



GEMEINDE BARGFELD-STEGEN

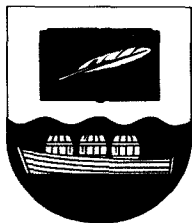
Kreis Stormarn

Amt Bargteheide-Land

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3A

**Für den Bereich „südlich der Straße Im Weden und westlich
des Lerchenweges“.**

Auftraggeber:



Gemeinde Bargfeld-Stegen
Der Bürgermeister
23863 Bargfeld-Stegen

vertreten durch

Amt Bargteheide Land:
Eckhorst 34
22941 Bargteheide

Auftragnehmer:



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail: info@ipp-kiel.de
www.ipp-kiel.de

Inhalt

I	Planungsgegenstand	5
1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Gebiets-/Bestandssituation	7
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.5	Erschließung	8
2.6	Geotechnik	9
2.7	Nach- und vorsorgender Bodenschutz	9
3.	Planerische Ausgangssituation u. rechtliche Rahmenbedingungen	10
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Landschaftsplanung	11
3.3	Überörtliche Fachplanungen	12
3.4	Flächennutzungsplan	12
3.5	Ortsentwicklungskonzepte	12
3.6	Sonstige Satzungen, Bestimmungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
II	Planinhalte	14
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen u. informelle Planungskonzepte	14
1.1	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	14
1.2	Entwicklungspotential	15
1.3	Prognose der Bevölkerungsentwicklung	16
1.4	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	16
1.5	Verkehrskonzept	16
1.6	Technisches Erschließungskonzept	17
1.7	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	19
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
III	Planfestsetzungen	21
1.	Bauliche Nutzung	21
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Bau NVO)	21

1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO)	21
2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
2.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	22
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	22
3.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	22
4.	Erschließung	22
4.1	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
4.2	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	23
5.	Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 18, 20, 25, 26 BauGB)	23
5.1	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)	24
6.	Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	25
6.1	Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)	25
7.	Flächenbilanz	26
IV	Umweltbericht	27
1.	Einleitung	27
V	Anhang	28
1.	Rechtsgrundlagen	28
2.	Quellenverzeichnis	29

I Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3A der Gemeinde Bargfeld-Stegen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von attraktiven Wohnbauflächen einschließlich der dafür notwendigen Erschließung geschaffen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat in ihrer Sitzung am 11.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3A „südlich der Straße Im Weden und westlich des Lerchenweges“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 3A lässt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bargfeld-Stegen entwickeln. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat daher in ihrer Sitzung am 11.03.2013 die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, um die angestrebte Wohnbauentwicklung in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Aufgrund der auftretenden Nachfragen von Einwohnern der Gemeinde in Bezug auf neue Wohnbauflächen hat sich die Gemeinde Bargfeld-Stegen entschlossen, neue Wohnbauflächen in der Gemeinde auszuweisen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Der Bebauungsplan Nr. 3A liegt am nordwestlichen Ortsrand, südlich der Straße Im Weiden.

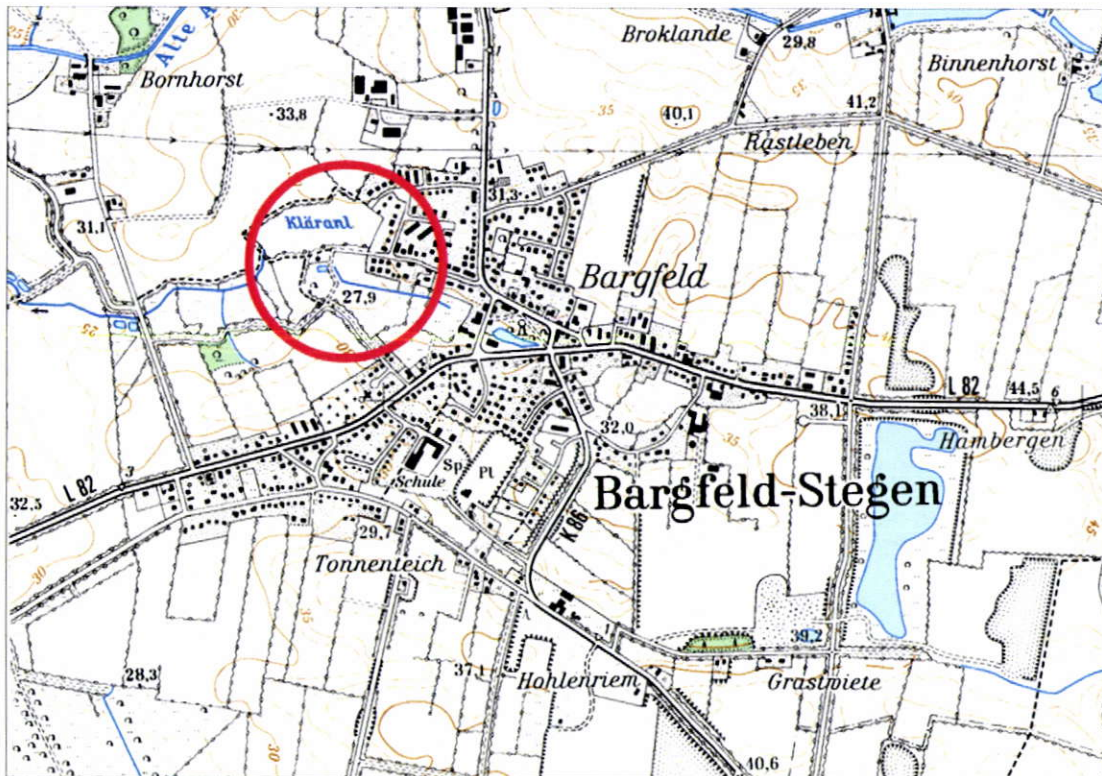


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes Nr. 3A im Gemeindegebiet Bargfeld-Stegen

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3A umfasst eine Fläche von etwa 1 ha.

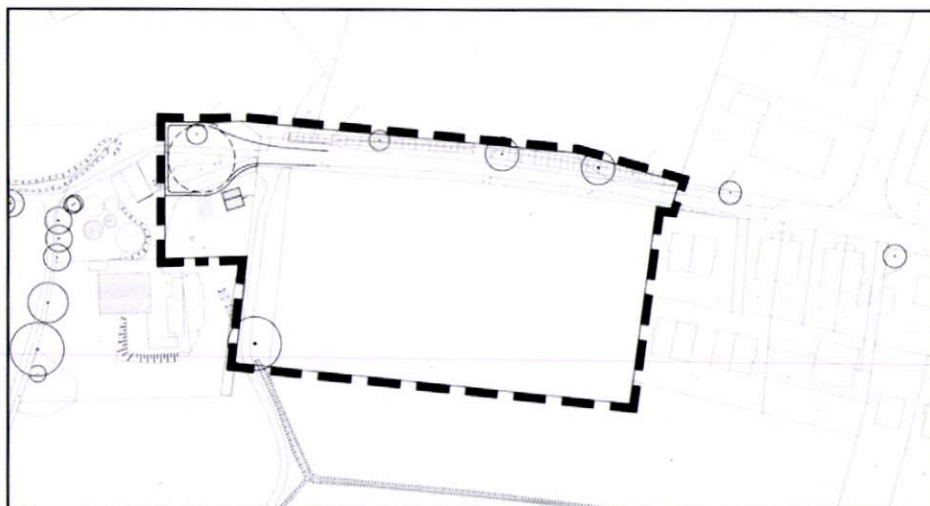


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3A (in Schwarz umgrenzt)

Die westlichen Grenzen des Geltungsbereiches werden durch die Fläche der ehemaligen Kläranlage gebildet. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die Straße Im Weden abgeschlossen. Im Osten schließt der Geltungsbereich an ein bestehendes Wohngebiet an. Die Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch die Grenze der entstehenden Wohnbaufläche gebildet.

Zur Umsetzung der Anbindung des Wohnbaugebietes sind die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Straße Im Weden Teil des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 33/1, 33/2, 34/12, 34/13, 34/16, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 285, 287, 288, 289, 291, 292, 294 und 295 vollständig.

Das Flurstück 241 wird teilweise überplant.

Mit den Flurstücken 33/4, 34/8, 34/15, 34/19, 35/7, 35/12, 35/17, 284, 286, 290 und 293 besitzt der Geltungsbereich gemeinsame Grenzen.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich als Grünland intensiv genutzt. Diese Hauptnutzung wird im Norden durch die Straße Im Weden und im Süden durch einen Graben zu einer Weidefläche begrenzt. Die westliche Grenze des Grünlandes bildet der verbindende Feldweg zwischen den Straßen Im Weden und Köhns Weg. Östlich begrenzt das vorhandene Wohngebiet das Grünland.

Westlich des Planungsgebietes liegt die ehemalige örtliche Kläranlage, die bereits zurückgebaut wurde. Ein bestehender Funkturm im Planungsgebiet wird in absehbarer Zeit zurückgebaut.

Die Beschreibung der weiteren, wesentlichen Umweltmerkmale ist dem Kapitel „IV Umweltbericht“ zu entnehmen.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Gebiet befindet sich gegenwärtig im Außenbereich am nordwestlichen Rand der Gemeinde Bargfeld-Stegen. Die Fläche wird mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3A zukünftig im beplanten Innenbereich liegen.

Der Ursprungs-F-Plan aus dem Jahr 1963 stellt die Fläche des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

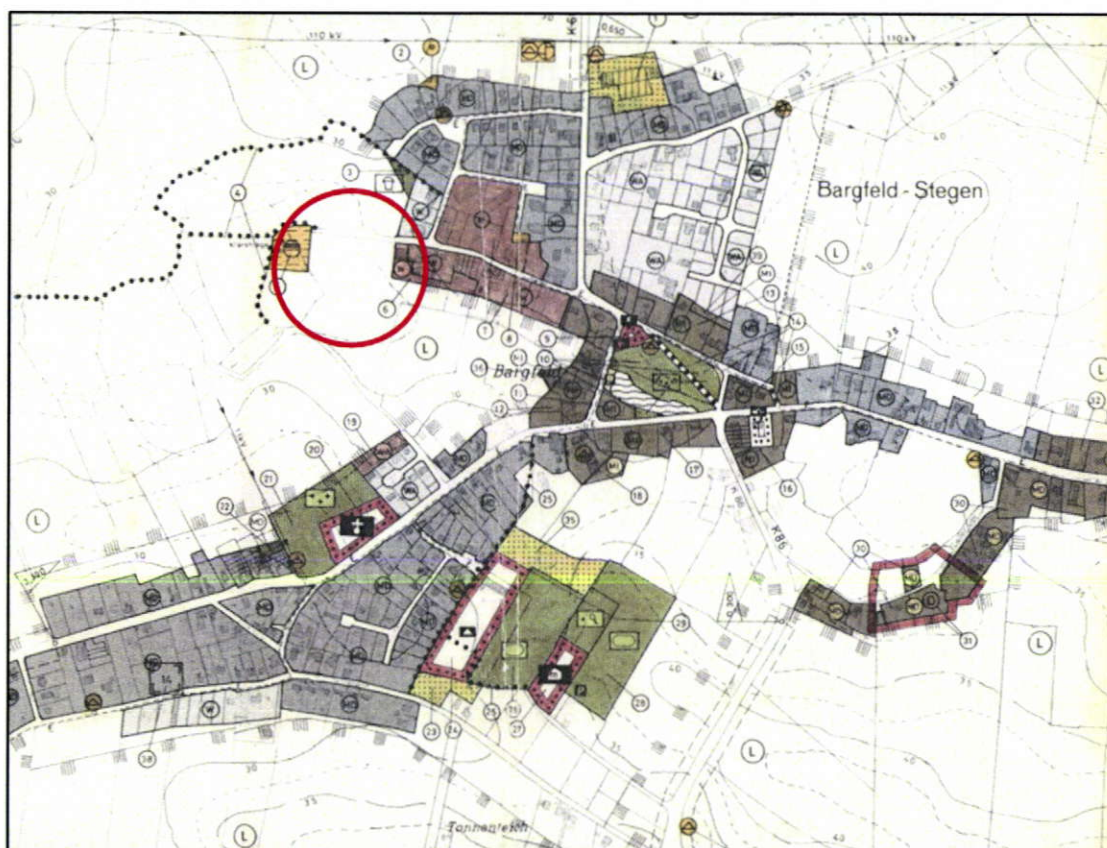


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan (5. Änderung des F-Planes von 1982), rot markierte Verortung der 29. F-Plan-Änderung

2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Straße Im Weden und wird auch über diese erschlossen. Die Straße Im Weden ist als wassergebundener Feldweg ausgebaut.

Die Fläche der ehemaligen Kläranlage wird über die Straße Im Weden erschlossen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen über die Straße Im Weden und über den Verbindungsweg von der Straße Im Weden zu Köhns Weg.

Technische Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung) sichergestellt.

Es befinden sich keine Bestandsleitungen im Plangebiet. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten liegen in der Straße Im Weden.

2.6 Geotechnik

Baugrundvorerkundung

Mit mehreren Bohrungen wurde das Plangebiet auf die Bodenbeschaffenheit hin untersucht.

Im Rahmen der Vorerkundung wurde festgestellt, dass im Frühjahr und nach niederschlagsreichen Feuchtperioden Stauwasserstände zu erwarten sind, die je nach Intensität bis zur Geländeoberkante ansteigen können. Eine Versickerung wäre nur mit großem Aufwand durch einen Bodenaustausch möglich.

Das Gutachten sieht den Boden als tragfähig für eine Bebauung an.

Generell wird aufgrund des hohen Grundwasserspiegels empfohlen, auf eine Unterkellerung gänzlich zu verzichten und die Gebäude mit einer Flachgründung zu versehen. Beim Bau eines Kellers wird die Konstruktion als sogenannte „Weiße Wanne“ empfohlen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen, stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar, welcher der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung vorzulegen ist. Eine Genehmigung wird im Allgemeinen nicht erteilt, da durch bautechnische Maßnahmen der Tatbestand verhindert werden kann.

2.7 Nach- und vorsorgender Bodenschutz

Der „**nachsorgende Bodenschutz**“ hat die Wiederherstellung der Bodenfunktionen nachteilig veränderter Standorte zum Ziel. Vorhandene Altablagerungen oder Altlasten wurden für das Bearbeitungsgebiet nicht festgestellt und sind nicht bekannt.

Dem „**vorsorgenden Bodenschutz**“ wird durch die Analyse der stofflichen und nicht stofflichen Belastung, den Freiflächenschutz und eine geringe Versiegelung Rechnung getragen. Zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen und Beeinträchtigungen des Bodens soll vor oder unmittelbar während einer Maßnahme eine erfolgreiche Vorsorge stattfinden.

3. Planerische Ausgangssituation u. rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen liegt gemäß Landesentwicklungsplan in einem Ordnungsraum. Zudem ist die Gemeinde umgeben von regionalen Grünzügen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan insbesondere Folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP 2010).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in einem Ordnungsraum liegen, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % gebaut werden. Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010).

[vgl. Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein 2000 sowie Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2010]

Der Bebauungsplan Nr. 3A der Gemeinde Bargfeld-Stegen steht den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Landschaftsplanung

Das Gebiet der Gemeinde Bargfeld-Stegen liegt laut **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Grundsatz 2.4.2, S. 56, MUNF 1998) in einem Landschaftsschutzgebiet. Nach § 18 des Landesnaturschutzgesetzes wird diesen Gebieten ein besonderer Schutz der Natur zugewiesen. Darunter fallen folgende Ziele:

1. Zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, der Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen kulturhistorischen Bedeutung oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung.

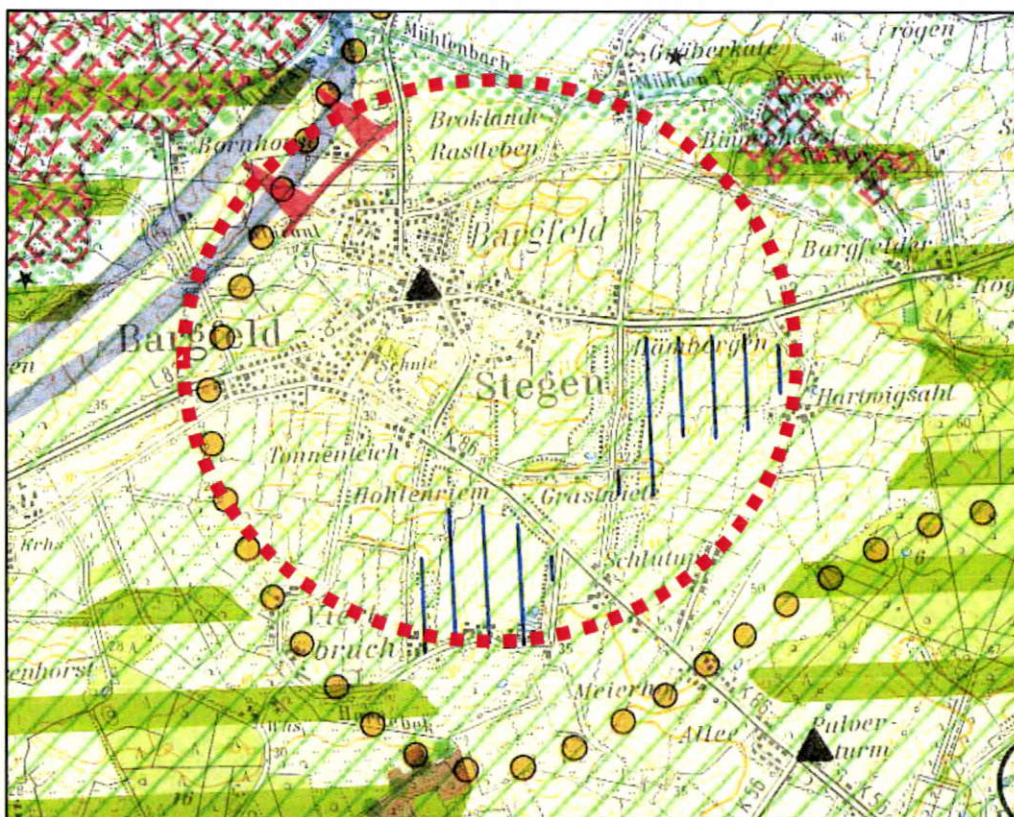


Abb. 4: Übersichtplan des Gemeindegebietes im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (MUNF - Kiel, Fortschreibung 1998) o. M.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Bargfeld-Stegen** (BSF 1999) trifft für das Bearbeitungsgebiet folgende Aussagen:

- Landschaftsschutzgebiet Bargfeld-Stegen;
- Wechselfeuchtes Dauergrünland;
- Eignungsfläche (für Maßnahmen) des Naturschutzes (T-Linie);
- Geplantes Regenwasserrückhaltebecken (benachbart).

Diese Zielsetzungen werden mit dem B- Plan Nr. 3A überwiegend aufgehoben.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet „Bargfeld-Stegen“. Die zugehörige Kreis-Verordnung stammt vom 13.09.1971. Teilweise grenzt das Landschaftsschutzgebiet direkt an die Siedlung, so dass eine weitere Bebauung im Außenbereich nur im Landschaftsschutzgebiet möglich ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass für das Plangebiet eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz möglich ist. Von daher wird die derzeitige Grenze des Landschaftsschutzgebietes aus Sicht der Gemeinde nicht als Ausschlussgrund angesehen, das Gebiet nicht zu entwickeln. Für das Plangebiet wurde die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet am 25.06.2014 durch den Hauptausschuss des Kreises Stormarn beschlossen.

3.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde, beschlossen am 15.02.1963 und 22.03.1963, in seiner 5. Änderung, beschlossen am 10.02.1982, stellt die Fläche des B-Planes 3A als Fläche für die Landwirtschaft dar. In nächster Nachbarschaft ist die Fläche für Versorgungsanlagen und Beseitigung von Abwasser mit der Zweckbestimmung Kläranlage und die bestehende Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt.

3.5 Ortsentwicklungskonzepte

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen hat mit der Fortschreibung der Siedlungsentwicklung ein Werkzeug geschaffen, mit dem die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahrzehnten gesteuert werden soll.

Für die Gemeinde wurde für den Stichtag 31.12.2009 eine Anzahl von 1.133 Wohneinheiten festgestellt. Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) steht der Gemeinde ein Siedlungspotential von 15 % der genannten Wohneinheiten (WE) zu, dies entspricht 170 WE. Abzuziehen sind die zwischenzeitlich gebauten WE (12 WE) und die umsetzbaren Baulücken (46 WE). Weiterhin geht die Gemeinde davon aus, dass insgesamt 26 WE aus Baugrundstücken früherer Planungszeiträume mittel- und langfristig nicht umgesetzt werden. Diese WE werden dem Potential wieder hinzugefügt.

Insgesamt ergibt sich ein Siedlungspotential von 138 WE bis zum Jahr 2025.

Es werden mehrere Flächen als Potentialflächen benannt, kategorisiert und ausgewertet. Im Ergebnis stehen jedoch nur drei potentielle Bereiche für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Hierzu zählt auch die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3A.

3.6 Sonstige Satzungen, Bestimmungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Dienstbarkeiten

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, das u. g. Flurstück für Zwecke des Errichtens sowie die Unterhaltung und Sanierung einer Brücke oder eines brückenähnlichen Bauwerks auf dem Flurstück

Flur	Flurstück
2	285
2	286

der Gemarkung Bargfeld, zu begehen oder mit Fahrzeugen jeglicher Art zu befahren sowie für die Allgemeinheit zu unterhalten und zu nutzen. Die ausübende Dienstbarkeit kann auf Dritte übertragen werden.

Archäologische Kulturdenkmäler

Derzeit ist im Plangebiet kein Archäologisches Bodendenkmal verzeichnet. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

II Planinhalte

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen u. informelle Planungskonzepte

1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Gemäß Landesentwicklungsplan, Ziffer 2.5.2, Absatz 3 können Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Nach Absatz 4 können im Zeitraum 2010 bis 2025 in den Ordnungsräumen bis zu 15 % neue Wohnungen bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009 gebaut werden. Daraus ergibt sich bei einem Wohnungsbestand von 1.133 Wohneinheiten ein landesplanerischer Siedlungsrahmen für Bargfeld-Stegen von etwa 170 Wohneinheiten bis 2025.

Entsprechend Ziffer 2.5.2 Absatz 6 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor neue Bauflächen ausgewiesen werden, ist aufzuzeigen, inwieweit vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden. Im Vorwege wird derzeit eine Fortschreibung der Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Bargfeld-Stegen in Abstimmung mit dem Kreis Stormarn erarbeitet.

Die Gemeinde hat in ihrer Fortschreibung der Siedlungsentwicklung (Stand August 2013) mehrere Potentialflächen dargestellt, die für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Dies sind die Flächen Nr. 1, 1A, 2, 5, 5A, 6, 7, 9, 9A, 10, 11 und 11A in der Fortschreibung der Siedlungsentwicklung. Die nicht genannten Flächen sind als Flächen für gewerbliche Entwicklung, für Ausgleichsmaßnahmen, für Regenrückhaltung, für Altablagerungen sowie für die Landwirtschaft als Tauschflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 3A wird auf der Fläche Nr. 11A realisiert.

Die Flächen Nr. 1, 1A, 9, 10 und 11 sind derzeit nicht verfügbar, da die Eigentümer diese Flächen nicht an die Gemeinde abtreten wollen.

Da die Fläche Nr. 2 über die Flächen Nr. 1 und 1A erschlossen werden muss, kann diese Fläche nicht erschlossen werden und steht ebenso nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für die Fläche Nr. 9A, welche über die nicht verfügbaren Flächen Nr. 9 und 10 zu erschließen ist.

Die Fläche Nr. 5 wird derzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 6A überplant. Die Fläche 5A kann nicht erschlossen werden, da die Zuwegung über die Fläche 5 zu erfolgen hat.

Auf eine Überplanung der Flächen Nr. 6 und 7 wurde auf Wunsch der Landesplanung verzichtet. Im Ergebnis steht in der Gemeinde Bargfeld-Stegen nur noch die Fläche 11A für den Bebauungsplan Nr. 3A zur Verfügung.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Bargfeld-Stegen entschlossen, die 29. Änderung des F-Planes und den Bebauungsplan Nr. 3A auf der Fläche 11A der Fortschreibung der Siedlungsentwicklung aufzustellen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3A wurde bisher in Zusammenhang mit der nördlich gelegenen Fläche gesehen, um die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich sinnvoll abzurunden. Da die nördlich gelegene Fläche derzeit nicht zur Verfügung steht, es besteht keine Bereitschaft zur Überlassung dieser Fläche, wird sie in der Fortschreibung der Siedlungsentwicklung als langfristig zu entwickelnde Fläche definiert. Dieses Ziel wird auch weiterhin von der Gemeinde angestrebt.

1.2 Entwicklungspotential

Wohneinheiten zum 31.12.2009	1.133 WE
Entwicklungspotential bis 2025 (25%)	ca. 170 WE
Abzüglich Wohnraumzunahme bis 30.06.2012	- 12 WE
Verbleibender Wohnraum bis 2025	<u>158 WE</u>
Abzüglich umsetzbare Baulücken	- 46 WE
Verbleibendes Entwicklungspotential bis 2025	<u>- 112 WE</u>

Von den genannten 46 WE in Baulücken sind 26 mögliche WE in B-Plänen von 1965 bis 1994 rechtskräftig. Diese stehen nicht in der Verfügungsgewalt der Gemeinde, sondern befinden sich in privatem Eigentum. Diese Baulücken wurden bisher nicht geschlossen und die Gemeinde geht davon aus, dass dies auch künftig nicht geschehen wird. Demzufolge werden den 112 WE des Entwicklungspotentials bis 2025 wieder 26 WE hinzugezählt, so ist von nun 138 WE bis 2025 auszugehen.

In der Gemeinde Bargfeld-Stegen befinden sich derzeit mehrere Bebauungspläne in der Aufstellung.

Bebauungsplan	WE bereits bisher verfügbar	WE künftig verfügbar	WE eingeschränkt nach § 8(3)2 BauNVO
B-Plan Nr. 16	-	13 WE	-
B-Plan Nr. 12A	-	-	9 WE
B-Plan Nr. 6A	-	42 WE	-
B-Plan Nr. 4B-OM ST- 2. Änd.	6 WE	18 WE	-
B-Plan Nr. 3A		10	
Summe	6 WE	83 WE	9 WE

Somit bleibt ein Entwicklungspotential bis 2025 abzüglich der WE in den genannten B-Plänen von 40 Wohneinheiten vorhanden.

1.3 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Im Auftrag des Kreises Stormarn wurde im September 2009 eine „kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn“ vorgelegt, in der die bisherige Bevölkerungsentwicklung untersucht und die künftige prognostiziert wird.

Im Zeitraum 2003 bis 2011 stellt die Untersuchung ein Bevölkerungswachstum von 5,1 % bis 10 % dar. Prognostiziert wird ein Wachstum im Zeitraum 2011 bis 2030 von 150 Personen (~5,1%).

Für die Entwicklung der Haushalte prognostiziert die Untersuchung für den Zeitraum 2011 bis 2030 ein Wachstum von 200 Haushalten für die Gemeinde Bargfeld-Stegen.

Dies entspricht einer Steigerung von 17,7 % bezogen auf den Bestand vom 31.12.2009.

1.4 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Vorgesehen ist die Erschließung von insgesamt 8 Grundstücken, deren Mindestgröße auf 350 m² für Doppelhaushälften und auf 500 m² für Einzelhäuser festgelegt ist. Um dem bestehenden Dorfbild gerecht zu werden, sind grundsätzlich Bebauungen mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern erlaubt. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig, ausnahmsweise kann auch eine zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung, die der ersten Wohnung untergeordnet ist, errichtet werden.

Die Wohnbauflächen werden durch die bestehende Erschließungsstraße Im Weden an die Nienwohlder Straße angeschlossen. Diese mündet in die Elmenhorster Straße und in die Kayhuder Straße.

Im Endausbau soll dann im westlichen Teil eine Wendefläche hergestellt werden, die mit einem Durchmesser von 20 m auch für LKW und Müllfahrzeuge geeignet ist.

Der südliche Teil des Wohnbaugebietes mit insgesamt 4 Baugrundstücken wird durch zwei private Stichstraßen erschlossen.

Vorgesehen ist eine gartenbezogene, maximal zweigeschossige Bebauung mit einer geringen Versiegelung der Grundstücksflächen. Siehe hierzu auch Kapitel III - Planfestsetzungen.

1.5 Verkehrskonzept

Äußere Erschließung

Die Äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt von Norden aus über die Straße Im Weden.

Die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Fläche soll künftig von der Straße Köhns Weg über den bestehenden Feldweg von Süden erfolgen. Eine Neuanlage von Verkehrsflächen ist nicht notwendig.

Innere Erschließung

Da das Wohngebiet in zwei Reihen organisiert ist, werden die hinteren Grundstücke künftig über private Erschließungsstraßen an die Straße Im Weden angeschlossen. Um den Zugang und das Betreten für die gemeinsamen Eigentümer und die Ver- und Entsorgungsträger zu sichern, wird für die Privatstraßen ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Grundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger festgelegt.

Die an der Straße Im Weden liegenden Grundstücke werden direkt erschlossen.

Rad- und Fußwege

Die Straße Im Weden wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Sämtliche Verkehrsteilnehmer teilen sich den Straßenraum als Mischfläche.

Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs wird durch einseitig angeordnete Längsparkplätze (4 Stück) gewährleistet, welche gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung beitragen und den Straßenraum gliedern.

Die Parkplätze sind nicht in ihrer Lage festgelegt und können so dem späteren Bedürfnissen angepasst werden.

Die Wohnbauflächen bieten ausreichende Flächengrößen zur Herstellung von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit.

ÖPNV

Neben einer Anruf-Sammel-Taxi-Linie ist die Gemeinde Bargfeld-Stegen mit den Linien 8111 und 8114 des Hamburger Verkehrsverbundes an einen regionalen Verkehrsverbund angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 500m vom Planungsgebiet entfernt.

1.6 Technisches Erschließungskonzept

Die erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) werden bei Bedarf neu verlegt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die e-on Hanse AG, oder einen anderen Anbieter.

Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die e-on Hanse AG, oder einen anderen Anbieter.

Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung und -beseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein oder einen anderen Anbieter. Für die Bereitstellung der Abfallbehälter sind Müllsammelplätze festgelegt.

Telekommunikation

Die Einrichtungen zur Telekommunikation werden durch die Vereinigte Stadtwerke Media (VSM), der Deutschen Telekom AG oder durch einen anderen Anbieter hergestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Amt Bargtheide-Land gewährleistet.

Entwässerung

Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden nach Errichtung von der Gemeinde Bargfeld-Stegen übernommen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Abwasser Bargtheide GmbH (ABag) gewährleistet. Das Schmutzwasser des Wohngebietes wird über die Schmutzwasserkanalisation in der Straße Im Weden abgeführt. Bei der Erstellung des Erdgeschossfußbodens ist auf ein ausreichendes Gefälle zur Schmutzwasserkanalisation zu achten.

Regenwasserentwässerung

Gemäß vorliegender Bodenuntersuchung eignet sich der Boden kaum für die Versickerung von Regenwasser. Das Erschließungskonzept sieht daher keine Verpflichtung zur Versickerung der anfallenden Regenwassermengen auf den Wohnbauflächen vor.

Das Regenwasserentwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser über die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Straße Im Weden abzuleiten.

Das anfallende Regenwasser wird über die Regenwasserkanalisation in die geplante Regenwasserrückhaltung eingeleitet, die auch zur Entwicklung von Feuchtgrünland dient. Dadurch ist eine gedrosselte Einleitung in die Wedenbek gewährleistet. Ein Sandfang wird vor der Einleitung in die Regenwasserrückhaltung zwischengeschaltet.

Das Retentionsbecken verfügt über einen Überlauf, deshalb ist bei der Erstellung des Erdgeschossfertigfußbodens auf ein ausreichendes Niveau und ein ausreichendes Gefälle zur Regenwasserkanalisation zu achten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des B-Plan-Gebietes wird über Leitungsanschlüsse sichergestellt. Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Soziale Infrastruktur

Bargfeld-Stegen ist für eine Gemeinde ihrer Größe außergewöhnlich gut mit sozialen Einrichtungen ausgestattet, so sind im Ort zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule vorhanden. Die bestehenden Einrichtungen verfügen über ausreichende Kapazitäten, so dass durch das Baugebiet kein Bedarf für einen neuen Schul- bzw. Kindertagesstättenstandort ausgelöst wird. Weiterführende Schulen befinden sich in Bargteheide.

Die medizinische Grundversorgung in Bargfeld-Stegen ist durch einen Allgemeinpraktizierenden Arzt, einen Physiotherapeut, einen Zahnarzt und eine Apotheke sicher gestellt.

Mit zahlreichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stellt die Gemeinde einen funktionierenden wirtschaftlichen Standort von regionaler Bedeutung dar.

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen liegt zudem in der Metropolregion Hamburg.

Mit diesen Eigenschaften ist die Gemeinde Bargfeld-Stegen prädestiniert für eine weitere Schaffung von Wohnflächen.

Die Entwicklung des Plangebietes soll auch dazu dienen, den jeweiligen Auslastungsbedarf der bestehenden Einrichtungen mittel- und langfristig gerecht zu werden.

1.7 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölzstrukturen (geschützter Knick und auch ein wichtiger Einzelbaum) können erhalten werden und werden festgesetzt.

Für die Umgebung wird ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Entwicklung von Ökokontoflächen vorbereitet.

Nähere Informationen hierzu sind auch dem Kapitel IV - Umweltbericht zu entnehmen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3A lässt sich wie in Kapitel I 3.4 beschrieben, nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Zur Verwirklichung der angestrebten Wohnbauentwicklung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (29. Änderung).

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

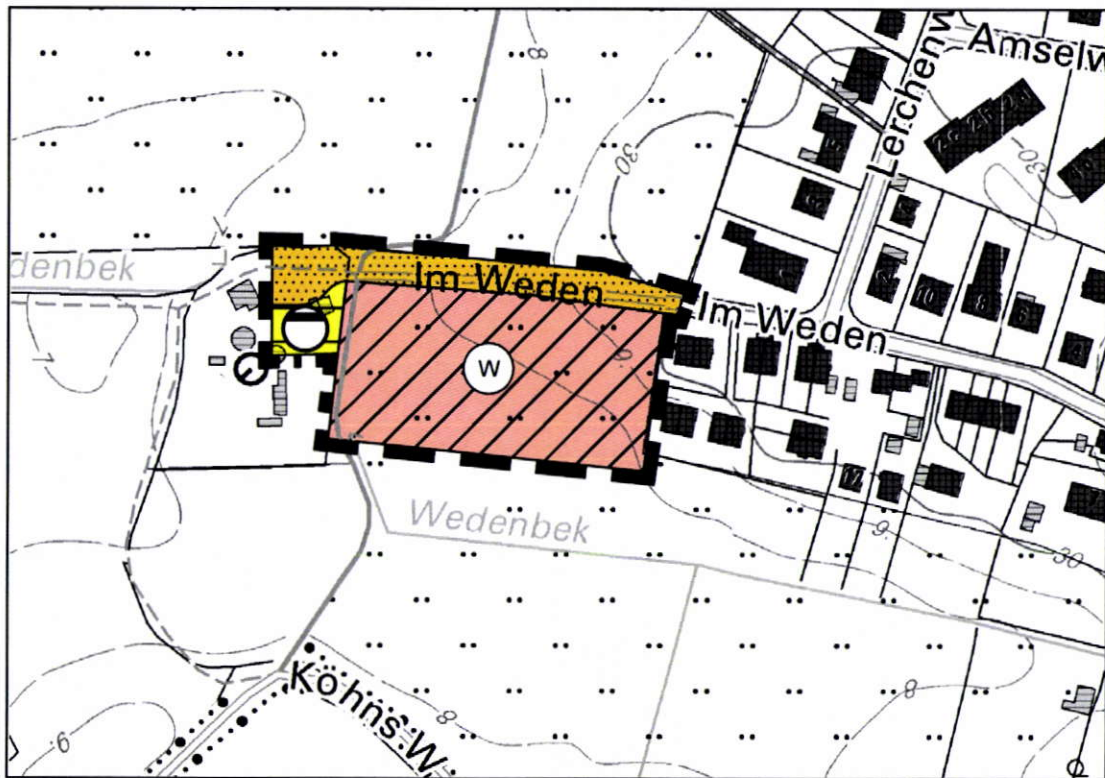


Abb. 5: 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Der Bebauungsplan Nr. 3A wird zum Ende des Planverfahrens aus den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

III Planfestsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Bau NVO)

Allgemeine Wohngebiete

Das Planungsgebiet soll den Charakter eines Wohngebietes haben. Um jedoch eine gewisse Nutzungsvielfalt zu sichern und den künftigen Anwohnern die Möglichkeit zu geben, ihr nicht störendes Gewerbe und nicht störende Handwerksbetriebe zu betreiben, wird das Plangebiet „südlich der Straße Im Weden und westlich des Lerchenweges“ als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnqualität und aufgrund der störenden Emissionen durch erhöhte motorisierte Individualverkehre sind die sonst in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Ebenso sind zur Sicherung der Wohnqualität die sonst in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer erheblichen Flächeninanspruchnahme bzw. der störenden Emissionen durch die hohe Anzahl motorisierter Individualverkehre, nicht zulässig.

Zur Sicherung einer Nutzungsvielfalt ist die sonst nur ausnahmsweise zulässige Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sowie zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, erhalten die Bauflächen eine erhöhte Freiflächenversorgung. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist daher mit 0,25 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Bereich der Einfamilienhäuser entsprechend der umliegenden Bebauung auf maximal zwei Geschosse begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Damit die zukünftige Bebauung möglichst natürlich in die Topographie des Plangebietes eingebunden wird, ist die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 9 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mit max. 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, orthogonal gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte.

Die festgesetzte Höhe erlaubt ein ausreichendes Maß zur Realisierung von zwei Vollgeschosse oder eines Vollgeschosses mit ausgebautem Dachgeschoss.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Um eine gewisse Vielfalt im Planungsgebiet zu erwirken und das Planungsziel mit attraktiven Wohnbauflächen zu erfüllen, gilt in der Wohnbaufläche die offene Bauweise zur Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Dies entspricht dem Ortsbild der umgebenen Bebauung in der Gemeinde Bargfeld-Stegen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenze wird zur Sicherung einer geordneten Bebauung und Verhinderung des Heranrückens der Bebauung an die erschließungsseitigen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet festgesetzt. Die ausgewiesenen Baufenster weisen Teilflächen aus, die mit mindestens 15 m Tiefe so dimensioniert sind, dass unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht werden.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Um den gartenbezogenen und hochwertigen Eindruck des Wohnbaugebietes zu sichern, sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung wie Lauben, Freisitze, Pergolen und Garten- und Geräteschuppen als Nebenanlagen zugelassen. Die Größe der Nebenanlagen ist je Baugrundstück auf 30 m³ begrenzt.

Um zu vermeiden, dass das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes und der Straßenraum durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen beeinträchtigt werden, sind bauliche Nebenanlagen in Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

Die Vorgartenbereiche sind definiert als der 3,0 m breite Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Standflächen für Müllbehälter und Müllboxen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Straßenhierarchie ist die Haupteerschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Im Gesamtkonzept ist die Herstellung einer Wendefläche mit 20 m Durchmesser vorgesehen, so dass die problemlose Befahrung auch für große Fahrzeuge, z. B. Müllfahrzeuge, gewährleistet ist.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Um zu vermeiden, dass der Straßenraum und somit das Siedlungsbild von einer Vielzahl unterschiedlicher Garagen und überdachten Stellplätzen in den Vorgartenbereichen dominiert wird, ist festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze auf Grundstücken nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücke und in den seitlichen Abstandsflächen gemäß § 6 LBO zulässig sind. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen.

Für die Baugrundstücke ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zugelassen. Die maximale Breite hierfür ist mit 5,0 m festgesetzt. Hiermit soll ungeordnetes Zufahren zu den Grundstücken vermieden sowie die Abgeschlossenheit der Baugrundstücke zum öffentlichen Raum gesichert werden.

5. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 18, 20, 25, 26 BauGB)

Die Betroffenheit der Entwicklung des Wohnbaugebietes in Bezug auf verschiedene Landschaftselemente (z. B. Einzelbäume, Grünland, Knicks) wird im Umweltbericht dargestellt. Aus dem Umweltbericht wurden folgende grünordnerische Maßnahmen abgeleitet:

Nr.	Schutz-/Ausgleichs-/Gestaltungsmaßnahme	Einzelmaßnahmen	Umfang in m²/m/St
S1	SCHUTZMASSNAHMEN		
S 1	Schutz des vorhandenen Knick durch Abzäunung während der Bauphase der Erschließungsstraße	Zaunanlage	120 m
A 1- 4	AUSGLEICHSMASSNAHMEN		
A 1	Einzelbaumpflanzungen Anpflanzung von Einzelbäumen (Hochstämme 3xv, STD 16-18cm) mit heimischen Gehölzen und Wildschutzmanschetten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbaumpflanzungen	4 St
A 2	Gehölzfestsetzung auf privater Gartenfläche Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen , Pflanzstreifen 3 m Breite, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Gehölzpflanzungen	165 m ²
A 3	Gehölzfestsetzung auf privater Gartenfläche Anpflanzung von Obstbäumen und standortgerechten, heimischen Gehölzen , Pflanzstreifen 5 m Breite, Hangböschung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Gehölzpflanzungen	540 m ²
A 4	Ökokontofläche „Gemeinde Bargfeld-Stegen“ Herstellung von Grünland und Feuchtgrünland Abgrenzung durch Schutzzaun, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Ausgleichsfläche	5.900 m ²
Summe Ausgleichsflächen A 1 - A 4			6.605 m²

Tabelle 1: Grünordnerische Maßnahmen nach UB

Entwickelt aus dem Umweltbericht (siehe Anhang) wurden folgende Grünordnerische Festsetzungen definiert:

Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25, 25a BauGB)	
8.1	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen nur bis auf 28,30 m ü NN zulässig. Ausgenommen sind die Flächen für bauliche Anlagen. Die zugehörigen Böschungen sind auf den Grundstücken anzulegen und zu bepflanzen.
8.2	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m ²) und je 400 m ² mit einem heimischen, standortgerechten Baum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
8.3	Anpflanzungen von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) Die geplanten Einzelbäume sind in der Qualität H, 3xv, STU 16-18 cm herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
8.4	Ausgleich durch Ökokontofläche (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Verrechnung mit dem Ökokonto „Gemeinde Bargfeld-Stegen“ mit 5.900 Ökopunkten vorgesehen.

5.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

Niederschlagswasser auf privaten Wohnbauflächen

Zur Sicherstellung einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist vorgesehen, dass auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, welche in der Straße Im Weden verlegt ist. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist durch die Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Niederschlagswasser öffentlicher Verkehrsflächen

Für das anfallende Oberflächenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen ist festgesetzt, dass es über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, welche sich in der Straße Im Weden befindet.

6. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

Die Gestaltung des Ortsbildes ist für die Gemeinde Bargfeld-Stegen von öffentlichem Interesse, so dass gestalterische Festsetzungen begründet sind und es anzustreben ist, die Baufreiheit zu steuern. Durch Regelungen zur Dach- und Außenwandgestaltung sollen gestalterische Fehlentwicklungen und Verunstaltungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3A sowie Auswirkungen auf angrenzende Wohnbauflächen, vermieden werden.

Hierzu wurden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild der Gemeinde Bargfeld-Stegen prägende Bedeutung. Der überwiegende Bestand der Gemeinde weist geneigte Dächer auf. Im Bebauungsplan Nr. 3A sind Gebäude daher mit geneigten Dächern zu versehen. Die festgesetzte Dachneigung mit 22° - 50° erlaubt ein weites Spektrum zur Realisierung von geneigten Dächern.

Um einen großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und das Maß der Versiegelung zu kompensieren, ist für begrünte Dächer eine Dachneigung von 5° bis 25° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zugelassen.

Da die Anzahl der bewohnten Geschosse eines Gebäudes unmittelbare Auswirkungen für die Höhe und Masse des Baukörpers hat, möchte die Gemeinde hier regulierend eingreifen.

Als Folge von mehr als zwei bewohnten Geschossen, auch in der Gestaltung des Daches durch Staffelgeschosse und Dachgauben, wird eine negative Veränderung des Ortsbildes gesehen, da das Ortsbild der Gemeinde von ein- und zweigeschossigen Gebäuden geprägt ist. Deshalb sind bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen der Bau eines zusätzlichen Staffelgeschosses sowie der Ausbau eines Dachgeschosses und die Errichtung ausgeschlossen. Dementsprechend sind der Bau eines Staffelgeschosses und der Ausbau des Dachgeschosses nur bei einem Vollgeschoss zulässig.

Dachgauben und Loggien tragen durch die Gliederung des Daches wesentlich zu deren Gestaltung bei. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

Farben der Dacheindeckung

Um ein Mindestmaß an Ruhe und Einheitlichkeit im Gestaltungsbild des neuen Wohngebietes mit den umgebenden Einzelhäusern zu erreichen, sind die Farben der Dacheindeckung auf rote, schwarze, dunkelbraune, dunkelgrüne und dunkelgraue Pfannen- und Schieferendeckungen beschränkt. Aus ökologischen Gesichtspunkten sind zudem begrünte Dächer und Solaranlagen zulässig.

Außenwandgestaltung

Des Weiteren wird das harmonische Gesamtbild des Wohnbaugebietes durch ein bestimmtes Maß an Einheitlichkeit in der Außenwandgestaltung unterstützt.

Daher sind als Materialien ausschließlich Mauerwerk, Holz und Glas zulässig, wobei Holzfassaden aus besäumten (rechtwinklig abgekantet) Brettern und Bohlen hergestellt werden müssen. Fassaden aus runden Blockbohlen sind ausgeschlossen. Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

Nebenanlagen sind von den vorstehenden Vorschriften ausgenommen.

7. Flächenbilanz

Nachfolgend die Flächenbilanz des Geltungsbereiches:

Nutzung	Größe
Wohnbaugebiet	5.905 m ²
Private Grünfläche	708 m ²
Öffentliche Grünfläche	674 m ²
Fläche für Landwirtschaft	693 m ²
Verkehrsfläche	1.249 m ²
Versorgungsfläche Abwasser	538 m ²
Gesamt (Größe des Plangebiets)	9.767 m²

Tab.: 2. Flächenbilanz B - Plan Nr. 3A

IV Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für die 29. F-Plan-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 3A der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist ein gemeinsamer Umweltbericht der Begründung beigelegt. Er ist Bestandteil dieser Begründung. Ergänzend wurde ein Artenschutzbericht vom Büro GGV angefertigt, der als Anlage der Begründung beigelegt ist.

V Anhang

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3A für das Gebiet „südlich der Straße Im Weden und westlich des Lerchenweges“ der Gemeinde Bargfeld-Stegen sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), geändert am 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225)
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 542).
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6). Letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVOBl. S. 3)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

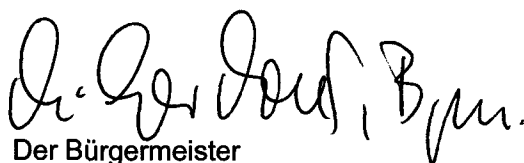
2. Quellenverzeichnis

- **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein** - Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010):
- **Regionalplan für den Planungsraum I** - Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (Fortschreibung 1998):
- **Baugrunderkundung und -beurteilung** – Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf (2013)
- **Gemeinde Bargfeld-Stegen – Fortschreibung der Siedlungsentwicklung** – ML Planung (August 2013)
- **Fortschreibung Ökokonto Bargfeld-Stegen** – Urte Schlie... Landschaftsarchitektur (2013)
- **Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG** (Biologenbüro GGV, 2014)

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 3A für das Gebiet „südlich der Straße Im Weden und westlich des Lerchenweges“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen in der Sitzung am ~~26.05.2014~~ gebilligt.

30.06.2014

Gemeinde Bargfeld-Stegen, den 14. Okt. 2014


Der Bürgermeister

