

Stand: 1. März 2021

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 3, 10. ÄNDERUNG

- ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG - DER GEMEINDE BARGFELD-STEGEN

Gebiet beidseitig des Fasanenweges in Bargfeld-Stegen, beschränkt auf den Fasanenweg die Hausnummer 14 und die Parkplatzanlage Fasanenweg / Ecke Lerchenweg und die Grundstücke westlich des Lerchenweges (nur ungerade Hausnummern)



Auftragnehmer:



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	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Begründung der Planung.....	9
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	9
2.2	Erschließung	12
2.3	Grünplanung	12
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	13
3	Emissionen und Immissionen	13
3.1	Emissionen.....	13
3.2	Immissionen	14
4	Ver- und Entsorgung	14
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

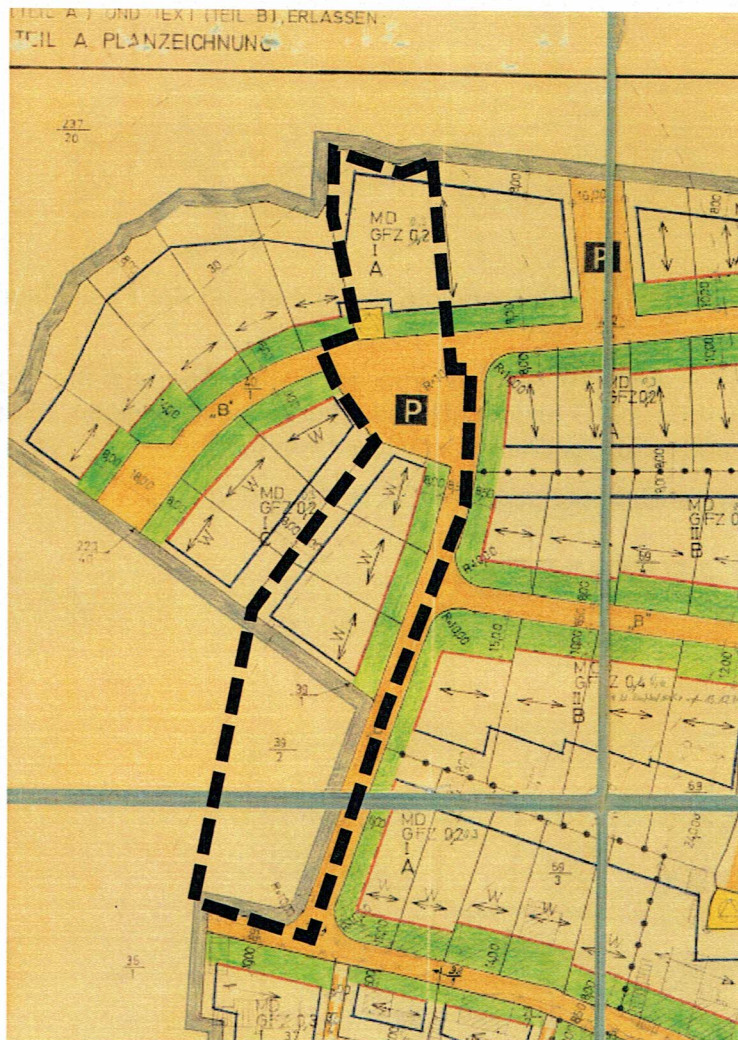
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die planerische Anpassung sowie die wohnbauliche Ergänzung der Bebauung an der Straße „Fasanenweg“ und dem „Lerchenweg“ in Bargfeld-Stegen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

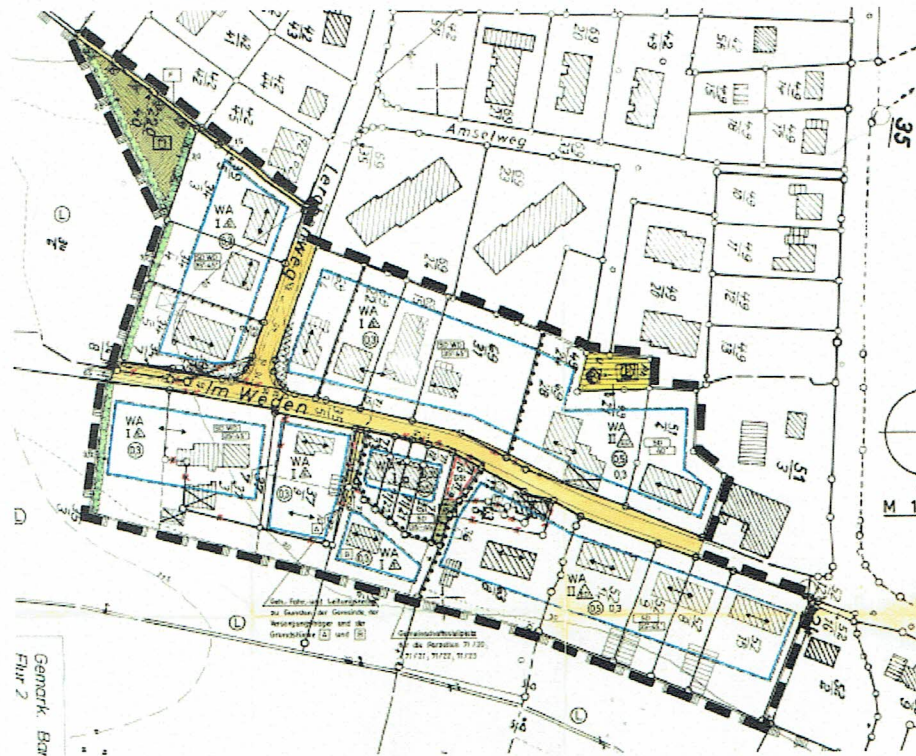
Der am 20.08.1969 genehmigte Bebauungsplan Nr. 3 setzt den mittleren Teil des Plangebietes als Dorfgebiet fest. Zudem lässt er eine Geschossflächenzahl von 0,3 zu. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3



In der 4. Änderung - vom 27.07.1983 - wurde der Geltungsbereich um die 3 Grundstücke östlich des Lerchenweges und nördlich der Straße Weden erweitert; hier als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

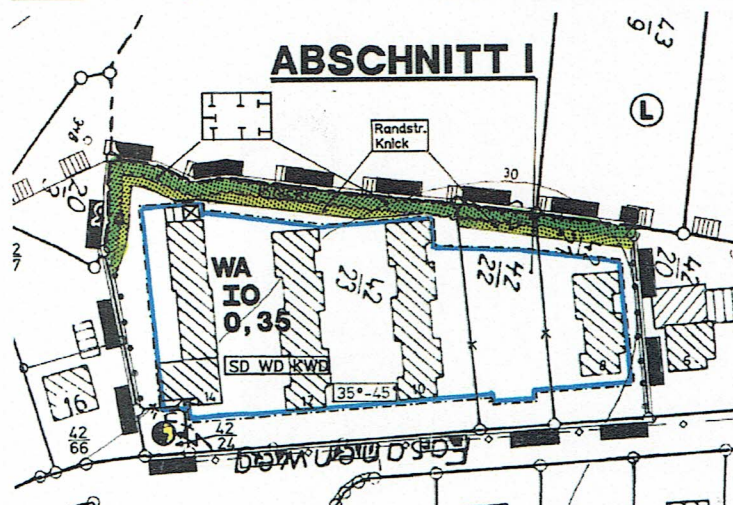
Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung



In der 6. Änderung vom 31.07.1985 erfolgte die Aufhebung der Firstrichtungen und der Beschränkung der Dachfarben.

In der 9. Änderung - vom 24.10.1996 - wurde der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise und einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,35.

Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3, 9. Änderung



Nördlich des Fasanenweges lassen die großen überbaubaren Grundstücksflächen kompakte Gebäude zu. Ein entsprechendes Gebäude stand hier bis vor kurzem.

Bild 4: Eigenes Foto vom 08.08.2019

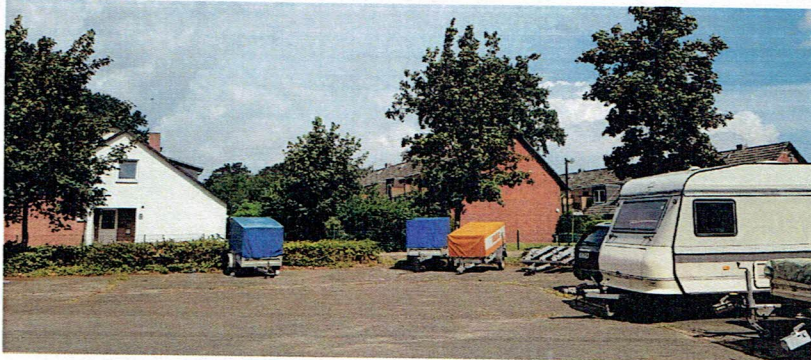


Vorbereitet waren diese Baufelder, damit sich hier landwirtschaftliche Nutzungen ansiedeln. Das ist nicht passiert und zukünftig real auch nicht mehr möglich.

Daher besteht das Ziel der Planung, in dem Bereich eine neue Bebauung zu ermöglichen, die die im Westen begonnene Baustruktur fortsetzt und somit einer dörflichen Ortsrandstruktur eher entspricht.

Weiterhin soll die Parkplatzanlage Fasanenweg / Ecke Lerchenweg aufgegeben werden, da der Bedarf dafür nicht besteht. Er wird eher als Abstellplatz genutzt.

Bild 5: Eigenes Foto vom 08.08.2019



Auf dem gemeindlichen Grundstück soll stattdessen ein Bauplatz für ein neues Wohngebäude entstehen, welches sich der Baustruktur in der Umgebung anpasst.

Die g. Ziele können im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner 4. Änderung nicht umgesetzt werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner 4. Änderung bebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Neuordnung und Nachverdichtung 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 ist,
- 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 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.06.2019
	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		28.09.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 19.11.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	19.11.2020 – 21.12.2020
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		28.09.2020
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	22.04.2021 – 06.05.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	01.03.2021

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

Das Plangebiet ist bebaut. Im Osten, Süden und Westen grenzt Bebauung an die Fläche. Nördlich des Plangebietes schließt sich landwirtschaftliche Fläche an. Ein direkter Sichtbezug zur freien Landschaft besteht nicht, da 70 m nördlich die Reitanlage Kastanienhof anschließt. Auch erfolgt keine Entwicklung in die unbebaute Landschaft. Somit fügt sich die 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 Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern 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 einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen 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 erläutert, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 m² Grundfläche: Die Bauflächen umfassen eine Grundfläche von ca. 9.850 m². Bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,30 im Mittel, können ca. 3.000 m² bebaut werden. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

In der Umgebung sind keine anderen Baugebiete vorhanden, die nur mit diesem Plangebiet funktionieren können bzw. von seiner Baustruktur abhängig sind. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von deren Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m² 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. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

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.

Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Somit ist die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der am 20.08.1969 genehmigte Bebauungsplan Nr. 3. Dieser setzt das Plangebiet als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO fest (siehe Bild 1). In der 4. Änderung - vom 27.07.1983 - wurde der Geltungsbereich um die 3 Grundstücke östlich des Lerchenweges und nördlich der Straße Weden erweitert; hier als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Des Weiteren gilt die 6. Änderungen, die textliche Festsetzungen aufgehoben hat.

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 beidseitig des Fasanenweges in Bargfeld-Stegen, beschränkt auf den Fasanenweg die Hausnummer 14 und die Parkplatzanlage Fasanenweg / Ecke Lerchenweg und die Grundstücke westlich des Lerchenweges (nur ungerade Nummern).

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet war mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. So stand bis vor kurzem im Norden ein größeres kompaktes Gebäude in einer eingeschossigen Bauweise. Vergleichbare Strukturen schließen sich im Osten an.

Im verbleibenden Gebiet dominieren eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Diesen schließen sich ebenfalls mehrgeschossige Gebäude im Osten an. Richtung Süden befinden sich hingegen wieder eingeschossige, kleinteilige Baustrukturen.

Bild 6: eigene Fotos vom 27.05.2020



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bebaut. Bodenprobleme sind nicht bekannt. Daher ist von einer Bebaubarkeit auszugehen.

Im Rahmen der Projektplanung empfiehlt sich jedoch eine Einzelfallprüfung der Baugrundverhältnisse.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 3 und seiner 4. Änderung werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO statt eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.* → In der Vergangenheit sind in der Umgebung alle landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben worden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 entstanden nur Wohngebäude. Auch ist der Bereich des Bebauungsplanes 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 Geschossflächenzahl bzw. Aufnahme der Grundflächenzahl.* → Der Ursprungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von 0,3 (mit Ausnahme der 9. Änderung) fest, die parallel als Grundflächenzahl gilt. Die Grundflächenzahl ist nach dem heutigen Recht nicht identisch mit der Geschossflächenzahl. So 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 neuen Festsetzungen resultieren aus dem heute geltenden Planungsrecht und setzen durchweg einheitliche Grund- und Geschossflächenzahlen fest.
- *Aufnahme der Firsthöhe.* → Die neuen Gebäude sollen sich in der Höhe in das Plangebiet einpassen. Daher wird die Gesamthöhe der Gebäude in den WA1,

-2- und 3-Gebieten auf 8,5 m begrenzt, bezogen auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsanlage.

- *Aufnahme einer offenen Bauweise und von Doppel- und Einzelhäusern.* → Diese Festsetzung gab es nach dem Planungsrecht zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht. Doppel- und Einzelhäuser lassen lediglich Gebäude bis 50 m zu und führt somit zu keiner inhaltlichen Planänderung. Die offene Bauweise wird nur für das Grundstück Ecke Fasanenweg / Lerchenweg (= WA-2-Gebiet) gewählt, um hier den Bau eines Gebäudes zuzulassen, welches einer Eckbebauung gerecht werden kann.
- *Anpassung der Baugrenzen.* → Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass zum „Lerchenweg“ ein Mindestabstand von 6 m weiter bleibt. Ansonsten werden die Baugrenzen so gesetzt, dass nur eine kleinteilige, bedarfsgerechte Nachverdichtung erfolgen kann.
- *Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten z. G. der Anlieger der rückwertigen WA-Gebiete, Rettungsfahrzeugen und Ver- und Entsorgungsunternehmen.* → Zukünftig ist die Eröffnung von zweiten Baureihen beabsichtigt. Damit deren Erschließung – notfalls – gerichtlich eingeklagt werden kann, ist die Festsetzung dieser Rechte bereits auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.
- *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 häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig. Somit bleibt die Systematik des Ursprungsplanes gewahrt.
- *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.
- *Begrenzung der Wohnungszahl.* → In dem Teil von Bargfeld-Stegen dominiert eine lockere Einzelhausstruktur mit geringen Wohnungszahlen in den WA-1- und -3-Gebieten. Da es sich um den Ortsrand handelt, soll diese Struktur beibehalten werden. Entsprechend erfolgt eine Begrenzung der zulässigen

Wohnungszahlen je Wohngebäude auf eine Wohnung je angefangenen 100 m² Geschossfläche je überbaubarer Grundstücksfläche. In dem WA-2-Gebiet sollen bedarfsgerechte Wohnungen entstehen. Daher gelten hier die Begrenzung der zulässigen Wohnungszahlen je Wohngebäude auf eine Wohnung je angefangenen 50 m² Geschossfläche je überbaubarer Grundstücksfläche.

- *Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO* → Wenn mehr als zwei Wohnungen im WA-2-Gebiet entstehen oder die zweite Baureihe bebaut werden kann, sind mehr Flächen für die Versiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten erforderlich. Um dieses zu ermöglichen, wird die Versiegelung für diese Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,2 erhöht.
- *Ausnahme von gestalterischen Festsetzungen.* → Neu aufgenommen werden folgende gestalterische Grundstrukturen
 - Bisher waren nur dunkle Pfannen zulässig. In der Umgebung gibt es jedoch auch rote Dächer. Daher erfolgt eine Anpassung dahingehend, dass die Dächer der Hauptgebäude nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden anthrazitfarbene, roten bis rotbraunen Materialien zulässig sind. 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 Neigung von mindestens 35 Grad eingeschränkt, da sie typisch für die kleinteiligen Wohngebiete in Bargfeld-Stegen sind.
 - Der Ursprungsplan sieht für die Fläche nördlich des Fasanenweges rote Steine vor und für das verbleibende Plangebiet Putzbauten. Vor Ort ist erkennbar, dass stattdessen Ziegel dominieren. Daher erfolgt nun eine einheitliche Festsetzung, dass die Fassaden der Hauptkörper ausschließlich aus rotem bis rotbraunen oder weiß geschlammten Ziegelmauerwerk zulässig sind. Auf Teilflächen bis zu 35 v. H. sind andere Materialienzulässig. Glasflächen von Türen und Fenster sind dabei nicht anzurechnen.
 - 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. 3 – und seinen 9 Änderungen - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 3 – und seinen 9 Änderungen - erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 – und seinen 9 Änderungen - 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

Bisher gelten keine Einschränkungen der Wohnungszahlen. Im Gebäude nördlich des Fasanenweges gab es mindestens 14 Wohnungen. Daher ist davon auszugehen, dass sich an der Wohnungszahl nichts wesentlich ändert. Somit sind keine weiteren Parkplätze erforderlich.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der geltenden Bebauungsplan Nr. 3 – und seinen 9 Änderungen - beinhalten keine grünordnerischen Festsetzungen.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung markanter Bäume, die zukünftig zu erhalten und bei Abgang ersetzt werden sollten.

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: Die BauNVO 1968 beinhaltet keine Einschränkungen zu Versiegelungen für Nebenanlagen. Daher konnte bereits großflächig versiegelt werden. Somit erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad nicht.

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. 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: Die BauNVO 1968 beinhaltet keine Einschränkungen zu Versiegelungen für Nebenanlagen. Daher konnte bereits großflächig versiegelt werden. Somit leitet die Planung keine zusätzlichen Eingriffe vor, die nicht bereits zulässig sind. Ein Ausgleichsbedarf entsteht daher nicht.

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 nordwestlichen 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 ausgewiesenen Dorfgebieten, die dem Wohnen dienen. 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 sind 14 Wohnungen weggefallen. Ähnlich viele Wohnungen werden neu entstehen. 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. 400 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.

Ca. 70 m nördlich liegt ein Reiterhof. Reiterhöfe gelten nicht als emittierende Betriebe, die wesentliche Gerüche verursachen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 3 – und seinen 9 Änderungen - 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.

Ergänzend wird mitgeteilt: Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung.

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 Baustelleneinrichtungen (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 wiederherzustellen. 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

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Es 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	9.850 m ²
Verkehrsfläche	1.590 m ²
Versorgungsfläche	30 m ²
Gesamt	11.470 m² (1,1 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet 14 Wohnungen weggefallen. Ähnlich viele Wohnungen werden neu entstehen.

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

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die 10. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 1. März 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Bargfeld-Stegen,

05. Juli 2021




(Andreas Gerckens)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 3, 10. Änderung tritt am 11. Juli 2021 in Kraft.