



**GEMEINDE
BARGFELD-STEGEN
KREIS STORMARN**



BEGRÜNDUNG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14 – GUT STEGEN
- 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG -**

BEGRÜNDUNG

über den
Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen -
- 2. Änderung und Teilaufhebung -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: östlich des Weges zur Burg und nördlich rückwärtig der bestehenden
landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen bis zur Biogasanlage

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 4
b) Sonstiges und Lage im Raum	5
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	6 - 7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8
4. Umweltbericht (mit eigenen Seitenzahlen).....	I - X
5. Anlagen	
Ausschnitt der Planzeichnung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 –Gut Stegen- im Maßstab 1 : 2.000.....	9
Vermerk: Beschluss über die Begründung	10

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen - ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 14. Juli 2006 in Kraft getreten.

Durch die neuerliche Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 –Gut Stegen- für einen neu festgelegten Planbereich wird dem Investor die Möglichkeit zur baulichen Umnutzung der vorhandenen Gebäude im Bereich der Hofanlage gegeben, die nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind. Im Umkehrschluss soll die Bebaubarkeit des Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen- im Bereich südöstlich des Weges zur Burg und nordöstlich der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft einschließlich der umgebenden östlichen und nordöstlichen privaten Grünflächen aufgehoben werden.

In der Sitzung am 14. Februar 2011 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung und Einleitung eines Aufhebungsverfahrens für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen- gefasst.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplanes Nr. 14 –Gut Stegen- 2. Änderung und Teilaufhebung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 14. Februar 2011 ist der Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung -, bestehend aus der Planzeichnung mit Umgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen -, dem Text und der Begründung, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15. April 2011 bis zum 29. April 2011 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 07. April 2011.

Mit Schreiben vom 22. März 2011 sind die Verfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29. April 2011.

Über die aus Anlass der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat der zuständige Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 23. Mai 2011 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2011 den Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

Mit Schreiben vom 16. Juni 2011 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren 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 25. Juli 2011.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 24. Juni 2011 bis zum 25. Juli 2011 einschließlich. Dies ist entsprechend am 16. 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 – Gut Stegen - 2. Änderung und Teilaufhebung, bestehend aus der Planzeichnung mit Umgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - und dem Text, gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

1. Allgemeines

b) Sonstiges und Lage im Raum

Für eine Teilfläche südöstlich des Weges zur Burg und nordöstlich der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft des Bebauungsplanes Nr. 14 –Gut Stegen- ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen- festgesetzt. Von Seiten des Investors wird diese seinerzeitige bauliche Konzeption nunmehr in Frage gestellt. Es werden andere Lösungsmöglichkeiten durch Umnutzung und Erneuerung des vorhandenen Baubestandes im Bereich der alten Hofanlage gesehen.

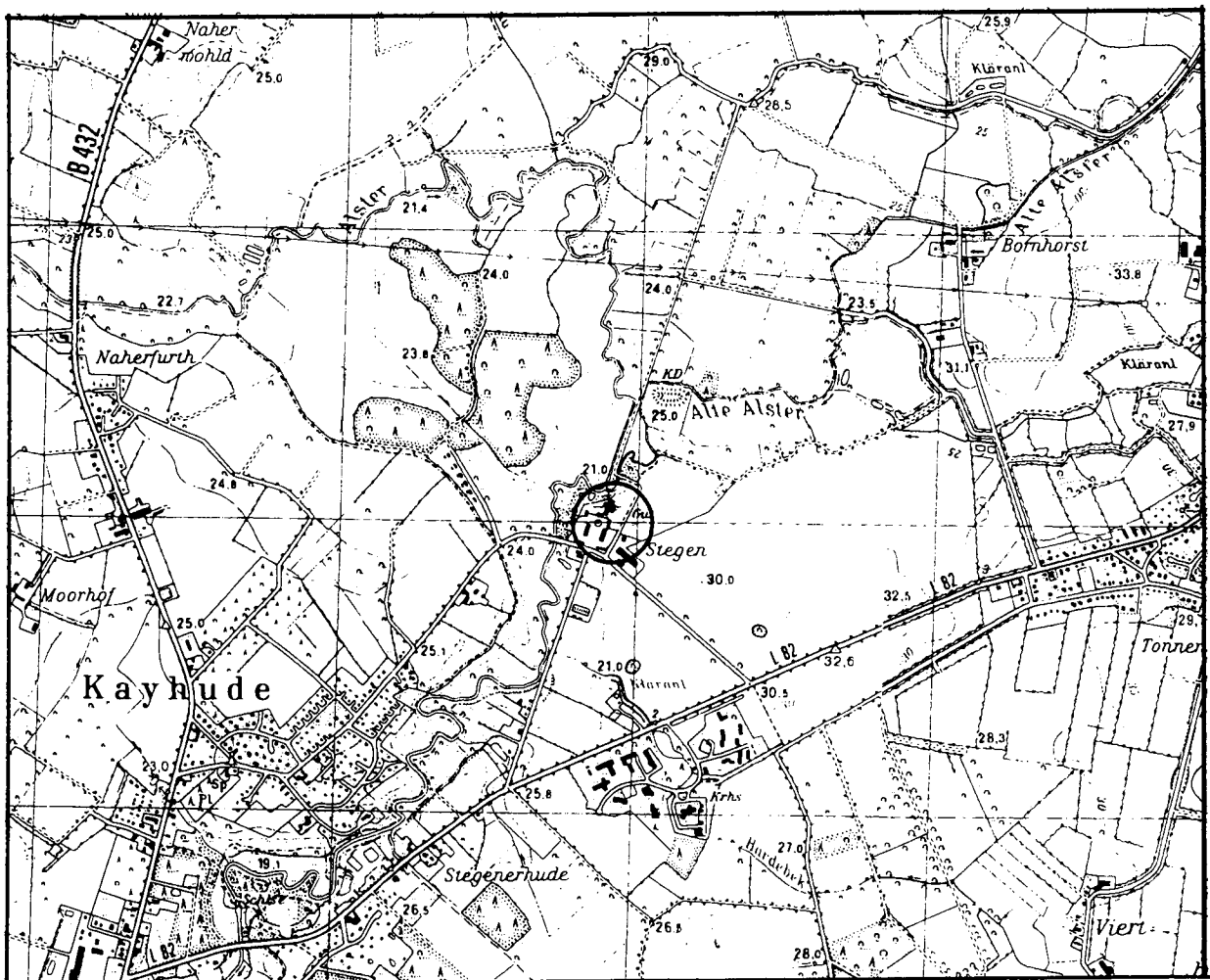
Somit soll die Bebaubarkeit in dieser nordöstlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 14 - Gut Stegen - ersatzlos aufgehoben werden. Hierbei sind die einfassenden privaten Grünflächen östlich und nordöstlich mit einzubeziehen.

Innerhalb dieses Bereiches ist bisher noch keine bauliche Umsetzung erfolgt.

Hiermit folgt man der städtebaulichen Zielsetzung zur Umnutzung und Verdichtung vorhandenen Bestandes in altbebauten Bereichen.

Nachfolgend wird ein Übersichtsplan im Maßstab M 1 : 25.000 wiedergegeben, in dem die Lage des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - markiert ist.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen - ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 14. Juli 2006 in Kraft getreten. Eine bauliche Umsetzung bezüglich der verkehrlichen Erschließung durch den Weg zur Burg Stegen, dem nordöstlichen Bauflächen des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen – sowie diese an der Ostseite bzw. Nordostseite einfassenden privaten Grünflächen ist bisher nicht erfolgt. Von Seiten des Investors sind mehrfach verschiedene Ansätze zur Umsetzung erfolgt mit dem Ergebnis, dass nunmehr aus Sicht der hier vorhandenen sozialen Einrichtung eine Umsetzung in nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäudebestand zielführender ist. Aus diesem Grunde wurde die Gemeinde gebeten zu prüfen, inwieweit eine Umstrukturierung im Bereich der bestehenden alten Hofanlage des Gutes Stegen möglich ist. Eine derartige Umstrukturierung wird von Seiten der Gemeinde als vertretbar angesehen, sodass weiterer Handlungsbedarf besteht im Zuge der Umstrukturierung der Bauflächen im Bereich der alten Gutsanlage nicht mehr erforderlichen Bauflächenbestand auf der Ostseite des Weges zur Burg Stegen aufzuheben.

Die Planungsziele zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Gut Stegen - werden wie folgt beschrieben:

Für den Bereich des Gutes Stegen besteht dringender Handlungsbedarf zur Bereitstellung von Wohnungen und Wohnunterkünften für den dort bisher untergebrachten Personenkreis. 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.

Von Seiten der Gemeinde wird im Umkehrschluss nunmehr die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - auf der Ostseite des Weges zur Burg Stegen und nordöstlich der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft eingeleitet. Damit kann die erforderliche Reduzierung von Bauflächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen – sichergestellt werden. Betroffen von der Aufhebung ist demnach nur das bisherige Baufeld 13 und die einfassenden bzw. angrenzenden privaten Grünflächen.

Aus der Begründung mit der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 10) Flächenermittlung und Flächenverteilung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 - Gut Stegen - ergeben sich folgende betroffene Flurstücke mit ihren Flächenanteilen:

Flurstück	Größe des Plangebietes innerhalb der Aufhebung	Sonstiges Sondergebiet- Therapeutisches Wohnen	private Grünfläche- Gartenanlage	private Grünfläche- ex. Gras- und Krautflur	Gesamt
2/2	11.135 qm	5.743 qm	544 qm	4.848 qm	11.135 qm
2/1	3.762 qm	3.530 qm	144 qm	88 qm	3.762 qm
3/2	926 qm	306 qm	116 qm	504 qm	926 qm
gesamt	15.823 qm	9.579 qm	804 qm	5.440 qm	15.823 qm

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

Da der Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen – am 14. Juli 2006 in Kraft getreten ist, bestehen im Grunde Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB bei Durchführung des vorliegenden Aufhebungsverfahrens für eine Teilfläche des Bebauungsplanes. Da es jedoch ausdrücklicher Wunsch der Grundstückseigentümerin und der derzeitigen Grundstücksnutzerin der Teilfläche des Bebauungsplanes ist, dieses Aufhebungsverfahren durchzuführen und hierzu parallel eine städtebauliche Umstrukturierung im Bereich der alten Hofanlage des Gutes Stegen vorzunehmen, ist zwischen der Gemeinde, der Grundstückseigentümerin und der Grundstücksnutzerin eine städtebauliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen, in der die Grundstückseigentümerin und Grundstücksnutzerin ausdrücklich ihren Verzicht auf mögliche Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB gegenüber der Gemeinde erklärt und vereinbart hat.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung, Gebiet: östlich des Weges zur Burg und nördlich rückwärtig der bestehenden landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen bis zur Biogasanlage, bisher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen- einschließlich östlich und nördlich angrenzender privater Grünflächen festgesetzt, wird der Teilbereich durch folgenden Text aufgehoben:

Text

1.

Der in der Planzeichnung (Teil A) umgrenzte räumliche Geltungsbereich für das Gebiet: östlich des Weges zur Burg und nördlich rückwärtig der bestehenden landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen bis zur Biogasanlage des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – wird aufgehoben.

Anderes ist nicht Inhalt dieser Satzung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung -.

4. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

**GEMEINDE
BARGFELD-STEGEN
KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 14
- GUT STEGEN -
- 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG-**

**BEGRÜNDUNG – ZIFFER 4
HIER: UMWELTBERICHT**

Seiten: I bis X

Stand: August 2011

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

Gliederungen	II
a) Einleitung	III
a ₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - 2. Änderung und Teilaufhebung-, Beschreibung der Aufhebungsfestsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	III
a ₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung.....	III - VI
b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen	VI
b ₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete	VI
b ₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern.....	VI - IX
b ₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	IX
b ₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	IX
b ₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten der Teilaufhebung unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches	IX
c) Zusätzliche Angaben	X
c ₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	X
c ₂) Maßnahmen zur Überwachung	X
d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	X

4. Umweltbericht

a) Einleitung

a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - 2. Änderung und Teilaufhebung -, Beschreibung der Aufhebungsfestsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Für den Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen – auf der Ostseite des Weges zur Burg Stegen und nordöstlich der hier festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung – Hof- und Gebäudeflächen – war eine Baufläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen – festgesetzt, dass randlich durch private Grünflächen eingebunden bzw. gegliedert war.

Dieser Bereich des Gutes Stegen ist künftig für die hier tätige soziale Einrichtung der Stiftung Alsterdorf bzw. alsterdorf assistenz ost nicht mehr erforderlich. Vielmehr wird angestrebt, notwendige bauliche Einrichtungen für Bewohner dieser Einrichtung innerhalb der Hofanlage des Gutes Stegen auf der Westseite des Weges zur Burg, teilweise auch durch Umnutzung von Gebäudebestand, zu entwickeln. Das Planungsziel für die vorliegende Teilaufhebung wird wie folgt umschrieben:

„Für diese Teilfläche war im Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen - ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Therapeutisches Wohnen- festgesetzt und an seiner Nord- und Nordostseite durch umfangreiche private Grünflächen eingefasst. Da von Seiten des Investors die bauliche Konzeption auf der Ostseite des Weges zur Burg in Frage gestellt ist und er nach anderen Lösungsmöglichkeiten durch Umnutzung des vorhandenen Baubestandes im Bereich der alten Hofanlage sucht, soll die Bebaubarkeit in dieser Teilfläche südöstlich des Weges zur Burg und nordöstlich der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - ersatzlos aufgehoben werden. Hierbei werden auch die einfassenden Grünflächen östlich und nördlich mit einbezogen.“

Nachfolgend werden die Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen - wiedergegeben, für die diese Satzung aufgestellt wird. Sie ist aus der Tabelle des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen -, Ziffer 10) Flächenermittlung/Flächenverteilung, abgeleitet.

1. Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung - Therapeutisches Wohnen –	9.579 qm
2. private Grünfläche – Gartenanlage –	804 qm
3. private Grünfläche – extensive Gras- und Krautflur -	<u>5.440 qm</u>
	gesamt 15.823 qm

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - vor:

Landesraumordnungsplan	Landschaftsprogramm
Landesentwicklungsplan (LEP)-Entwurf	Landschaftsrahmenplan
Regionalplan Planungsraum I	bestehende und gemeldete FFH-Gebiete
Kreisentwicklungsplan	Landschaftsplan (1998)
Gemeinsames Datenprofil 2011	
Flächennutzungsplan – 17. Änderung	

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht. Die Beurteilungsgrundlage für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist die 1. Änderung des Landschaftsplanes 2005 für das Teilgebiet 1.

Die mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sich ergebenden Änderungen können zu gegebener Zeit bei einer Teilvorschrift des Landschaftsplanes mit aufgearbeitet werden.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zur vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind bzw. sich verändern. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da mit der vorliegenden Teilaufhebung der Fläche umfangreiche Flächen nicht mehr versiegelt bzw. sonstige Eingriffe vorbereitet werden.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Es ergeben sich im Grundsatz deutliche Reduzierungen bisher zulässiger Eingriffe.

Landesraumordnungsplan, Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan I

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebereiches zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes und der Lage an der nordwestlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Bargfeld-Stegen nach Kayhude hin ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt außerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Bargfeld-Stegen im Bereich des Gutes Stegen.

Im Regionalplan ist der Planbereich wie folgt dargestellt und beschrieben:

- als regionaler Grünzug die gesamte Ortslage Bargfeld-Stegen umfassend
- Schwerpunktbereich für die Erholung
- nördlich des Gutes Stegen als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Kreisentwicklungsplan 1996-2000

Der Kreisentwicklungsplan ist seit mehr als einem Jahrzehnt nicht fortgeschrieben worden. Aus der letzten Fassung des Kreisentwicklungsplanes 1996-2000 sind aus dem nicht verbindlich wirkenden Kreisentwicklungsplan keine weitergehenden Belange zu beachten.

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

Gemeinsames Datenprofil 2011 - Hamburg Randkreise

In diesem Datenprofil wird ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Dieser Grundsatz ist auch für den Bereich des Gutes Stegen anzuwenden, als dass hiermit auf die Entwicklung bisher unbebauter Bereiche verzichtet wird und vorhandene Bauflächen der Gutsanlage umstrukturiert werden sollen.

Flächennutzungsplan – 17. Änderung

Für den unmittelbar betroffenen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - gelten die Vorgaben der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Für diese Teilfläche ist im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Therapeutischen Wohnen – und östlich und nördlich angrenzend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung – extensiv genutzte Gras- und Krautflur – dargestellt. Für diesen Teilbereich wird das Aufhebungsverfahren durchgeführt. Das Erfordernis für eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich wird nicht gesehen. Die mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sich ergebenden Änderungen können zu gegebener Zeit bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgearbeitet werden. Es ist in diesem Falle voraussichtlich dann mit einer Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zu rechnen.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes Bargfeld-Stegen ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen, auch für das Aufhebungsverfahren, im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt außerhalb der bestehenden Landschaftsschutzverordnung der Gemeinde Bargfeld-Stegen und randlich am FFH-Gebiet 2226-391-Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor.

Zu den bestehenden FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten im umgebenden Raum ist festzustellen, dass der Planbereich des Aufhebungsverfahrens diese gemeldeten FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete nicht berührt und somit hiervon nicht betroffen ist.

Landschaftsplan

Für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes besteht die 1. Änderung des Landschaftsplanes aus dem Jahre 2005 für das Teilgebiet 1. Da es sich in diesem Fall um eine Aufhebung von wesentlichen Bauflächen handelt, ist festzustellen, dass die 1. Änderung des Landschaftsplanes dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - nicht entgegensteht.

Das Erfordernis einer neuerlichen Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt. Die Abweichungen von Darstellungsinhalten werden als vertretbar angesehen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorgaben für diesen Bereich, bei dem zum Einen bisher unbebaute Bauflächen mit der vorliegenden Planung aufgehoben werden und in einem parallelen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen - bauliche Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Hofflächen des Gutes Stegen entwickelt werden, hier also eine Planung zur Innenentwicklung erfolgt.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen durch den Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung -. Im Planbereich der Teilaufhebung sind Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet und private Grünflächen vorwiegend mit extensiven Nutzungen festgesetzt. Diese Planung ist bisher nicht umgesetzt, sodass hier als tatsächlicher Bestand intensiv genutzte Ackerflächen vorliegen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - entfällt künftig die bisher zulässige Bebaubarkeit der Grundstücke und der privaten Grünflächennutzung.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind keine grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen.

Zu artenschutzrechtlichen Aspekten liegt eine besondere Begutachtung zum Potenzial der Flora und Fauna sowie zur FFH-Verträglichkeit vor. Es handelt sich um die Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit des Büros BBS Büro Greuner-Pönicke, in 24111 Kiel. Da mit der vorliegenden Planung zur Teilaufhebung keine wesentlichen Veränderungen zu tatsächlichen Nutzungen vorgenommen werden, wird hierfür auch kein Erfordernis zum Beibringen entsprechender weiterer Gutachten gesehen.

b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern

Schutzgut Mensch

Für den Planbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass hier durch die Aufhebung möglicher Bauflächen für die sozialen Einrichtungen des therapeutischen Wohnens betroffenen Menschen keine Wohnnutzungen an diesem Standort vorgehalten werden, sondern diese künftig durch Umnutzungen im westlich benachbarten Bereich der Gutshofanlagen entwickelt werden. Dies trifft auch auf den nunmehr vorgesehenen Verlust randlich liegender, extensiv genutzter Grünflächenbereiche zu, die damit nicht mehr der Aufenthaltsfunktion und deren Erholungswert dienen.

Bewertung

Wesentliche negative Auswirkungen zum Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen. Dies gilt auch insbesondere zum Nichtvorliegen von möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Planbereich zur Aufhebung einer Teilfläche ergibt sich eine Betroffenheit für Tiere, als dass hier nunmehr keine baulichen Anlagen entwickelt werden. Darüber hinaus aber auch auf extensiv genutzte Grünflächenbereiche verzichtet wird und hierfür stattdessen voraussichtlich landwirtschaftliche Nutzflächen, wie bereits bisher, betrieben werden.

Für die bestehende, tatsächliche Situation ergibt sich jedoch keine negative Betroffenheit für das Schutzgut Tier, als dass hier durch die Teilaufhebung keine Veränderungen vorgenommen werden. Dies trifft auch auf die Artenzusammensetzung der Flora zu, als dass es nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen sind.

Bewertung

Durch die Teilaufhebung in diesem bisher tatsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereich ergeben sich keine wesentlichen Verluste der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Da sich jedoch die Gesamtstruktur dieser unterschiedlichen Nutzungen nicht wesentlich verändert, bestehen hier hinreichend Ausweichmöglichkeiten für die Fauna und Flora in die nördlich verbleibenden freien und ungestörten Landschaftsbereiche.

Hierbei wird jedoch auch auf umfangreiche Flächenversiegelungen verzichtet.

Schutzgut Luft und Klima

In Gegenüberstellung der bisher festgesetzten Bauflächennutzung zur bisher bereits bestehenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung ergeben sich keine relevanten negativen Veränderungen, vielmehr verbleibt es bei den tatsächlich bestehenden klimatischen Bedingungen zur Luftfeuchtigkeit und Tagestemperatur.

Bewertung

Die Durchführung und Realisierung der Planung würde zu einer umfangreichen Bebauung und den damit verbundenen Oberflächenversiegelungen führen. Mit dem Verzicht auf diese Bebauung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes verbleibt es bezüglich des Kleinklimas bei der bisherigen Situation, als dass die Fläche wie bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Es handelt sich hierbei um keine grundsätzliche Veränderung der Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Für den Planbereich der Teilaufhebung ergibt sich eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes auf Grund der künftig nicht mehr vorgesehenen baulichen Anlagen und des Verzichtes auf die hierfür neu zu entwickelnde Ortsrandeingrünung. Es verbleibt somit im Grundsatz bei dem bisherigen Orts- und Landschaftsbild am Rande der bestehenden Gutsanlage mit ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung zur Teilaufhebung ergibt sich eine Veränderung des bisher geplanten Landschaftsbildes, als dass nunmehr keine zusätzliche Bebauung und keine neue Ortsrandeingrünung aufgebaut wird.

Eine Verschlechterung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch den Beibehalt der bisherigen tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nicht begründet.

Schutzgut Boden

Bei dem Schutzgut Boden ist von einer deutlichen Veränderung auszugehen. Mit der Teilaufhebung ergibt sich eine vollständige Reduzierung bisher geplanter Eingriffe in das Schutzgut Boden. Dies heißt, dass neben dem vollständigen Verzicht auf die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu einer Grundfläche von 2.500 qm auch auf die hierfür zulässige Überschreitung der Gesamtversiegelung von 50 % verzichtet wird. Auch dieses wären noch einmal 1.250 qm zusätzliche Versiegelung. Dies führt zu einer deutlichen Erhöhung von Versickerungsflächen. Es entspricht damit dem derzeitigen tatsächlichen Zustand der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bewertung

Durch die Teilaufhebung reduziert sich die bisher vorgesehene zulässige Versiegelung von 2.500 qm Grundfläche auf 0,0 qm. Die hierfür zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % ergeben weiter 1.250 qm nicht vorgenommene Oberflächenversiegelung, also eine Gesamtfläche von 3.750 qm, die nicht mehr versiegelt wird.

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

Darüber hinaus sind auch keine Veränderungen der Bodenstruktur durch die vorgesehenen umfangreichen Bepflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen mehr vorgesehen. Es ergibt sich somit keine Veränderung gegenüber dem hier bisher vorhandenen tatsächlichen Zustand.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Teilaufhebungsbereiches sind keine Kleingewässer im Sinne eines Biotops vorhanden.

Das anfallende Regenwasser wird künftig nicht mehr gefasst und abgeleitet, sondern es verbleibt auf den betreffenden Flächen des Plangebietes. Hierfür sind weiter keine Regenwasserrückhalte- und Reinigungsanlagen erforderlich.

Bewertung

Aufgrund des mit der Teilaufhebung verbundenen Verzichtes auf das Fassen und Ableiten von Niederschlagswasser und dem Verzicht auf Versiegelungsflächen, kann das anfallende Niederschlagswasser einer vollständigen Versickerung auf den betroffenen Flächen wie bisher zugeführt werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Neuplanung sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht betroffen.

Bewertung

Es ergeben sich keine Auswirkungen und somit keine Verschlechterungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Für die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend benannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushalts. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch den nunmehr vorgesehenen vollständigen Verzicht auf bauliche Entwicklungen und die teilweise Veränderung der Grünbereiche zum Neuaufbau eines Ortsrandes. Dies führt zu einer Verbesserung der klimatischen Bedingungen und einer Verbesserung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie eine uneingeschränkte Bereitstellung der Flächen für die Grundwasserneubildung und zu einer Verbesserung des Mikroklimas. Auf Grund des Verzichtes zum Aufbau eines neuen Ortsrandes wird jedoch auch auf die Neuentwicklung strukturreicher Landschaftselemente verzichtet.

Mit der vorliegenden Planung und des dadurch sich ergebenden Verzichtes auf eine bauliche Entwicklung östlich des Weges zur Burg Stegen ergeben sich deutliche Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen, bezogen auf den Inhalt des Ursprungsbebauungsplanes. Gegenüber dem tatsächlichen vorhandenen Landschaftsraum ergeben sich jedoch keine Veränderungen. Es ist festzustellen, dass die vorliegende Planung zur Teilaufhebung zu einer Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt, als dass in diesem bisher unbebauten Bereich auf eine künftige Bebauung verzichtet wird und diese im Zuge der geplanten Innenentwicklung im Bereich der bestehenden Gutshofanlagen durch Umstrukturierung entwickelt werden soll.

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

Die insgesamt positiven Auswirkungen der Planung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind städtebaulich erforderlich, weil die notwendigen baulichen Entwicklungen im Bereich des Gutes Stegen durch innerörtliche Umnutzung und Umstrukturierung im Bereich der bestehenden Gutsanlage vorgesehen sind.

Aus Sicht der Umwelt ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Umweltsituation, als dass vielfältige Eingriffe in diesem bisher un bebauten Bereich nunmehr nicht durchgeführt werden. Dies hat auch zur Folge, dass bisher gesicherte Ausgleichsflächen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes als Ausgleichsguthaben nunmehr mit anderen städtebaulichen Maßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen verrechnet werden können. Die Gemeinde wird dieses entsprechend sicherstellen.

b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Teilaufhebung

Mit der Durchführung der Planung zur Teilaufhebung ergeben sich positive Veränderungen der Beeinträchtigungen zu fasst allen Schutzgütern, als dass sich hieraus künftig keine Beeinträchtigungen mehr ergeben werden und es somit bei dem derzeitigen tatsächlichen Landschaftszustand einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche bleibt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung

Bei der Umsetzung der Nutzungsvorgaben aus dem Ursprungsbebauungsplan ergeben sich für den Planbereich erhebliche negative Veränderungen des Umweltzustandes, bezogen auf die hier vorgesehene umfangreiche bauliche Entwicklung und damit einhergehende Neuentwicklung eines Ortsrandes.

b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch den Verzicht auf die bisher mögliche bauliche Entwicklung in diesem von der Teilaufhebung betroffenen Bereich ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, weil es nunmehr zu keiner Veränderung des derzeit vorhandenen tatsächlichen Umweltzustandes führt. Durch den Verzicht auf umfangreiche Oberflächenversiegelungen ergibt sich ein Ausgleichsguthaben für nicht mehr benötigte Ausgleichsflächen.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten der Teilaufhebung unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Für den Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Ergänzung -, Gebiet: östlich des Weges zur Burg und nördlich rückwärtig der bestehenden landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen bis zur Biogasanlage, sind keine Planungsvarianten möglich, da der Verzicht auf die bauliche Entwicklung des hier bisher festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen – eine Planung an Alternativstandorten ausschließt.

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

c) Zusätzliche Angaben

c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Für die vorliegende Planung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - liegt im Bereich des Gutes Stegen am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes, östlich des Weges zur Burg Stegen und nördlich rückwärtig der bestehenden landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen bis zur Biogasanlage. Das Plangebiet zur Teilaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 15.823 qm.

Ziel ist es, die bisher vorgesehene bauliche Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes auf der Ostseite des Weges zur Burg Stegen nicht mehr durchzuführen und dafür im Bereich der bestehenden baulichen Altanlagen des Gutes Stegen notwendige bauliche Umstrukturierungen durchzuführen.

Für die verschiedenen betroffenen Schutzgüter ergeben sich durch die Teilaufhebung keine negativen Veränderungen.

Ein Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden und in die vorhandenen Grünstrukturen ist mit der vorliegenden Planung zur Teilaufhebung nicht mehr vorgesehen. Vielmehr ergibt sich durch die Teilaufhebung ein Ausgleichsguthaben, weil die bisher gesicherten Ausgleichs durch die Teilaufhebung nicht mehr erforderlich sind. Die Gemeinde wird dies entsprechend bewerten und das Guthaben ggf. für andere Planungen als Ausgleich bereitstellen.

Es ergibt sich folgendes Ausgleichsguthaben zum Schutzgut Boden durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Gut Stegen -:

- zulässige Grundfläche auf Baufeld 13	2.500,00 qm
- zulässige Überschreitung der Gesamtversiegelung mit 50 vom Hundert	<u>1.250,00 qm</u>
bisherige zulässige Gesamtversiegelung	3.750,00 qm

resultierendes Ausgleichsguthaben $3.750,00 \text{ qm} \times 0,5 =$ 1.875,00 qm

Es ergibt sich somit ein Ausgleichsguthaben von 1.875,00 qm, dass dem Ausgleichsguthaben des Ökokontos der Gemeinde gutzuschreiben ist.

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 – Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung - ergeben sich keine Veränderungen des hier vorhandenen derzeitigen Umweltzustandes.

Aus den Beteiligungsergebnissen zum Aufstellungsverfahren ist abzuleiten, dass Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen.

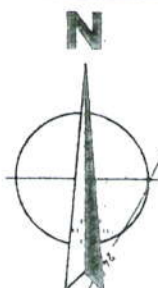
ML-PLANUNG

Lübeck, August 2011

BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 14 –GUT STEGEN– 2. ÄND. +TEILAUFBEB.

5. Anlagen

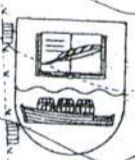
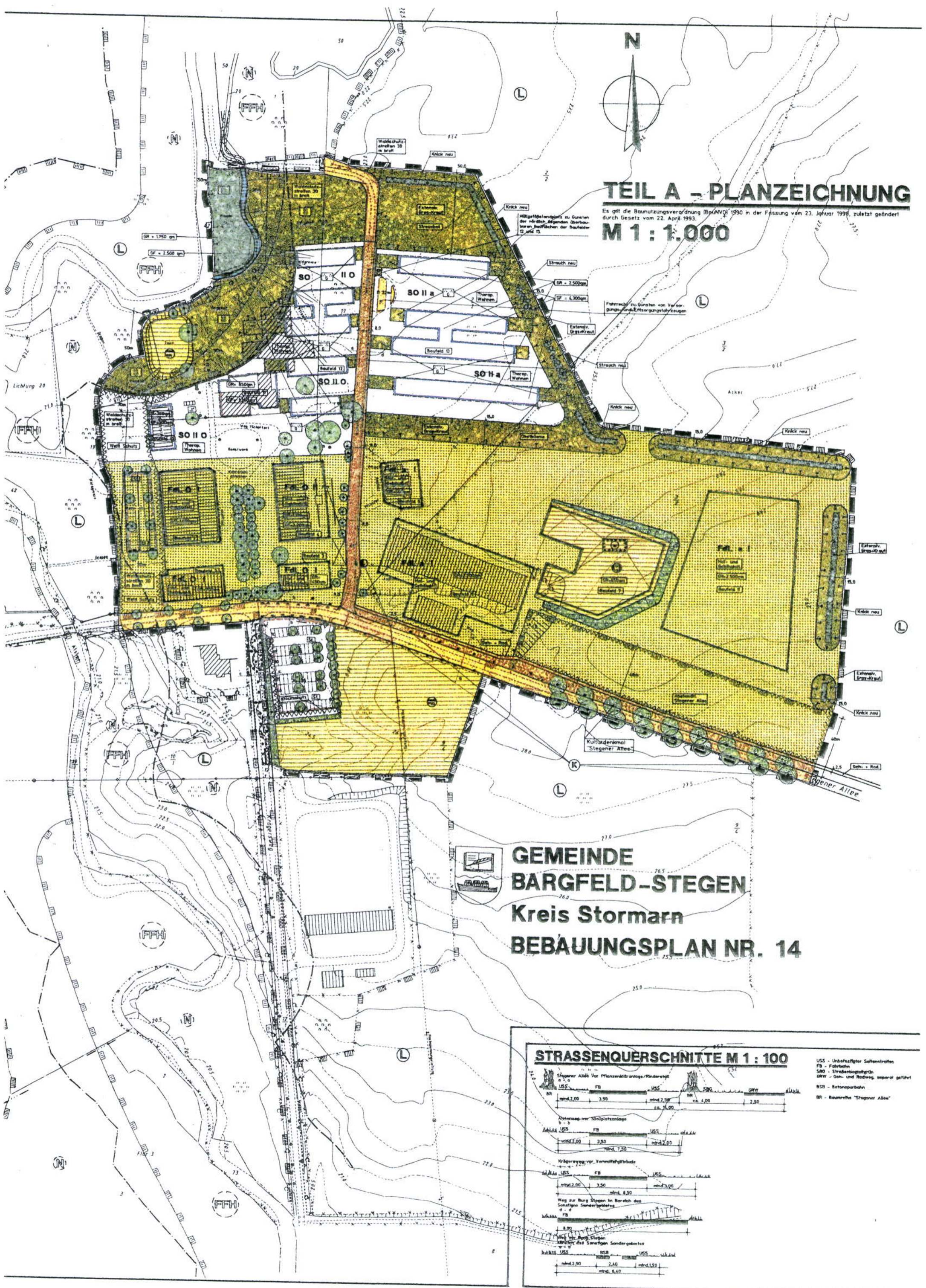
Ausschnitt der Planzeichnung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 –Gut Stegen- im Maßstab
1 : 2.000



TEIL A - PLANZEICHNUNG

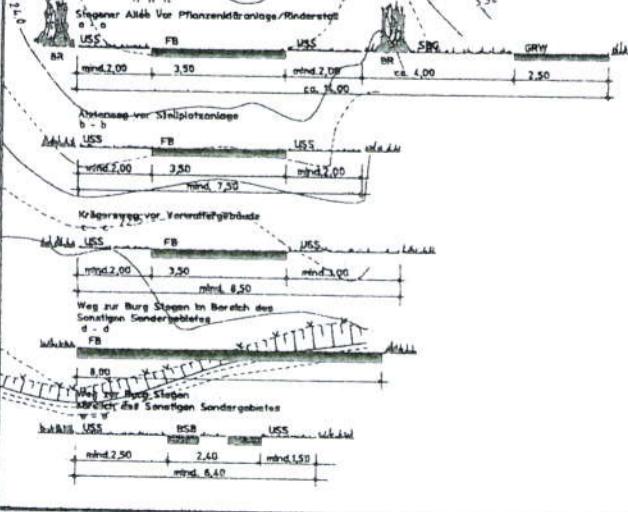
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.

M 1 : 1.000



GEMEINDE BARGFELD-STEEGEN Kreis Stormarn BEBAUUNGSPLAN NR. 14

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



- USS - Unbefestigter Seitenstreifen
- FB - Fahrbahn
- SRO - Straßenbegleitgrün
- GRW - Geh- und Radweg, separat geführt
- BSB - Betonspurbahn
- BR - Baumreihe "Stegener Allee"

Vermerk:

Die vorstehende Begründung über den Bebauungsplanes Nr. 14 - Gut Stegen – 2. Änderung und Teilaufhebung-, Gebiet: östlich des Weges zur Burg und nördlich rückwärtig der bestehenden landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen bis zur Biogasanlage, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 22. August 2011.



Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juni 2011; August 2011