

**GEMEINDE
BARGFELD-STEAGEN
KREIS STORMARN**

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 14**



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 14
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Bereich Gut Stegen, teilweise beidseitig der Stegener Allee, nördlich des Alsterweges und östlich des Krögersweges sowie beidseitig des Weges zur Burg Stegen

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 10
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	11 - 13
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	14 - 16
3. Inhalt des Bebauungsplanes	17 - 20
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	21 - 23
b) Ver- und Entsorgung	24 - 26
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	27 - 28
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	29 - 30
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	31 - 34
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	35
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	36 - 38
9. Hinweise	
a) Allgemeine Hinweise	39 - 40
b) Denkmalpflegerische Belange	41
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung	42
Vermerk: Beschluss über die Begründung	43

Anlagen: Gutachten zum Neubau von Wohnhäusern im Bereich
des Bebauungsplanes Nr. 14 in der Gemeinde Bargfeld-Stegen
Prof. Dr. Jörg Oldenburg
21734 Oederquart
Gutachten 351
Stand: September 2003

Gutachten zum Neubau von Wohnhäusern
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14
und zur Errichtung einer Biogasanlage
Prof. Dr. Jörg Oldenburg
21734 Oederquart
Gutachten 535
Stand: Juni 2005

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 , Gebiet: Bereich Gut Stegen, teilweise beidseitig der Stegener Allee und des Alsterweges sowie beidseitig des Weges zur Burg Stegen, in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2001 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 16. Dezember 2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben, wie er als Vorentwurf entwickelt worden ist. Das Plangebiet ist schwarz umgrenzt dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Vorentwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 22. September 2003 gefasst. Mit dem Vorentwurfsbeschluss ist die Gebietsbezeichnung wie folgt festgelegt worden: Bereich Gut Stegen, teilweise beidseitig der Stegener Allee, nördlich des Alsterweges und östlich des Krögersweges sowie beidseitig des Weges zur Burg Stegen.

Aufgrund des § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch in der zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 geänderten Fassung wird bezüglich der Überleitungsvorschrift zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau das Aufstellungsverfahren weiter in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches fortgeführt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 13. Dezember 2004 wurde ein ergänzender Beschluss zum Vorentwurfsbeschluss gefasst. Hierbei erfolgte eine Plangebietserweiterung um den Bereich zwischen Alster und Alter Alster südlich des Weges zur Burg Stegen.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2004 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04. Februar 2005.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Darlegung und Anhörung am 17. Januar 2005 nach vorheriger Bekanntmachung durchgeführt worden.

Über die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25. April 2005 beraten, abgewogen und entschieden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung am 25. April 2005 wurde der Bebauungsplan Nr. 14 als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 bestimmt.

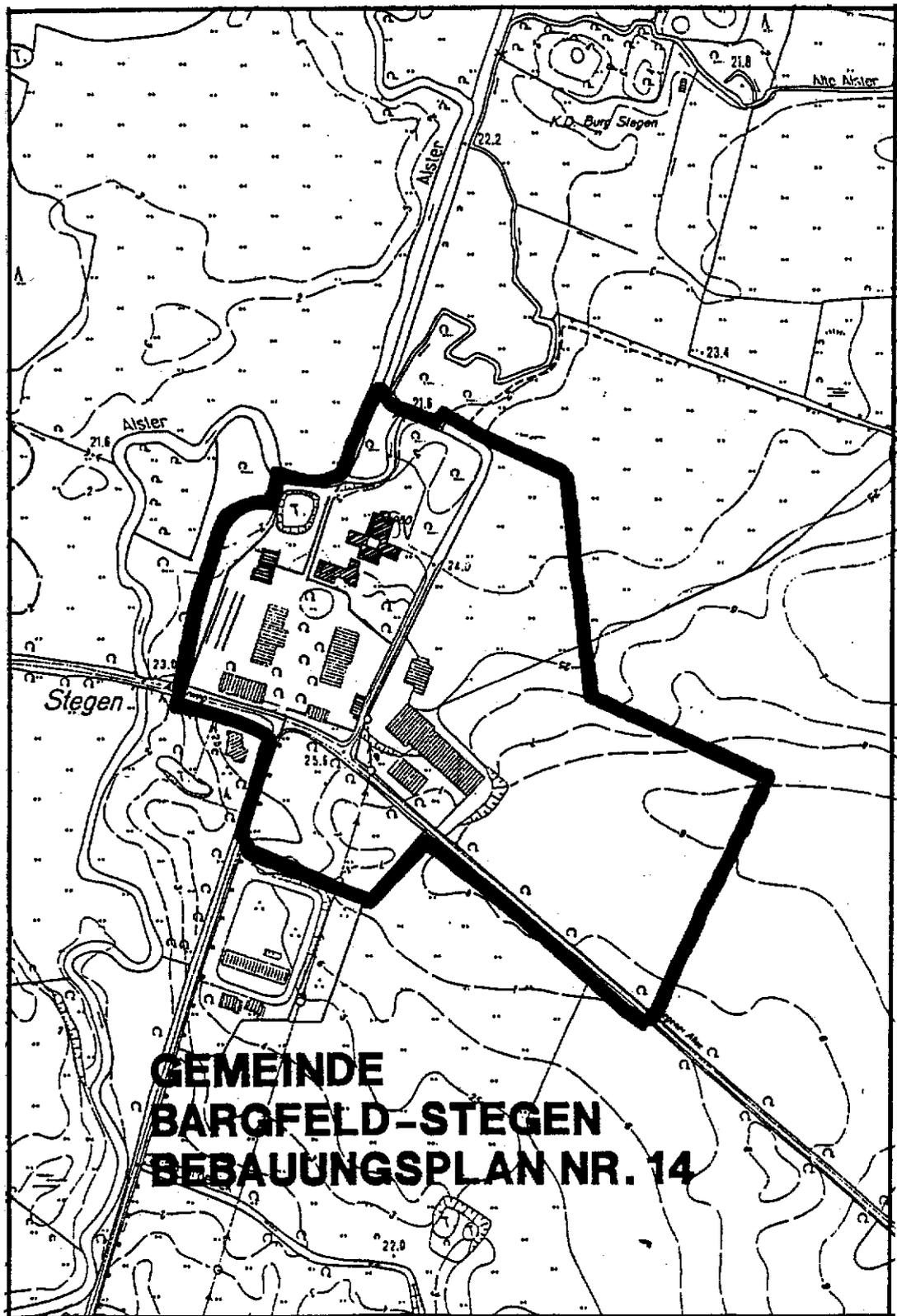
Mit Schreiben vom 23. Juni 2005 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. August 2005.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 08. Juli 2005 bis zum 08. August 2005 einschließlich. Dies ist entsprechend am 30. Juni 2005 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19. September 2005 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 19. September 2005 ist der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 5.000



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner 17. Änderung. Mit Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 04. Juli 2005, Az.: IV 647 – 512, 111-62.05 (17.Änd.), wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 21. Juli 2005 wurde die 17. Änderung mithin am 22. Juli 2005 wirksam. Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot für die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 14, sowohl für den Bereich des Gutshofes und seiner Erweiterungen, als auch den Bereich des therapeutischen Wohnens und den zugeordneten Infrastruktureinrichtungen aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes gesichert. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie seiner 17. Änderung und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan sowie insbesondere seine 17. Änderung weisen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 auf dem südlichen Teil der historischen Hoffläche eine Fläche für die Landwirtschaft mit der ergänzenden Zweckbestimmung –Hof- und Gebäudeflächen- aus. Diese Darstellung ist auch für die Erweiterungsflächen nordöstlich teilweise rückwärtig der Stegener Allee dargestellt. Innerhalb dieser Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Hof- und Gebäudeflächen- soll die langfristige Entwicklung des landwirtschaftlichen Teiles dieser Einrichtung gesichert werden.

Nördlich der Stegener Allee und östlich des Weges zur Burg Stegen wird in den Bereich der Hof- und Gebäudeflächen ein Bereich für eine Biogasanlage eingebunden als Fläche für Versorgungsanlagen. Hier soll als zentrale Einrichtung eine Verwertung und Aufbereitung biologischer Abfälle zur Energiegewinnung erfolgen, sowohl als Wärme als auch elektrische Energie, vorwiegend zur Selbstversorgung.

Der nördliche Teil dieser sozialen Einrichtung ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung –therapeutisches Wohnen- dargestellt. Hier ist es vorgesehen, neben der Sicherung und Erweiterung des historischen Gutshauses, was auch künftig als Verwaltungsgebäude genutzt werden soll, ein Gästehaus mit Gastronomie in dem westlich des Gutshauses liegenden Speicher zu entwickeln.

Die übrigen nördlich und östlich angrenzenden Bauflächen werden als Wohn-, Betreuungs- und Therapieeinrichtungen neu entwickelt.

Südlich der Stegener Allee ist die Anordnung einer zentralen Stellplatzanlage sowie einer Pflanzenkläranlage vorgesehen.

Zur Alster hin, sowie zur Einbindung in die freie Landschaft, sind umfangreiche Grünflächenbereiche vorgesehen. Sie dienen zum einen als Schutzgrünflächen und sollen vorhandene Landschaftselemente aufnehmen und zum anderen sind es Neuentwicklungen extensiv genutzter Gras- und Krautfluren teilweise mit Baumbestand als Gliederungs- und Übergangsbereich zur freien Landschaft hin.

Unter diesen Voraussetzungen kann das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan für den Bebauungsplan Nr. 14 gesichert werden.

Es wird festgestellt, dass Darstellungen im bisher bestehenden Landschaftsplan der Gemeinde dem Inhalt der vorliegenden Planung entgegenstehen. Aus diesem Grunde wurde

die Aufstellung der 1. Änderung des Landschaftsplanes durchgeführt, in der die erforderlichen naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen sowie landschaftsökologischen Belange zu den in der Flächennutzungsplanänderung definierten städtebaulichen Zielen aufgearbeitet worden sind.

Die Bekanntmachung der festgestellten 1. Änderung des Landschaftsplanes erfolgte am 02. Juni 2005, sie ist somit wirksam ab dem 03. Juni 2005.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 14 handelt es sich um den Bereich des Gutes Stegen, in dem neben dem Erhalt und der Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes in Richtung ökologischen Landbau auch der Bereich der Veredelung produzierter landwirtschaftlicher Güter weiter entwickelt werden soll. Dieses beinhaltet auch den weiteren Aufbau zur Eigenversorgung der vielfältigen zur Evangelischen Stiftung Alsterdorf gehörenden sozialen Einrichtungen.

Den anderen Schwerpunkt dieses Bereiches bilden die neu zu entwickelnden sozialen Einrichtungen des therapeutischen Wohnens. Entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen sollen Behinderte unterschiedlichen Grades in diesen Einrichtungen eine angemessene Wohnumgebung finden, die auch Betreuungs- und Therapiemöglichkeiten umfassen.

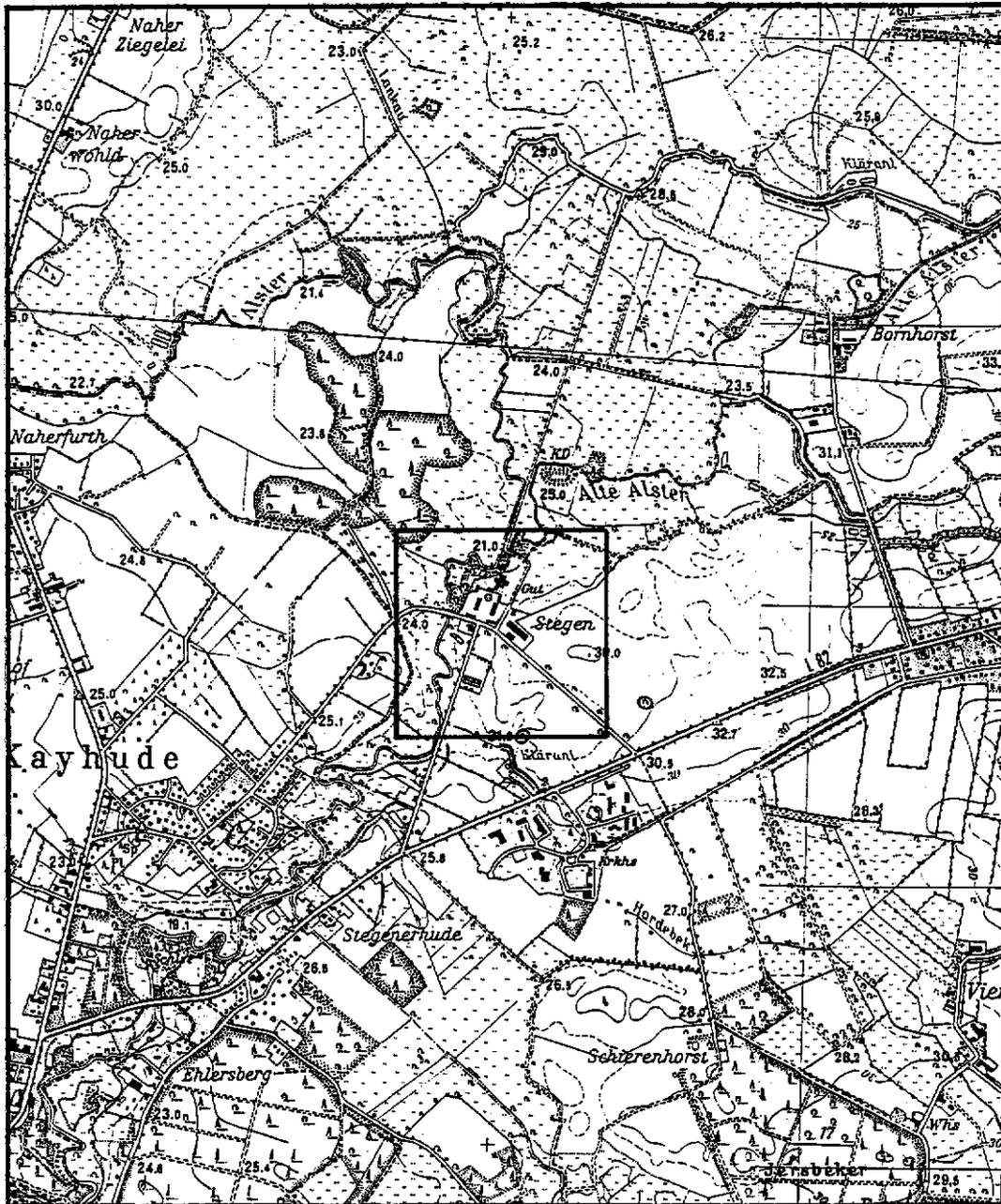
Bindeglied zwischen diesen beiden aneinandergrenzenden Teilen ist das Heranführen und Fördern der Behinderten an Arbeitsabläufe und Tätigkeiten in den verschiedensten Teilbereichen des landwirtschaftlichen Betriebes und seinen Weiterverarbeitungseinrichtungen und auch im Bereich der südlich des Gutes liegenden zugehörigen Gärtnerei außerhalb des Plangebietes.

Hierfür wird auch die erforderliche Infrastruktur weiter entwickelt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung der Flurkarten Flur 1, 2 und 3 der Gemarkung Stegen. Aufgrund des gebotenen Nachvollzuges der geringen Bewegtheit innerhalb des Plangebietes und dem Erfordernis zur sicheren Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist ein detailliertes Höhenaufmaß für die Flächen des Plangebietes durchgeführt, aus dem die Darstellung von NN-bezogenen Höhenlinien in 0,5 m Sprüngen abgeleitet ist.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 14 dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 14 umfasst in der Gemarkung Stegen, Flur 1, 2 und 3 die Flurstücke 2/1, 17, 16, 15 und 41 ganz sowie die Flurstücke 40, 2/2, 3/2, 13, 9/4, 39, 18 und 19 teilweise. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 118.003 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche –Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung –therapeutisches Wohnen- mit einer Fläche von ca.		20.691 qm
- Als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Fläche von ca.		51.061 qm
- davon Hof- und Gebäudeflächen	44.461 qm	
- davon ohne bauliche Nutzung	6.600 qm	
- Als öffentliche Verkehrsflächen Teile der Stegener Allee einschließlich des separat geführten Radweges, Teile des Alsterweges, des Krögersweges sowie des Weges zur Burg Stegen mit einer Fläche von ca.		8.433 qm
- davon Straßen und Wege	6.125 qm	
- davon Straßenbegleitgrün	1.548 qm	
- davon kombinierter Geh- und Radweg	760 qm	
- Als private Verkehrsflächen die Stellplatzanlagen mit einer Fläche von ca.		2.895 qm
- Als Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Fläche von ca.		4.618 qm
- davon Transformatorenstationen	20 qm	
- davon Biogasanlage einschl. Böschungsbewuchs	4.598 qm	
- davon Böschungsbewuchs 908 qm		
- Fläche für die Abfallbeseitigung		
- Müllgefäßstandplatz- mit einer Fläche von ca.		20 qm
- Als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit einer Fläche von ca.		9.070 qm
- davon Fläche für Rückhaltung von Niederschlagwasser Regenwasserrückhaltebecken	1.144 qm	
- davon Pflanzenkläranlage	7.926 qm	
- Als private Grünflächen mit einer Fläche von ca.		20.926 qm
- davon Schutzgrün	8.169 qm	
- davon extensiv genutzte Gras- und Krautflur teilweise mit Baumbestand und Strauchbestand	11.319 qm	
- davon Gartenanlage	1.438 qm	
- Als Wasserfläche –Graben- mit einer Fläche von ca.		<u>289 qm</u>
		<u>118.003 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellunga) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Von Seiten der Tochter der Evangelischen Stiftung Alsterdorf, der alsterdorf assistenz umland gGmbH, ergibt sich das Erfordernis zu einer umfangreichen Umgestaltung und Änderung des Nutzungskonzeptes im Bereich des von der Einrichtung betriebenen Gutes Stegen. Hiermit soll die hier bereits bestehende soziale Einrichtung mit ihren vielfältigen Nutzungsstrukturen auf die heute geltenden und künftig zu erwartenden Anforderungen ausgerichtet und weiter entwickelt werden.

Dies erfordert neben einer Umstrukturierung des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Gutshof auch eine vollständige Neuanlage der hier vorhandenen therapeutischen Wohnformen und Pflegeeinrichtungen. Dieser Wunsch wurde von dem Sozialträger an die Gemeinde herangetragen und bereits in mehreren fachlichen Abstimmungen, insbesondere auch mit den zuständigen Stellen des Kreises Stormarn, vorabgestimmt.

Von Seiten des sozialen Trägers ist für das künftige Nutzungskonzept ein städtebauliches/architektonisches Gutachterverfahren durchgeführt worden mit dem Ziel, städtebauliche und architektonische Vorschläge für eine derartige Neukonzeption im Bereich des therapeutischen Wohnens und der Pflegeeinrichtungen zu erhalten. Aus all diesen vorstehend beschriebenen Vorgängen ist seitens der Gemeinde ein Erfordernis zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Gutes Stegen erkannt worden. Dies ist mit der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Grundzügen dokumentiert und auch in der 1. Änderung des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Aus den Nutzungskonzeptionen des Gutes Stegen mit seinem landwirtschaftlichen Bereich und dem Ergebnis des Gutachterverfahrens zum therapeutischen Wohnen und Pflegen im Bereich des Gutes Stegen, ist ein Strukturkonzept entwickelt, das als künftiges Zielkonzept des Gutes Stegen in den vorliegenden Bebauungsplan einfließen soll.

Mit dieser umfangreichen städtebaulichen Neukonzeption soll der alsterdorf assistenz umland gGmbH für den Bereich des verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebes eine Entwicklung in Richtung ökologischen Landbaues ermöglicht werden.

Der Bereich des therapeutischen Wohnens und Pflegens soll in diese Nutzung eingebunden werden, um den Bewohnern verschiedenartigste Möglichkeiten der Therapie sowie Hinführung und Weiterentwicklung zur Beschäftigung zu ermöglichen. Hiermit wird neben der Betreuung und Pflege den Bewohner eine umfangreiche soziale Einbindung, angepaßt an ihre individuellen Möglichkeiten und Bedürfnisse, der verschiedensten Lebensbereiche gesichert.

Dieses Ziel soll mit der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes der Gemeinde gesichert werden und Grundlage für Entwicklungsmöglichkeiten sein.

Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen in diesem bereits jetzt sehr differenziert strukturierten Bereich.

Neben dem vorgesehenen Umbau des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes in einen Betrieb nach ökologischem Standard, ist auch eine Veränderung der Strukturen der einzelnen Betriebseinrichtungen vorgesehen. Hierbei werden nutzungs- und beschäftigungsintensive Bereiche des Hofes an seinem jetzigen Standort der Gutsanlage verbleiben und dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet. Die vorhandene Tierhaltung jedoch wird zur Entschärfung möglicher Nutzungskonflikte gegenüber der Wohnnutzung im wesentlichsten

Umfänge aus dem bisherigen Hofbereich herausgenommen und in den vorgesehenen freien Flächen der Hof- und Gebäudebereiche an der Stegener Allee neu entwickelt. Diese Entscheidung zur Verlegung der Tierhaltung resultiert aus einer Begutachtung bezüglich der Geruchsimmissionen auf dem Gut Stegen durch Prof. Dr. Jörg Oldenburg, anerkannter Sachverständiger, vom 16. September 1998. Diese Begutachtung bezog sich auf den Ist-Zustand.

Für die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Gutes Stegen ist zur Sicherung des verträglichen Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen jedoch eine ergänzende Begutachtung erforderlich zur Festlegung der zu sichernden Abstände gegenüber empfindlichen Nutzungen, wie Wohnen, Pflegen u. ä.. Dies ist zwischenzeitig auf der Grundlage der 1. Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 14 gleichfalls durch Prof. Dr. Jörg Oldenburg, anerkannter Sachverständiger, mit Gutachterdatum vom September 2003 erfolgt.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgte eine neuerliche Überprüfung durch den Gutachter. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist, soweit erforderlich, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die für diese Nutzungskonzeption des Gutes Stegen erforderliche Infrastruktur wird, abgesetzt südlich der bisherigen Gutshofanlage, mit der Bereitstellung von Parkplatzflächen und Entsorgungseinrichtungen als Pflanzenkläranlage, neu geregelt. Die erforderlichen Flächenfestsetzungen und sonstigen erforderlichen Regelungen sind im Bebauungsplan getroffen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dieser umfangreichen Neustrukturierung zum einen der sozialen Einrichtung eine hinreichende Standortsicherung und Entwicklungsmöglichkeit gegeben wird und zum anderen die sich ergebenden Wechselwirkungen nicht als unvertretbar anzusehen sind.

Zur Umweltverträglichkeit ist festzustellen, dass diese Neuentwicklung und Neukonzeption standortbezogen vorgenommen werden muss und von daher die Abfrage möglicher Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebietes, als auch außerhalb des Gemeindegebietes, nicht in Betracht kommen.

Zu den individuellen Abprüfungen der Umweltverträglichkeit wird auf die Ausführungen zu 2b) dieser Begründung „Prüfung der Umweltverträglichkeit“ hingewiesen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Standortbezogen ist bereits abgeprüft, inwieweit die verschiedenen Nutzungsstrukturen an diesem zu sichernden Standort angeordnet und zugeordnet werden können. Hierzu sind in den umfangreichen Vorplanungen verschiedene Konzepte entwickelt worden, die jedoch unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Belange zu den nunmehr vorgesehenen städtebaulichen Planungslösungen führen.

Der Bereich des Gutes Stegen befand sich innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes für den Bereich der Gemeinde Bargfeld-Stegen. Von Seiten der Gemeinde ist hierzu ein Änderungsverfahren der betreffenden Kreisverordnung durchgeführt.

Der Kreis Stormarn hat zwischenzeitig diese Kreisverordnung geändert. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 07. November 2002.

Die nunmehr neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Bargfeld-Stegen für den Bereich des Gutes Stegen ist in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Hierbei ist festzustellen, dass die relevanten Änderungsbereiche mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft nunmehr außerhalb des Bereiches der geltenden Landschaftsschutzverordnung liegen.

Weiter ist zwischenzeitig eine 1. Änderung des Landschaftsplanes durchgeführt und festgestellt, mit dem die landschaftsökologischen Belange an verschiedenen Stellen des Gemeindegebietes, insbesondere aber im Bereich des Gutes Stegen, aufgearbeitet, aktualisiert und neu dargestellt worden sind.

Für einen Teil des künftig umzunutzenden Baubestandes sowie der zusätzlich erforderlichen Bebauung zur Entwicklung der Wohnbereiche des therapeutischen Wohnens kann der zu sichernde Waldabstand von 30 m nicht eingehalten werden. In verschiedenen Vorabstimmungen über die gesamte bisherige Entwicklungsphase ist sowohl die Größe, die Lage und bauliche Ausrichtung der Bebauung hier optimiert worden, auch insbesondere unter Berücksichtigung der Belange aus Flora und Fauna.

Aus diesem Grunde ist für eine Teilfläche eine Waldumwandlung erforderlich, bei der zum einen der Baumbestand erhalten und zum anderen durch behutsamen Rückbau und teilweiser Baumentnahme umgestaltet werden soll. Insgesamt aber ist hier der Erhalt der prägenden Grünstrukturen vorgesehen; daher sind diese Bereiche nunmehr als private Grünfläche – Schutzgrün- festgesetzt.

Das erforderliche Waldumwandelungsverfahren, beantragt von dem privaten Grundstückseigentümer, ist zwischenzeitig durchgeführt und durch die zuständige Untere Forstbehörde Forstamt Trittau mit Schreiben vom 06. Dezember 2004 genehmigt und beschieden.

Der Ausgleich der Waldumwandlungsflächen erfolgt außerhalb des Plangebietes auf durch den Grundstückseigentümer bereitgestellte Flächen, so dass hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Im Zuge der Durchführung des Waldumwandelungsverfahrens ist darüber hinaus für das vorgeschlagene FFH-Gebiet „Alster bei Wulksfelde mit Nebenbächen“ 2226-305 eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Stand Juni 2004, erstellt. Die Bezeichnung des vorstehenden FFH-Gebietes lautet zwischenzeitig wie folgt: „2226-391 Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“.

Für den weiteren Bereich der Gutsanlage ist darüber hinaus eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 – IV 63 – 511.51 -, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, dass eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und nicht durchgeführt wird.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung von bisherigen „Außenbereichsflächen“, dem Gutshof Stegen mit zugehörigen Wohnanlagen für die bisher hier betreuten und tätigen Behinderten. Dieser Bereich war bisher nicht durch Bebauungspläne überplant und im Flächennutzungsplan undifferenziert nur als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Auf Grund der erforderlichen Weiterentwicklung dieses Bereiches als wichtige soziale Einrichtung der alsterdorf assistenz umland gGmbH mit ihren Betriebsteilen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der neu vorgesehenen Entwicklung eines betreuten Wohnens in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, ergibt sich eine umfangreiche Neuordnung und teilweise Neuentwicklung auch von Infrastruktureinrichtungen.

Neben der Sicherung erforderlicher Erweiterungsflächen für den in Richtung ökologischen Landbau sich entwickelnden landwirtschaftlichen Betrieb sind hier auch Weiterentwicklungen zur Veredelung der produzierten landwirtschaftlichen Güter durch Behinderte angedacht. Dieser Betriebsteil wird dem Betreuungsteil des therapeutischen Wohnens zugeordnet. Hier ist das Vorhalten von bedarfsgerechten Wohn-, Pflege- und Therapieeinrichtungen vorgesehen, die neben der Verwaltung der Gesamtanlage auch ein Gästehaus mit Gastronomie für Familienangehörige von in der Anlage betreuten Bewohnern durch Umnutzung aufnimmt.

Für die Wohn- und Pflegenutzung ist es vorgesehen, den Altbaubestand rückwärtig des bisherigen Gutshauses durch umfangreiche Neuanlagen beidseitig des Weges zur Burg Stegen neu zu entwickeln.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 118.003 qm. Hierin sind neben den umfangreichen Hof- und Gebäudeflächen des landwirtschaftlichen Betriebes, mit teilweise bestehendem Baubestand, auch die Bereiche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -therapeutisches Wohnen- mit vorhandenen, künftig teilweise entfallenden und großräumigen neuen Baubestand eingeschlossen. Dieser zusammenhängende Bereich beinhaltet auch die notwendige Infrastruktur, wie eine private Stellplatzanlage und die Flächen für eine Biogasanlage und Pflanzenkläranlage.

Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Zusammenfassung der Nutzungen und Flächenanteile:

- Baufläche –Sonstiges Sondergebiet-	20.691 qm
- Baufläche / Fläche für die Landwirtschaft –Hof- und Gebäudeflächen-	51.061 qm
- öffentliche Verkehrsflächen, Straßen und Wege	8.433 qm
- private Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen	2.895 qm
- Flächen für Versorgungsanlagen	4.618 qm
- Flächen für die Abfallbeseitigung	20 qm
- Flächen für die Abwasserbeseitigung	9.070 qm
- private Grünflächen	20.926 qm
- Wasserflächen	289 qm

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist über die Anlage 1 abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen. Aufgrund der zwingenden städtebaulichen Vorgaben, dass die hier vorgesehenen Anlagen nur gemeinsam an einem Standort entwickelt werden können, ist nicht von einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles auszugehen, sondern diese Vorprüfung ist standortbezogen vorzunehmen.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 1 „Wärmeerzeugung, Energie“ ist abzu prüfen, inwieweit die neu entwickelnde Biogasanlage zur Wärmeerzeugung und Energieerzeugung möglicherweise UVP-pflichtig ist. In der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ist nach den Nrn. 1.1.1 bis 1.1.7 festzustellen, dass aufgrund der geringen Wärmeerzeugungsmenge der geplanten Biogasanlage zur Verarbeitung der im Bereich des Gutes anfallenden verwertbaren Abfälle keine UVP-Pflicht besteht und weiter auch keine allgemeine Vorprüfung bzw. standortbezogene Vorprüfungen des Einzelfalles erforderlich sind.

Für die geplante Biogasanlage ist somit zum Problem der Umweltverträglichkeitsprüfung nichts Weiteres zu beachten. Dies bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Geruchsbeeinträchtigungen aus dem Betrieb dieser Anlage. Diese Problematik wird unter Ziffer 5 der Begründung aufgearbeitet.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 7 „landwirtschaftliche Erzeugnisse“ ist festzustellen, dass Einrichtungen nach Nr. 7.1 – 7.11 nicht vorgesehen sind und somit lediglich die Anforderungen nach Nr. 7.12 betroffen sind.

In der Vorentwurfsphase erfolgte die notwendige Abstimmung mit dem betroffenen landwirtschaftlichen Gutsbetrieb bezüglich der Nutztierhaltungen und der zu Grunde zu legenden Großvieheinheiten auch in Bezug auf die künftige Entwicklung als ökologische Landwirtschaft.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 13 „Wasserwirtschaftliche Vorhaben“ ist die „Errichtung und Betrieb einer Abwasserbehandlungsanlage“ nach Nr. 13.1 vorgesehen. Die Anlage wird jedoch in einer deutlich geringeren Größenordnung betrieben, so dass weder die Ziffer 13.1.1 noch die Ziffer 13.1.2 zutrifft.

Somit ist festzustellen, dass hierzu im Sinne des UVP-Gesetzes nichts Weiteres abzu prüfen und zu veranlassen ist.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 18.4 „Bau eines Parkplatzes“ ist abzu prüfen, inwieweit die neu zu errichtende private Stellplatzanlage als Bau eines Parkplatzes möglicherweise UVP-pflichtig ist.

Vorgesehen ist die Errichtung einer privaten Stellplatzanlage einschließlich Zufahrt und Eingrünungsflächen mit einer Fläche von ca. 2.900 qm, somit ca. 0,29 ha. Hiernach ist festzustellen, dass nach den Ziffern 18.4.1 wie auch 18.4.2 keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes“ ist abzu prüfen, inwieweit die neu zu entwickelten Bauflächen im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft als Betriebserweiterung des Landwirtschaftsbetriebes und im Bereich des Sonstigen Sondergebietes als Anlagen des therapeutischen Wohnens möglicherweise UVP-pflichtig sind.

In der Anlage 1 ist unter Ziffer 18.7.2 bestimmt, dass bei der Größe neu entwickelter Grundflächen von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist.

Zur Ermittlung der mit der vorliegenden Planung neu entwickelten Grundfläche und des bereits vorhandenen Baubestandes wird nachfolgende Tabelle aufgestellt:

<u>Hof- und Gebäudeflächen</u>	<u>zulässige GR</u>	<u>vorhand. Baubestand</u>	<u>verbleibende Neuentw</u>
Baufeld 1	1.650 qm	1.445 qm	205 qm
Baufeld 2	700 qm	585 qm	115 qm
Baufeld 3	450 qm	160 qm	290 qm
Baufeld 4	1.100 qm	805 qm	295 qm
Baufeld 5	500 qm	370 qm	130 qm
Baufeld 6	2.500 qm	2.345 qm	155 qm
Baufeld 7	850 qm	0 qm	850 qm
Baufeld 8 –entfällt–	0 qm	0 qm	0 qm
Baufeld 9	2.500 qm	0 qm	2.500 qm
<u>Therapeutisches Wohnen</u>			
Baufeld 10	350 qm	280 qm	70 qm
Baufeld 11	650 qm	490 qm	160 qm
Baufeld 12	1.750 qm	1.020 qm	730 qm
Baufeld 13	2.500 qm	0 qm	2.500 qm

Die Gesamtfläche der neu entstehenden baulichen Anlagen im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Hof- und Gebäudeflächen- als auch des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -therapeutisches Wohnen- beträgt unter berücksichtigtem Abzug des vorhandenen Baubestandes ca. 8.000 qm und macht somit ca. 40 % des unteren Schwellenwertes von 20.000 qm für Städtebauprojekte bei einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles aus.

Hiernach ist festzustellen, dass die Größenordnung der neu entwickelten Grundfläche deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes liegt und somit keine UVP-Pflicht besteht und auch keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren auf Grund der Änderung des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfang öffentlich bekannt zu machen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst den Bereich der Gutsanlage Stegen einschließlich weiterer erheblicher Flächen östlich bzw. südlich des Gutes. Der Bereich der privaten Grundstücksflächen gehört einem Grundstückseigentümer. Lediglich die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Ursprungspartzeile des Bachlaufes der Alten Alster sind Eigentum der Gemeinde.

Für den Bereich des Gutes Stegen ist eine umfangreiche Neustrukturierung vorgesehen, wie sie bereits in den vorherigen Abschnitten der Begründung detailliert dargelegt ist. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Das Plangebiet lässt sich aufgrund der vorgesehenen Strukturen wie folgt gliedern:
Im Zentrum befinden sich die Hof- und Gebäudeflächen der bisherigen Gutsanlage einschließlich erheblicher Erweiterungsflächen, insbesondere auch zur Verlagerung der Tierhaltung nordöstlich der Stegener Allee. Hieran nördlich angrenzend befinden sich die Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –therapeutisches Wohnen-. Diese beiden Bereiche werden durch Grünflächenbereiche unterschiedlicher Struktur teilweise gegliedert und umfangreich gegenüber dem vorhandenen Landschaftsraum nach Osten, Norden und Westen hin abgegrenzt. Südlich der Stegener Allee und östlich des Krögersweges sind größere Infrastruktureinrichtungen einer zentralen Stellplatzanlage für den Bereich des Gutes Stegen und die neu anzulegende Pflanzenkläranlage vorgesehen.

Teile des Plangebietes sind von dem Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz betroffen. Die angeordneten Bauflächen sind mit ihrer Lage auf diese Abgrenzung abgestimmt.

Weiter ist das Plangebiet von dem gemeldeten FFH-Gebiet „2226-391 Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ betroffen. Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 10.12.2004 ist dieses FFH-Gebiet aus den beiden Nachmeldegebieten „P 2126-302 Itzstedter See und Rönne“ und „P 2226-305 Alster bei Wulksfelde mit Nebenbächen“ entstanden. Da die künftige, rechtlich verbindliche Abgrenzung des FFH-Gebietes noch nicht vorliegt, wird die bisher geltende Abgrenzung des gemeldeten Gebietes lediglich als Darstellung ohne Normcharakter in die Planunterlagen übernommen. Dies ist vorabgestimmt mit dem Landesamt für Natur und Umwelt, Flintbek. Sofern im Zuge des laufenden Planverfahrens die endgültige Abgrenzung festgelegt wird, soll diese entsprechend als Kennzeichnung übernommen werden.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Strukturierung und Gliederung werden diese Einzelbereiche nachfolgend aufgeführt mit Beschreibung der wesentlichen Inhalte der Planung.

Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Hof- und Gebäudeflächen-
Dieser Bereich mit festgesetzten Bauflächen innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft zur Abgrenzung des landwirtschaftlichen Teiles dieser Gesamtanlage des Gutes Stegen liegt nördlich der Stegener Allee / Alsterweg und umfasst die vorhandenen baulichen Strukturen des landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich ausgedehnter Erweiterungsflächen, insbesondere in seinem östlichen Teil.

In diese Fläche für die Landwirtschaft eingebunden ist der Bereich der geplanten Biogasanlage als Blockheizkraftwerk zur Eigenversorgung mit Wärme und elektrischer Energie. Bei dieser Biogasanlage handelt es sich um einen Teilbereich der landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen. Aus diesem Grunde ist es vorgesehen, dass

einzelne Teile der Gesamtanlage der Biogasanlage auch innerhalb der Bauflächen der Fläche für die Landwirtschaft zulässig sein soll. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Hof- und Gebäudeflächen- sind insgesamt sieben unterschiedlich große überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Zu den einzelnen Baufeldern sind weiter die Bauweise als offene Bauweise bzw. abweichende Bauweise sowie die jeweils zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Baufelder mit höchstzulässiger Grundfläche bzw. höchstzulässiger Geschossfläche festgesetzt. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Eingebunden in die Struktur der Baufelder 6 und 9 ist der Bereich der künftigen Biogasanlage als Fläche für Versorgungsanlagen –Biogasanlage- als Baufeld Nr. 7. Auch hierfür sind Regelungen zur überbaubaren Fläche und der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Für die Fläche der Biogasanlage ist eine Geländemodellierung durch Abgrabung vorgesehen, um für die hier vorgesehenen einzelnen Einrichtungsteile in etwa das Höhenniveau des benachbarten Rinderstalles erreichen zu können.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –therapeutisches Wohnen-
Nördlich des vorgenannten Bereiches der Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Hof- und Gebäudeflächen- ist beidseitig des Weges zur Burg die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baumutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung –therapeutisches Wohnen- vorgesehen. Auch hierzu sind umfangreiche Erläuterungen bereits in vorherigen Abschnitten der Begründung wiedergegeben. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

In diesem altbebauten Bereich westlich des Weges zur Burg auf dem historischen Gutshofgelände ist künftig nur ein Erhalt des bisherigen Verwaltungsgebäudes (Gutshaus) mit den östlich gelegenen Anbauten und dem westlich befindlichen Speicher vorgesehen. Die nördlich zahlreich vorhandenen sozialen Einrichtungen der Wohn- und Heimeinrichtungen sollen künftig entfallen. Dies ist in der vorliegenden Neuordnung der Bebauung entsprechend berücksichtigt.

Für die übrigen Flächen sind umfangreiche bauliche Neuentwicklungen vorgesehen, die in ihrer Anordnung und Struktur einschließlich zugeordneter Gartenbereiche aus dem durchgeführten Gutachterverfahren „Neubauvorhaben Stegen“ abgeleitet sind.

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

Um auch Differenzierungen bezüglich der baulichen Entwicklungen beidseitig des Weges zur Burg zu ermöglichen, ist weiter durch Text festgesetzt, dass die jeweils in Baufeldern festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahlen mit einem festgelegten Anteil ausgetauscht werden können, jedoch unter Einhaltung der bereits bisher geltenden zulässigen Grundfläche und Geschossfläche als Höchstgrenzen.

Die Bebauung ist für die Baufelder 10, 11, 12 und 13 mit einer zulässig zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen. Für die Bauflächen westlich des Weges zur Burg gilt weiter eine offene Bauweise und für die Bauflächen östlich des Weges eine abweichende Bauweise, bei der Baukörperlängen über 50 m zulässig sein sollen. Für die einzelnen Baufelder ist darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung jeweils mit höchstzulässigen Grundflächen und höchstzulässigen Geschossflächen festgesetzt.

Grünflächenbereiche

Die vorgenannte Fläche für die Landwirtschaft mit den Hof- und Gebäudeflächen sowie die Flächen des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –therapeutisches Wohnen– werden gegenüber der freien Landschaft und auf der Ostseite des Weges zur Burg auch gegeneinander durch flächenhafte Grünflächenbereiche abgegrenzt und durch Ergänzungen von Bepflanzungsmaßnahmen bzw. dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen in den Landschaftsraum eingebunden.

Die Grünflächenbereiche östlich des Weges zur Burg sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung –extensiv genutzte Gras- und Krautflur– festgesetzt innerhalb derer die Neuanpflanzung linearer Großgrünelemente als Knickneuanpflanzung bzw. als Strauchanpflanzung vorgesehen ist. Diese lineare Abgrenzung verläuft entlang der Außengrenze des Plangebietes. Für die inneren Grünflächenbereiche ist ergänzend ein Anpflanzen von Obstbäumen bzw. die Neuanlage einer Streuobstwiese vorgesehen.

Auf der Westseite des Weges zur Burg dienen die festgesetzten privaten Grünflächenbereiche im wesentlichen landschaftspflegerischen und naturschutzrechtlichen Anforderungen. Diese Grünflächenbereiche sind daher als Schutzgrünfläche festgesetzt und werden nur untergeordnet durch festgesetzte private Grünflächen –Gartenanlagen– unterbrochen. Diese Bereiche der Gartenanlagen sind Teil des städtebaulichen Konzeptes der baulichen Anlagen des Sonstigen Sondergebietes.

In diese Grünflächenbereiche eingebunden, unmittelbar an die Alster angrenzend, ist das hier vorhandene Regenwasserrückhaltebecken entsprechend als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt und soll auch für die Zukunft im Zusammenwirken mit anderen Einrichtungen der Regenwasserrückhaltung dienen.

Infrastruktureinrichtungen

Südlich der Stegener Allee / Alsterweg und östlich des Krögersweges ist die Neuanlage einer Gebietskläranlage als Pflanzenkläranlage vorgesehen. Dieser Bereich ist entsprechend als Fläche für die Abwasserbeseitigung –Pflanzenkläranlage– festgesetzt.

In der Ecke dieser beiden vorgenannten Gemeindestraßen ist weiter die Neuanlage einer zentralen Stellplatzanlage mit Zufahrt vom Alsterweg her vorgesehen. Sie dient im wesentlichen der Bedarfssicherung für besondere Ereignisse der sozialen Einrichtungen in diesem Bereich.

Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Hof- und Gebäudefläche–, nördlich des Alsterweges und westlich des Weges zur Burg, ist innerhalb des gekennzeichneten Waldschutzstreifens die Anordnung einer Stellplatzfläche vorgesehen. Sie befindet sich fast vollständig auf der Fläche der bisher hier vorhandenen Fahrsiloanlage. Die Umsetzung zur Errichtung dieser Stellplatzanlage bedarf aufgrund der Lage innerhalb des Waldschutzstreifens einer Ausnahmegenehmigung nach dem Landesnaturschutzgesetz.

Sowohl die Stellplatzanlage am Krögersweg als auch die westlich des Baufeldes 1 gelegene Stellplatzanlage ist in wasserdurchlässiger Befestigung vorgesehen.

Allgemein

Das Plangebiet wird vom Erholungsschutzstreifen entlang der Alster, vom Waldschutzstreifen entlang vorhandener Waldflächen außerhalb des Plangebietes, von der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und der Abgrenzung eines künftigen Naturschutzgebietes betroffen. Darüber hinaus ist hier das FFH-Gebiet mit der Neubezeichnung „2226-391 Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ als bislang nur gemeldetes FFH-Gebiet zu beachten.

Die Planungen innerhalb dieses Bereiches sind im wesentlichen auf die mit ihren unterschiedlichen Anforderungen vorstehend beschriebenen Regelungen abgestimmt.

Grünordnungsplan

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein zugehöriger Grünordnungsplan auf der Grundlage des Vorentwurfes aufgestellt, der die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb dieses Gebietes aufarbeitet und darlegt bis hin zur Erstellung der Eingriffe und der Festlegung des Ausgleichserfordernisses und den Ausgleichsmaßnahmen. Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgte auch eine begrenzt inhaltliche Überarbeitung des zugehörigen Grünordnungsplanes, so dass hierdurch wieder der Inhalt des Grünordnungsplanes mit dem Bebauungsplan im Grundsatz übereinstimmt. Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet. Die erkennbar notwendigen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung aufgenommen.

In diesem Zusammenhang wird auf die weitergehenden Ausführungen unter Ziffer 6a und 6b dieser Begründung hingewiesen.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 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 an seinen Rändern.

Die Erschließung der Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen im Bereich des Gutes Stegen, einschließlich der mit der vorliegenden Planung vorgesehen erheblichen Erweiterung, erfolgt für die neu entwickelten Hof- und Gebäudeflächen der Fläche für die Landwirtschaft über bereits bestehende Anbindungen an die Stegener Allee im Ostteil des Plangebietes und des Weges zur Burg Stegen.

Die südlich der Stegener Allee vorgesehenen Infrastruktureinrichtungen der Pflanzenkläranlage und der größeren Stellplatzanlage erfolgt durch neu anzulegende Anbindungen an die Südseite der Stegener Allee. Eine Anbindung an den Krögersweg ist nicht vorgesehen.

Die bestehende Gutsanlage nördlich der Stegener Allee/Alsterweg und westlich des Weges zur Burg Stegen wird über die bereits bestehenden Anbindungen zu den vorgenannten Straßen und Wege hin erschlossen. Für den neu zu entwickelten Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –therapeutisches Wohnen– erfolgt die Anbindung und Erschließung über den Weg zur Burg Stegen für beide Teile dieses Sondergebietes.

Für die bestehenden Straßenzüge Stegener Allee, Krögersweg und Alsterweg ist kein weiterer Ausbau über den bisherigen Ausbauzustand hinaus vorgesehen. Lediglich entlang der nach Südosten führenden Stegener Allee ist auf Grund erkennbaren Bedarfes die Führung eines zum Schutze der vorhandenen Alleebäume abgesetzten, neu anzulegenden kombinierten Geh- und Radweges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Richtung Kayhuder Straße und Ortslage Bargfeld vorgesehen. Diese separate Führung der 2,5 m breiten Geh- und Radwegeverbindung vom Gut Stegen zur Kayhuder Straße in Richtung Bargfeld erfolgt im wesentlichen zur Sicherung und zum Erhalt der als Kulturdenkmal eingestuften Lindenallee. Mit der vorliegenden Planung wird nun ein Teil dieser Geh- und Radwegeverbindung planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gesichert. Es ist jedoch vorgesehen, im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer, diese Wegeverbindung auch über den Plangeltungsbereich hinaus bis zur Kayhuder Straße auf anderer Planungsebene zu entwickeln und zu sichern.

Der Bereich zwischen diesem neu anzulegenden Geh- und Radweg und den Bereich der bestehenden Stegener Allee ist als Straßenbegleitgrün festgesetzt und dient somit als Schutzfläche zum Erhalt der hier befindlichen Baumreihe der Lindenallee.

Für den Bereich des Weges zur Burg Stegen ist ein Ausbau als Verkehrsfläche in einer Mindestbreite von 8,0 m vorgesehen, soweit hieran auf beiden Seiten Bauflächen angebunden werden. Nach Norden hin wird diese Wegeführung in einem Übergangsbereich verjüngt auf die Breite des bestehenden Weges, der nach Norden in Richtung Plangebietsgrenze 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.

Auf dem nördlichen Ausbauende des Bereiches des Weges zur Burg Stegen ist die Anlage einer Wendeanlage mit 22 m Durchmesser vorgesehen. Die Teilfläche dieser erforderlichen Wendeanlage außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist in diesem besonderen Fall als Fahrrecht zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen festgesetzt.

Weiter ist 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.

Innergebietslich 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, weil zum einen mit der vorliegenden Planung ein umfangreiches, jedoch auch erforderliches privates Stellplatzangebot für den Gesamtbereich des Gutes Stegen angeboten und gesichert wird. Es handelt sich um zwei größere Stellplatzanlagen mit voraussichtlich insgesamt 99 Stellplätzen, die wasserdurchlässig auszubilden sind.

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 Lagen dieser wiedergegebenen Regelquerschnitte sind in der Planzeichnung bezeichnet.

Stegener Allee vor Pflanzenkläranlage/Rinderstall

- 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

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

Krögersweg vor Verwaltergebäude

- c-c mindestens 2,0 m unbefestigter Seitenstreifen, teilweise mit Baumbestand bzw. Graben, 3,5 m Fahrbahn, mindestens 3,0 m unbefestigter Seitenstreifen, teilweise mit Baumbestand bzw. Graben = gesamt mindestens 8,5 m

Weg zur Burg Stegen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes

- d-d 8,0 m Mischverkehrsfläche (verkehrsverlangsamt)

Weg zur Burg Stegen nördlich des Sonstigen Sondergebietes

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

Für den Bereich des Alsterweges innerhalb des Plangebietes westlich des Krögersweges, ist insgesamt das Anpflanzen von 8 Einzelbäumen festgesetzt. Hierdurch soll der Alleecharakter der Stegener Allee nach Westen hin weitergeführt werden. Als Pflanzgut ist Linde (*Tilia spec.*) zu verwenden.

Für die beiden festgesetzten Stellplatzanlagen sind zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes sind als Pflanzgut Linde (*Tilia spec.*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) zu verwenden.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

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

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorgesehen. Die notwendigen Abstimmungen sind mit den zuständigen Fachstellen sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Für die neu zu entwickelnden Bereiche des Gutes Stegen sind gegebenenfalls Ergänzungen vom Versorgungsnetz des Heinrich-Sengelmann-Krankenhauses vorzunehmen. Auch aus den Regenwasserrückhaltungen bzw. aus dem Flusssystem der Alster sind Löschwasserentnahmen zu sichern.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON Hanse 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 Transformatorenstationen 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 sind innerhalb des Plangebietes 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 E.ON Hanse AG, Ahrensburg abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass eine Gasleitungstrasse 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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom AG, T-Com, TINL Nord, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 488 – 47 70 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 - 27 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Aus Gründen zum Erhalt des Gesamtortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies begründet sich weiterhin auch auf die besondere Situation innerhalb des Plangebietes, als dass es von vorhandenem Großgrünbestand geprägt ist und nur wenige Bereiche für eine beeinträchtigungsfreie Leitungstrassierung geeignet sind, bzw. einen zusätzlichen Eingriff in den Großgrünbestand erfordern. Diese Begründungen zur vorgesehenen unterirdischen Leitungsführung von Versorgungsleitungen gilt auch zur Thematik der Telekommunikation und der Television.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über vorhandene Standorte der Sendemasten außerhalb des künftigen Bebauungsplanes Nr. 14.

Television

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66 - 31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren.

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

Für private Anschlüsse ist mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, Kontakt aufzunehmen.

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Abwasserbeseitigung

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

Für das Heinrich-Sengelmann-Krankenhaus wird es auch künftig bei der Ableitung über diese Gebietskläranlage bleiben. Für den Bereich des Gutes Stegen ist jedoch eine Änderung der Abwasserbeseitigung dahingehend vorgesehen, als dass das anfallende Schmutzwasser nicht mehr über eine Druckrohrleitung zur gemeinsamen Gebietskläranlage des Heinrich-Sengelmann-Krankenhauses geführt wird, sondern nur noch gebietsbezogen im Bereich des Gutes Stegen gefasst und geklärt wird über eine neu anzulegende Pflanzenkläranlage. Hierzu

sind bereits erste Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Stormarn geführt worden. Die Pflanzenkläranlage ist Festsetzungsinhalt der Planzeichnung und liegt südlich der Stegener Allee und nördlich des Krögersweges.

Die Flächenvorsorge für die Errichtung der Pflanzenkläranlage ist so ausreichend berechnet, als dass der sich nach dem Landesnaturschutz ergebende Ausgleich der Eingriffe im hinreichenden Maße gesichert werden kann. Sofern der Ausgleich jedoch nicht vollständig innergebietlich geleistet werden kann, soll dies über entsprechende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes geschehen.

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 das Staatliche Umweltamt Itzehoe 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 soll über vorhandene bzw. einzurichtende Regenwasserkläranlagen abgeleitet werden.

In einer bereits durchgeführten flächenhaften Voruntersuchung ist festgestellt, dass eine Versickerung unbelasteten gefassten Oberflächenwassers auf Grund sehr hoch anstehender Grundwasserhorizonte als technisch nicht realisierbar angesehen wird.

Auf Grund der Neukonzeption soll anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser als sogenanntes Grauwasser genutzt werden.

Über die zwischengeschalteten Regenwasserkläranlagen mit entsprechenden Rückhalteeinrichtungen ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Vorflutsystem des zuständigen Gewässerpflegeverbandes MITTLERE ALSTER vorgesehen bzw. mit direkter Einleitung in die Alster, die sich unterhalb der Wegbrücke beim Gut Stegen im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe befindet. Im Zuge der konkreten Ausbauplanung zur Oberflächenentwässerung sind die erforderlichen Maßnahmen festzulegen, abzustimmen und, soweit erforderlich, auch die Genehmigungen hierfür einzuholen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

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

Zu den Belangen aus Intensivtierhaltung sowie dem Betrieb einer Biogasanlage sind nachfolgend aufgeführte Gutachten erstellt.

**Gutachten zum Neubau von Wohnhäusern im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14
in der Gemeinde Bargfeld-Stegen****Prof. Dr. Jörg Oldenburg****21734 Oederquart****Gutachten 351****Stand: September 2003****Gutachten zum Neubau von Wohnhäusern im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 und
zur Errichtung einer Biogasanlage in der Gemeinde Bargfeld-Stegen****Prof. Dr. Jörg Oldenburg****21734 Oederquart****Gutachten 535****Stand: Juni 2005****Verkehrslärm**

Zur Problematik des Verkehrslärms ist festzustellen, dass das Plangebiet von den Gemeindestraßen Stegener Allee, Krögersweg und Alsterweg durchlaufen bzw. berührt wird und darüber hinaus der Weg zur Burg Stegen als Wirtschaftsweg in die nördlich liegende Feldmark führt.

Aus diesen vorgenannten Straßen wird nur ein geringer Anteil an Durchgangsverkehr von und in Richtung Kayhude geführt, sie dienen ansonsten ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr. Unter diesem Ansatz ist von einer deutlich geringen Verkehrsbelastung auszugehen, die keine umfangreichen Schallschuttermittlungen erfordern, zumal entlang dieser Straßen im wesentlichen die landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen innerhalb des Plangebietes liegen bzw. technisch erforderliche Infrastruktureinrichtungen.

Es wird daher auf eine schalltechnische Ermittlung und weitergehende Ausführungen zum Schallschutz verzichtet.

Gerüche aus Intensivtierhaltung

Zur Problematik der Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung sowie der vorgesehenen Biogasanlage als Blockheizkraftwerk sind die zuvor genannten Gutachten der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 beigelegt. Anzuwenden ist im Grundsatz das Gutachten 535 vom Juni 2005.

Mit der vorgesehenen Weiterentwicklung des Gutes Stegen, insbesondere bezüglich der geplanten Zuordnung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – therapeutisches Wohnen-, ergibt sich die Konfliktsituation zwischen der bestehenden und zur Umstrukturierung vorgesehenen Tierhaltung des Gutes und der geplanten besonderen wohnbaulichen Nutzung des therapeutischen Wohnens.

Mit der vorliegenden Planung ist eine Entflechtung insbesondere der Tierhaltung vorgesehen, über die eine Minimierung möglicher Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltung gegenüber der nördlich und nordwestlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzung erreicht werden soll.

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

Hiernach ist festzustellen, dass für die wohnbauliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –therapeutisches Wohnen- keine weiteren Maßnahmen zu beachten sind, wenn sichergestellt ist, dass die Tierhaltung auf dem Baufeld 5 bezüglich der Schweinehaltung ausgeschlossen und die Legehennenhaltung auf eine Obergrenze von 220 Legehennen begrenzt wird. Abgeleitet ist dies aus der gutachtlichen Untersuchung und der hierin dargestellten Geruchsfahnenabgrenzung mit der 10 %igen Jahresstunden Iso-Linie zur Geruchswahrnehmung. Diese Iso-Linie liegt in dem vorliegenden Fall deutlich südöstlich abgesetzt der nächstgelegenen Sonderbaufläche –therapeutisches Wohnen-.

Der Ausschluss bzw. die Begrenzung der Tierhaltung auf dem Baufeld 5 ist zur Berücksichtigung der gutachtlichen Vorgaben in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abgesichert. Weitergehendes ist zur Begrenzung der Tierhaltung nicht erforderlich. Die im Gutachten aufgeführte Erweiterung des bestehenden Rinderstalles führt nicht zu einer Bestandserhöhung, sondern nur zur Vergrößerung der Standflächen je Großvieheinheit.

Die 1. Entwurfsfassung, Stand Mai 2005, ist Grundlage der Begutachtung, so dass hierdurch sichergestellt wird, dass Planinhalt und gutachtliche Annahmen und Aussagen übereinstimmen.

Über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Bargfeld-Stegen und dem Investor, der alsterdorf assistenz umland gGmbH, Bargtheide, sind für dessen landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Gut Stegen die zulässigen Obergrenzen der Tierhaltung an den jeweiligen Standorten (Baufelder) festgelegt worden, um hierüber die Verträglichkeit des Nebeneinanders sicher zu stellen.

Der städtebauliche Vertrag ist mit Datum vom 19. September 2005 abgeschlossen.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 im Bereich des Gutes Stegen handelt es sich zum einen um den Bereich der bisherigen Hofanlagen des Gutes beidseitig des Weges zur Burg und zum anderen um bauliche Erweiterungsflächen nördlich/östlich sowie südlich des bisher bebauten Bereiches. Er beinhaltet somit die Hofflächen einschließlich notwendiger Erweiterungsflächen für Umstrukturierungsmaßnahmen und Infrastrukturflächen.

Bezüglich der baulichen Entwicklung ist hier eine Gliederung vorgenommen. Dies ist zum einen die Entwicklung und Umstrukturierung des Gutshofes als landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung und zum anderen die bauliche Ergänzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –therapeutisches Wohnen–.

Der Bereich der Fläche für die Landwirtschaft umfasst einen ausgedehnten Baubestand auf der bisherigen Gutshoffläche nördlich des Alsterweges / Stegener Allee und östlich des Weges zur Burg Stegen. Als neuere Entwicklung liegen bereits jetzt größere Stallanlagen auch östlich des Weges zur Burg, nördlich der Stegener Allee. Hierfür sind umfangreiche Erweiterungen vorgesehen, insbesondere im östlichen Teil einschließlich der Einbindung einer Biogasanlage.

Für den nördlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes sind neben dem Erhalt des bisherigen Gutshauses mit Nebenräumen und dem westlich gelegenen Speicher umfassende bauliche Entwicklungen vorgesehen.

Eingebunden wird dieser Bereich an seiner West- und Nordseite durch die hier vorhandenen Waldflächen und sonstigen Großgrünbestände entlang der Alster und der Alten Alster. Für die Neuentwicklung im Nordosten und Osten erfolgt eine neue Grüneinfassung durch die Festsetzung umfangreicher flächenhafter Grünbereiche durch Knickneuanlagen bzw. linearer Strauchpflanzungen. Hierdurch soll eine Einbindung in die freie Landschaft gesichert werden.

Innerhalb dieser größeren Flächen der Grünbereiche sind Obstbaumpflanzungen bzw. die Neuanlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Die Altgrünbereiche nördlich und nordwestlich werden auf Dauer als Schutzgrünfläche mit Sicherung der vorhandenen Vegetation einschließlich des Baumbestandes erhalten.

Südlich der Stegener Allee / Alsterweg sowie westlich des Baufeldes 1 ist die Entwicklung je einer größeren Stellplatzanlage für den Gutsbetrieb und die Neuanlage einer Pflanzenkläranlage vorgesehen. Die beiden Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Erschlossen wird das Gebiet durch die bestehenden Gemeindestraßen und Wege Stegener Allee, Krögersweg, Alsterweg und dem Weg zur Burg Stegen. Lediglich für den Weg zur Burg 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 festgesetztes Fahrrecht teilweise auf privatem Grund. Zur weiteren Verbesserung der Verkehrssituation entlang der Stegener Allee ist auf der Nordostseite die Neuanlage eines kombinierten Geh- und Radweges vorgesehen.

Die übrigen Wege verbleiben in ihrem bisherigen Ausbauzustand. Dies betrifft insbesondere die als einfaches Kulturdenkmal eingestufte Stegener Allee mit ihren zwei Lindenreihen. Hier sind nur die vorhandenen Linden mit ihren Kronentraufbereichen festgesetzt. Zur mittel- bis langfristigen Rekonstruktion als Lindenallee wird auch auf die Ordnungsziffer 9b dieser Begründung verwiesen.

Zur Sicherung der vorgesehenen Entwicklungen in diesem Bereich ist zwischenzeitig von Seiten des Grundstückseigentümers ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen.

In diesem Bereich treffen mehrere naturschutzrechtliche Regelungen zusammen, die alle nach derzeitigem Kenntnisstand im erforderlichen Umfang in der Planung berücksichtigt sind. Es sind dies die zu sichernden Abstände zu vorhandenen Waldflächen außerhalb des Plangebietes durch Waldschutzstreifen in 30 m Breite, die Berücksichtigung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bargfeld-Stegen, des Erholungsschutzstreifens für das Gewässer der Alster, die Abgrenzung des geplanten Naturschutzgebietes entlang der Alster und das gemeldete FFH-Gebiet „2226-391 Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“. Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 10.12.2004 ist dieses FFH-Gebiet aus den beiden Nachmeldegebieten „P 2126-302 Itzstedter See und Rönne“ und „P 2226-305 Alster bei Wulksfelde mit Nebenbächen“ entstanden.

Im zugehörigen Grünordnungsplan ist unter Ziffer 1.4.2 des Erläuterungsberichtes für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes eine FFH-Vorprüfung zum Bauvorhaben für das FFH-Gebiet 2226-391 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 erhebliche 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.

Das Plangebiet ist topographisch nur leicht strukturiert und weist Höhenunterschiede von 21,0 m NN an der Alster im Westen bis zu 29,0 m NN im Osten auf.

Die Bauflächen sind, soweit möglich und vertretbar, in vorbelastete Bereiche von Infrastrukturflächen eingebunden. Nur im geringen Umfang greifen diese neuen Bauflächen in bisherige vorhandene Freiflächen ein. Es ist somit auch hier eine Minimierung der notwendigen Eingriffe vorgenommen. Dies betrifft auch den notwendigen Eingriff in vorhandenen Großgrünbestand, was im Inhalt des Bebauungsplanes berücksichtigt und soweit erforderlich festgesetzt ist.

In dem für das Plangebiet sowie seinen angrenzenden Bereichen aufgestellten Grünordnungsplan sind die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes erfolgt auch auf der Grundlage seiner überarbeiteten Entwurfsfassung.

Soweit erforderliche Inhalte des Grünordnungsplanes nicht durch Planzeichen oder Text gesichert werden, erfolgte diese Sicherung durch städtebauliche Verträge nach § 11 Baugesetzbuch i.V.m. § 1a Baugesetzbuch.

Weitergehende Ausführungen zur Grünordnung sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b) dieser Begründung aufgearbeitet und erläutert. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist selbstständiger Plan.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Zur Aufarbeitung des Inhaltes unter dieser Ordnungsziffer dient der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 14. Erstellt ist dieser Grünordnungsplan durch das Büro Bendfeldt-Schröder-Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44 in 24116 Kiel.

Zur Sicherung, zum Erhalt, zur Aufwertung und zur Ergänzung wertvoller Landschaftsstrukturen innerhalb des Plangebietes und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen sowohl durch Planzeichen als auch durch Text getroffen. Darüber hinaus erfolgt die Sicherung durch städtebauliche Verträge bzw. als zu beachtende Hinweise unter dieser Ordnungsziffer.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes, mit Stand September 2005, sind, soweit erforderlich, in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist selbstständiger Plan. Mit Planstand September 2005 ist das Feststellungsverfahren eingeleitet. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn –Fachdienst Naturschutz/Untere Naturschutzbehörde- vom ist dieser festgestellt worden. Die Bekanntmachung des festgestellten Grünordnungsplanes erfolgte am.....

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange der Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 14 aufgearbeitet und dargelegt. Neben den textlichen Ausarbeitungen des Erläuterungsberichtes sind 2 Planzeichnungen, Plan Nr. 1 „Bestand und Bewertung“ sowie Plan Nr. 2 „Entwicklung“ beigelegt.

Der notwendige Ausgleich, wie er auf der Ebene des Grünordnungsplanes ermittelt wurde, wird durch den Investor sichergestellt, soweit er innerhalb des Plangebietes geleistet werden kann.

Für die Sicherung von Ausgleichserfordernissen als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes hat die Gemeinde städtebauliche Verträge mit dem Investor abgeschlossen und stellt hierfür geeignete Ausgleichsflächen zu gegebener Zeit im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Die Verrechnung erfolgt hierfür über die von der Gemeinde geführten Öko-Konten.

Die erforderliche Waldumwandlung ist zwischenzeitig von dem Grundstückseigentümer durchgeführt und durch entsprechende Leistungen ausgeglichen, so dass hier nichts Weiteres auszuführen ist. Die erforderlichen Waldschutzstreifen gemäß § 32(5) Landeswaldgesetz sind in der Planzeichnung berücksichtigt.

Zum Nachweis der Eingriffe und des ermittelten Ausgleichserfordernisses bzw. Ersatz wird die Tabelle 2 aus dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes nachfolgend wiedergegeben. In ihr ist auch vermerkt, dass der jeweilig erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz durch die vorgesehenen und gesicherten Maßnahmen vollständig kompensiert wird.

Tab. 2: Übersicht über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz

Eingriffe	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- bedarf	Ausgleich/ Ersatz
Vollversiegelung insgesamt 13.563 qm	1 : 0,5	6.782 qm	⇒ zu 50 % anrechenbare extensiv Gras- und Krautflur (5.385 qm) sowie restliche Grundfläche der neu anzulegenden Knicks (948 qm) ⇒ davon 4.227 qm anrechenbar ⇒ kein vollständiger Ausgleich im Gebiet möglich ⇒ Ersatzfläche im Ökokonto südlich der Burg Stegen (4.227 qm) ⇒ vollständig kompensiert
Teilversiegelung insgesamt 5.573 qm	1 : 0,3	1.672 qm	
	Summe:	8.454 qm	
Bodenabtrag (abzügl. EB 7 und AG 3) 2.672 qm	1 : 0,3	788 qm	⇒ Ersatzfläche im Ökokonto südlich der Burg Stegen (788 qm) ⇒ vollständig kompensiert
Waldumwandlung 7.389 qm	Gemäß Bescheid vom FA Trittau	17.500 qm	⇒ Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 11/3, Flur 1 der Gemarkung Stegen (Bescheid des FA Trittau vom 03.12.2004) ⇒ vollständig kompensiert
Verlust von Gehölzfläche 342 qm	1 : 1	342 qm	⇒ 342 qm Grundfläche der neu anzulegenden Knicks im Geltungsbereich (verbleibender Rest: 948 qm) ⇒ vollständig kompensiert
Rodung von Bäumen 7 Stück	Gemäß Tabelle Knickerlass	37 Stück	⇒ Neupflanzung von 27 Stück auf den Stellplatzflächen und von 17 Stück im Verlauf der Lindenalleen im Geltungsbereich ⇒ vollständig kompensiert

Um weitere Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Beschreibung zu den einzelnen Schutzgütern verzichtet. Sie sind umfangreich in der Bilanz zum Grünordnungsplan aufgearbeitet.

Zum Nachweis der zu erwartenden Kosten wird die Tabelle 3 mit der Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich bzw. im Gemeindegebiet nachfolgend wiedergegeben.

Tab. 3: Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich bzw. im Gemeindegebiet

Menge	Maßnahme	EP	GP
430 m	Neuanlage von Knicks und Gehölzstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches und am Krögersweg - mit 3-jähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	50,00 EUR/ m	21.500,00 EUR
908 qm	Böschungsbepflanzung randlich der Abgrabungsfläche	10,00 EUR/ qm	9.080,00 EUR
44 Stück	Anpflanzung von Einzelbäumen (Linde <i>Tilia spec.</i> oder Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i> als Hochstamm, einem Stammumfang von 18 - 20 cm) an den beiden Stellplatzflächen, an der Zufahrt zum Gutshaus und am Alsterweg	500,00 EUR/ St.	22.000,00 EUR
10.770 qm	Ansaat von Gräser-Kräuter-Mischungen mit 3-jähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im Bereich der extensiven Gras- und Krautfluren (Maßnahmenflächen)	0,70 EUR	7.539,00 EUR
5.015 qm	Ersatzfläche im Ökokonto südlich der Burg Stegen	7,50 EUR/ qm	37.612,50 EUR
		Summe	97.731,50 EUR

In den Herstellungskosten sind weder die Baunebenkosten (ca. 15 %) noch die Mehrwertsteuer (16 %) enthalten.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 2a + 2b, 19, 20, 26, 21, 22 und 23 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

zu Textziffer 2a und 2b

Für die Baumpflanzungen an den Stellplatzanlagen sind standortgerechte heimische Laubbäume, Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Linde (*Tilia spec.*) als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden.

zu Textziffer 19, 20 und 26

Für die Bepflanzung der neu anzulegenden Knicks, des strauchartigen Knicks auf der Südseite der festgesetzten Stellplatzanlage östlich des Krögersweges sowie der festgesetzten

Strauchpflanzung östlich des Baufeldes 13 als freiwachsende Hecke sind Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm bzw. Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm aus nachfolgenden Arten zu verwenden:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Brombeere (*Rubus spec.*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus spec.*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Europäisches Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*)
Rose (*Rosa spec.*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weiden (*Salix spec.*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

zu Textziffer 21

Der festgesetzte Knickrandstreifen als naturnahe Rasen- und Wiesenfläche ist 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist.

zu Textziffer 22 und 23

Die innerhalb der privaten Grünflächen –extensiv genutzte Gras- und Krautflur-festgesetzten Wiesenflächen sind 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist.

Allgemeine Hinweise:

Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Zäune) zu sichern sowie von jeglichen Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

Zur Planzeichnung ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich des Kulturdenkmals Stegener Allee nur die als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Linden mit ihren idealisierten Kronentraufbereichen dargestellt sind. Die übrigen in den Lindenreihen vorhandenen großkronigen Bäume sind ohne zugehörigen Kronentraufbereich dargestellt. Es ist weiter durch die Führung des künftigen Geh- und Radweges, außerhalb des bereits bebauten Bereiches an der Stegener Allee, gleichfalls sichergestellt, dass diese Wegeführung auch außerhalb der vorhandenen Einzelbäume ohne Darstellung des zugehörigen Kronentraufbereiches liegt. Hiernach ergeben sich voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des zugehörigen Wurzelraumes.

7. 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 nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet ergeben sich nur begrenzt zu berücksichtigende Erschließungskosten zum Ausbau des Weges zur Burg Stegen sowie zur Neuanlage des kombinierten Geh- und Radweges auf der Nordostseite der Stegener Allee einschließlich der Zuordnung von Flächen als Straßenbegleitgrün.

Andere Erschließungsanlagen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen.

Darüber hinaus ergeben sich jedoch private Erschließungen in Form von Regenwasserrückhalteeinrichtungen, Schmutzwasserleitungen einschließlich Gebietskläranlage als Pflanzenkläranlage sowie die Neuanlage eines größeren Stellplatzbereiches. Auch hierfür werden einfache überschlägliche Kostenermittlungen erstellt, die jedoch allein von den privaten Investoren zu tragen sind.

Nachfolgend werden die Erschließungskosten für den Ausbau des Weges zur Burg sowie des kombinierten Geh- und Radweges einschließlich zugehörigen Straßenbegleitgrüns entlang der Stegener Allee aufgeführt.

A. Grunderwerb			
1. Weg zur Burg	2.400,00 €		
2. kombinierter Geh- und Radweg	3.600,00 €		
3. Straßenbegleitgrün entlang Stegener Allee	<u>7.500,00 €</u>		
	13.500,00 €		13.500,00 €
B. Verkehrsfläche			
1. Weg zur Burg	147.200,00 €		
2. kombinierter Geh- und Radweg	47.300,00 €		
3. Straßenbegleitgrün entlang Stegener Allee	<u>14.950,00 €</u>		
	209.450,00 €		209.450,00 €
C. Oberflächenentwässerung (40 %)			
1. Weg zur Burg	22.550,00 €		
2. kombinierter Geh- und Radweg	0,00 €		
3. Straßenbegleitgrün entlang Stegener Allee	<u>0,00 €</u>		
	22.550,00 €		22.550,00 €
D. Straßenbeleuchtung			
1. Weg zur Burg	9.300,00 €		
2. kombinierter Geh- und Radweg	9.300,00 €		
3. Straßenbegleitgrün entlang Stegener Allee	<u>0,00 €</u>		
	18.600,00 €		18.600,00 €
E. Straßenbäume			
1. Weg zur Burg	0,00 €		
2. kombinierter Geh- und Radweg	0,00 €		
3. Straßenbegleitgrün entlang Stegener Allee	<u>0,00 €</u>		
	0,00 €		<u>0,00 €</u>
			264.100,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %			<u>39.900,00 €</u>
			<u>304.000,00 €</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. 30.400,00 €.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt für das Jahr 2005 bereitgestellt, 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.

F. Schmutzwasserkanalisation			
1. Weg zur Burg	75.000,00 €		
2. kombinierter Geh- und Radweg	0,00 €		
3. Straßenbegleitgrün entlang Stegener Allee	0,00 €		
4. Pflanzenkläranlage als private Gebietsentsorgungseinrichtung (kein Kostenansatz)	<u>0,00 €</u>		
	75.000,00 €		75.000,00 €
G. Oberflächenentwässerung (60 %)			
1. Weg zur Burg	33.800,00 €		
2. kombinierter Geh- und Radweg	0,00 €		
3. Straßenbegleitgrün entlang Stegener Allee	<u>0,00 €</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 15 %			<u>16.700,00 €</u>
			<u>125.500,00 €</u>

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

Stellplatzanlage

A. Befestigung der Zufahrten und Stellplatzflächen	120.600,00 €	
B. Herrichten der nicht befestigten Flächen	6.000,00 €	
C. Anpflanzen von Bäumen	3.300,00 €	
D. Knickneuanpflanzung als Strauchbepflanzung	2.100,00 €	
E. Stellplatzbeleuchtung	<u>6.000,00 €</u>	
	138.000,00 €	<u>138.000,00 €</u>
15 % Planung und Abrundung		<u>20.700,00 €</u>
		<u>158.700,00 €</u>

Die Kosten sind Privaterschließungskosten. Sie sind daher von dem Eigentümer zu tragen.
Die vorstehende Kostenaufstellung zur Stellplatzanlage hat rein informativen Charakter.

9. Hinweise

a) Allgemeine Hinweise

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 Bargteheide-Land mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand zum Bereich des Gutes Stegen keine entsprechenden Hinweise vorliegen. Aus den zum Bebauungsplan Nr. 14 durchgeführten Beteiligungsverfahren haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Grundwasserabsenkung

Für die Bebauung der Baugrundstücke ist darauf hinzuweisen, dass eine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung durch Kellerdränagen eine nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen ist. Es wird daher empfohlen, bei hochanstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten bzw. es ist eine sogenannte „Wanne“ für das Kellerbauwerk zu errichten. Die notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse sind von den Veranlassern zuvor zu beantragen.

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 14. März 2005 mit, dass in dem Plangebiet zurzeit keine archäologischen Denkmäler bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Seitens des Archäologischen Landesamtes wird ein Negativattest erteilt.

Eine erhebliche negative Veränderung des Umfeldes der Burg wird mit Rücksicht auf die soziale Komponente im Gut Stegen durch die geplanten Baumaßnahmen seitens des Archäologischen Landesamtes nicht gesehen.

Television

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG wurde im Dezember 2004 mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen des Breitbandnetzes ihres Unternehmens befinden. Eine Neuverlegung von Anlagen ist derzeit nicht geplant.

9. Hinweise

b) Denkmalpflegerische Belange

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. Sie wird daher in ihrem vollständigen Umfang innerhalb des Plangebietes als Kulturdenkmal in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Innerhalb dieser Lindenreihe sind jedoch im Bereich der Hofanlage andere Baumarten vorhanden. Für eine Rekonstruktion der Lindenallee bis hin zur Alster, werden nur noch die vorhandenen Linden der Stegener Allee als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die übrigen vorhandenen Einzelbäume werden nur noch als vorhandener Einzelbaumbestand dargestellt. Somit ist es möglich, die Rekonstruktion der Lindenallee durchzuführen und hierbei den vorhandenen, nicht als zu erhalten festgesetzten Einzelbaumbestand zu entfernen und durch neu anzupflanzende Linden zu ersetzen.

Für den Teil des Alsterweges, westlich der Einmündung Krögersweg, erfolgt bereits die Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen als Linden, gleichfalls zur Rekonstruktion der Stegener Allee gemäß Empfehlung des Grünordnungsplanes.

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 § 15 Denkmalschutzgesetz zu beachten. Er lautet wie folgt:

§ 15 Funde

- (1) Wer in oder auf einem Grundstück, in oder auf dem Grund eines Gewässers Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.
- (2) Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
- (3) Die nach Absatz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Gemeinde Bargfeld-Stegen
 Bebauungsplan Nr. 14
 10. Flächenverteilung / Flächenermittlung
 Stand: Dez. 2004; Juni 2005

Flurstück	Größe	Größe innerhalb des Plangebietes	SO Sonstiges Sondergebiet	Fläche für die Landwirtschaft	Verkehrsfläche öffentlich	Verkehrsfläche privat Stellplatz	Versorgungsfläche Transformationsstation	Versorgungsfläche Biogasanlage einschl. Besechtung	Fläche für die Abfallbeseitigung - Müllgefäßstandpl.	Abwasserbereitungsanlage	Regenwasser-rückhaltebecken	priv. Grünfläche Gartenanlage	priv. Grünfläche Schutzgrün	priv. Grünfläche ex. Gras- und Krautflur	Wasserfläche Graben	Gesamt
40 tlw.	4.989 qm	1.956 qm			1.956 qm				20 qm			544 qm		4.848 qm		1.956 qm
2/2 tlw.	57.368 qm	11.263 qm	5.743 qm		108 qm							144 qm		1.455 qm		11.263 qm
2/1	9.530 qm	9.530 qm	3.530 qm	4.087 qm	294 qm		20 qm					116 qm		5.016 qm		9.530 qm
3/2 tlw.	655.279 qm	45.784 qm	306 qm	33.394 qm	2.354 qm		4.598 qm									45.784 qm
13 tlw.	4.446 qm	2.278 qm			2.278 qm					7.926 qm						2.278 qm
9/4 tlw.	1.771.191 qm	10.821 qm				2.895 qm										10.821 qm
39 tlw.	4.388 qm	1.399 qm			1.399 qm								121 qm			1.399 qm
18 tlw.	16.252 qm	16.247 qm	3.425 qm	12.649 qm	30 qm						22 qm		434 qm			16.247 qm
19 tlw.	10.630 qm	1.735 qm	700 qm	384 qm							217 qm					1.735 qm
17	4.764 qm	4.764 qm	2.990 qm	547 qm	14 qm						905 qm	184 qm	1.029 qm			4.764 qm
16	10.079 qm	10.079 qm	3.997 qm									450 qm	4.704 qm		23 qm	10.079 qm
15	1.816 qm	1.816 qm											1.762 qm		54 qm	1.816 qm
41	331 qm	331 qm											119 qm		212 qm	331 qm
Gesamt		118.003 qm	20.691 qm	51.061 qm	8.433 qm	2.895 qm	20 qm	4.598 qm	20 qm	7.926 qm	1.144 qm	1.438 qm	8.169 qm	11.319 qm	289 qm	118.003 qm

überlagernde Festsetzungen:

Flurstück 2/2 auf: Sonstiges Sondergebiet
 Fahrrecht zu Gunsten Ver- und Entsorgungsträger 266 qm

Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen:

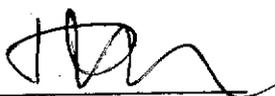
Flurstück	Anteil der öff. Verkehrsfläche innerhalb des Flurstückes	Straßen und Wege	Straßenbegleitgrün	kombinierter Geh- und Radweg
40	1.956 qm	1.956 qm		
2/2	108 qm	108 qm		
2/1	294 qm	294 qm		
3/2	2.354 qm	46 qm	1.548 qm	760 qm
13	2.278 qm	2.278 qm		
39	1.399 qm	1.399 qm		
18	30 qm	30 qm		
17	14 qm	14 qm		

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14, Gebiet: Bereich Gut Stegen, teilweise beidseitig der Stegener Allee, nördlich des Alsterweges und östlich des Krögersweges sowie beidseitig des Weges zur Burg Stegen, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 19. September 2005.



Bargfeld-Stegen, den 05. JUL. 2006


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Dez. 2004; Juni 2005; Sept. 2005