



**GEMEINDE
BARGFELD-STEAGEN
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4A
-ORTSMITTE NORDTEIL-
8. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

zum
 Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil-
 8. Änderung
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung
 der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Kayhuder Straße 2

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 – 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung.....	9
b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung	10 - 13
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes.....	14 - 15
b) Maßnahmen des Klimaschutzes.....	16
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	17 - 18
b) Ver- und Entsorgung	19 - 22
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	23 24
6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe	
a) Artenschutzrechtliche Belange und artenschutzrechtliche Maßnahmen bzw. Ausgleichserfordernisse.....	25 - 27
b) Ermittlung der Eingriffe.....	28 - 30
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	31 - 33
b) Nachsorgender Bodenschutz	33
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	34
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	34
10. Hinweise	35 - 37
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	38
b) Bisherige Planung.....	38
c) Neue Planung	39
12. Flächennutzungsplan -35. Änderung- durch Berichtigung	40
Vermerk: Beschluss über die Begründung.....	41

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zum
Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung
Stand: 11. August 2017

IBS
Dipl.-Ing. Volker Ziegler
Grambeker weg 146
23879 Mölln

Artenschutzprüfung
Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung
Stand: 31. Juli 2017

BBS Büro Greuner-Pönicke
Beratender Biologe VBIO
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Fachbeitrag Oberflächenentwässerung
Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung
Stand: 20. Juni 2017

Petersen & Partner
Köpenicker Straße 63
24111 Kiel

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- sind zwischenzeitig 7 Änderungen bzw. Änderungen und Ergänzungen durchgeführt worden und in Kraft getreten. Die 7. Änderung befindet sich jedoch noch im Aufstellungsverfahren.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen hat in ihrer Sitzung am 04. Februar 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 07. März 2015.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2 b) der Begründung aufgearbeitet.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen hat in ihrer Sitzung am 04. Februar 2015 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben sind und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In der Sitzung des zuständigen Bau- und Umweltausschusses am 03. Juli 2017 ist der Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Südteil- 8. Änderung als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 21. September 2017 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 Verfahrenserlass sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. November 2017.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 05. Oktober 2017 bis zum 10. November 2017 einschließlich. Dies ist entsprechend am 27. September 2017 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargtheide-Land unter <http://www.bargtheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 27. September 2017.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 05. Oktober 2017 bis zum 10. November 2017 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargtheide-Land unter <http://www.bargtheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 27. September 2017.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04. Dezember 2017 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Bau- und Umweltausschuss.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Gemeindevertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 4a –Ortsmitte Südteil- 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 04. Dezember 2017 erneut als Entwurf beschlossen sowie zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2017 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02. Februar 2018.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 18. Januar 2018 bis zum 02. Februar 2018 einschließlich. Dies ist entsprechend am 10. Januar 2018 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargtheide-Land unter <http://www.bargtheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 10. Januar 2018.

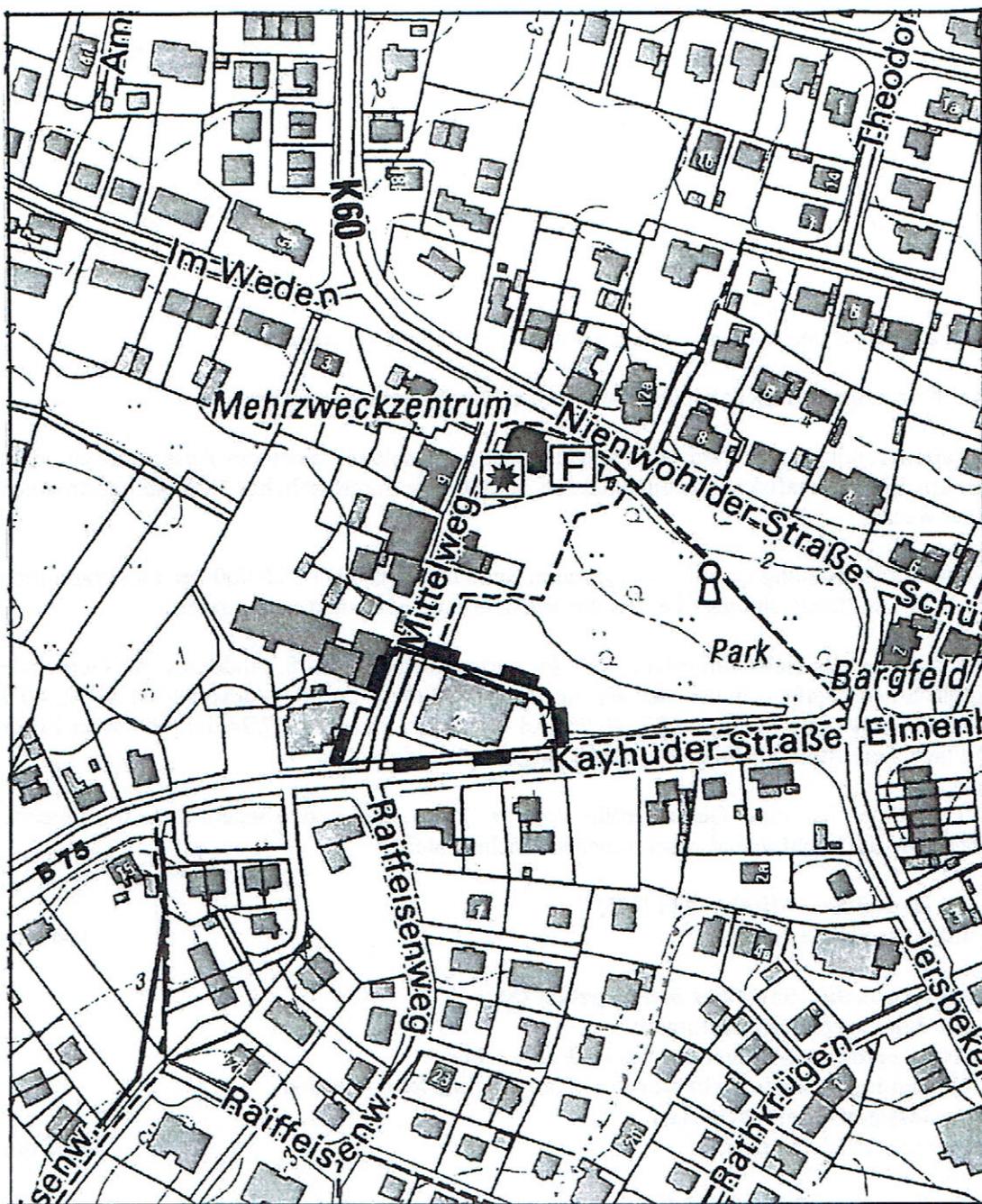
Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18. Januar 2018 bis zum 02. Februar 2018 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargtheide-Land unter <http://www.bargtheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 10. Januar 2018.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführten Beteiligung (Dezember 2017) wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 04. Dezember 2017 ist der Bebauungsplan Nr. 4a – Ortsmitte Südteil- 8. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04. Dezember 2017 abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit Umgrenzung des Plangebietes wiedergegeben.

Übersicht mit Umgrenzung des Plangebietes M 1 : 2.500



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen.

In dem Flächennutzungsplan und seinen Änderungen ist der betreffende Bereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1(1)2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Unter dieser Voraussetzung ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben und es besteht das Erfordernis einer Berichtigung bzw. Anpassung. Es ist die Darstellung einer Sonderbaufläche gem. § 1(1)4 BauNVO vorgesehen. Für den Bebauungsplan wird dann ein Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen – Nahversorgung/Einzelhandel- festgesetzt. Aus diesem Grunde erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: - 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung - und ist unter Ziffer 12) dieser Begründung wiedergegeben. Sie ist als eigenständige Planurkunde für die Flächennutzungsplanberichtigung inklusive Siegel und Unterschrift des Bürgermeisters auszufertigen und mit Bewirkung der Rechtskraft des Bebauungsplanes den übergeordneten Verwaltungsbehörden zuzuleiten.

Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Planung nicht entgegen.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500, der durch örtliches Aufmaß umfangreich ergänzt wurde.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der folgenden Seite im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes punktuell markiert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen umfasst in der Gemarkung Bargfeld, Flur 8, die Flurstücke 42/11, 42/12, 40/9 und 46/48, 46/49 tlw., 42/10, 46/25, 46/26 und Flur 9 das Flurstück 57/24 tlw., die unter Ziffer 11a) Flächenermittlung/Flächenverteilung aufgelistet sind.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.501 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche - Mischgebiet (MI) mit einer Fläche von ca.	106 qm
- Als Baufläche –Sonstiges Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen: - Nahversorgung/Einzelhandel- im Erdgeschoss - Wohnungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe - in den zulässigen Obergeschossen mit einer Fläche von ca.	1.725 qm
- Als Verkehrsfläche - Mittelweg mit einer Fläche von ca.	<u>643 qm</u>
gesamt	2.501 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklunga) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung soll der Bereich nördlich der Kayhuder Straße dem Erfordernis zur Sicherung und Stärkung der zentralen innerörtlichen Infrastruktur angepasst werden.

Die Gemeinde Bargfeld – Stegen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die örtliche Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs in diesem zentralen Bereich der Gemeinde auf Dauer zu sichern.

In der bisherigen Planung waren die Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt und dienten dem Standort eines Lebensmittelmarktes, der vorübergehend die Versorgung eingestellt hatte. Um unerwünschte Nutzungsveränderungen in diesem Bereich auf der Grundlage des festgesetzten Mischgebietes auszuschließen, hat die Gemeinde zwischenzeitig Gebrauch vom dem Instrument der Planungssicherung nach dem Baugesetzbuch gemacht. Ziel ist es von Seiten der Gemeinde diesen Standort für eine Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Dingen des täglichen Bedarfs zu sichern. Aus diesem Grunde wird mit der vorliegenden Planung auf die Festsetzung eines Mischgebietes verzichtet und für die Erdgeschossenebene der Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet die Zweckbestimmung –Nahversorgung/Einzelhandel- festgesetzt. Zur Sicherung landesplanerischer Belange erfolgt die Festsetzung einer max. zulässigen Verkaufsfläche mit 800 qm. Für die mit der vorliegenden Planung ermöglichten Obergeschosse sollen dann gleichfalls als Sonstiges Sondergebiet Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig sein, um auch hierüber eine Stärkung des Bereiches des Mittelweges und eine wohnbauliche Verdichtung zu erzielen.

Zwischenzeitig ist der Betrieb einer Nahversorgungseinrichtung am Standort neu entstanden und somit die aktuelle Versorgung der Gemeinde gesichert.

Die vorliegende Planung zum Bebauungsplan ist darüber hinaus eingebunden in eine gesonderte Freiraumplanung der Gemeinde für den Gesamtbereich des Mittelweges und westliche Teile des Dorfanfangers. Hieraus abgeleitet sind auch Inhalte zum Erhalt bzw. zum künftigen Fortfall von vorhandenen Einzelbäumen.

Unter Berücksichtigung dieser vorstehend beschriebenen Aspekte zur Standortsicherung einer Nahversorgungseinrichtung und Stärkung der zentralen Ortsmitte als Gründe, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird von Seiten der Gemeinde dieser Bereich zur Umnutzung von bisher Mischgebiet in nunmehr Sonstiges Sondergebiet mit unterschiedlichen Zweckbestimmungsvorgaben für die Erdgeschossenebene und die zulässigen Obergeschosse vorgesehen mit dem vorrangigen Ziel der Sicherung der Nahversorgung.

Mit Datum vom 15. Januar 2018 liegt die abschließende positive Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration – Landesplanungsbehörde – vor. Hiernach ist aus landesplanerischer Sicht in der vorliegenden Planung nicht Weitergehendes zu beachten.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklungb) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a - Ortsmitte Nordteil - soll zum einen der Standort der bestehenden Nahversorgungseinrichtung Ecke Kayhuder Straße/Mittelweg auf Dauer erhalten werden für die Erdgeschossenebene und darüber hinaus soll eine innerörtliche Nachverdichtung zur Schaffung weiteren Wohnraumes bzw. für gewerbliche Nutzung gesichert werden. Hierbei wird mit der vorliegenden Planung von der bisherigen Vorgabe eines Mischgebietes Abstand genommen und nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen – Nahversorgung/Einzelhandel – für die Erdgeschossenebene und für die Obergeschosse - Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe – festgesetzt. Hierbei werden die übrigen Nutzungsvorgaben bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung sowie die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und nicht überbaubaren Flächen überprüft und angepasst.

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 3. Änderung - und den Bebauungsplan Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil – 5. Änderung- verbindlich überplant und als Mischgebiet festgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll auch zukünftig an diesem Standort ein Lebensmittelmarkt als Nahversorger erhalten und nachhaltig gestützt werden. Dies ist das wichtigste Ziel der vorliegenden Planung, um auch langfristig eine Grundversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs in der Ortslage Bargfeld sicherstellen zu können.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt.

- Das Plangebiet setzt sich aus einer Vielzahl von Flurstücken, teilweise sehr kleinen Flurstücken ganz bzw. teilweise zusammen. Die Bauflächen sind bisher als Mischgebiet festgesetzt und sollen nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit entsprechenden Zweckbestimmungen umgenutzt werden, unter Zugrundelegung einer deutlich größeren überbaubaren Fläche. Das Plangebiet setzt sich aus den Bauflächen und bereits vorhandenen Verkehrsflächen zusammen, wobei für die Verkehrsflächen Umgestaltungsmaßnahmen vorgesehen sind, die jedoch nicht planungsrechtlich gesichert werden müssen. Neben den vorstehend beschriebenen Flächenanteilen ist auch eine kleine Teilfläche auf der Westseite der Einmündung des Mittelweges in die Kayhuder Straße in das Plangebiet einbezogen und als Mischgebiet wie bisher festgesetzt. Dies gilt auch für die bereits bisher festgesetzten Nutzungsvorgaben auf dieser Fläche, als dass diese gleichfalls beibehalten werden, jedoch ohne Festsetzung einer überbaubaren Fläche durch Baugrenzen umgrenzt.

Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile betrifft die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes ca. 2.501 qm.

Die Plangebietsgröße liegt bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

- Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen teilweise neu versiegelt. Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes ergeben sich nachfolgende Flächenanteile der neuen zulässigen Grundfläche, die nachfolgend aufgelistet sind. Für den Bereich der auch weiterhin als Mischgebiet festgesetzten Baufläche auf der Westseite des Mittelweges ergeben sich keine Veränderungen der zulässigen Grundfläche.

- **Zulässige Grundfläche**

Sonstiges Sondergebiet (SO) (Flurstück 42/11) GR = 0,5 =	758,5 qm
Sonstiges Sondergebiet (SO) (Flurstück 42/12) GR = 0,5 =	40,5 qm
Sonstiges Sondergebiet (SO) (Flurstück 40/9) GR = 0,5 =	7,0 qm
Sonstiges Sondergebiet (SO) (Flurstück 46/48) GR = 0,5 =	70,0 qm
Mischgebiet (MI) (Flurstück 57/24 tlw.) GR= 0,4 =	<u>42,4 qm</u>
zulässige Grundfläche	918,4 qm

Hiernach werden voraussichtlich insgesamt ca. 918,4 qm Fläche als zulässige Grundfläche des Sonstiges Sondergebietes bzw. Mischgebiet versiegelt.

Die zulässige Gesamtgrundfläche (GR) von 918,4 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 95,4 % unter dem zu berücksichtigten Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

- **Zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung**

Sonstiges Sondergebiet (SO) (Flurstück 42/11) GR = 0,5 =	758,5 qm
zulässige Überschreitung – 75 %	568,9 qm
Sonstiges Sondergebiet (SO) (Flurstück 42/12) GR = 0,5 =	40,5 qm
zulässige Überschreitung – 75 %	30,4 qm
Sonstiges Sondergebiet (SO) (Flurstück 40/9) GR = 0,5 =	7,0 qm
zulässige Überschreitung – 75 %	5,3 qm
Sonstiges Sondergebiet (SO) (Flurstück 46/48) GR = 0,5 =	70,0 qm
zulässige Überschreitung – 75 %	52,5 qm
Mischgebiet (MI) (Flurstück 57/24 tlw.) GR= 0,4 =	42,4 qm
zulässige Überschreitung – 75 %	<u>31,8 qm</u>
zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung	1.607,3 qm

Die zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich Überschreitung mit 1.607,3 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche einschließlich ihrer zulässigen Überschreitungen mit 1.607,3 qm berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 92,0 % unter dem zu berücksichtigten Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

Aus dem bisherigen Ursprungsbebauungsplan sowie seiner 3. Änderung und 5. Änderung ergibt sich gemäß Tabelle 11b) eine bereits bisher zulässige und vorhandene Vollversiegelung von ca. 2.142,3 qm. Die Baugrundstücke generieren bereits bisher eine zulässige Grundfläche von ca. 976,4 qm und eine angenommene zulässige Überschreitung der GR von bis zu ca. 498,9 qm. Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt gemäß Tabelle 11c) ca. 2.390,3 qm Vollversiegelung. Hieraus ergibt sich eine Zunahme der Gesamtvollversiegelung von ca. 248,0 qm insgesamt.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil - 8. Änderung – darf nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden, da er die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig erfüllt und den Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nicht überschreitet.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Nordostecke des Dorfangers von Seiten der Gemeinde ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt wird, der die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 4A – Ortsmitte Nordteil – 7. Änderung und Ergänzung – erhalten hat. Mit ihm werden gleichfalls nach der Tabelle 11c) voraussichtlich deutlich weniger als 10.000 qm Grundfläche auf den Bauflächen des Plangebietes entwickelt.

Eine exakte Flächenvorgabe ist hier aufgrund des frühen Planungsstandes noch nicht möglich. Dies wird jedoch im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu gg. Zeit ergänzt und genauer festgelegt. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche in beiden Plangebietes werden diese deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm zulässiger Grundfläche liegen. Aller Wahrscheinlichkeit nach sogar deutlich unter 10.000 qm zulässiger Grundfläche.

Des Weiteren:

- Mit dem Bebauungsplan werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Entscheidung im Sinne des § 2 Absatzes 1 Satz 1 Ziffer 3 UVPG als Beschluss nach § 10 des Baugesetzbuches über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum Baugesetzbuch begründet werden sollen.

Bei diesen Vorhaben handelt es sich nicht um den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige städtebauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch, sondern im Innenbereich, ist bereits verbindlich überplant, teilweise bereits baulich umgesetzt und hat darüber hinaus eine Größe der zulässigen Grundfläche von unter 20.000 qm. (Nr. 18.7 der Anlage 1 Liste „UVP- pflichtige Vorhaben“)

Darüber hinaus treffen auch die Nrn. 18.8 und 18.9 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ auf den Bebauungsplan nicht zu.

- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB). Darüber hinaus ist auch eine Betroffenheit nach Buchstabe j bezüglich möglicher Auswirkungen im Zusammenhang mit schweren Unfällen oder Katastrophen nicht zu erwarten, da nach herkömmlichem Kenntnisstand derartige Einrichtungen, die derartige schwere Unfälle und Katastrophen verursachen können, im näheren Umgebungsbereich nicht vorhanden sind. Ganz auszuschließen sind schwere Unfälle oder Katastrophen jedoch nicht, weil die Bundesstraße 75 am Plangebiet vorbeiführt und hier auch Gefahrguttransporte stattfinden können.

Fazit:

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorstehenden Abprüfungen kann der Bebauungsplan Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil - 8. Änderung – als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da alle im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen eingehalten und der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche, auch im Zusammenwirken mit einem zur Aufstellung vorgesehenen und im Nahbereich befindlichen Bebauungsplan, nicht überschritten wird.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Er erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan - 35. Änderung – durch Berichtigung. Er ist als eigenständige Planurkunde auszufertigen. Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen des künftigen Sonstigen Sondergebietes bisher als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Mit der Berichtigung wird eine Sonderbaufläche (S) neu dargestellt für den Bereich nördlich der Kayhuder Straße und östlich des Mittelweges.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen, zur Sicherung und zum Erhalt erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen sowie zur Schaffung von benötigtem Wohnraum sowie gewerblich nutzbarer Gebäude wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch Fortfall von sonstigen vorhandenen Vegetationsflächen und einer Reihe von vorhandenen Einzelbäumen sowie der Veränderung der Oberflächenversiegelung durch die öffentlichen und neuen privaten Erschließungen sowie die Entwicklung der zulässigen baulichen Anlagen mit einer Gesamtversiegelung von künftig ca. 2.390,3 qm gelten demnach als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.
- Sich ergebender artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen sind durch die vorstehenden Regelungen nicht betroffen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse sind auszugleichen bzw. die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auf geeignete Art und Weise durch den vorliegenden Bebauungsplan zu sichern ggf. auch über städtebauliche Verträge.
- In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse festgelegt, sondern nur artenschutzrechtliche Maßnahmen, die im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden und durch städtebauliche Verträge gesichert werden, da es sich um private Grundstücksflächen handelt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a –Ortsmittel Nordteil- ist ein zentraler Teilbereich des Gesamtplanes Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil-. Es handelt sich hier um den Eckgrundstücksbereich Kayhuder Straße/Mittelweg gegenüber der Einmündung Raiffeisenweg und beinhaltet den bisherigen Standort der nunmehr fortgeführten Nahversorgungseinrichtung als Lebensmittelmarkt mit weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs. Dieser Bereich hat somit eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Gemeinde Bargfeld-Stegen und umliegende Ortschaften.

In der Vergangenheit hat sich ein längerer Leerstand dieser Versorgungseinrichtung ergeben. Von Seiten der Gemeinde sind umfangreiche Bemühungen und Lösungsansätze entwickelt diesen Standort zu reaktivieren und auf Dauer zu erhalten.

Aus diesem Grunde ist von Seiten der Gemeinde eine Planungssicherung nach dem § 14 BauGB erfolgt, die noch bis in den Mai 2018 gilt, soweit nicht zuvor neues Planungsrecht geschaffen werden kann. Die Baufläche auf dem Grundstück Kayhuder Straße 2 ist bisher als Mischgebiet mit ergänzenden Nutzungsvorgaben festgesetzt.

Dies ist nicht mehr Planungsziel der Gemeinde. Vielmehr sollen hier wesentlich konkretere Nutzungsvorgaben entwickelt werden. Aus diesem Grunde erfolgt hiermit auch die Festsetzung nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen – Nahversorgung/ Einzelhandel – für die Erdgeschossenebene und für die Obergeschosse - Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe –.

Diese Vorgaben dienen somit der Standortsicherung der bestehenden Nahversorgungseinrichtung aber auch einer begrenzten innerörtlichen Nachverdichtung, als dass neben dem Wohnen auch ortszentrumrelevante gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen, die insgesamt den Bereich des Mittelweges mit seinen vielfältigen Angeboten stützen und aufwerten soll.

Aufgrund der beengten Grundstückssituation besteht jedoch auch das vorrangige Ziel, hinreichend Flächen für den privaten ruhenden Verkehr zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sind auch Entfernungen von Einzelbäumen entlang der Kayhuder Straße aber auch des Mittelweges vorgesehen. Hierfür ist auch eine Teilfläche des Grundstückes Kayhuder Straße 4 in das Plangebiet mit einbezogen. Hier verbleibt es jedoch bei den bisher geltenden Nutzungsvorgaben als Mischgebiet, jedoch ohne separate überbaubare Fläche.

Die Erschließung im öffentlichen Raum ist über die Kayhuder Straße (B 75) sowie dem Mittelweg als Gemeindestraße vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung soll dieser Eckbereich bezüglich seines Festsetzungsinhaltes und seiner Nutzungsvorgaben neu geordnet werden, wobei aufgrund der besonderen Anforderungen zur Sicherung der bestehenden Nahversorgung deutlich andere Nutzungsstrukturen entwickelt werden, als die bisherige Vorgabe eines Mischgebietes.

Unter diesem Ansatz verbleibt es bei der hier vorgesehenen städtebaulichen Konzeption zur Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen innerörtlichen Bereiches. Die zulässigen Nutzungen sind diesen Zielen angepasst. Hierbei ist auch eine deutliche Reduzierung der bisherigen gestalterischen Festsetzungen erfolgt, um zeitgemäße Bauformen in diesem zentralen innerörtlichen Bereich zu ermöglichen.

Sonstiges Sondergebiet (Kayhuder Straße 2)

Für die Baufläche des Baugrundstückes Kayhuder Straße 2 ist die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den Zweckbestimmungen – Nahversorgung/Einzelhandel – für die Erdgeschossenebene und für die Obergeschosse - Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe – festgesetzt. Durch Text sind weitergehende Nutzungsregelungen zum § 11 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Nahversorgung/Einzelhandel – besteht das Erfordernis zur Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 800 qm, um landesplanerische und regionalplanerische Vorgaben für die Achsenzwischenraumgemeinde Bargfeld-Stegen einzuhalten. Hierzu ist nachfolgender Text aufgenommen:

„Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm je Betrieb. (§ 9(1)1 BauGB)“

Für das Baugrundstück ist eine grundstücksbezogene Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt, die auch einen deutlich größeren Baukörper ermöglichen soll, sofern Um- und Erweiterungsbauten künftig vorgesehen sind.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse zulässig mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 11,0 m über den Bezugspunkt Kayhuder Straße festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,0 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,5 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind im begrenzten Umfang Festsetzungen getroffen. Auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen als zu berücksichtigende maßgebliche Außenlärmpegel und Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung getroffen, die sich auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung beziehen und somit eine Nutzungsverträglichkeit aus Sicht des Immissionsschutzes vor den verschiedenen Arten der Lärmbelastung sichern.

Mischgebiet (Kayhuder Straße 4)

Von dem Grundstück Kayhuder Straße 4 ist nur eine kleinere östlich Teilfläche in das Plangebiet einbezogen, für das keine separate Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden soll, sondern diese verbleibt auf der Grundlage vorheriger verbindlicher Überplanungen auf den westlich liegenden Grundstücksteilen außerhalb des Plangebietes.

Für die Bauflächen als Teil des Grundstückes Kayhuder Straße 4 ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus ist die Nutzung des Grundstückes mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt, jedoch ohne eigenständige überbaubare Fläche. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass sich durch die vorliegende Planung keine Reduzierungen der zulässigen Nutzungen des Gesamtgrundstückes ergeben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Dorfgangers. Der Dorfganger mit Dorfteich, dem Ehrenmal sowie der Friedens- und Doppeleiche im Bereich zwischen Kayhuder Straße/Mittelweg und Nienwohlder Straße ist derzeit noch nicht als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes erfasst bzw. in die Denkmalliste eingetragen. Die fachliche Prüfung durch die Obere Denkmalschutzbehörde ist noch nicht abgeschlossen.

Die seinerzeitigen einfachen Kulturdenkmale „Alte Post“ Kayhuder Straße Nr. 1 sowie die „Schrotmühle“ Kayhuder Straße Nr. 13, sind nicht mehr vom Denkmalschutz betroffen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung

Als Maßnahme des Klimaschutzes kommen aufgrund des kleinen begrenzten Plangebietes mit seinen unterschiedlichen Nutzungen regenerative Versorgungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Energieeffizienz

Zur Energieeffizienz ist das Plangebiet trotz der grundlegenden Grundstückszuschnitte, orientiert an dem vorhandenen Bestand mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass auf dem Grundstück zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden und bedingt nach Südwesten ausgerichtet werden können. Es bestehen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie als grundstücksbezogene Lösung.

Geothermie

Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmennutzung geeignet. Eine Erdwärmennutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

Auswirkungen der innerörtlichen Nachverdichtung

Durch die Entwicklung der Baufläche, von bisher Mischgebiet in nunmehr Sonstiges Sondergebiet mit dem Zweckbestimmungen – Nahversorgung/Einzelhandel - und für die Obergeschosse - Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe – mit dem Ziel des Erhalts der bestehenden Nahversorgungseinrichtung im Erdgeschoss und einer hinzukommenden wohnbaulichen bzw. gewerblich nutzbaren Nachverdichtung in den Ebenen der Obergeschosse, ergeben sich im Umkehrschluss auch negative Auswirkungen zum Klimaschutz durch die geringfügige Erhöhung der Oberflächenversiegelung sowie Verschattung des Großgrünbestandes mit der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung, der geringfügigen Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch höhere Temperaturen sowie der Reduzierung sonstiger Vegetationsflächen.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung wird durch die bereits bestehenden Straßen Kayhuder Straße (B 75) und Mittelweg als Gemeindestraße erschlossen. Sowohl die Kayhuder Straße als auch der Mittelweg sind in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straßen ist zeitnah nicht vorgesehen. Von daher sind keine weitergehenden Belange des öffentlichen Verkehrs zu beachten. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass von Seiten der Gemeinde im Umgebungsbereich des Mittelweges aktuell eine Freiraumplanung entwickelt wird zur möglichen Umgestaltung des Straßenzuges Mittelweg, vorwiegend in seinem nördlichen Teil und der östlich angrenzenden Bereiche des Dorfangers.

Von diesen Veränderungen wäre das Plangebiet dann voraussichtlich nur im Bereich des nördlich liegenden Flurstückes 42/10 und den angrenzenden Teilen des Mittelweges betroffen. Diese Planung hat sich jedoch noch nicht verfestigt, sodass hierfür zum künftigen Ausbau noch keine Festsetzungen getroffen werden. Aus diesem Grunde sind nur die seitlichen Straßenbegrenzungslinien als Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um hierfür künftige Gestaltungen des Straßenraumes zu ermöglichen.

Für den Bereich des Mittelweges sind bereits im Zuge des Straßenausbaus entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr als seitliche Parkplätze angeordnet. Im Bereich der südlich verlaufenden Kayhuder Straße ist kein zusätzliches Angebot von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Kayhuder Straße und des Mittelweges sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert.

Regelquerschnitte:

- a – a Raiffeisenweg im Einmündungsbereich zur Kayhuder Straße von West nach Ost**
ca. 1,5 m Fußweg, ca. 5,8 m Fahrbahn, Ca. 1,5 m Fußweg = gesamt 8,8 m
- b - b Kayhuder Straße vor der alten Schrotmühle von Nord nach Süd**
ca. 3,0 m Fuß- und Radweg, ca. 6,5 m Fahrbahn, ca. 2,0 m Straßenbegleitgrün, ca. 2,0 m Fuß- und Radweg, ca. 0,7 m Straßenbegleitgrün = gesamt 14,2 m
- c - c Kayhuder Straße vor Nr. 2 von Nord nach Süd**
ca. 1,5 m Fußweg, ca. 1,5 m Straßenbegleitgrün, ca. 6,75 m Fahrbahn, ca. 1,75 m Straßenbegleitgrün, ca. 2,0 m Fuß- und Radweg, ca. 0,20 m befestigter Randstreifen = gesamt ca. 13,70 m
- d - d Mittelweg zwischen Kayhuder Straße 2 und Mittelweg 3 von West nach Ost**
ca. 1,5 m Fußweg, ca. 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, ca. 5,5 m Fahrbahn, ca. 5,0 m privater Stellplatz = gesamt ohne Stellplatz ca. 9,0 m
- e - e Fußweg nördlich Kayhuder Straße 2**
1,5 m Fußweg

Zu der übergeordneten Bundesstraße 75 (Kayhuder Straße) liegt die Stellungnahme des LBV S-H, Niederlassung Lübeck, mit Datum vom 27.09.2017 vor. In ihr wird mitgeteilt, dass bei einer Änderung der bestehenden Zufahrtsituation von dem Grundstück Kayhuder Straße 2 zu der Bundesstraße 75 vorgesehen ist, dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV S-H), Niederlassung Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen. Dies ist von Seiten des privaten Investors im erforderlichen Umfang zu beachten.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen der bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet über das bestehende zentrale Versorgungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden.

Sofern Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden. Hierbei ist der Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 zu beachten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz –unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h für 2 Stunden Löszeit) gem. Erlass des Innenministeriums sichergestellt werden kann.

Aus der Trinkwasserversorgung kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden bereitgestellt werden. Weiteres Löschwasser wird über den vorhandenen Dorfteich am Mittelweg vorgehalten. Entnahmeeinrichtungen sind hier vorhanden. Hiernach kann insgesamt die erforderliche Löschwassermenge bereitgehalten werden.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Versorgungsleitungssystem im Niederspannungsbereich nur unterirdisch zu führen ist, um unvermeidbare Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch umfangreiche oberirdische Leitungen auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist für die Versorgungsleitungen der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG die genaue Kabellage bzw. Leitungstrassen beim Regionalcenter Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 zu erfragen.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG in den bereits vorhandenen Straßenzügen sichergestellt.

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Telefonnetz der TELEKOM DEUTSCHLAND GmbH in Bargteheide angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon 0451 – 488-4720 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zur Sicherung eines vertretbaren Orts- und Landschaftsbildes sind notwendige Ergänzungen des Leitungssystems im Festnetzbereich nur unterirdisch auszuführen.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-Einrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlage und Empfangsanlagen erforderlich sind, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb der Plangebiete gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegen in Wilhelmshöhe am Nordrand der Ortslage Bargfeld und den übrigen Standorten in den Nachbargemeinden.

Breitbandversorgung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist zwischenzeitig in einen regionalen Verbund zur Breitbandversorgung angeschlossen. Eine entsprechende Verteilereinrichtung befindet sich bereits in der Ecke Elmenhorster Straße/Herrenweg/Op de Koppel.

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es empfehlenswert im Zusammenhang mit den Erschließungsplanungen zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahmen im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen, innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Stand:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110 mm
3. Innendurchmesser: min. 100 mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem BREITBANDKOMPETENZENTRUM in Kiel zu melden.

Television

Die VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GmbH ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH in 20097 Hamburg, Amsinckstraße 59, Telefon (040) 39838-8020, über den Betrieb und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren.

Erforderliche Leitungen sind nur unterirdisch vorzunehmen.

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GMBH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt, soweit es sich um die häusliche Abfallentsorgung handelt. Dies betrifft somit die Nutzungen in den Obergeschossen.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich in dem Bereich des Plangebietes für die Erdgeschosebene nicht um die Belange der Entsorgung von Hausmüll handelt, sondern hier um die Entsorgung von Gewerbeabfall, der durch die jeweiligen Betriebe in Eigenverantwortung zu regeln ist.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten.“ Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 25.10.2017 Folgendes mit:

„Zitat“

Sowohl der geplante Gewerbebetrieb als auch ggf. auf dem Grundstück befindliche Wohneinheiten werden im Rahmen der öffentlichen Regelabfuhr nur dann entsorgt, sofern die Abfallbehälter an der „Kayhuder Straße“ oder „Mittelweg“ zur Abholung bereitgestellt werden. Eine Befahrung des Grundstückes durch Entsorgungsfahrzeuge erfolgt nur unter Berücksichtigung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften.

Da das Plangebiet in zentraler Ortslage gelegen ist, rege ich an, zur Erfassung von Altglas bzw. – papier die Anlage einer „Unterfluranlage“ zu erwägen. Hierbei sollten folgende Überlegung mit einbezogen werden:

- Die Systeme passen sich **unauffällig in Ortslagen** ein und benötigen nur geringen Platz.
- Die Systeme haben ein **ansprechendes Äußeres** und tragen damit als „**Stadtmöbel**“ zum modernen Erscheinungsbild eines Ortes bei.
- Unterflursysteme tragen dazu bei, dass die Standorte zu Erfassung von Wertstoffen **nicht mehr als „ Wilde Müllabladeplätze“** missbraucht werden.
- Unterflursysteme sind **kostenreduzierend** bezüglich der Reinigungsauswendungen.
- Unterflursysteme genießen eine **höhere Akzeptanz** als Überflursysteme.

„Zitat Ende“**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide hin sichergestellt.

Entsorgungsträger ist die GEMEINDE BARGFELD-STEGEN. Sie bedient sich hierbei der Betriebsführerschaft durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger und dem beauftragten Betriebsführer im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Mit der Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH ist vereinbart, dass die gemeindliche Einleitungsmenge in das Klärwerk Bargtheide bis 4.000 Einwohnergleichwerte beträgt. Hiernach bestehen hinreichend Einleitungsreserven für die vorliegende Planung, als dass die Gemeinde davon ausgeht, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt etwas mehr als ca. 2.600 Einwohnergleichwerte an durchschnittlicher Einleitungsmenge nach Bargtheide hin abgeleitet werden. Ein exaktes Nachweiserfordernis wird von Seiten der Gemeinde aufgrund der großen Einleitungsmengenreserven nicht gesehen.

Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger und dem Betriebsführer der Abwasserentsorgung im öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu der Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung des Ing.büros Petersen & Partner, Kiel, mit Datum vom 20. Juni 2017 vorliegt, der Anlage der Begründung ist. In ihm ist Weitergehendes zur Abwasserbeseitigung aufgeführt ist.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung geschieht im Nahbereich über vorhandene Entsorgungsanlagen in der Kayhuder Straße, die bereits gedrosselt in das Verbandsgewässer 7.1. (Wedenbek) des Gewässerpflegeverbandes ALSTER-RÖNNE eingeleitet werden. Eine Abflussverschärfung ist nicht zu erwarten, da der Plangebietsbereich bereits mit entsprechenden Bauflächen verbindlich überplant wurde und die jeweiligen Abflussmengen somit im Entwässerungssystem berücksichtigt sind. Die geringfügige Erhöhung der Oberflächenversiegelung führt demnach nicht zu einer Abflussverschärfung.

Die großräumige Ableitung geschieht über das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes ALSTER-RÖNNE. Hierbei ist sicherzustellen, dass den Vorflutern kein verunreinigtes Oberflächenwasser zugeführt wird und sich die Einleitungsmengen nicht unverträglich erhöhen.

Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu der Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung des Ing.büros Petersen & Partner, Kiel, mit Datum vom 20. Juni 2017 vorliegt, der Anlage der Begründung ist. In ihm ist Weitergehendes zur Oberflächenentwässerung aufgeführt ist.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung wird auf seiner Südseite durch die Bundesstraße 75 (Kayhuder Straße) und auf seiner Westseite durch den Mittelweg (Gemeindestraße) unmittelbar berührt. Die Bundesstraße 75 begrenzt das Plangebiet auf seiner Südseite. Der Mittelweg ist Teil des Plangebietes im Westen. Von diesen Straßen gehen aufgrund ihrer unterschiedlichen Verkehrsbelastungen schädliche Lärmimmissionen aus. Darüber hinaus ergeben sich weitere mögliche Lärmbelastungen aus Gewerbe- bzw. Freizeitlärm, die zu beachten sind.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil - 8. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen mit Datum vom 11.08.2017 durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Volker Ziegler, Mölln, erstellt, die Anlage der Begründung ist.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, insbesondere aufgrund des bereits altbebauten Bestandes in der zentralen Ortslage. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt und entsprechend festgesetzt gemäß dem Ergebnis der gutachtlichen Ermittlung. Diese passiven Schallschutzfestsetzungen betreffen das Plangebiet dergestalt, als dass für das Plangebiet zu beachtende maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt sind. Die weitergehenden Regelungen sind in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen hierzu getroffen, so dass sich keine verbleibenden Defizite ergeben.

Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 8 zitiert:

„Zitat“

8 Zusammenfassung

Straßenverkehrslärmimmissionen

Die Verkehrslärberechnungen mit den im Kapitel 4.3 angegebenen Verkehrsdaten bzw. Emissionspegeln der Kayhuder Straße für den Prognosehorizont 2025/2030 kommen zum Ergebnis, dass in dem durch die Baugrenzen definierten Baufeld im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil – die für gemischte Nutzungen geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* und auch die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* überschritten werden.

Die Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwällen bzw. –wänden kommt in der innerörtlichen Lage an der Kayhuder Straße aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht und wäre nach fachlicher Einschätzung auch unangemessen im Hinblick auf die planerisch im Vordergrund stehende Sicherung der Nahversorgungseinrichtung.

Für schutzbedürftige Räume sollte stattdessen ein Ausgleich durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Hierdurch wird ein hinreichender Schutz der Nutzer/Bewohner bei Aufenthalt innerhalb des Gebäudes erreicht. Außerdem werden Restriktionen bezüglich der Anordnung von Wohnungen an der besonders lärmbelasteten südlichen Baugrenze sowie bezüglich Außenwohnbereichen vorgeschlagen. Nähere Ausführungen können dem Kapitel 4.5 entnommen werden. Kapitel 4.6 enthält in Verbindung mit der Darstellung auf Seite 15 entsprechende Festsetzungsvorschläge.

Lärmimmissionen durch den Nahversorgungsmarkt

Die Lärmimmissionsberechnungen auf der Grundlage der Abstimmung der Nutzungsparameter mit dem Betreiber des Nahversorgungsmarktes, Herrn Ulrich Harwardt, kommen zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* im Allgemeinen Wohngebiet südlich der Kayhuder Straße und im Mischgebiet westlich des Mittelweges eingehalten werden.

Bei Aufstockung des Nahversorgungsmarktes mit schutzbedürftigen Wohn- und Büroräumen sind nach den Ergebnissen beispielhafter Berechnungen oberhalb des Anlieferungsbereichs Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen. Dieser potenzielle Konflikt kann durch architektonische Selbsthilfe gelöst werden, indem schutzbedürftige Räume in den Obergeschossen mit ausreichendem Abstand angeordnet werden. Mit Festsetzungen im Bebauungsplan lässt sich dies aber nicht allgemeingültig sichern. Dies ist vielmehr im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Im Falle einer Neuerrichtung des Nahversorgungsmarktes einschließlich Obergeschosse sind die Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ebenfalls im Rahmen der konkreten Objektplanung schalltechnisch zu untersuchen mit entsprechendem Nachweis der Immissionsverträglichkeit.

Lärmimmissionen durch den Festplatz auf dem Dorfanger und die Feuerwehr

Der Dorfanger ist von schutzbedürftigen Wohnbebauungen umgeben, die das Maß der zulässigen Nutzungen auf dem Festplatz bestimmen. Durch die laut 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil – zulässige Errichtung von Wohnungen in den Obergeschossen bei Aufstockung des Nahversorgungsmarktes bzw. bei komplettem Neubau ergeben sich weder im Hinblick auf die Gebietsart noch auf die Abstände ungünstigere Beurteilungssituationen. Die Nutzung des Festplatzes auf dem Dorfanger wird durch das Planungsvorhaben gegenüber der Bestandssituation nicht eingeschränkt. Auch bezüglich der Feuerwehr einschließlich des Einsatzparkplatzes gehen von dem Planungsvorhaben keine Lärmkonflikte aus.

„Zitat Ende“

Festsetzungen

Auf die Wiedergabe der Festsetzungsempfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle verzichtet, da diese gutachtlichen Empfehlungen vollständig in Planzeichnung und Text berücksichtigt und festgesetzt sind.

Intensivtierhaltung

Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet. Es befinden sich jedoch im Nahbereich an der Schützenstraße und am Fliederweg entsprechende Betriebsstellen. Es ist davon auszugehen, dass sich keine zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltungen ergeben. Hierfür liegen aktuelle Gutachten vor, aus denen diese Feststellung abgeleitet ist. Diese Begutachtungen sind öffentlich zugänglich.

Landwirtschaftliche Nutzung

Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche können zu einer Vorbelastung führen, soweit die angrenzenden Straßen mit landwirtschaftlichen Gräten genutzt werden.

6. Artenschutzrechtliche Belange, Ermittlung der Eingriffe und grünordnerische Maßnahmen

a) Artenschutzrechtliche Belange und artenschutzrechtliche Maßnahmen bzw. Ausgleichserfordernisse

Bei dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um einen Teil des südwestlichen Eckbereiches der Randbebauung des Dorfgangers in der Ecke Kayhuder Straße / Mittelweg gelegen. Es gehört zum zentralen innerörtlichen Bereich der Gemeinde.

Aufgrund des vorgesehenen Entfernens von vorhandenen Einzelbäumen und der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Sie wurde erstellt durch das BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel und liegt mit Datum vom 31. Juli 2017 vor, sie ist Anlage der Begründung.

Aus ihr wird zu Ziffer 7 und 8 nachfolgend zitiert.

„Zitat“

7 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Maßnahmen V-1 und V-2: Bauzeitenregelung

V-1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Zwerg- und Mückenfledermaus:

Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind Abriss-/Umbaumaßnahmen außerhalb der (Sommer-)Quartierzeiten durchzuführen. Quartierzeit ist von Anfang März bis Ende November. Zum mindesten sind die Arbeiten an den als Quartier bzw. Einflug geeigneten Bereichen (hier die Verschalungen und dahinter liegende Bereiche) außerhalb der Quartierzeit durchzuführen oder es sind alle möglichen Öffnungen außerhalb der Quartierzeiten zu verschließen. Denkbar wäre auch ein Entfernen der Verschalungen außerhalb der Quartierzeit, wobei dann sicherzustellen ist, dass keine Quartiermöglichkeiten mehr bestehen. Es könnten die weiteren Arbeiten dann anschließend erfolgen. Quartierzeit ist von 01.03. bis 30.11.

Sofern durch eine Kartierung nachgewiesen wird, dass das Gebäude nicht als Quartier durch Fledermäuse genutzt wird, entfällt eine zeitliche Vorgabe. Gemäß Fledermauspapier des LBV (LBV-SH, 2011) wäre als Kartierung eine zweimalige Begehung mit Detektor zwischen 01. Juni und 15. Juli erforderlich.

V-2: Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln:

Eingriffe in Gehölze sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Geeigneter Zeitraum ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar.

Tab. 1: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse	<u>Maßnahme V-1:</u> Abriss / Umbau oder Verschluss/Entfernen der Quartiermöglichkeiten am <u>Gebäude</u> sind außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten vorzunehmen. Der zulässige Zeitraum ist von 01. Dezember bis 29. Februar.
Vogelarten	<u>Maßnahme V-2:</u> Eingriffe in <u>Gehölzbestände</u> außerhalb der Brutzeit. Geeigneter Zeitraum: 01. Oktober bis 29. Februar

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

Sofern durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiernutzung der Gebäude (bzw. Gebäudestrukturen) nicht erfolgt, ist ein Abriss / Umbau des Gebäudes auch zu anderen Zeiten möglich. Dies wäre im Einzelfall abzustimmen.

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

7.2.1 CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss. Bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist somit auch der Entwicklungszeitraum der Maßnahme bis zu ihrer Funktionsfähigkeit berücksichtigt werden, so dass zu keiner Zeit ein Habitatengpass für die Arten eintritt.

Es sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Funktionssicherung ohne zeitliche Unterbrechung: Die ökologischen Funktionen müssen durchgehend erfüllt sein. Die nötige Vorlaufzeit der Maßnahmenumsetzung hängt von der Entwicklungszeit der benötigten Habitate ab.
- Räumlicher Zusammenhang: Die CEF-Maßnahmen müssen in einer für die betroffenen Bewohner des zerstörten Habitats erreichbaren Entfernung, d.h. innerhalb des Aktionsraums der betroffenen Arten liegen. Wie weit der räumliche Zusammenhang reicht, hängt von der jeweiligen Tierart ab.
- Kontrolle der Funktionsfähigkeit: Durch eine Funktionskontrolle ist nachzuweisen, dass die durchgeführten Maßnahmen die betroffenen Funktionen der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang im erforderlichen Umfang bereitstellen und somit die Voraussetzungen für eine Besiedlung erfüllt sind.

Maßnahme CEF-1: Vorgezogener Ausgleich für Abriss eines Gebäudes mit potenziellen Sommerquartieren von Zwerg- und Mückenfledermaus

Zur Sicherung der ökologischen Funktion sind Spaltenquartiere für die Arten durch 2 Verschalungen (jeweils mind. 1 m²) oder das Anbringen von 5 Spaltenkästen (z. B. Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand FFAK-R von hasselfeldt-naturschutz) an Gebäuden in der Umgebung zu schaffen.

Die Maßnahme ist bereits vor dem Eingriff umzusetzen. Ggf. kann auch bei dem Ersatzneubau ein Einbau von Quartiermöglichkeiten erfolgen. Es wären dann jedoch zur zeitlichen Überbrückung bereits vor dem Eingriff Quartiermöglichkeiten an anderen Gebäuden anzubringen und zu belassen, bis die Quartiermöglichkeiten am Neubau fertiggestellt sind.

Die günstigste Himmelsrichtung ist Südost, Süd bis Südwest, wobei jedoch darauf zu achten ist, dass die Quartiere dabei nicht schutzlos der prallen Mittagssonne ausgesetzt sind. Durch Anbringen z. B. unter einem Dachüberstand o.ä. kann eine (Teil-)Beschattung zur Mittagszeit erreicht werden. Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse frei anfliegen können, d.h. der Einflug nicht durch Büsche o.ä. versperrt wird. Die Fledermausquartiere sind zudem in Bereichen ohne direkte Beleuchtung anzubringen, da Beleuchtung zu einer Meidung der Quartiere oder zu verspätetem Ausflug der Tiere führen kann.

Die Maßnahme ist im B-Plan, spätestens zum Bauantrag, zu konkretisieren. Sie ist Voraussetzung für den Abriss oder Umbau des Gebäudes.

Ein Verzicht auf die Maßnahme ist möglich, wenn durch eine Kartierung nachgewiesen wird, dass das Gebäude keine Funktion als Sommerquartier besitzt.

7.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen plant die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Nutzung als Einzelhandel sowie für eine zusätzliche Nutzung durch Wohnungen und nichtstörendes Gewerbe zu schaffen.

Durch den B-Plan wird der Umbau oder Ersatzneubau des als Einkaufsmarkt genutzten Gebäudes sowie die Entfernung von Linden und von Gestaltungsgrün ermöglicht.

In den Gehölzen sind, trotz generell eingeschränkter Eignung aufgrund der Störungen durch Fahrzeugverkehr, einzelne Brutplätze von Vögeln möglich. Es wird daher eine Bauzeitenregelung zum Schutz vor Gefährdungen von Tieren erforderlich.

Das Gebäude (Einkaufsmarkt) weist an mehreren Seiten Strukturen auf, die potenziell als Sommerquartier für Zwerg- und Mückenfledermaus geeignet und genutzt werden können. Es ist daher auch hier eine Bauzeitenregelung erforderlich. Zudem ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Schaffung von Spaltenquartieren für die Arten) erforderlich. Diese Maßnahme ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren und räumlich festzulegen.

Das Erfordernis ergibt sich aufgrund einer Potenzialanalyse. Sofern eine Kartierung durchgeführt wird und zu dem Ergebnis kommt, dass das Gebäude nicht durch Fledermäuse genutzt wird, können die Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse entfallen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und des vorgezogenen Ausgleichs kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

„Zitat Ende“

Die Gemeinde wird das Notwendige zeitgerecht veranlassen, so dass keine artenschutzrechtlichen Defizite verbleiben, ggf. über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen.

6. Artenschutzrechtliche Belange, Ermittlung der Eingriffe und grünordnerische Maßnahmenb) Ermittlung der Eingriffe

Bei dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um einen Teil des südwestlichen Eckbereiches der Randbebauung des Dorfgangers in der Ecke Kayhuder Straße / Mittelweg gelegen. Es gehört zum zentralen innerörtlichen Bereich der Gemeinde.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird hier die Standortsicherung für eine vorhandene Nahversorgungseinrichtung entwickelt und zusätzlich ein Angebot für Wohn- bzw. gewerbliche Nutzungen geplant. Das Grundstück ist altbebaut und es befindet sich hier derzeit eine Nahversorgungseinrichtung als Lebensmittelmarkt.

Planungsziel ist hier neben der Standortsicherung der Nahversorgungseinrichtung die Bereitstellung von hinreichend großen überbaubaren Flächen, die mittel- bis langfristig auch eine Neuentwicklung der Gebäudestruktur ermöglichen soll. Dies hat Auswirkungen auf den unmittelbar umgebenden Bereich zum einen Richtung Dorfganger/Dorfteich und zum anderen in den Einmündungsbereich des Mittelweges in die Kayhuder Straße (B 75), als dass hier insbesondere eine größere Anzahl von Einzelbäumen für erforderliche Baumaßnahmen entfallen wird. Darüber hinaus wird das vorhandene Großgrün auf der Seite zum Dorfteich hin nur noch als vorhandener Großgrünbestand dargestellt. Ein Erhaltungsgebot ist hier nicht mehr vorgesehen, um notwendige bauliche Höhenentwicklungen an diesem Standort zu ermöglichen und zu sichern.

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

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist bestimmt, dass für städtebaulich begründete Eingriffe kein Ausgleich erfolgt.

Für die Bauflächen des Plangebietes gelten zum einen die Regelungen der BauNVO 1977 bzw. der BauNVO 1990/1993 für die zu Grunde gelegten bisherigen städtebaulichen Vorgaben. Dieser Sachverhalt ist in der Tabelle 11b der Begründung zur Ermittlung der bisher geltenden Gesamtvollversiegelung berücksichtigt, mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes bisher eine Versiegelung von 2.142,3 qm zulässig war. Mit der nunmehr vorliegenden Überplanung ergibt sich eine künftig geltende Gesamtvollversiegelung von 2.390,3 qm. Dies bedeutet eine Zunahme der künftigen Gesamtvollversiegelung von 248,0 qm. Dies erfordert ein rein rechnerisches Ausgleichsfordernis zum Schutzgut Boden von:

248 qm x 0,5 =

124 qm

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich

Innerhalb des Plangebietes befinden sich randlich insgesamt 28 Einzelbäume, teilweise als Baumreihe. Sie sind in der nachfolgend wiedergegebenen Tabelle zusammengefasst mit ihrer Lage auf den betreffenden Flurstücken sowie der Art, dem Stammdurchmesser und dem Kronendurchmesser sowie der Betroffenheit bezüglich der bisher geltenden Planung. Darüber hinaus ist in dieser Tabelle aufgeführt die neue Planung, untergliedert in vorhandene Einzelbäume, zu erhaltende Einzelbäume und künftig entfallende Einzelbäume sowie einer Bewertung bezüglich eines Ausgleichsfordernisses durch Ersatzpflanzung sowie einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit bezüglich Kontrolle oder Einhalten der zulässigen Fällzeit.

Zu den entfallenden Einzelbäumen ist festzustellen, dass hierfür als artenschutzrechtliche Betroffenheit nur die Fällzeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar einzuhalten ist.

**Gemeinde Bargfeld-Stegen, Kreis Stormarn
Behauungsplan Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil – 8. Änderung
hier: Einzelbäume; Erhalt; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit**

Flurstück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer (m)	Kronen- durch- messer (m)	bisherige Planung: zu erhalten; außerhalb der Baugrenzen	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum	künftig entf. Einzelbaum	Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit
57/24	1	Linde	0,4	11,0	zu erhalten; außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
57/24	2	Linde	0,4	11,0	zu erhalten; außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
57/24	3	Linde	0,3	8,0	zu erhalten; außerhalb	---	zu erhalten	---	---	---
46/49	4	Linde	0,3	8,0	außerhalb	---	zu erhalten	---	---	---
46/49	5	Linde	0,25	7,0	außerhalb	---	zu erhalten	---	---	---
46/49	6	Linde	0,25	8,0	außerhalb	---	zu erhalten	---	---	---
42/10	7	Linde	0,3	9,0	zu erhalten; außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
42/10	8	Linde	0,3	8,0	zu erhalten; außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
42/10	9	Linde	0,35	9,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
42/10	10	Linde	0,35	9,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
42/10	11	Linde	0,3	9,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
42/10	12	Linde	0,3	8,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
40/10	13	Linde	0,3	8,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
40/10	14	Linde	0,3	8,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
40/10	15	Linde	0,3	8,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
42/13	16	Linde	0,35	9,0	zu erhalten; außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
42/13	17	Linde	0,3	8,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
42/13	18	Linde	0,3	8,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---
42/11	19	Linde	0,3	8,0	zu erhalten; außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
42/12	20	Linde	0,3	9,0	außerhalb	---	zu erhalten	---	---	---
42/12	21	Linde	0,3	9,0	außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
42/12	22	Linde	0,3	9,0	zu erhalten; außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
42/12	23	Linde	0,3	9,0	außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
46/49	24	Linde	0,3	9,0	außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
46/49	25	Linde	0,2	8,0	außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
42/11	26	Linde	0,3	8,0	außerhalb	---	zu erhalten	---	---	---
42/11	27	Linde	0,3	7,0	zu erhalten; außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.
42/11	28	Linde	0,25	8,0	zu erhalten; außerhalb	---	---	künftig entfallend	kein Ersatz	1.10. bis 29.02.

Zu den künftig entfallenden Einzelbäumen, insbesondere im Bereich des Mittelweges, ist darauf hinzuweisen, dass von Seiten der Gemeinde eine vollständige Neukonzeption des Bereiches des Mittelweges einschließlich seiner seitlich angrenzenden Flächen eingeleitet ist. Neben der Veränderung der bisherigen flächenhaften Elemente ist auch in Teilbereichen ein Entfernen von Einzelbäumen vorgesehen, um insgesamt ein städtebaulich und landschaftspflegerisch schlüssiges Gesamtkonzept für den Bereich des Mittelweges und angrenzende Teile des Dorfgangers einschließlich der Eckbebauung Kayhuder Straße 2 zu erhalten. Aus diesem Grunde ist ein Entfernen von Einzelbäumen auch im Seiten- und Einmündungsbereich des Mittelweges vorgesehen.

Sofern aufgrund der vorliegenden Planung mittel- bis langfristig ein Gebäudeneubau geplant und durchgeführt wird, ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit bezüglich von Fledermausarten gegeben. Hierzu sind CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen, wie sie unter Ziffer 6a der Begründung aufgeführt sind. Diese Maßnahmen sind vor einem möglichen Gebäudeabriss durchzuführen und ein möglicher Gebäudeabriss kann darüber hinaus auch nur innerhalb des zulässigen Zeitraumes zwischen dem 01. Dezember bis 29. Februar erfolgen, sofern zuvor nicht die artenschutzrechtlichen Kontrollen durchgeführt und abgeschlossen sind zur Feststellung eines möglichen Fledermausbestandes am Gebäude bzw. im Gebäude. Auch dies ist unter Ziffer 6a der Begründung dargelegt.

Zur möglichen Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird empfohlen diese im Bereich des Dorfgangers an den hier nördlich liegenden vorhandenen gemeindlichen Gebäuden des Bürgerhauses und des neuen Feuerwehrgerätehauses durchzuführen. Zur rechtlichen Sicherheit ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer der bestehenden Nahversorgungseinrichtung abzuschließen. Hierüber können dann auch die erforderlichen CEF-Maßnahmen gesichert werden, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben.

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen müssen so lange von Seiten der Gemeinde gesichert sein, bis das planerische Ziel erreicht ist. Aus diesem Grunde ist für die Maßnahmen ein Monitoring durchzuführen.

Bezüglich der künftigen Problematiken zwischen dem vorhandenen Baumbestand entlang des Dorfteiches in Bezug auf eine mögliche Erhöhung des Gebäudes durch Um- bzw. Neubauten empfiehlt es sich zu prüfen, inwieweit durch geeignete Nachpflanzungsmaßnahmen im Bereich des Dorfgangers bzw. seiner Seitenbereiche zumindest ein teilweiser Ausgleich erreicht werden kann, da davon auszugehen ist, dass für den vorhandenen Einzelbaumbestand mind. ein Kronenrückschnitt erforderlich sein wird. Die Gemeinde wird dies zu gg. Zeit prüfen.

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten. Die Gemeinde wird dies entsprechend beachten.

7. Bodenschutz

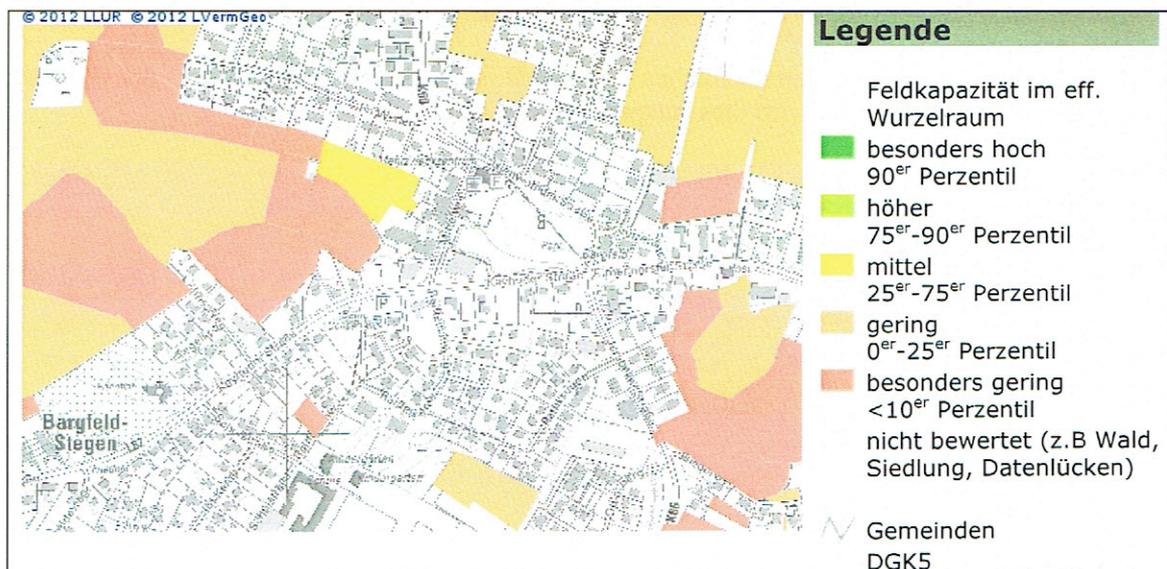
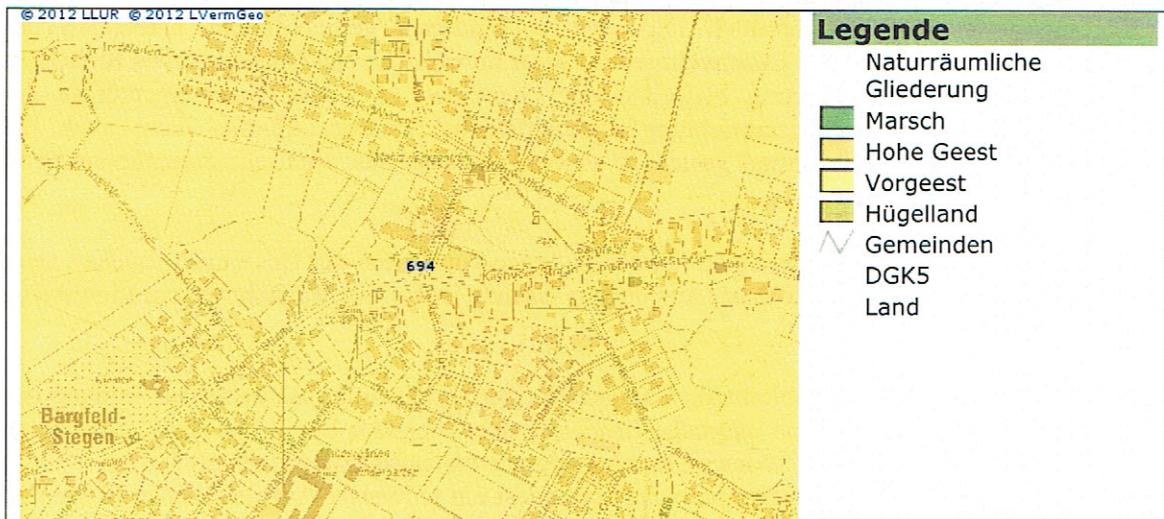
a) Vorsorgender Bodenschutz

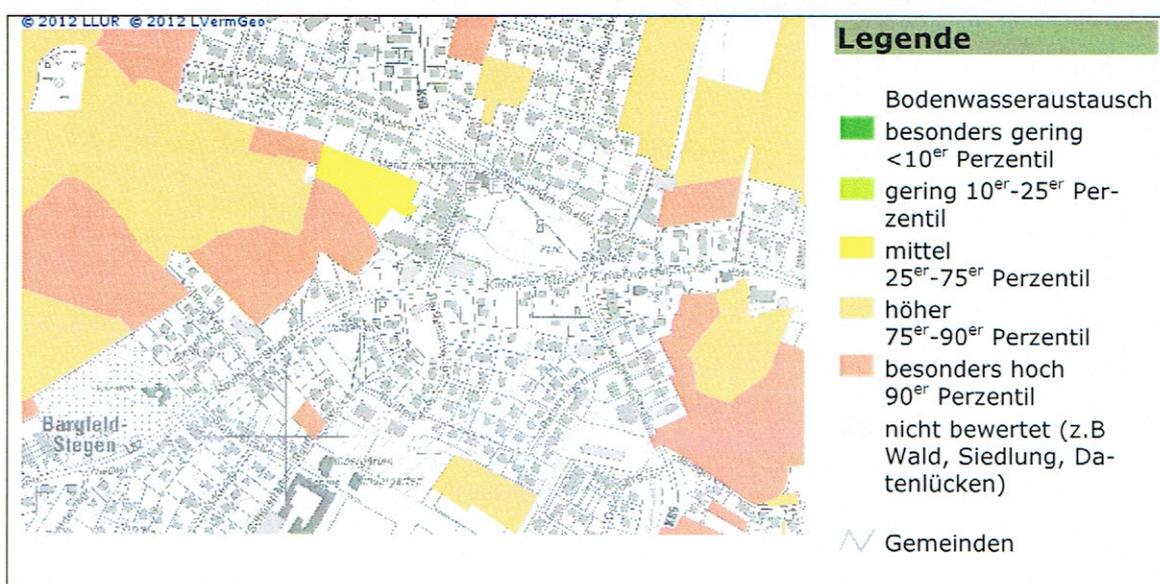
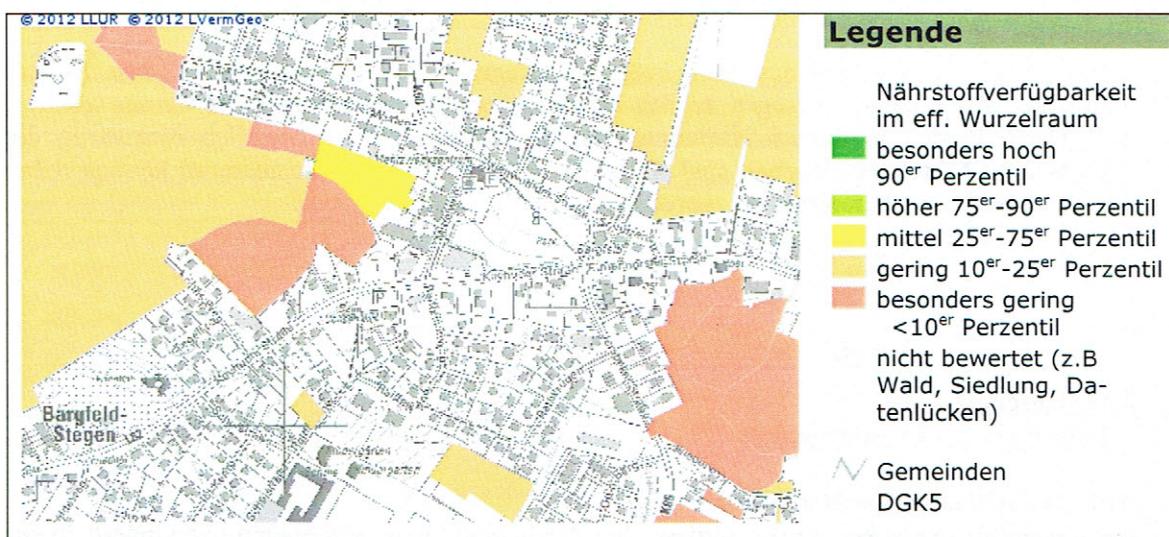
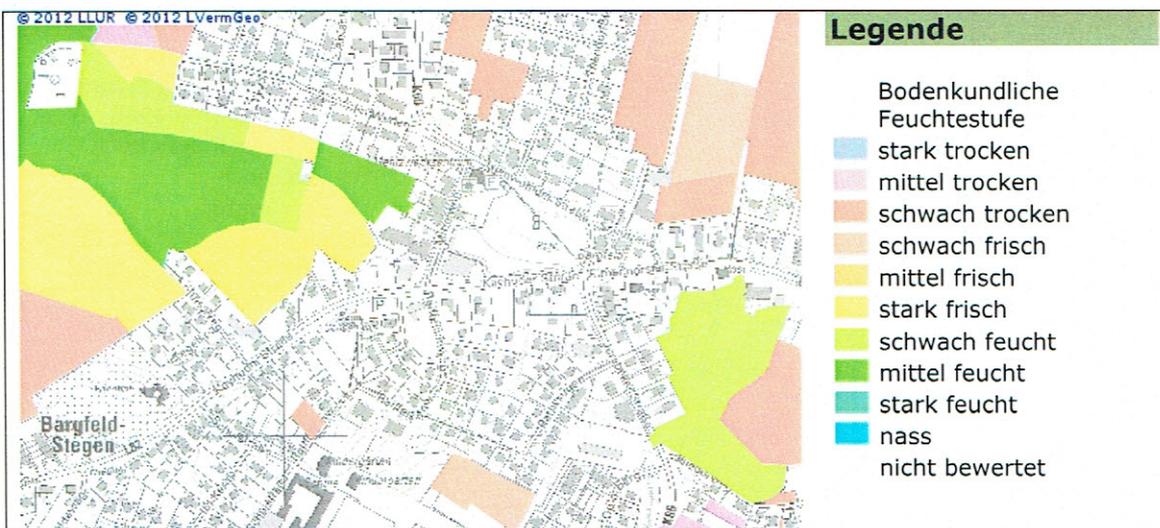
Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die Neuplanung nur eine Neustrukturierung und Vergrößerung von Bauflächen sowie eine innerörtliche Nachverdichtung durch zusätzliche Obergeschosse ergibt, so dass alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben sind. Dies begründet sich im Wesentlichen mit der Standorterhaltung der bestehenden Nahversorgungseinrichtung im Mittelweg.

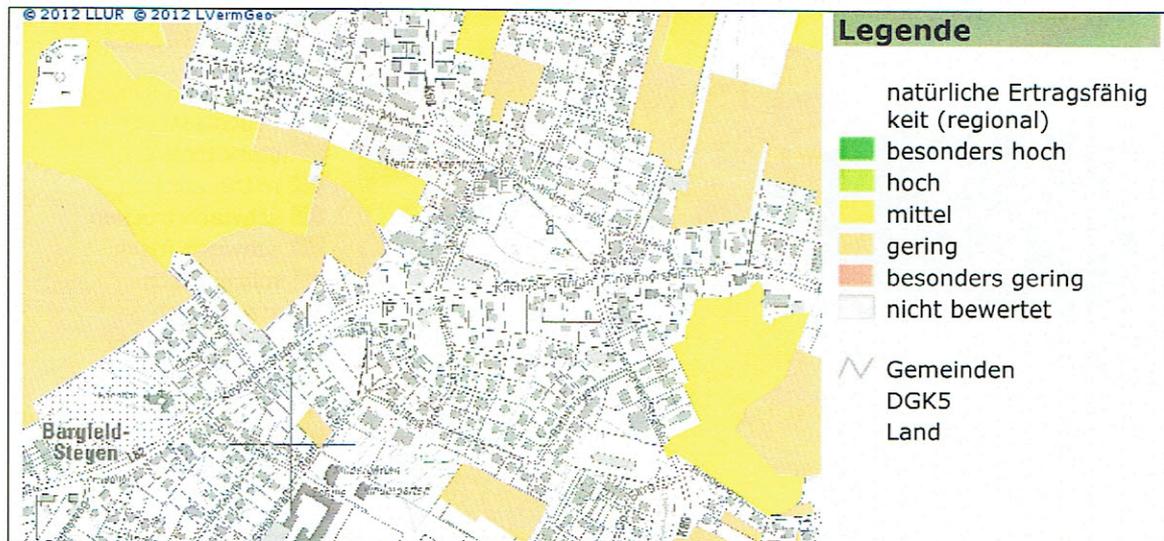
Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen und festgestellt, dass das Plangebiet von keinen der Bewertungen betroffen ist.

Das Plangebiet liegt auf der Hohen Geest „694 Barmstedt – Kisdorfer Geest“.

Nachfolgend wird das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet wiedergegeben.







Aufgrund der Auswertung des vorstehenden Kartenmaterials ist festzustellen, dass für das Plangebiet selbst keine Aussagen zu den verschiedenen Kriterien abgeleitet werden können, weil Darstellungen in diesem Kartenmaterial im Nahbereich erst westlich rückwärtig der Altbebauung Mittelweg gegeben sind. Diese Aussagen in dem Kartenmaterial können daher nur als Orientierung herangezogen werden.

7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte bzw. Altablagerungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Bargfeld-Stegen vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ergeben sich keine Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch.

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden auf den bereits bestehenden privaten Baugrundstücken entwickelt und gesichert.

Die erforderliche Vernetzung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen erfolgt als Privaterschließung.

Andere Erschließungsmaßnahmen, auch im privaten Bereich, sind nicht gegeben, mit Ausnahme einer möglichen Neuordnung der privaten Stellplätze.

10. Hinweise

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache / Rückfrage bei der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 oder E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com, gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

In der Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland vom 08.11.2017 wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Der private Investor ist verpflichtet, bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet die Vodafone Kabel Deutschland zuvor um eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand anzufragen und das Ergebnis in der baulichen Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 25.10.2017 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

Weiter wird aus dieser Stellungnahme nachfolgend zitiert:

„Zitat“

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 Grundstückes 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.

„Zitat Ende“**Denkmale: Gründenkmal sowie Baudenkmal**

Der Dorfanger mit Dorfteich, dem Ehrenmal sowie der Friedens- und Doppeleiche im Bereich zwischen Kayhuder Straße/Mittelweg und Nienwohlder Straße ist derzeit noch nicht als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes erfasst bzw. in die Denkmalliste eingetragen. Die fachliche Prüfung durch die Obere Denkmalschutzbehörde ist noch nicht abgeschlossen.

Die seinerzeitigen einfachen Kulturdenkmale „Alte Post“ Kayhuder Straße Nr. 1 sowie die „Schrotmühle“ Kayhuder Straße Nr. 13, sind nicht mehr vom Denkmalschutz betroffen.

ÖPNV

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der Gemeinde in hinreichendem Maße durch Buslinien als auch durch Anruf-Sammel-Taxen sichergestellt. Für das Plangebiet befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen am Mittelweg, nördlich des Plangebietes.

Nächstgelegene ist die Stadt Bargteheide, in der auf weitere ÖPNV-Angebote zurückgegriffen werden kann. Hier bestehen ab der Bushaltestelle auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, hinreichend Verbindungsmöglichkeiten auf der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System (S 4) eingebunden werden wird. Die Planungen hierfür sind bereits eingeleitet.

Weiter stehen im umgebenden Raum der Gemeinde Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

Wasserwirtschaft

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Starkregenereignisse

Aufgrund zu erwartender Starkregenereignisse wird dem Grundstückseigentümer empfohlen Vorsorgemaßnahmen auf dem Baugrundstück durch Grundstücksgestaltungen und Geländemodellierungen vorzunehmen, um die baulichen Anlagen zu schützen und soweit möglich ein Abfließen auf die öffentlichen Straßen und Wege sowie Nachbargrundstücke auszuschließen.

Die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 04.10.2017 folgendes mit:

„Zitat“

Unter Bezugnahme des Fachbeitrages zur Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung im Bebauungsplan Nr. 4a durch das Ing.-Büro Petersen & Partner ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen durch diese Maßnahmen auf die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung. Trotzdem ergeht für die Regenwasserentsorgung der Hinweis, dass das Objekt bei Starkregenereignissen durch mögliche Stauräume auf dem Grundstück oder durch Verwallungen oder Mulden zu schützen ist.

Die technische Einrichtung Niederschlagwasser hat im Fall von Starkregenereignissen nur eine begrenzte Aufnahmekapazität.

„Zitat Ende“

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN B-PLAN NR. 4A –OM NORDTEIL- 8. ÄND.

11. Tabellarische Ermittlungen

a) Flächenermittlung /Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Mischgebiet – MI -	Sonstiges Sondergebiet – SO -	Verkehrsfläche	gesamt
42/11	1.517 qm	1.517 qm	---	1.517 qm	---	1.517 qm
42/12	81 qm	81 qm	---	81 qm	---	81 qm
40/9	14 qm	14 qm	---	14 qm	---	14 qm
46/48	140 qm	140 qm	---	140 qm	----	140 qm
46/49 tlw.	1.376 qm	460 qm	---	---	460 qm	460 qm
42/10	116 qm	116 qm	---	---	116 qm	116 qm
46/25	46 qm	46 qm	---	---	46 qm	46 qm
46/26	21 qm	21 qm	---	---	21 qm	21 qm
57/24 tlw.	1.108 qm	106 qm	106 qm	---	---	106 qm
gesamt		2.501 qm	106 qm	1.752 qm	643 qm	2.501 qm

11. Tabellarische Ermittlungen

b) bisherige Planung B-Plan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil – , B-Plan – 4a Ortsmitte Nordteil - 3. Änderung und B-Plan Nr. 4A – Ortsmitte Nordteil – 5. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung bis 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
42/11	1.517 qm	MI 0,5	758,5 qm	379,3 qm	1.137,8 qm
42/12	81 qm	MI 0,5	40,5 qm	20,3 qm	60,8 qm
40/9	14 qm	MI 0,5	7,0 qm	3,5 qm	10,5 qm
46/48	140 qm	MI 0,5 Stellplätze	70,0 qm ---	35,0 qm ---	105,0 qm 140,0 qm
46/49 tlw.	460 qm	Straße	---	---	460,0 qm
42/10	116 qm	MI 0,5	58,0 qm	29,0 qm	87,0 qm
46/25	46 qm	Straße	---	---	46,0 qm
46/26	21 qm	Straße	---	---	21,0 qm
57/24 tlw.	106 qm	MI 0,4	42,4 qm	31,8 qm	74,2 qm
gesamt	2.501 qm		976,4 qm	498,9 qm	2.142,3 qm

11. Tabellarische Ermittlungen

c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil - 8. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
42/11	1.517 qm	SO 0,5	758,5 qm	568,9 qm	1.327,4 qm
42/12	81 qm	SO 0,5	40,5 qm	30,4 qm	70,9 qm
40/9	14 qm	SO 0,5	7,0 qm	5,3 qm	12,3 qm
46/48	140 qm	SO 0,5 Stellplätze	70,0 qm ---	52,5 qm ---	122,5 qm 140,0 qm
46/49 tlw.	460 qm	Verkehrsfläche	---	---	460,0 qm
42/10	116 qm	Verkehrsfläche	---	---	116,0 qm
46/25	46 qm	Verkehrsfläche	---	---	46,0 qm
46/26	21 qm	Verkehrsfläche	---	---	21,0 qm
57/24 tlw.	106 qm	MI 0,4	42,4 qm	31,8 qm	74,2 qm
gesamt	2.501 qm		918,4 qm	688,9 qm	2.390,3 qm

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil-, B-Plan – 4a Ortsmitte Nordteil - 3. Änderung und B-Plan Nr. 4A – Ortsmitte Nordteil – 5. Änderung - zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil - 8. Änderung ergibt sich folgendes rein rechnerisches Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

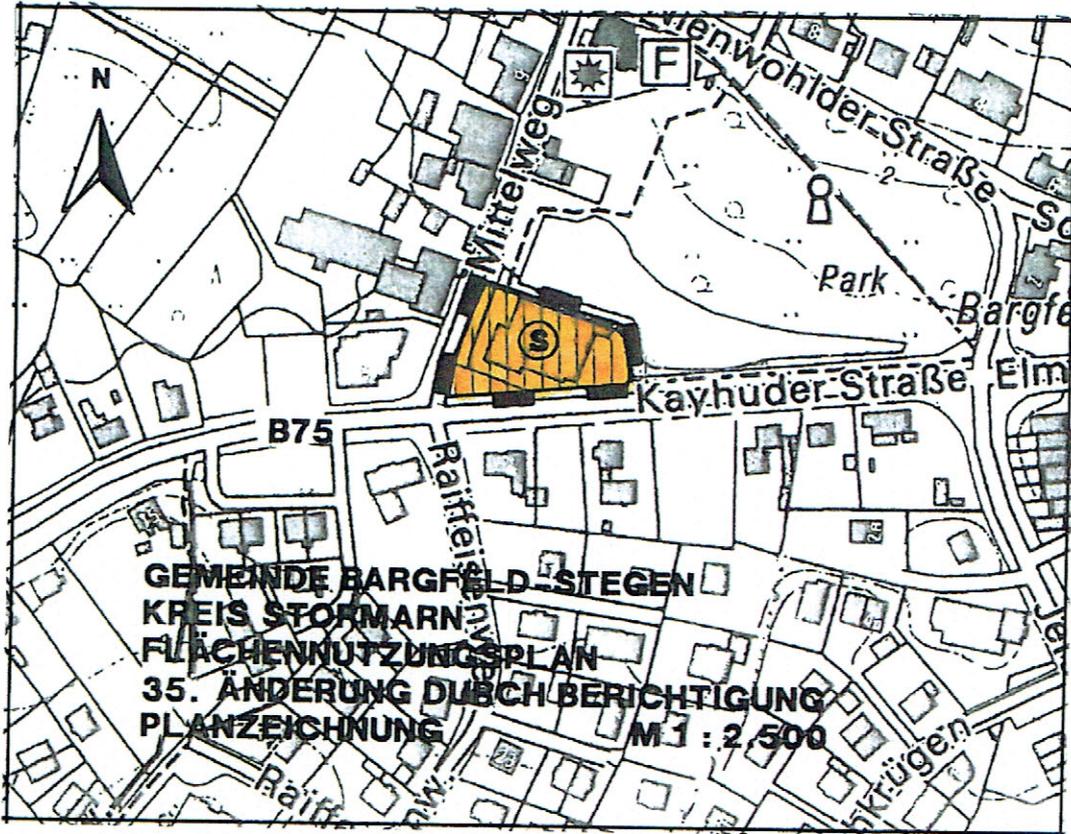
künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	2.390,3 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>/. 2.142,3 qm</u>
Ausgleichsbedarf - Vollversiegelung	<u>248,0 qm</u>

Hiernach ist festzustellen, dass unter Beachtung der Flächenvorgaben davon auszugehen ist, dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Neuplanung gegenüber der bisherigen Planung um ca. 10 % angehoben sind.

Rein rechnerisches Ausgleichserfordernis:
 $248 \text{ qm} \times 0,5 = 124,0 \text{ qm}$

Auf Grund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich.

12. Flächennutzungsplan -35. Änderung- durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. DARSTELLUNGEN		
BAUFLÄCHEN		
	Sonderbauflächen (S) gemäß § 1(1)4 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung – als Bebauungsplan der Innenentwicklung, Gebiet: Kayhuder Straße 2, der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 04. Dezember 2017.



Bargfeld-Stegen, den 09. März 2018


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: September 2017; Dezember 2017