

Stand: 3. April 2017

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE BARGFELD-STEGEN



für ein Gebiet in Bargfeld-Stegen zwischen der Straße "Im Kamp", der fußläufigen Verlängerung der "Schulstraße", dem Tonnenteich und dem "Heideweg"

Auftragnehmer:

**PLANUNG kompakt
STADT**

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2	Begründung der Planung	8
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	8
2.2	Erschließung	10
2.3	Grünplanung.....	11
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Emissionen und Immissionen	12
3.1	Emissionen.....	12
3.2	Immissionen	12
4	Ver- und Entsorgung	13
5	Hinweise	14
5.1	Bodenschutz.....	14
5.2	Altlasten	15
5.3	Archäologie	15
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	15
7	Städtebauliche Daten	16
7.1	Flächenbilanz	16
7.2	Bauliche Nutzung	16
8	Kosten für die Gemeinde	16
9	Verfahrensvermerk	16

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

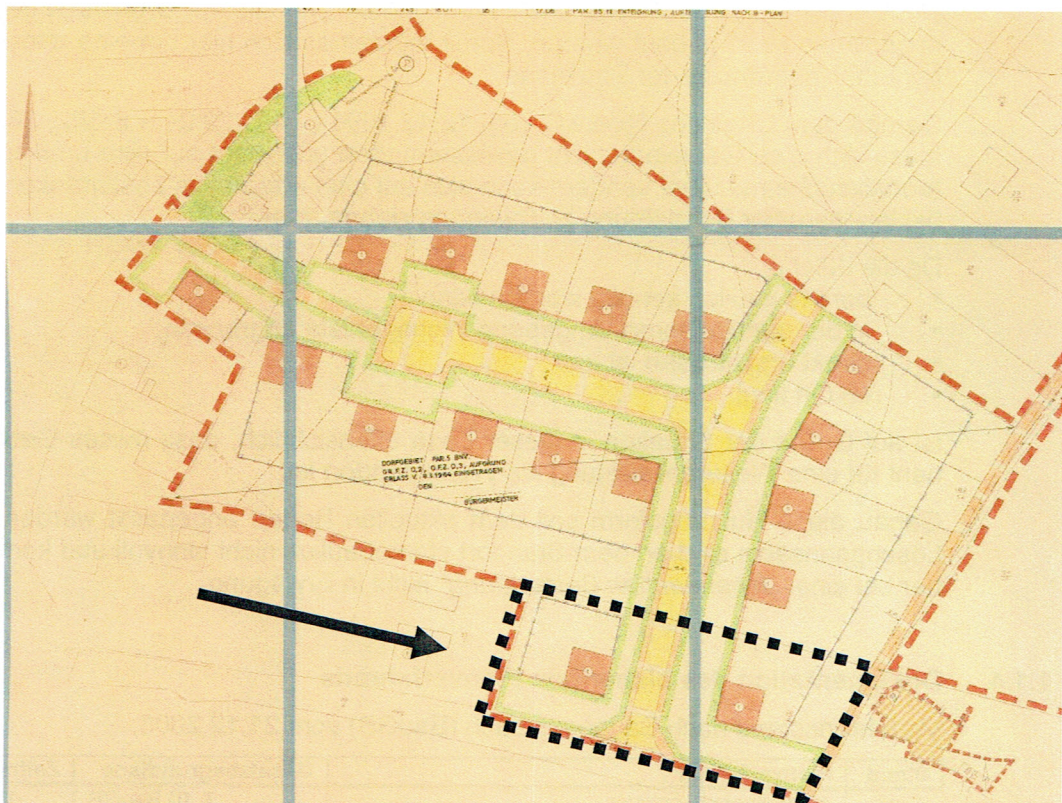
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die planerische Anpassung sowie die wohnbauliche Ergänzung der Bebauung an der Straße „Tonnenteich“ in Bargfeld-Stegen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1 sieht eine Verlängerung der Straße „Im Kamp“ bis zum „Tonnenteich“ vor. Beidseitig davon ist je ein Baugrundstück für eingeschossige Einzelhäuser geplant. Weiterhin setzt der Bebauungsplan ein Dorfgebiet i. S. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1



Zwischenzeitlich entstand im Stichbereich der Straße „Im Kamp“ ein bewachsener Wall, in dessen Mitte sich eine intakte Eiche entwickelt hat. Die dort entstandene Baustruktur hat sich zudem an diese Stichstraßensituation ausgerichtet. Ein zwingendes Erfordernis für die Weiterführung der Straße besteht daher nicht.

Weiterhin sind in der Umgebung alle landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben worden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 entstanden nur Wohngebäude. Auch ist der Bereich der 3. Änderung und Ergänzung zu klein, um hier einen landwirtschaftlichen Betrieb ansiedeln zu können. Nach der bestehenden Rechtslage ist somit die weitere Ausweisung eines Dorfgebietes im Änderungsbereich unzulässig.

Hier ist daher die Anpassung des Baugebietstyps an die Planungsbedürfnisse erforderlich.

Der Änderungsbereich ist durchgängig an den „Tonnenteich“ angeschlossen. Somit kann das Plangebiet ohne umfangreiche Erschließungsmaßnahmen kurzfristig erschlossen werden. Wesentlich ist hierbei lediglich die Absicherung von Leitungsrechten zu Gunsten der im Plangebiet liegenden Abwasserleitungen.

Das Gebiet wird um ein Teil der Verkehrsfläche der Straße „Tonnenteich“ ergänzt, um § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu genügen.

Das g. Ziel kann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht umgesetzt werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich der 3. Änderung und Ergänzung darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 bebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Neuordnung der Baufläche.

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

Da die Fläche

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

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

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

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	05.12.2016
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		30.01.2017
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	16.02.2017 – 23.03.2017
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	23.02.2017 – 23.03.2017
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	03.04.2017



1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

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

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die unbebaute Fläche des Plangebietes umgibt von drei Seiten Bebauung. An der vierten Seite grenzt ein Fußweg und es folgen weitere Gebäude. Ein direkter Sichtbezug zur freien Landschaft besteht damit nicht. Auch erfolgt keine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft. Somit fügt sich die neu zu bebauende Fläche, für die bereits ein Baurecht besteht, in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13 BauGB handelt.

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

b) Anwendbarkeit

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

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

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet somit im Ort und ist von weitgehend Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – zulässige Bebauung (m ²) =	Eingriff (m ²) zulässig neu
1	WA	2.630 m ²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 790 m ² - 460 m ² =	330
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 400 m ² - 685 m ² * =	- 385*
2	Straße	330 m ² - 710	- 380
			- 435

* der Bebauungsplan Nr. 1 gilt seit 1964. Zu diesem Zeitpunkt war die Versiegelungsfähigkeit der Grundstücke nicht beschränkt. Zudem sollte hier ein Dorfgebiet entwickelt werden. Das hätte einen erhöhten Versiegelungsgrad erfordert.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche von ca. 460 m² auf 790 m² ebenerdige Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

In der Umgebung stehen bereits seit langem reine Wohngebäude. Diese entstanden unabhängig vom Plangebiet. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von einer Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Fazit: Es handelt sich somit um ein Gebiet, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

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

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

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine 34. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung wird für erforderlich gehalten.



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 1 seit dem Jahr 1964. Dieser setzt das Plangebiet als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO fest (siehe Bild 1).

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bargfeld-Stegen und zwar zwischen der Straße „Tonnenteich“ im Süden, der fußläufigen Verlängerung der Schulstraße im Osten (Gänsestieg) und der Straße „Im Kamp“ im Norden.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet dient als Wiese/Weide. Es ist im Süden von der Straße „Tonnenteich“ erschlossen.

Im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich stehen eingeschossige Wohngebäude. Die Fläche ist im Norden zur angrenzenden Bebauung durch eine Gehölzanpflanzung optisch abgetrennt.

Das Gelände selbst ist relativ eben.

Bild 2: Eigene Fotos vom 18.11.2016: Plangebiet



Eigene Fotos vom 18.11.2016: angrenzende Bebauung im Süden



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet liegt eine allgemeine Baugrundbeurteilung vor (erstellt von Grundbaulingenieure Schnoor + Brauer GmbH & Co.KG, Bredenbek, vom 30.01.2017, Nr. 0016-17 / 30.01.2017). Dieses kommt zum Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes eine der vorgesehenen Planung entsprechende Bebaubarkeit möglich ist. Im Rahmen der Projektplanung ist eine Einzelfallprüfung der Baugrundverhältnisse durchzuführen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 1 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO statt eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO.* → In der Vergangenheit sind in der Umgebung alle landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben worden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 entstanden nur Wohngebäude. Auch ist der Bereich der 3. Änderung und Ergänzung zu klein, um hier einen landwirtschaftlichen Betrieb ansiedeln zu können. Nach der bestehenden Rechtslage ist somit die weitere Ausweisung eines Dorfgebietes im Änderungsbereich unzulässig. Hier ist daher die Anpassung des Baugebietstyps an die Planungsbedürfnisse erforderlich.
- *Anpassung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.* → Der Ursprungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,2 fest und eine Geschossflächenzahl von 0,3. Nach der heute geltenden BauNVO sind in die Grundflächenzahl alle Nebenanlagen einzurechnen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Balkone etc. Früher zählten nur die Hauptgebäude dazu. Die Geschossflächenzahl berechnet allerdings nicht mehr die Dachnutzungen mit ein, wie 1964, sondern nur noch die Grundflächen der Vollgeschosse. Die neuen Festsetzungen resultieren aus dem heute geltenden Planungsrecht. Zudem erfolgt eine bedarfs- und zeitgerechte Anhebung der bebaubaren Flächen.
- *Aufnahme der Firsthöhe.* → Die neuen Gebäude sollen sich in der Höhe in das Plangebiet einpassen. Daher wird die Gesamthöhe der Gebäude auf 9 m begrenzt, bezogen auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsanlage. Somit bleibt die Gebäudehöhe gleich hoch, unabhängig von der textlichen Festsetzung Nr. 2.1, die Bauhöhe der Erdgeschosshöhe definiert.
- *Aufnahme von Doppel- und Einzelhäusern.* → Diese Festsetzung gab es nach dem Planungsrecht zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht. Doppel- und Einzelhäuser lassen lediglich Gebäude bis 50 m zu und führt somit zu keiner inhaltlichen Planänderung.
- *Anpassung der Baugrenzen.* → Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass zum „Tonnenteich“ ein Mindestabstand von 10 m gilt, nach Norden hin 5 m und ansonsten zu den geplanten Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von je 3 m.

- *Sicherung von Leitungsrechten.* → Im Plangebiet liegen zwei Leitungen, die den Anliegern im Süden dienen. Da diese für die reibungslose Versorgung des Ortes erforderlich sind, wird deren Befahrbarkeit durch Leitungsrechte gesichert.
- *Verzicht auf die Festsetzung von Vorgärten.* → Vorgärten gehören nach heutiger Rechtsauffassung zu den Bauflächen nach der BauNVO. Daher wird auf die Übernahme dieser Festsetzung verzichtet.

Text:

- *Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes* → Der Ursprungsplan lässt Beherbergungsbetriebe allgemein zu. Wie dem Punkt 1.1 zu entnehmen ist, soll hier Wohnraum für die Bürger der Gemeinde entstehen. Daher werden Beherbergungsbetriebe zukünftig nicht zugelassen.
- *Textliche Festsetzung eines Bauverbotes in den Vorgärten.* → Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt allerdings häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der Erschließungsstraße und der parallel laufenden 3 m Grenze in Richtung Plangebiet unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.
- *Reduzierung der Bauhöhe der Erdgeschosshöhe.* → Nach der Landesbauordnung (LBO) darf die Höhe der Erdgeschosse bis 1,50 m hoch liegen. Dadurch entstehen häufig „gestelzt“ wirkende Gebäude. Auch sind in der Umgebung keine Gebäude vorhanden, die ein hoch beginnendes Erdgeschoss haben. Um diese Struktur zu erhalten und fortzuführen, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,7 m begrenzt, bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage (Tonnenteich).
- *Zulassung von Terrassen außerhalb der Baugrenze.* → Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe überschritten werden dürfen.
- *Flexibilität der Baugrenzen.* → Um eine gewisse Flexibilität bei der Grundstücksteilung zu belassen, erfolgt die Festsetzung, dass die seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise verschoben werden, wenn die städtebaulichen Ziele nicht berührt werden und die festgesetzten Mindestabstände gewahrt bleiben.
- *Begrenzung der Wohnungszahl.* → In dem Teil von Bargfeld-Stegen dominiert eine lockere Einzelhausstruktur mit geringen Wohnungszahlen. Da es sich um den Ortsrand handelt, soll diese Struktur beibehalten werden. Entsprechend erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Wohnungszahlen je Wohngebäude.
- *Ausnahme von gestalterischen Festsetzungen.* → Neu aufgenommen werden folgende gestalterische Grundstrukturen

- Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Auch verändern sie die Wahrnehmbarkeit des gesamten Straßenbildes. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
- Die Dachform wird auf gleichschenklige, symmetrische Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad eingeschränkt, da sie typisch für die kleinteiligen Wohngebiete in Bargfeld-Stegen sind.
- Garagen und Nebengebäude sollten sich in das Ortsbild einfügen. Daher sind die von den Verkehrsflächen sichtbaren Gebäudeseiten so zu gestalten, wie die Hauptbaukörper.
- Einfriedigung prägen das Ortsbild wesentlich. Eine eingegrünte Einfriedigung der Grundstücke zur Erschließungsanlage trägt wesentlich zu einer Gesamtaufwertung des Straßenbereiches dar. Daher erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig sind als:
 - Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
 - bepflanzte Steinwälle.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 1 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Verzicht der Verlängerung der Straße „Am Kamp“.* → Zwischenzeitlich entstand im Stichbereich der Straße „Im Kamp“ ein bewachsener Wall, in dessen Mitte sich eine intakte Eiche entwickelt hat. Die dort entstandene Baustruktur hat sich zudem an diese Stichstraßensituation ausgerichtet. Ein zwingendes Erfordernis für die Weiterführung der Straße besteht daher nicht. Daher wird auf die Sicherung dieser Verkehrsfläche verzichtet.
- Geplant sind im WA-Gebiet ca. 6 neue Wohnungen. Bisher schränkt der Ursprungsplan die Zahl der Wohnungen nicht ein. Da die Bauflächen bereits recht groß sind, können bereits jetzt 2 Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen entstehen. Somit bereitet die Planung keine Erhöhung der Wohnungszahlen vor, die für die Aufnahmefähigkeit des Zielverkehrs durch die vorhandenen Straßen relevant wären.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.



2.2.1 Stellplätze

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

2.2.2 Parkplätze

An der zulässigen Wohnungszahl ändert sich nichts. Somit sind keine weiteren Parkplätze erforderlich.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der geltenden Bebauungsplan Nr. 1 und auch seine 3. Änderung beinhalten keine grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

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

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft: Wie der Ziffer 1.1.6b zu entnehmen ist, erhöht sich nicht der zulässige Versiegelungsgrad.

Durch die Planung kommt es somit zu keinem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Auch erhöht sich nicht der bereits heute zulässige Versiegelungsgrad.

Auf Grund der Auswirkung der Änderungsplanung sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Landschaftsbild: Wie bereits unter Punkt 1.1.6 dargelegt, ist das Plangebiet von drei Seiten mit Bebauung umgeben. An der vierten Seite grenzt ein Fußweg und es folgen weitere Gebäude. Ein direkter Sichtbezug zur freien Landschaft besteht damit nicht. Somit wirkt sich die Planung nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft: Da keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, ist kein Ausgleich erforderlich.

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

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen in dem Fall keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

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

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

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

Das Plangebiet grenzt an reine und allgemeine Wohngebiete. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen maximal 6 neue Wohnungen. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

3.2 Immissionen

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

Das Plangebiet liegt ca. 160 m entfernt von der Bundesstraße B 75. Auf Grund dieser Entfernungen zu der übergeordneten Straße sind keine Immissionswerte zu erwarten, die die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) überschreiten.



Östlich des Plangebietes liegt eine Schule, zu der in 120 m Entfernung ein Sportplatz gehört. Dieser wird lediglich für den Schulsport genutzt. Schutzbedürftige Immissionen wirken somit nicht auf das Plangebiet.

Landwirtschaftliche Betriebe, die Gerüche verursachen könnten, gibt es in der Umgebung nicht mehr.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 1 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen. Folgende darüber hinausgehenden Erkenntnisse liegen heute vor:

Oberflächenentwässerung

Die Ortslage in diesem Bereich von Bargfeld-Stegen entwässert in das Gewässer 4.1 "Tonnenbek" des Gewässerpflegeverbandes Alster-Rönne. Die "Tonnenbek" verläuft innerhalb der Straßen "Hartloh" und "Tonnenteich" als verrohrtes Gewässer DN 600. An das Gewässer sind mehrere Einleitungen der öffentlichen Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die befristeten Einleitungserlaubnisse für die "Tonnebek" sind ausgelaufen und müssen erneuert werden. Die Gemeinde plant zurzeit die Aufstellung eines gesamtörtlichen Regenwasserkonzeptes (Generalentwässerungsplanung). Darin werden die erforderlichen Behandlungsmaßnahmen für die Einleitungen in die „Tonnebek“ gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben ermittelt. Die Einleitungsstellen und ggf. erforderliche Rückhalteräume werden neu beantragt.

Für das Plangebiet liegt eine Baugrundbeurteilung vor (erstellt von GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co.KG, Bredenbek, vom 30.01.2017, Nr. 0016-17 / 30.01.2017), die die Versickerungsfähigkeit des Plangebietes untersucht. Dieses kommt zum Ergebnis, dass durch die Schluff- und Lehmeinlagerungen die Sande zum Teil einen kf-Wert von kleiner $1,0 \times 10^{-5}$ m/s aufweisen und somit nicht für die Versickerung geeignet sind. Nur im mittleren Baufenster wäre eine Versickerung möglich. Somit gibt es folgende Lösungen:

- a) Im festgesetzten Leitungsrecht, welches die Straße „Im Kamp“ mit dem „Tonnenteich“ verbindet, ist eine zusätzliche gemeindliche Regenwasserleitung zu legen. An diese sind dann das westliche und das mittig gelegene Grundstück anzuschließen. Das östliche Grundstück kann über einen eigenen Anschluss in den öffentlichen Straßenbereich an die zusätzliche Regenwasserleitung angeschlossen werden. Eine ggf. erforderliche Rückhaltung für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 1 – 3. Änderung und Ergänzung wird in dem gesamtörtlichen Regenwasserkonzept berücksichtigt. Dezentrale Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken sind nicht vorgesehen.
- b) Alle drei Grundstücke können als Einzel- bzw. Kleineinleiter direkt an das vorhandene Gewässer im „Tonnenteich“ angeschlossen werden.

Das ist im Rahmen der jeweiligen Projektplanung zu prüfen, welche Form der Regenwasserentsorgung umgesetzt werden kann.

Sonstige Hinweise:

- Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand z.B. mittels Drainage ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§ 5 WHG).
- Versickerungsanlagen sind erlaubnispflichtig, bzw. im Fall von Versickerungen über die belebte Bodenzone (Oberboden) anzeigepflichtig. Der Erlaubnisantrag bzw. die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.
- Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

Abfallentsorgung

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

Die Zufahrt der Grundstücke erfolgt über die Erschließungsstraße Tonnenteich. Dem entsprechend sind Abfallbehälter an den Abfuhrtage auch hier am Straßenrand bereit zu stellen. Eine Abholung im Bereich der als Stichstraße ausgebildeten Erschließungsstraße „Im Kamp“ erfolgt nicht.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

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

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

herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

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

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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

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

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

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

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	2.630 m ²
Verkehrsfläche	330 m ²
Gesamt	2.960 m² (0,3 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Gepplant sind im WA-Gebiet ca. 6 neue Wohnungen. Bisher schränkt der Ursprungsplan die Zahl der Wohnungen nicht ein. Da die Bauflächen bereits recht groß sind, können bereits jetzt 2 Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen entstehen.

Von einer erkennbaren Erhöhung der möglichen Wohnungen ist somit nicht auszugehen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten. Diese werden im jeweils laufenden Haushalt bereitgehalten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die 3. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.04.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Gemeinde Bargfeld-Stegen,

23. Mai 2017

(Andreas Gerckens)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 1, 3. Änderung und Ergänzung, tritt am **01. Juni 2017** in Kraft.

