eine verbindliche Überplanung als 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – eingeleitet und zum Abschluss gebracht, die als städtebaulichen Inhalt die Aufhebung des Plangebietes östlich des Weges zur Burg und nördlich rückwärtig der hier bestehenden Hof- und Gebäudeflächen hat.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

2.Gründe, Ziel und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 23. Oktober 2007 ist festzustellen, dass eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und nicht durchgeführt wird.

- Das Plangebiet selbst ist ca. 16.265 qm groß. Davon sind jedoch nur 14.923 qm Baufläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen - festgesetzt. Die übrigen Flächen gliedern sich in 1.322 qm öffentliche Verkehrsfläche und 20 qm Fläche für die Abfallbeseitigung. Das Plangebiet erfüllt allein auf Grund seiner Gesamtgröße der Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch.
- Mit der Änderung werden Flächen teilweise neu versiegelt. Dieser Flächenanteil der künftigen Grundfläche beträgt ca. 4.600 qm

Die betroffenen bisherigen Baufelder gliedern sich wie folgt:

Baufeld 3	zulässige Grundfläche	600 qm
Baufeld 4	zulässige Grundfläche	1.250 qm
Baufeld 11	zulässige Grundfläche	1.650 qm
Baufeld 12	zulässige Grundfläche	<u>1.100 qm</u>
	gesamt	4.600 qm

Dies Ergebnis von 4.600 qm Grundfläche berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass der westlich liegende Bereich der Oberalster Teil des FFH-Gebietes „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ mit der Nr. DE 2226-391 ist und an den Bereich des Gutes Stegen angrenzt bzw. teilweise auf ihm liegt.

Zurzeit werden für dieses FFH-Gebiet die Managementpläne erarbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass die hieraus abzuleitenden Belange der vorliegenden Planung nicht unverträglich entgegenstehen. Die Grenze des FFH-Gebietes ist in der Planzeichnung dargestellt.

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.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen nur für den nördlichen Bereich des Plangebietes gegeben ist, bedarf es einer Anpassung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan, hier die 17. Änderung, ist der nördliche Teil als Sonstiges Sondergebiet – Therapeutisches Wohnen – und der südliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft – Hof- und Gebäudeflächen – dargestellt. Von daher wird dieser Bereich in der Berichtigung als 25. Änderung des Flächennutzungsplanes vollständig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen – neu dargestellt.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen sowie der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und insbesondere der Versorgung besonderen Wohnbedarfs für Menschen mit Behinderung wird der Bebauungsplan aufgestellt
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung und den Verlust von Großgrünbestand gegenüber der bisher zulässigen Planung stellen sich wie folgt dar:

Sonstiges Sondergebiet –Therapeutisches Wohnen-

Erhöhung der Baufläche des Sonstigen Sondergebietes aus

- private Grünfläche – Gartenanlage - um	396 qm
- Fläche für die Landwirtschaft – Hof- und Gebäudeflächen – um	6.424 qm
Erhöhung der zulässigen Grundfläche um	650 qm
Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um	2.750 qm
Erhöhung der zulässigen Überscheidung der zulässigen Grundfläche um	325 qm
Reduzierung der bisherigen privaten Grünfläche –Gartenfläche- um	396 qm
Reduzierung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft – Hof- und Gebäudeflächen – um	6.424 qm

Verlust von insgesamt 3 künftig entfallenden Einzelbäumen, die mit ihren eingemessenen Stämmen innerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bauflächen liegen. Darüber hinaus befinden sich einige vorhandene Altbäume mit ihren Kronenbereichen in untergeordnetem Umfange im Bereich der überbaubaren Flächen. Dies wird als vertretbar angesehen, zumal sie hier im Nahbereich bereits bisher vorhandenen Baubestandes liegen. Es wird kein Erfordernis gesehen, auch diese außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Einzelbäume als künftig entfallend zu kennzeichnen. Von daher verbleibt es bei einer Erhaltungsfestsetzung.

Ökologische Aufwertung

Neufestsetzung einer sonstigen Vegetationsfläche	1.628 qm
Entsiegelung durch entfallende Gebäude	- unverändert gegenüber Ursprungsplanung
Versiegelung der Verkehrsflächen	- unverändert gegenüber Ursprungsplanung
Erhalt von prägenden Einzelbäumen als Baumgruppe	13 Einzelbäume
Neuanpflanzung von Alleebäumen entlang der Gutshofauffahrt	5 Alleebäume

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

Aus den vorliegenden Untersuchungen „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung“ sowie „Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit“ ist abzuleiten, dass die vorliegende Planung, insbesondere dem Inhalt und den Zielen des FFH-Gebietes DE 2226-391, „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“, nicht entgegensteht.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - umfasst den Bereich der Gutsanlage Stegen einschließlich weiterer erheblicher Flächen östlich bzw. südlich des Gutshofes. Der Bereich der privaten Grundstücksflächen gehört einem Grundstückseigentümer.

Für den Bereich des Gutes Stegen ist mit dem Bebauungsplan Nr. 14 eine umfangreiche Neustrukturierung eingeleitet worden. Im Zuge konkreter Planungen, insbesondere für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes –Therapeutisches Wohnen- hat sich gezeigt, dass die ursprüngliche Baustruktur aus heutiger Sicht den Anforderungen nicht mehr in vollem Umfang gerecht wird und für die hier vorgesehenen Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen neben dem Wohnbedürfnis auch zentrale Einrichtungen im erforderlichen Umfang bereit gestellt werden müssen. Dies ist in den Bauflächenstrukturen der bisherigen Planung nicht mehr umsetzbar.

Darüber hinaus ist es nicht mehr Ziel der Investoren auf der Ostseite des Weges zur Burg die bisher vorgesehenen umfangreichen wohnbaulichen Anlagen für ein therapeutisches Wohnen zu entwickeln. Vielmehr ist abgeprüft, inwieweit im Bereich der bereits bestehenden Hofanlage des Gutes Stegen durch Umnutzungen und Umstrukturierungen entsprechende Bauvolumen errichtet werden können. Aus diesem Grunde ist bereits das Planverfahren zur 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – für die östlich gelegenen Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes – Therapeutisches Wohnen – mit den nördlich einfassenden und abgrenzenden privaten Grünflächen eingeleitet und abgeschlossen worden. Hierüber soll sichergestellt werden, dass es dem Grunde nach zu keiner wesentlichen Erhöhung des Bauvolumens des Sonstigen Sondergebietes – Therapeutisches Wohnen – führt.

Aus diesem Grunde wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – zur Neuordnung der überbaubaren Flächen der Baufelder 3 und 4 sowie 11 und 12 auf der Westseite des Weges zur Burg aufgestellt. Dieser Bereich wird nunmehr vollständig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen - entwickelt. Dies ist möglich, da die vorhandene Bausubstanz im Baufeld 4 des bisherigen Bereiches der Fläche für die Landwirtschaft – Hof- und Gebäudeflächen – nicht mehr für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig ist. Die weiteren Gründe sind bereits an verschiedenen Stellen zuvor dargelegt.

Das Plangebiet umfasst im Süden die bisherige Fläche für die Landwirtschaft – Hof- und Gebäudeflächen – der Baufelder 3 und 4 zwischen der Westseite der Gutshofauffahrt, der Stegener Allee im Süden und des Weges zur Burg Stegen im Osten und darüber hinaus die Bereiche der bisherigen Baufelder 11 und 12 nördlich angrenzend und gleichfalls westlich des Weges zur Burg Stegen.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Therapeutisches Wohnen – Baufelder 3, 4, 11 und 12

Westlich des Weges zur Burg, nördlich der Stegener Allee und westlich der bestehenden Gutshofauffahrt, einschließlich ihrer nördlichen Verlängerung, ist nunmehr die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen – vorgesehen. Es umfasst die Bereiche der bisherigen Baufelder 3, 4, 11 und 12. Auf die Einbeziehung des Baufeldes 10, westlich gelegen, wird verzichtet, da hier keine städtebaulichen Neuordnungen geplant sind.

In diesem altbebauten Bereich des historischen Gutshofgeländes westlich des Weges zur Burg ist im Baufeld 11 der Erhalt des Verwaltungsgebäudes (Gutshaus) mit seinen an der Ostseite gelegenen Anbauten vorgesehen. Die nördlich gelegenen, zahlreich vorhandenen sozialen Wohn- und Heimeinrichtungen sollen wie bisher künftig entfallen. Dies ist in der vorliegenden Neuordnung der Bebauung berücksichtigt.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Für die übrigen Flächen sind umfangreiche bauliche Neuentwicklungen vorgesehen, die aus einem neuen Architekturkonzept entwickelt sind, das baulich in ähnlicher Form bereits an einem anderen Standort der Einrichtung in Hamburg errichtet worden ist.

Für die einzelnen Teilbereiche der Baufelder 3, 4, 11 und 12 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen- sind durch Text die zulässigen Nutzungsstrukturen differenziert worden. Weiter sind die Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt und einfachere Baustrukturen entwickelt worden, die auch zentral wirkende Einrichtungen ermöglichen.

Für das ehemalige Gutshaus ist zum Erhalt der Baustruktur eine Baulinie an der West-, Süd- und Ostseite festgesetzt.

Die Bebauung ist für die Baufelder 3, 4, 11 und 12 mit einer zulässig zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Für das Baufeld 11 ist darüber hinaus auch eine Dreigeschossigkeit festgesetzt für ein vorhandenes Souterrain mit einer ausnahmsweise zulässigen Geschossfläche (GF) von 3.950 qm. Weiter ist eine abweichende Bauweise getroffen, bei der Baukörperlängen über 50 m zulässig sein sollen.

Für die einzelnen Baufelder ist das Maß der baulichen Nutzung jeweils mit höchstzulässigen Grund- und Geschossflächen festgesetzt.

Auf dem Baufeld 12 ist im Norden am Weg zur Burg Stegen eine zu erhaltende sonstige Vegetationsfläche mit einer größeren zu erhaltenden Baumgruppe als überlagernde Festsetzung festgesetzt.

Mit der vorliegenden Neuordnung des Sonstigen Sondergebietes wird auf die bisherige Festsetzung der gliedernden Grünfläche –Gartenanlage- verzichtet.

Allgemein

Die nordwestliche Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes –Therapeutisches Wohnen- wird markiert vom Verlauf des Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes. Die angeordneten Bauflächen der Baufelder 11 und 12 sind in ihrer Lage auf diese Abgrenzung abgestimmt.

Weiter ist das Plangebiet von dem FFH-Gebiet „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ mit der Nr. DE 2226-391 betroffen. Hierzu ist festzustellen, dass die aktuelle rechtliche Abgrenzung des FFH-Gebietes, bezogen auf die Baufelder 11 und 12 soweit abgesetzt ist, dass eine unmittelbare Betroffenheit nicht zutrifft.

Hierzu ist gutachtlich eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit erstellt, die mit dem Ergebnis abschließt, dass das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes DE 2226-391 verträglich ist und Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Für das Plangebiet ist weiter eine gutachtliche Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung erstellt mit dem Ergebnis, dass hierzu bestimmte Vermeidungsmaßnahmen vorgegeben und auf geeignete Art und Weise zu sichern sind. Die Gemeinde wird hierzu mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der dieses sicherstellt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden gleichfalls vertraglich abgesichert. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt und mit seinem Ergebnis unter Ziffer 6a) als Auszug wiedergegeben.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Für den Ursprungsbebauungsplan ist seinerzeit ein Waldumwandlungsverfahren für eine dauerhafte Waldumwandlung durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Ersatzaufforstungen an anderer Stelle sind im September 2009 abgeschlossen. Somit befinden sich innerhalb des überplanten Bereiches keine Waldflächen im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes. Damit ist das Plangebiet weder von Waldflächen noch von einzuhaltenden Waldschutzstreifen betroffen.

Für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 ist seinerzeit ein zugehöriger Grünordnungsplan aufgestellt, dem die vorliegende Planung für der Baufelder 3, 4, 11 und 12 nicht entgegensteht, da die Abgrenzungen jeweils im Grundsatz der Ursprungsfassung entsprechen und die errichtbare Baumasse nur geringfügig erhöht worden ist.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - wird durch die bestehenden Straßen und Wege „Stegener Allee, Krögersweg, Alsterweg und dem Weg zur Burg Stegen“ erschlossen. Diese Straßen und Wege durchlaufen bzw. berühren das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - an seinen Rändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - berührt nur den Weg zur Burg Stegen am östlichen Plangebietsrand, als dass dieser die Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes erschließt neben der bestehenden Gutshofzufahrt von der Kreuzung Krögers Weg, Alsterweg und Stegener Allee her.

Für den Bereich der Stegener Allee südlich außerhalb des Plangebietes ist kein weiterer Ausbau als Verkehrsfläche vorgesehen.

Für den Bereich des Weges zur Burg Stegen ist ein Ausbau als Verkehrsfläche in einer Mindestbreite von 8,05 m vorgesehen, soweit hieran teilweise auf beiden Seiten Bauflächen angebunden werden. Nach Norden hin, außerhalb des Plangebietes, wird diese Wegeführung in einem Übergangsbereich verjüngt auf die Breite des bestehenden Weges, der nach Norden dann nur noch die Funktion einer landwirtschaftlichen Wegeverbindung hat. Diese Verkehrsfläche ist nicht als Verkehrsberuhigter Bereich zum Ausbau vorgesehen, da insbesondere auch landwirtschaftlicher Wirtschaftsverkehr diese Straße nutzen muss. Ein Ausbau der Verkehrsfläche mit den für Verkehrsberuhigte Bereiche üblichen Inventarisierungen wird als nicht vertretbar angesehen.

Bei dem vorgesehenen Ausbau des Weges zur Burg ist die Gliederung des Verkehrsraumes in einer Fahrbahn mit 5,55 m Breite und einem 2,5 m breitem Gehweg auf der Westseite vorzunehmen.

An dem nördlichen Ausbauende des Bereiches des Weges zur Burg Stegen ist die Anlage einer Wendeanlage mit 22 m Durchmesser vorgesehen.

Weiter sind für den Bereich des Weges zur Burg Stegen, soweit möglich, im Seitenraum die Anordnung von Sickermulden zur teilweisen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zu berücksichtigen. Dies ist in der gesondert zu erstellenden Ausbauplanung zu beachten.

Innergebietlich sind, bzw. werden, die umfangreichen Bauflächen durch private Wegeführungen miteinander vernetzt und verbunden. Es wird darauf verzichtet, diese privaten Wegesysteme festzusetzen.

Die zusätzliche Schaffung von öffentlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen im Bereich des Plangebietes wird als nicht erforderlich angesehen, da ein umfangreiches privates Stellplatzangebot für den Gesamtbereich des Gutes Stegen an verschiedenen Stellen über den Ursprungsbebauungsplan angeboten und gesichert wird und mit der vorliegenden Planung kein zusätzlicher Bedarf entwickelt wird.

Auf Grund der Weitläufigkeit des Gesamtgebietes werden öffentliche Parkplatzflächen an den bestehenden Straßenzügen als wenig sinnvoll angesehen. Hierdurch wird der in den Randbereichen teilweise vorhandene Großgrünbestand nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Für die vorhandenen Straßen und Wege werden die in der Planung vorgesehenen Regelquerschnitte wiedergegeben. Die Lage der Regelquerschnitte sind wie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen - bezeichnet. Auf die seinerzeitige Darstellung des Querschnittes c – c wird verzichtet.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Stegener Allee vor Pflanzenkläranlage/Rinderstall (außerhalb des Plangebietes)

a - a Baumreihe außerhalb, mindestens 2,0 m unbefestigter Seitenstreifen, 3,5 m Fahrbahn, mindestens 2,0 m unbefestigter Seitenstreifen, ca. 4,0 m Straßenbegleitgrün mit Baumreihe, 2,5 m kombinierter Geh- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) = gesamt ca. 14,0 m

Alsterweg vor Stellplatzanlage (außerhalb des Plangebietes)

b - b mindestens 2,0 m unbefestigter Seitenstreifen, 3,5 m Fahrbahn, mindestens 2,0 m unbefestigter Seitenstreifen = gesamt 7,5 m

Weg zur Burg Stegen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes von Ost nach West

d - d 5,55 m Fahrbahn, 2,50 m Gehweg = gesamt 8,05 m

Weg zur Burg Stegen nördlich des Sonstigen Sondergebietes (außerhalb des Plangebietes)

e - e mindestens 2,5 m unbefestigter Seitenstreifen, 2,4 m Fahrbahn /Betonspurbahn, mindestens 1,5 m unbefestigter Seitenstreifen = gesamt mindestens 6,4 m

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Gutes Stegen ist bereits altbebaut und erschlossen. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass sich aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen - noch umfangreiche Maßnahmen der Umstrukturierung ergeben, die baulich noch nicht abgeschlossen sind. Die künftige Umsetzung begründet sich dann weiterhin auf die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen -.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser geschieht durch eine Gebietsversorgungsanlage in dem Bereich des Heinrich-Sengelmann-Krankenhauses an der Kayhuder Straße. Diese Gebietsversorgungsanlage versorgt über eine Leitungsführung durch den Krögersweg auch den Bereich des Gutes Stegen.

Erforderliche Ergänzungen dieser privaten Versorgungseinrichtungen, einschließlich ihrer gegebenenfalls notwendigen Leistungserhöhungen, sind im Zuge der Planrealisierung im Bereich des Gutes Stegen mit dem privaten Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen und zeitgerecht leistungsfähig vorzuhalten.

Löschwasserversorgung / Brandschutz / Rettungswege

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

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

Für die neu zu entwickelnden Bereiche des Gutes Stegen sind Ergänzungen vom Versorgungsnetz des Heinrich-Sengelmann-Krankenhauses vorzunehmen. Auch aus den Regenwasserrückhaltungen bzw. aus dem Flusssystem der Alster sind Löschwasserentnahmestellen einzurichten und zu sichern, soweit diese eingerichtet werden dürfen.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit aus Regenwasserrückhaltung bzw. dem Flusssystem der Alster in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334-166.701.400- und dem Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Hierbei ist der § 123 Abs. 1 BauGB zu beachten.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG sichergestellt.

Darüber hinausgehende notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich abzustimmen und in die gesonderte Ausbauplanung der Erschließungsanlagen einzustellen.

Notwendige Flächen für neue Transformatorenstation werden im erforderlichen Umfang in Abstimmung mit dem Versorgungsträger innerhalb des Plangebietes festgesetzt, soweit die Lage bereits bestimmbar ist. Die bestehende Transformatorenstation und die oberirdischen Leitungsführungen im Mittelspannungsbereich liegen südlich außerhalb des Plangebietes und sind im Ursprungsbebauungsplan entsprechend festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass hiermit eine hinreichende Versorgung gesichert werden kann.

Erforderliche Leitungsführungen im Niederspannungsbereich sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Erdgas

Sofern eine Erdgasversorgung in dem zu entwickelnden Bereich des Gutes Stegen vorgesehen ist, sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Ahrensburg, abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass eine Gasleitungsstrasse ohne Baumbepflanzung freizuhalten ist. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Sie sind gleichfalls nicht zu überbauen.

Telekommunikation

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Ortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Der Bereich des Gutes Stegen jedoch an das Ortsnetz Kayhude. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 12, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 47 00, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nach Möglichkeit nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden. Ein besonderer Ausschluss derartiger Anlagen wird jedoch nicht festgesetzt.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Television

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Süderstraße 32b in 20097 Hamburg, Telefon (040) 63 66-0, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Müllgefäßstandplatz nördlich der Wendeanlage des Weges zur Burg Stegen festgesetzt und dient den angrenzenden Bauflächen als Entsorgungsstandort.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung, sowohl des Heinrich-Sengelmann-Krankenhauses als auch des Gutes Stegen, geschieht bisher über die Gebietskläranlage des Heinrich-Sengelmann-Krankenhauses.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sollte eine neu anzulegende Pflanzenkläranlage südlich der Stegener Allee und östlich des Krögersweges errichtet werden. Dies ist nicht mehr Planungsziel.

Von Seiten der Gemeinde wird zurzeit abgeprüft, inwieweit für das Gemeindegebiet nur noch eine zentrale Ortskläranlage eingerichtet werden kann, bzw. das Schmutzwasser zu anderen bestehenden Kläranlagen außerhalb des Gemeindegebietes abgeleitet werden kann. Hierzu ist von Seiten der Gemeinde beschlossen, dass anfallende Schmutzwasser aus der bisherigen gemeindlichen Kläranlage als auch aus der Gebietskläranlage des Heinrich-Sengelmann-Krankenhauses gemeinsam in Richtung des Klärwerkes der Stadt Bargtheide abzuleiten. Bis zur endgültigen Einrichtung erfolgt daher die Ableitung anfallenden Schmutzwassers aus dem Bereich des Gutes Stegen wie bisher zur Kläranlage des Heinrich-Sengelmann-Krankenhauses.

Die für die Veränderungen und Neuanlagen der Abwasserbeseitigung erforderlichen Genehmigungen und Nachweise sind vor Erschließungsbeginn beizubringen. Dies betrifft auch die ggf. notwendigen Einleitungsgenehmigungen in die Alster. Für die Einleitung in die Alster, unterhalb der Wegbrücke beim Gut Stegen, ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn zuständig. Die zu erstellenden technischen Einrichtungen sind ausreichend zu dimensionieren.

Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus den bisherigen Bereichen der Hof- und Gebäudeflächen sowie Wohnanlagen des Gutes Stegen einschließlich der durch die Änderungen hinzukommenden Bereiche sollen über vorhandene bzw. einzurichtende Regenwasserkläranlagen bzw. Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet werden.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Über die zwischengeschalteten Regenwasserkläranlagen, soweit erforderlich mit entsprechenden Rückhalteeinrichtungen, ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Vorflutsystem des zuständigen Gewässerpflegeverbandes ALSTER RÖNNE vorgesehen bzw. mit direkter Einleitung in die Alster, die sich unterhalb der Wegbrücke beim Gut Stegen im Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn befindet. Im Zuge der konkreten Ausbauplanung zur Oberflächenentwässerung sind die erforderlichen Maßnahmen festzulegen, abzustimmen und, soweit erforderlich, auch die Genehmigungen hierfür einzuholen. Hierbei sind auch die Anforderungen aus dem hier festgelegten FFH-Gebiet zu beachten.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken von Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung, dem Betrieb einer Biogasanlage, als Teil des landwirtschaftlichen Betriebes, sowie Straßenverkehrslärm werden nachfolgende Ausführungen wiedergegeben.

Zu den Belangen aus Intensivtierhaltung sowie dem Betrieb einer Biogasanlage ist nachfolgend aufgeführtes Gutachten als Anlage der Begründung beigelegt.

Geruchsimmissionen - Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Oederquart, Gutachten 11.175, Stand: 22. Juni 2011

Gerüche aus Intensivtierhaltung und Betrieb einer Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk

Zur Problematik der Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung sowie der vorhandenen Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk ist das zuvor genannte Gutachten Anlage der Begründung.

Mit der vorgesehenen Weiterentwicklung und Umstrukturierung der Bauflächen für therapeutisches Wohnen im Bereich des Gutes Stegen, insbesondere bezüglich der geplanten neuen Zuordnung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen–, ergeben sich Konfliktsituationen zwischen der bestehenden Tierhaltung des Gutes und der Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk zur der geplanten besonderen wohnbaulichen Nutzung des therapeutischen Wohnens.

Mit der Planung des Ursprungsbebauungsplanes war eine Entflechtung insbesondere der Tierhaltung vorgesehen, über die eine Minimierung möglicher Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltung gegenüber der nördlich und nordwestlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzung erreicht werden sollte.

In dem seinerzeitigen Gutachten 535 vom Juni 2005 sind für die verschiedenen Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes mit den überbaubaren Flächen auch Zuordnungen von Tierbeständen als Höchstgrenze erarbeitet und festgelegt worden, die über die erstellten Ausbreitungsberechnungen ein verträgliches Nebeneinander sicherstellen.

Der Ausschluss bzw. die Begrenzung der Tierhaltung wurde durch einen städtebaulichen Vertrag mit Datum vom 19. September 2005 zwischen der Gemeinde Bargfeld-Stegen und der alsterdorf assistenz umland gGmbH festgelegt. Der städtebauliche Vertrag gilt weiter, da er inhaltlich durch die vorliegende Planung nicht berührt wird. Darüber hinaus ist dieses Weitergelten in den aktuellen städtebaulichen Verträgen ausdrücklich noch einmal vereinbart.

Hiernach ist festzustellen, dass für die wohnbauliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen– auf den Baufeldern 3, 4, 11 und 12 keine weiteren Maßnahmen zu beachten sind, wenn sichergestellt ist, dass die Tierhaltung auf dem Baufeld 5 des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – gemäß städtebaulichem Vertrag begrenzt wird.

Festzustellen ist, dass das Baufeld 3 gemäß Gutachten geringfügig (10,2 % Jahresstundenraten) von Überschreitungen der zulässigen Geruchswahrnehmungen betroffen ist. Hier folgt die Gemeinde der gutachtlichen Empfehlung, als dass es in dieser besonderen Situation vertretbar ist eine wohnbauliche Entwicklung vorzusehen und keine weitergehenden Maßnahmen zu beachten sind.

Nachfolgend wird aus dem Gutachten zu „5.8 Beurteilung“ und „6. Zusammenfassende Beurteilung“ zitiert.

5.8 Beurteilung

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

1. Gerüche aus 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.

Unter den gegebenen Annahmen wird der genannte Immissionsgrenzwert für Geruch in Höhe von 10 % der Jahresstunden für ein Wohngebiet im Bereich des B-Planes Nr. 14 – 1. Änderung größtenteils nicht überschritten. Lediglich im östlichen Randbereich des Baufeldes 3 (Monitorpunkt 13) kommt es zu einer geringen Überschreitung des Immissionsgrenzwertes in Höhe von 10,2 % der Jahresstunden (siehe Abb. 7, Seite 22, orange gekennzeichnet). Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Geruch können die betroffenen Bereiche eines B-Planes als Park- und Abstellplätze sowie auch als Lagerhallen gleichwohl genutzt werden, da die Immissionsgrenzwerte nur für Bereiche gelten, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Eine Ausweisung von Wohnungen in dem Baufeld 3 ist jedoch aus Sicht der Geruchsmissionen weiterhin denkbar, da der ausgewiesene Wert von 10,2 % der Jahresstunden auf 10 % der Jahresstunden GIRL-konform abgerundet werden kann.

Von folgenden geruchsreduzierenden Maßnahmen wird ausgegangen:

Geruchsreduzierende Maßnahmen durch den landwirtschaftlichen Betrieb der alsterdorf assistenz ost gmbH:

- Aufstallung der Tiere in dem Gebäude Nr. 1 (siehe Kapitel 4.1) an 220 bzw. 280 Tagen im Jahr
- Begrenzung der Legehennenhaltung im Gebäude Nr. 2 (siehe Kapitel 4.2) auf 220 Tiere
- Flächenbegrenzung der Mistplatte auf 20 m²

Maßnahmen bei der Biogasanlage der SHED-GmbH:

- Als geruchsrelevante Quellen der Biogasanlage sind die Feststoffannahme und das Blockheizkraftwerk berücksichtigt worden. Alle anderen Betriebseinheiten (Nachgärer, Gülleannahme etc.) sind so zu betreiben, dass von hier keine Geruchsemissionen auftreten, die außerhalb des Betriebsgeländes wahrgenommen werden könnten.

6. Zusammenfassende Beurteilung

Unter den gegebenen Annahmen wird der genannte Immissionsgrenzwert für Geruch in Höhe von 10 % der Jahresstunden für ein Wohngebiet im Bereich des B-Planes Nr. 14 - 1.Änderung größtenteils nicht überschritten. Lediglich im östlichen Randbereich des Baufeldes 3 kommt es zu einer geringen Überschreitung des Immissionsgrenzwertes in Höhe von 10,2 % der Jahresstunden. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Geruch können die betroffenen Bereiche eines B-Planes als Park- und Abstellplätze sowie auch als Lagerhallen gleichwohl genutzt werden könnten, da die Immissionsgrenzwerte nur für Bereiche gelten, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Eine Ausweisung von Wohnungen in dem Baufeld 3 ist jedoch aus Sicht der Geruchsmissionen weiterhin denkbar, da der ausgewiesene Wert von 10,2 % der Jahresstunden auf 10 % der Jahresstunden GIRL-konform abgerundet werden kann.

Von folgenden geruchsreduzierenden Maßnahmen wird ausgegangen:

Geruchsreduzierende Maßnahmen durch den landwirtschaftlichen Betrieb alsterdorf assistenz ost gGmbH:

- Aufstallung der Tiere in dem Gebäude Nr. 1 (siehe Kapitel 4.1) an 220 bzw. 280 Tagen im Jahr
- Begrenzung der Legehennenhaltung im Gebäude Nr. 2 (siehe Kapitel 4.2) auf 220 Tiere
- Flächenbegrenzung der Mistplatte auf 20 m²

Maßnahmen bei der Biogasanlage der SHED-GmbH:

- Als geruchsrelevante Quellen der Biogasanlage sind die Feststoffannahme und das Blockheizkraftwerk berücksichtigt worden. Alle anderen Betriebseinheiten (Nachgärer, Gülleannahme etc.) sind so zu betreiben, dass von hier keine Geruchsemissionen auftreten, die außerhalb des Betriebsgeländes wahrgenommen werden könnten.

Die vorgenannten Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Investoren gesichert.

Zum Nachvollzug der Geruchsfahnenabgrenzungen wird nachfolgende Übersicht wiedergegeben:

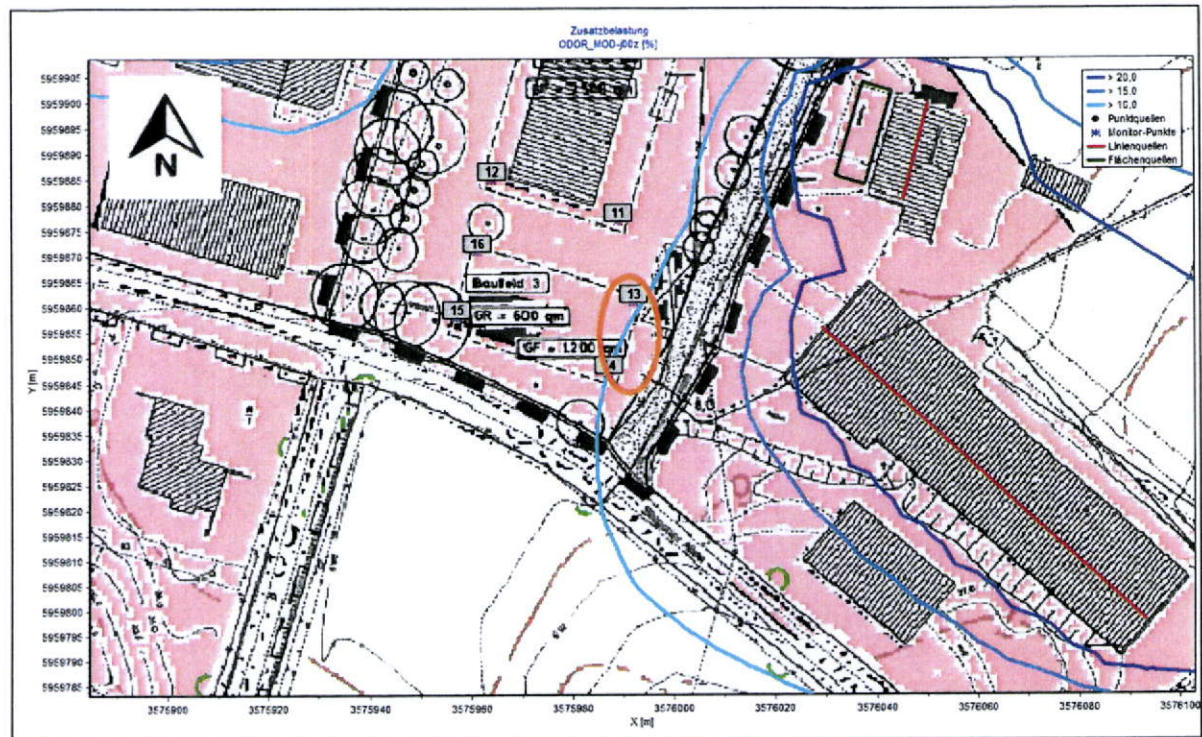


Abb. 7: Teildarstellung der Immissionsorte und der Isolinien der belastungsrelevante Kenngröße für Geruch im Baufeld 3 durch den **Betrieb der Tierhaltungsanlage der alsterdorf assistenz ost gGmbH und der Biogasanlage der SHED-GmbH** (wie in den o.g. Tabellen 1.1 und 1.2 beschrieben) bei Immissionshäufigkeiten von 10 %, 15 % und 20 % der Jahresstunden (hier sog. Wahrnehmungsstunden, AKS Hamburg-Fuhlsbüttel). M 1 : ~1.480

Verkehrslärm

Zur Problematik des Verkehrslärms ist festzustellen, dass das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 - Gut Stegen - von den Gemeindestraßen Stegener Allee, Krögersweg und Alsterweg durchlaufen bzw. berührt wird und der Weg zur Burg Stegen als Wirtschaftsweg in die nördlich liegende Feldmark führt. Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - ist nur noch der Weg zur Burg Stegen Plangebietsbestandteil. Er dient der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs vorwiegend aus den Bereichen der Baufelder 11 und 12 sowie darüber hinaus dem landwirtschaftlichen Verkehr zu den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Unter diesem Ansatz ist von einer deutlich geringeren Verkehrsbelastung auszugehen, die keine umfangreichen Schallschutzeinrichtungen erfordern.

Landwirtschaftliche Nutzung

An die geplanten Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes grenzen im Umgebungsbereich teilweise intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche können zu einer Vorbelastung führen.

Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen.

6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe

a) Artenschutzrechtliche Belange

Bei dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes im Bereich des Gutes Stegen handelt es sich vorwiegend um den seinerzeit festgesetzten Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen- im Nordteil und der Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung – Hof- und Gebäudeflächen – im Südteil auf der Westseite des Weges zur Burg Stegen. Es umfasst im Wesentlichen Hof- und Gebäudeflächen des Gutes einschließlich der hier vorhandenen Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen. Es handelt sich also um einen altbebauten Bereich, der hier in den Landschaftsraum teilweise eingegrünt und eingefasst ist und ansonsten im Osten und Süden durch vorhandene Wege- und Straßenbeziehungen abgegrenzt wird.

Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit den seinerzeitigen Baufeldern 3 und 4 sowie 11 und 12 sind neben dem Erhalt der bisherigen Gutsanlage mit Nebenräumen umfassende bauliche Entwicklungen westlich des Weges zur Burg Stegen vorgesehen, wobei der Schwerpunkt auf die Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen vorgesehen ist.

Eingebunden wird dieser Bereich an seiner West- und Nordseite durch den hier vorhandenen umfangreichen Großgrünbestand in unterschiedlicher Ausprägung und zum Anderen mit einem Bestand prägender Einzelbäume als Allee im Bereich der Zufahrt des Gutes Stegen, für die eine Ergänzung des Baumbestandes vorgesehen ist.

Für den Weg zur Burg Stegen ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine deutliche Verbreiterung der Verkehrsfläche von der Stegener Allee bis zum nördlichen Ende der Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes vorgesehen. Hierbei liegt die künftige Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche teilweise noch auf privatem Grund. Hierbei erfolgt die Verbreiterung der Verkehrsfläche nach Osten hin auf dem hier bisher vorhandenen Ackergrünland.

Zur Sicherung der vorgesehenen baulichen Entwicklungen in diesem Bereich ist bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - von Seiten des Grundstückseigentümers ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen, so dass hiernach das Plangebiet der 1. Änderung nicht mehr von dem freizuhaltenden Waldschutzstreifen des nördlich des Weges liegenden Waldes betroffen ist.

In diesem Bereich treffen mehrere naturschutzrechtliche Regelungen zusammen, die alle in erforderlichem Umfang in der Planung berücksichtigt sind. Es sind dies die zu sichernden Abstände zu den vorhandenen Waldflächen nördlich außerhalb des Plangebietes, die Berücksichtigung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bargfeld-Stegen und des Schutzstreifens für das Gewässer der Alster (§ 35 Abs. 2 LNatSchG) sowie die Abgrenzung des geplanten Naturschutzgebietes entlang der Alster und des FFH-Gebietes DE 22261-391 „Alstersystem bis Itzsteder See und Nienwohlder Moor“.

Bereits im zum Ursprungsbebauungsplan zugehörigen Grünordnungsplan ist für die übrigen Bereiche des seinerzeitigen Gesamtgebietes eine FFH-Vorprüfung zum Bauvorhaben für das FFH-Gebiet erarbeitet und dargelegt. Diese FFH-Vorprüfung schließt mit dem Fazit:

Durch die geplante Erweiterung der Wohnanlage und des landwirtschaftlichen Betriebes des Gutes Stegen sind keine bzw. offensichtlich nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bzw. von Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie zu erwarten. Daher ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) erforderlich. Das Projekt ist zulässig.

Da mit der vorliegenden Planung sowie der parallel aufgestellten 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – insgesamt eine Umstrukturierung und Reduzierung der Baumasse und der überbaubaren Flächen vorgenommen wird, führt dies zu einer weiteren Minimierung möglicher Beeinträchtigungen in diesem Nahbereich zum Flusssystem der Alster und der Alten Alster. Vielmehr werden durch die vorliegende Planung Umnutzungen in nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäudebestand ermöglicht.

Im Plangebiet sowie im Umgebungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Gut Stegen - befindet sich ein umfangreicher Laubbaumbestand als Obstwiese bzw. Einzelbäume/Baumgruppen mit teilweise strauchartigem Unterwuchs, aber auch als flächenhafter Laubbaumbewuchs. Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den entsprechenden Paragraphen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zum Einen eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - mit Stand vom 06. Oktober 2009 und zum anderen die Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 16. Juni 2011 von dem Büro BBS Greuner-Pönicke, Russeer Weg 54 in 24111 Kiel erarbeitet worden. Sie sind Anlage der Begründung. Hierin sind die vielfältigen potenziellen Konflikte dargestellt und die abzuleitenden Genehmigungsvoraussetzungen bzw. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt.

Auf Grund von umfangreichen, vorhandenen Datenmaterials, örtlicher Untersuchungen und Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort befindlichen Tierlebensräume sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorbelastungen aus den vorhandenen Nutzungen als soziale Einrichtung und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Betrieb wurde diese Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

In diesen vorliegenden gutachtlichen Stellungnahmen sind alle relevanten Vorkommen erfasst. Dies betrifft auch geschützte Arten im Flusssystem der Alster und der Alten Alster.

Als erforderliche Maßnahmen sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Faunistischen Potentialanalyse und artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt, die nachfolgend aufgeführt werden. Sie werden zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin durch entsprechende städtebauliche Vereinbarungen sichergestellt, so dass keine Defizite verbleiben.

Nachfolgend wird aus der Faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtlichen Prüfung zu den Ziffern 7 bis 8 zitiert, die in der Umsetzung der Planung beachtet und berücksichtigt werden:

7 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen leiten sich aus der Konfliktanalyse her. Sie werden hier zusammenfassend dargestellt.

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Vorhaben zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich.

Ohne diese Maßnahmen wären Betroffenheiten durch das Verletzen oder Töten von Individuen oder durch erhebliche Störungen möglich.

Bauzeitenregelung:

Das Töten oder Verletzen sowie erhebliche Störungen können vermieden werden, indem die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. In Tabelle 2 werden zunächst die für die einzelnen Arten(-gruppen) erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt und anschließend als Fazit die sich daraus ergebenden Vorgaben angegeben.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Art / Gruppe	Vermeidung/ Minimierung
<i>Vogelarten:</i>	
Rauchschwalbe:	Eingriffe im Erdgeschoss der alten Scheune nicht von Mitte April bis Ende September
Weitere Brutvögel der Gebäude	Eingriffe in die alte Scheune und den Unterstand nicht von Anfang April bis Anfang September
Ungefährdete Brutvögel der Gehölze	Eingriffe in die in Abb. 19 dargestellten potenziellen Höhlenbäume nicht von Anfang April bis Ende August.
<i>Fledermäuse</i>	
Fledermäuse mit Quartieren in Gebäuden	Eingriffe in Therapiegebäude und alte Scheune nicht zwischen Anfang April und Ende Oktober
Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen	Eingriffe in die in Abb. 19 dargestellten potenziellen Höhlenbäume nicht zwischen Anfang April und Ende Oktober
<i>Weitere Vorgaben</i>	
§ 39 (5) BNatSchG	Keine Eingriffe in Gehölzbestände zwischen 01. März und 30. September
Fazit:	<p>Eingriffe in Gebäude:</p> <p><u>Therapiegebäude:</u> Eingriffe sind zwischen Anfang November und Ende März möglich oder nach einem Nachweis, dass keine Nutzung durch Fledermäuse gegeben ist</p> <p><u>Alte Scheune:</u> Eingriffe sind zwischen Anfang November und Ende März möglich oder nach einem Nachweis, dass keine Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse gegeben ist</p> <p><u>Unterstand:</u> Eingriffe sind von Mitte September bis Ende März möglich oder nach einem Nachweis, dass keine Nutzung durch Brutvögel gegeben ist</p> <p>Eingriffe in Gehölze:</p> <p><u>potenzielle Höhlenbäume:</u> Eingriffe sind von Anfang November bis Ende Februar möglich</p> <p><u>sonstige Gehölzstrukturen:</u> Eingriffe sind von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich</p>

7.2 CEF-Maßnahmen

Als Ausgleich für Eingriffe in potenzielle Tagesquartiere von Zwerg- und Mückenfledermaus wird die Herstellung geeigneter Spaltenquartiere als vorgezogene Maßnahme vorgesehen.

Dies ist durch eine Verschalung von mind. 2x2m (Beispiel zur Umsetzung s. Abb. 21) oder das Anbringen von 4 Flachkästen umzusetzen und kann an einem der betroffenen oder einem anderen Gebäude im Umfeld des Vorhabensort geschehen. Der genaue Standort ist mit einem Fledermausexperten abzustimmen und zum Bauantrag festzulegen. Die Maßnahme ist vor dem Eingriff umzusetzen, um die ökologische Funktion durchgängig zu gewährleisten.

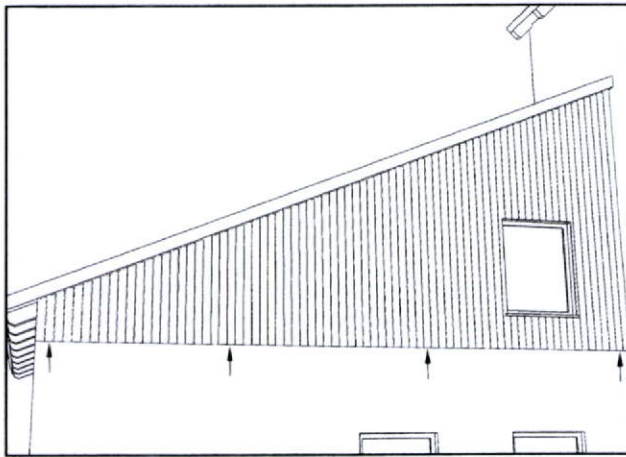


Abb. 21: Beispiel für eine Giebelverkleidung außen als mögliche Maßnahme für Zwerg- und Mückenfledermaus

7.3 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Artenschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

8 Hinweise zur Eingriffsregelung

Zur Minimierung von Störungen von Brutvögeln sollten insbesondere lärmintensive Arbeiten möglichst außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Durch die Berücksichtigung der in Kap. 7.1 angegebenen Bauzeitenregelung für Eingriffe in den Dachbereich der alten Scheune wird auch ein Zerstören besetzter Wespenester vermieden.

6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe

b) Ermittlung der Eingriffe

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich unterschiedlich zu begründende Veränderungen als Eingriffe in das Schutzgut Boden bzw. in den Baum- und Strauchbestand und sonstige Vegetationsflächen. Sie resultieren aus der Entwicklung der Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen- und der mit der Neuplanung vorgenommen Umstrukturierung des Bereiches der bisherigen Hof- und Gebäudeflächen. Dies bezieht auch die Umnutzung bisheriger kleinerer Grünflächenstrukturen –Gartenanlage- mit ein, die nunmehr als Bauflächen festgesetzt sind.

Durch die Neuschneidung der überbaubaren Flächen im Plangebiet sind größere Flächen zum Erhalt vorhandener Vegetationsflächen an der Nordgrenze des Plangebietes neu festgesetzt. Hierdurch kann ein umfangreicher prägender Baumbestand auf Dauer erhalten werden.

Zur verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung besteht das Erfordernis zur Verbreiterung des Weges zur Burg Stegen einschließlich der Entwicklung einer hinreichend großen Wendeanlage.

Des Weiteren ergeben sich Verluste von insgesamt 3 Einzelbäumen im Bereich der überbaubaren Fläche des Baufeldes 11.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Ergänzung der Katasterinhalte der Planzeichnung ist der vorhandene lineare und flächenhafte Grünbestand überprüft und eingemessen worden.

Nachfolgend wird eine Auflistung der Eingriffe und sonstiger Veränderungen durch die vorliegende Planung wiedergegeben.

Sonstiges Sondergebiet –Therapeutisches Wohnen-

Erhöhung der Baufläche des Sonstigen Sondergebietes aus	
- private Grünfläche – Gartenanlage - um	396 qm
- Fläche für die Landwirtschaft – Hof- und Gebäudeflächen – um	6.424 qm
Erhöhung der zulässigen Grundfläche um	650 qm
Erhöhung der zulässigen Geschossfläche	2.750 qm
Erhöhung der zulässigen Überscheidung der zulässigen Grundfläche um	325 qm
Reduzierung der bisherigen privaten Grünfläche –Gartenfläche- um	396 qm
Reduzierung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft – Hof- und Gebäudeflächen – um	6.424 qm

Verlust von insgesamt 3 künftig entfallenden Einzelbäumen, die mit ihren eingemessenen Stämmen innerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bauflächen liegen. Darüber hinaus befinden sich einige vorhandene Altbäume mit ihren Kronenbereichen in untergeordnetem Umfang im Bereich der überbaubaren Flächen. Dies wird als vertretbar angesehen, zumal sie hier im Nahbereich bereits bisher vorhandenen Baubestandes liegen. Es wird kein Erfordernis gesehen, auch diese außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Einzelbäume als künftig entfallend zu kennzeichnen. Von daher verbleibt es bei einer Erhaltungsfestsetzung.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Ökologische Aufwertung

Neufestsetzung einer sonstigen Vegetationsfläche	1.628 qm
Entsiegelung durch entfallende Gebäude	- unverändert gegenüber Ursprungsplanung
Versiegelung der Verkehrsflächen	- unverändert gegenüber Ursprungsplanung
Erhalt von prägenden Einzelbäumen als Baumgruppe	13 Einzelbäume
Neuanpflanzung von Alleebäumen entlang der Gutshofauffahrt	5 Alleebäume

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden durch zusätzlich entstehende Vollversiegelung und durch den Fortfall des vorstehend aufgelisteten Grünbestandes sowie sonstiger Vegetationsflächen, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren. Artenschutzrechtliche Ausgleichsanforderungen sind nicht gegeben.

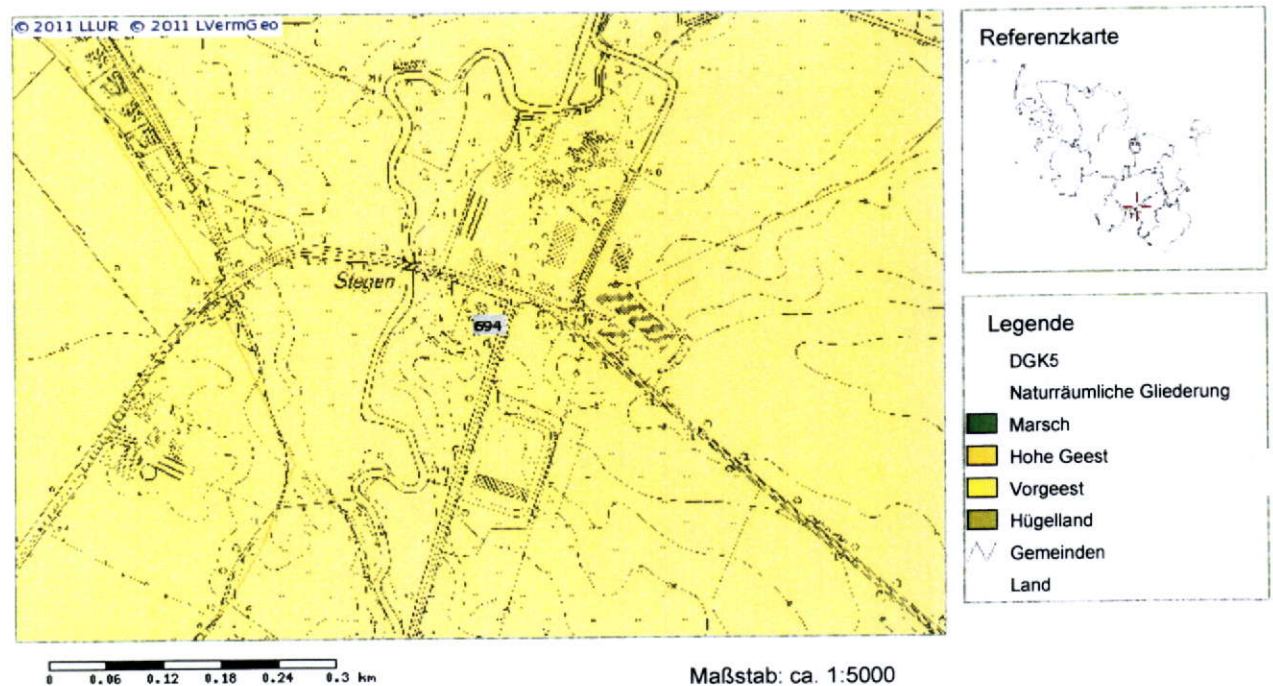
7. Bodenschutz

a) Vorsorgender Bodenschutz

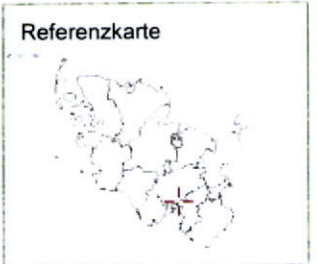
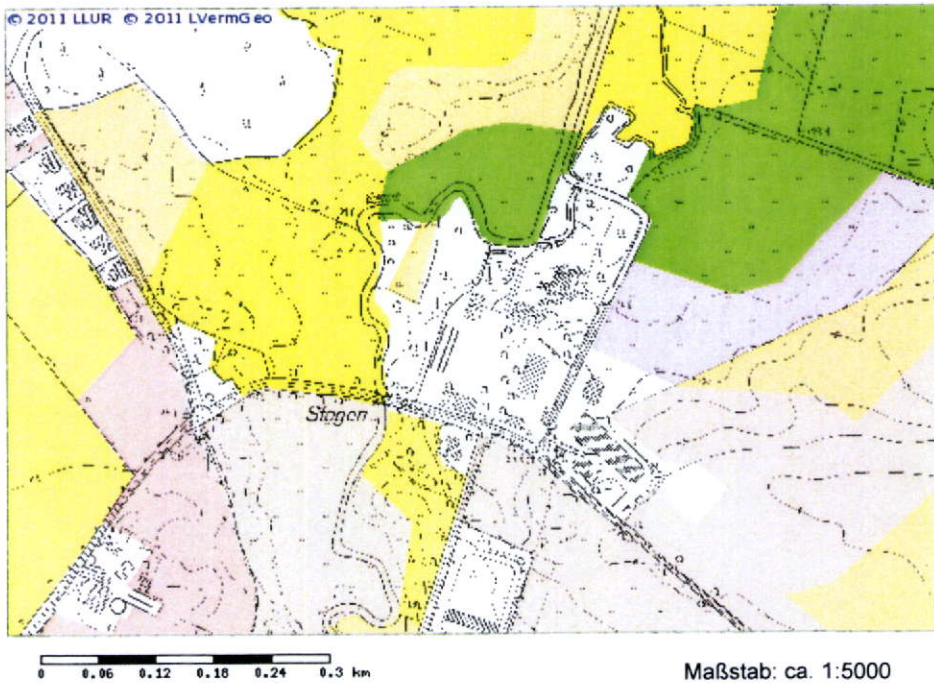
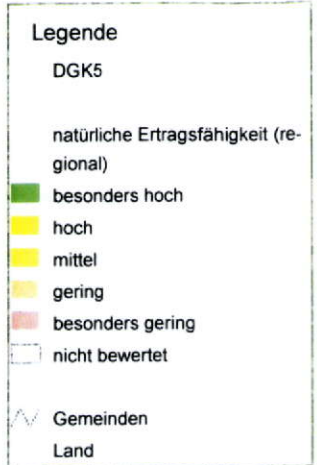
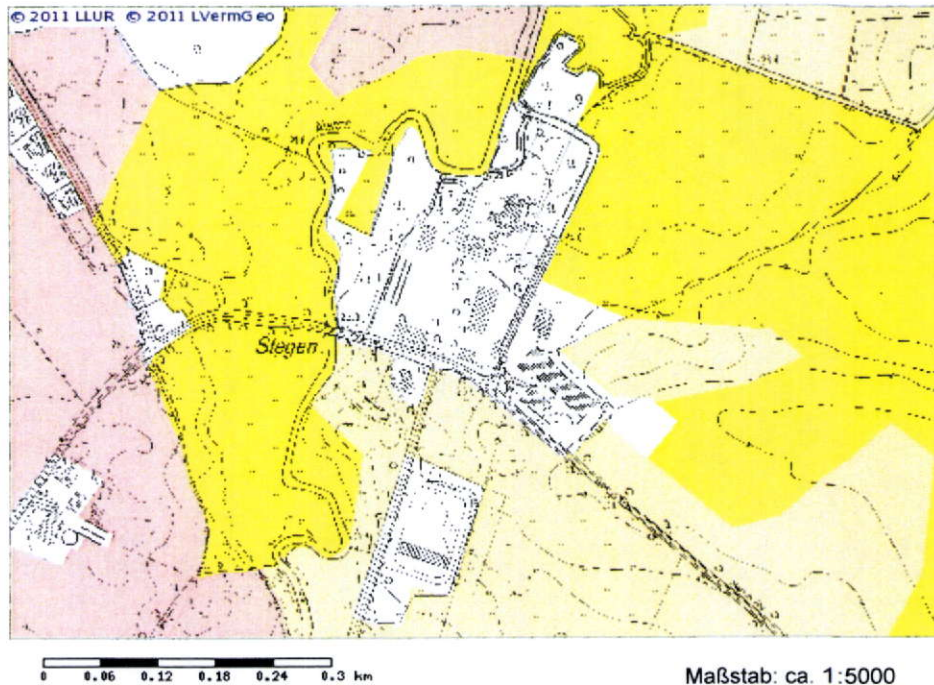
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die bauliche Umstrukturierung der vorhandenen Hofffläche des Gutes Stegen, bei der nunmehr auch bauliche Umnutzungen im landwirtschaftlichen Gebäudebestand vorgesehen sind. Das Plangebiet ist bereits verbindlich überplant und die nunmehr neu geschnittenen Bauflächen sind dem Grunde nach in anderer Form bereits Planinhalt gewesen.

In dem als Planungshilfe genannten Agrar- und Umweltatlas (umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php) sind Informationen für den Standort enthalten, die sich jedoch nicht auf den Bereich des Plangebietes beziehen, sondern nur auf die umgebenden Flächen außerhalb der bestehenden Flächen der Hofanlage des Gutes Stegen. Eine explizite Darstellung des vorsorgenden Bodenschutzes zu den Bauflächen liegt somit nicht vor. Eine Prüfung ist folglich nicht möglich, da der Plangeltungsbereich nicht bewertet worden ist.

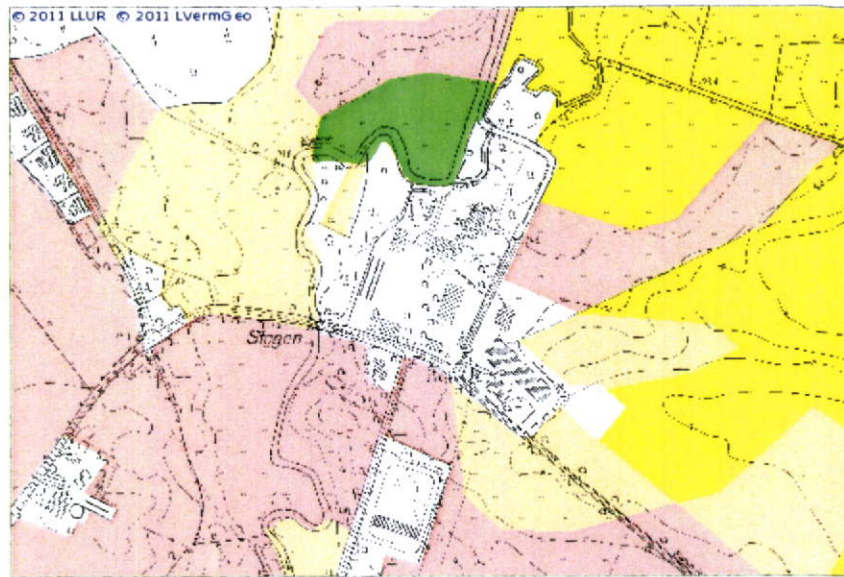
Zum Nachvollzug werden verschiedene Ausschnitte aus dem Agrar- und Umweltatlas wiedergegeben. Eine Bewertung erfolgt nicht.



BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-



BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Maßstab: ca. 1:5000

Referenzkarte



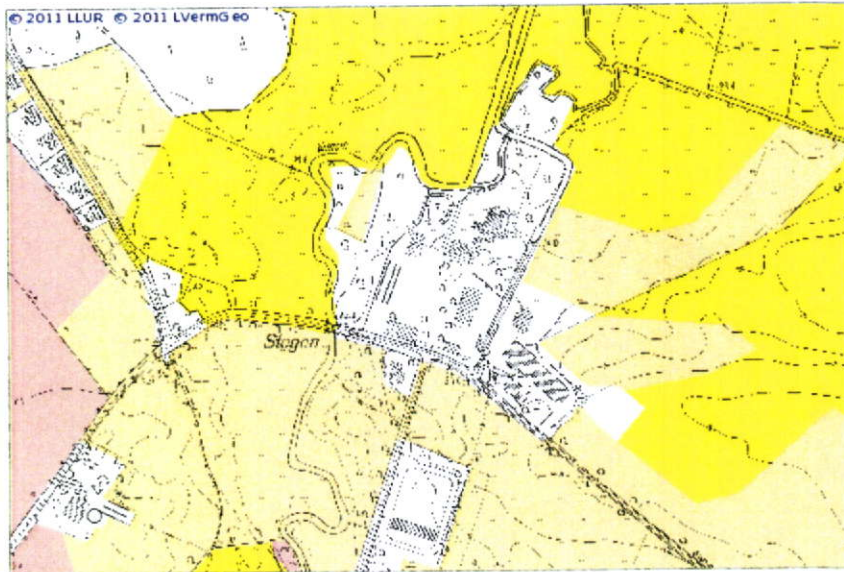
Legende

DGK5

Feldkapazität im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90^{er} Perzentil
- höher 75^{er}-90^{er} Perzentil
- mittel 25^{er}-75^{er} Perzentil
- gering 10^{er}-25^{er} Perzentil
- besonders gering <10^{er} Perzentil
- nicht bewertet (z.B. Wald, Siedlung, Datenlück.

- Gemeinden
- Land



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Maßstab: ca. 1:5000

Referenzkarte



Legende

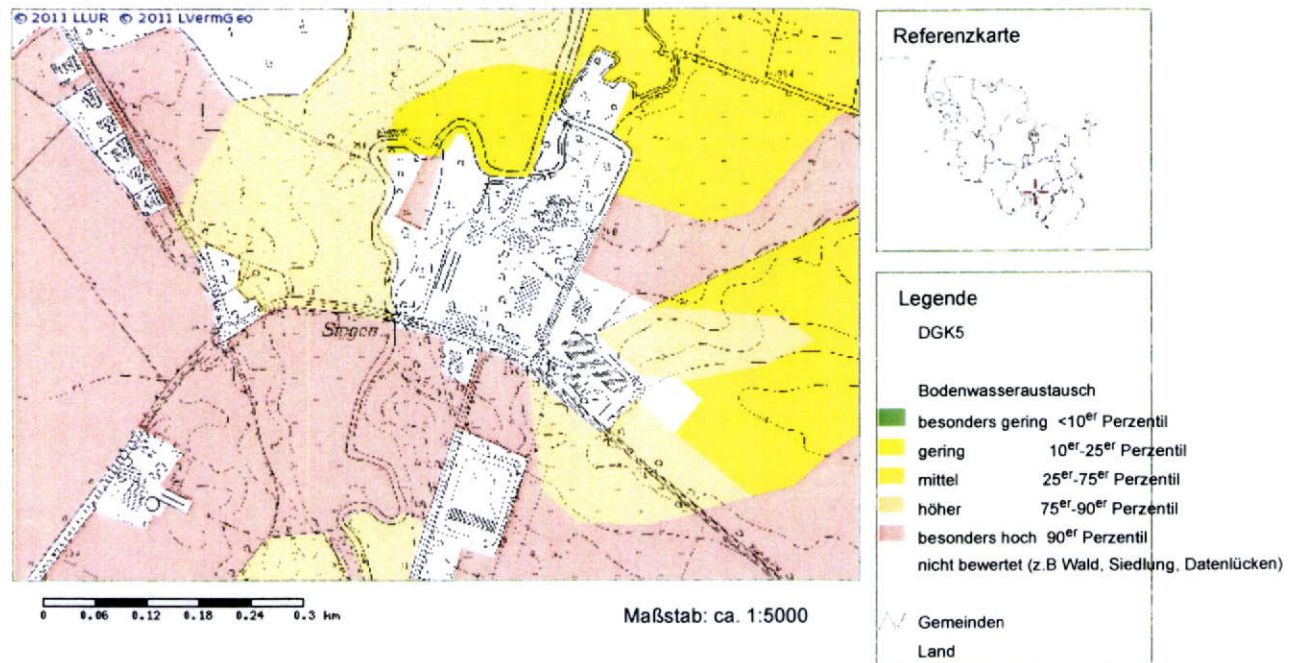
DGK5

Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum

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

- Gemeinden
- Land

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-



7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen

Zur Problematik von Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen ist seitens des Kreises Stormarn mit Schreiben vom 24. Januar 2001 zum Beteiligungsverfahren der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes an das Amt Bargtheide-Land mitgeteilt worden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand zum Bereich des Gutes Stegen keine entsprechenden Hinweise vorliegen.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

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.

Für den Bereich des Weges zur Burg Stegen sind die erforderlichen Breiten der auszubauenden Verkehrsfläche zu sichern. Dies betrifft auch die Sicherung der Wendeanlage und der angrenzenden Fläche für die Abfallbeseitigung – Müllgefäßstandplatz – und ggf. erforderliche Sickermulden seitlich des Weges zur Burg Stegen.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 - Gut Stegen - ist der hierin festgesetzte Ausbau des Weges zur Burg Stegen bisher noch nicht durchgeführt worden, da dieser Ausbau in Gänze, von seiner Einmündung in die Stegener Allee im Süden bis zum nördlichen Übergang in den vorhandenen Wirtschaftsweg (Betonspurbahn), der Erschließung des westlich angrenzenden Sonstigen Sondergebietes –Therapeutisches Wohnen- dient. Hierfür werden nachfolgend die Erschließungskosten ermittelt.

Andere Erschließungsanlagen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen.

A. Grunderwerb			
1. Weg zur Burg Stegen	<u>2.400,00 €</u>		2.400,00 €
	2.400,00 €		
B. Verkehrsfläche			
1. Weg zur Burg Stegen	<u>147.200,00 €</u>		147.200,00 €
	147.200,00 €		
C. Oberflächenentwässerung (40 %)			
1. Weg zur Burg Stegen	<u>22.550,00 €</u>		22.550,00 €
	22.550,00 €		
D. Straßenbeleuchtung			
1. Weg zur Burg Stegen	<u>9.300,00 €</u>		9.300,00 €
	9.300,00 €		
E. Straßenbäume			
1. Weg zur Burg Stegen	<u>0,00 €</u>		0,00 €
	0,00 €		
			<u>181.450,00 €</u>
Planung und Abrundung ca. 19 %			<u>34.550,00 €</u>
			<u>216.000,00 €</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. 21.600,00 €.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 2012 bereit gestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

Sofern die Gemeinde jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten ohne gemeindlichen Anteil auf die Grundstückseigentümer umzulegen.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

F. Schmutzwasserkanalisation		
1. Weg zur Burg	<u>75.000,00 €</u>	
	75.000,00 €	75.000,00 €
G. Oberflächenentwässerung (60 %)		
1. Weg zur Burg	<u>33.800,00 €</u>	
	33.800,00 €	33.800,00 €
H. Wasserversorgung		
private Gebietsversorgungsanlage		
(kein Kostenansatz)	<u>0,00 €</u>	
	0,00 €	0,00 €
I. Gasversorgung		
(kein Kostenansatz)	<u>0,00 €</u>	
	0,00 €	<u>0,00 €</u>
		108.800,00 €
Planung und Abrundung ca. 19 %		<u>21.200,00 €</u>
		<u>130.000,00 €</u>

Die Kosten zu F. bis I. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den privaten Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehend aufgeführten Erschließungskosten beinhalten nur die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Gut Stegen -. Die überwiegend noch nicht durchgeführten Erschließungsmaßnahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan verbleiben mit ihren ermittelten Kostenanteilen und gleichfalls der Möglichkeit, sie vollständig von Investorenseite durchführen zu lassen, ohne gemeindlichen Kostenansatz.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Errichtung einer Pflanzenkläranlage nicht mehr vorgesehen ist und wie bisher die bestehende Druckrohrleitung zur Gebietskläranlage an der Hardebek weiter genutzt wird.

10. Hinweise

Baugrunduntersuchung

Den Grundstückseigentümern wird zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes empfohlen, eine entsprechende Untersuchung durch einen qualifizierten Baugrundsachverständigen durchführen zu lassen. Von Seiten der Gemeinde wird kein Erfordernis gesehen, eine derartige Untersuchung bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchführen zu lassen, zumal die Baugrunduntersuchung durch die privaten Investoren besser auch auf die Belange der künftigen Baumaßnahmen ausgerichtet werden kann und die Gemeinde davon ausgeht, dass die Baugrundstücke im herkömmlichen Sinne unter Berücksichtigung der speziellen geologischen Bedingungen innerhalb des Plangebietes als bebaubar anzusehen sind.

Im Übrigen wird auf bereits vorliegende Baugrunduntersuchungen für den Bereich des Gutes Stegen verwiesen.

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers Schleswig Holstein Netz AG 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, einzuholen.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig Holstein Netz AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern. Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Kulturdenkmale

Kulturdenkmal – Stegener Allee

Entlang der Stegener Allee besteht eine Lindenallee von der Kayhuder Straße bis zu den Hofanlagen des Gutes Stegen. Diese Lindenallee ist Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz.

Archäologische Denkmäler

Gutshof Stegen – früherer Wirtschaftshof Stegen

Für den Bereich des Gutshofes Stegen, nördlich der Stegener Allee/Alsterweg sowie westlich des Weges zur Burg Stegen, ist es nicht auszuschließen, dass bei Fundamentierungs- und/oder Tiefbaumaßnahmen Spuren älterer Bauten des früheren Wirtschaftshofes Stegen aus dem 15. – 19. Jahrhundert entdeckt werden. Dann ist der § 15 des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Burg Stegen

Das Archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 06. Juli 2011 mit, dass sich in einer Entfernung von ca. 400 m das Denkmal Nr. 1 der Gemeinde Bargfeld-Stegen befindet. Hierbei handelt es sich um die besonders gut erhaltene und bedeutungsvolle Burg Stegen. Dieses Denkmal ist nach § 5 Denkmalschutzgesetz in das Denkmalsbuch der Gemeinde eingetragen.

Das geplante Bauvorhaben ist geeignet, den Umgebungsbereich des Denkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Da sich aber zwischen Denkmal und den geplanten Bauflächen ein Gehölz befindet, dass die geplanten Bauflächen abschirmen wird und zudem sich die neuen Bauflächen auf dem bereits überbauten Grundstück befinden, geht das Archäologische Landesamt nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Denkmals aus und erteilt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 3 Denkmalschutzgesetz seine Zustimmung.

Grundwasser

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht, und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden.

Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

ÖPNV

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der Gemeinde in hinreichendem Maße durch Buslinien als auch durch Anruf-Sammel-Taxen sichergestellt.

Die Buslinien 8111 sowie 8140 von der Haltestelle: Stegenerhude, Abzw. Gut Stegen, verbinden Bargfeld-Stegen mit Sülfeld, Kayhude/Hamburg-Ochsensoll, Bargteheide und Bad Oldesloe.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

11. Tabellarische Zusammenstellungen

a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	SO sonstiges Sondergebiet	öffentliche Verkehrsfläche	Fläche für die Abfallbeseitigung -Müllgefäß standplatz-	gesamt
40 tlw.	4.989 qm	966 qm	---	966 qm	---	966 qm
2/2 tlw.	57.368 qm	411 qm	290 qm	101 qm	20 qm	411 qm
2/1 tlw.	9.530 qm	225 qm	---	225 qm	---	225 qm
3/2 tlw.	655.279 qm	30 qm	---	30 qm	---	30 qm
17 tlw.	4.764 qm	3.760 qm	3.760 qm	---	---	3.760 qm
101 tlw.	26.331 qm	10.873 qm	10.873 qm	---	---	10.873 qm
gesamt		16.265 qm	14.923 qm	1.322 qm	20 qm	16.265 qm

überlagernde Festsetzungen:

Flurstück 17 auf Sonstiges Sondergebiet – sonstige Vegetationsflächen – mit 1.211 qm
 Flurstück 101 auf Sonstiges Sondergebiet – sonstige Vegetationsflächen – mit 417 qm

b) Bisherige Planung

Bisheriger Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen -

Baufeld	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige Grundfläche vollversiegelt	zulässige Überschreitg. 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
3	6.424 qm	FdL	450 qm	225 qm	675 qm
4		FdL	1.100 qm	550 qm	1.650 qm
11	9.841 qm	SO	650 qm	325 qm	975 qm
12		SO	1.750 qm	875 qm	2.625 qm
gesamt	16.265 qm		3.950 qm	1.975 qm	5.925 qm

c) Neue Planung

Bebauungsplan Nr. 14 – 1. Änderung - Gut Stegen

Baufeld	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige Grundfläche vollversiegelt	zulässige Überschreitg. 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
3	6.424 qm	SO	600 qm	300 qm	900 qm
4		SO	1.250 qm	625 qm	1.875 qm
11	9.841 qm	SO	1.650 qm	825 qm	2.475 qm
12		SO	1.100 qm	550 qm	1.650 qm
gesamt	16.265 qm		4.600 qm	2.300 qm	6.900 qm

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Auflistung der Eingriffe durch die Neuplanung

- Erhöhung der Baufläche des Sonstigen Sondergebietes aus
 - private Grünfläche – Gartenanlage 396 qm
 - Fläche für die Landwirtschaft – Hof- und Gebäudeflächen 6.424 qm
- Erhöhung bzw. Reduzierung der zulässigen Grundfläche (Baufelder 3, 4, 11 und 12)
Neuplanung 4.600 qm ./.. Altplanung 3.950 qm = Erhöhung 650 qm
- Erhöhung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche (Baufelder 3, 4, 11 und 12)
Neuplanung 2.300 qm ./.. Altplanung 1.975 qm = Erhöhung 325 qm
- Reduzierung der bisherigen privaten Grünfläche –Gartenfläche-
in Sonstiges Sondergebiet 396 qm
- Reduzierung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft – Hof- und
Gebäudeflächen - 6.424 qm
- Verlust von insgesamt 3 künftig entfallenden Einzelbäumen

In Gegenüberstellung der bisherigen Bodenversiegelung aus Gebäudebestand und befestigten Hofflächen zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 14 – 1. Änderung – Gut Stegen - ergibt sich folgendes Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung (Baufelder 3, 4 , 11 und 12):	6.900 qm
bisherige Vollversiegelung aus Gebäudebestand und befestigten Hofflächen	./.. 5.925 qm
neu entstehende Vollversiegelung	975 qm

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus Vollversiegelung: $975 \text{ qm} \times 0,5 =$ **487,50 qm**

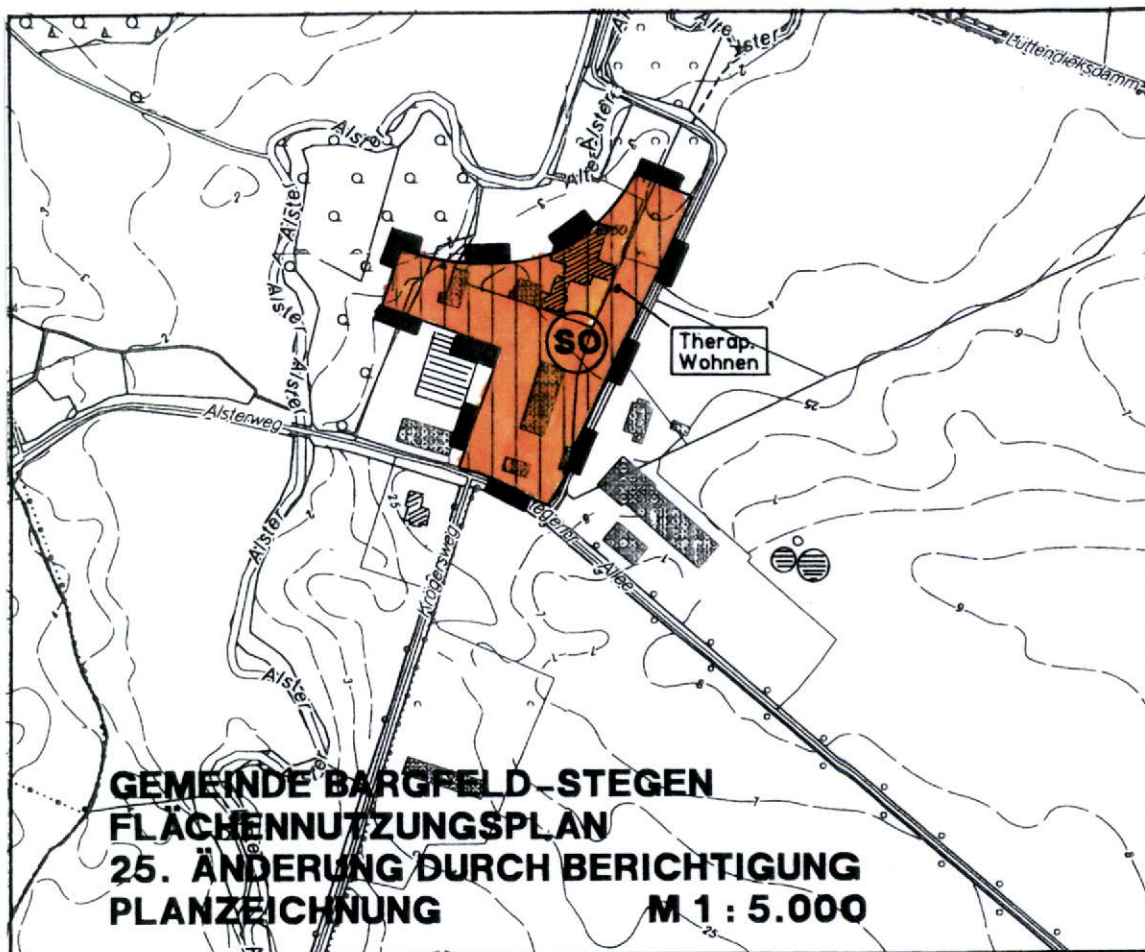
Verlust von 3 Einzelbäumen

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf durch Ersatzbäume: **6 Einzelbäume**

Auf Grund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass im Zuge der baulichen Umsetzung weitere Einzelbaumbepflanzungen vorgenommen werden, so dass sich hierdurch eine Aufwertung ergeben wird.

Flächenhafter Ausgleichsbedarf ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich.

12. Flächennutzungsplan – 25. Änderung – durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. DARSTELLUNGEN

	BAUGEBIETE Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB
--	---	---------------

	Zweckbestimmung: Therapeutisches Wohnen	
--	--	--

	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung	
--	---	--

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-1. ÄNDERUNG - GUT STEGEN-

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 -1. Änderung - Gut Stegen -, Gebiet: westlich des Weges zur Burg Stegen und nördlich der Stegener Allee, der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 22. August 2011.

Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juni 2011; August 2011