



**GEMEINDE  
BARGFELD-STEAGEN  
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 4B  
-ORTSMITTE SÜDTEIL-  
2. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil-  
2. Änderung  
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Kayhuder Straße 13 bis 13b sowie Raiffeisenweg 2 und 4

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	5 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	8 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	10 - 11
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	12 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	15
b) Ver- und Entsorgung .....	16 - 18
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	19 - 22
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes .....	23 - 24
b) Artenschutzrechtliche Belange .....	25 - 27
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	28 - 30
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	31 - 32
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	33
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	33
10. Hinweise .....	34 - 36
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	37
b) Bisherige Planung .....	37
c) Neue Planung .....	37 - 39
12. Flächennutzungsplan -30. Änderung- durch Berichtigung .....	40
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	41

Anlage: Schalltechnische Untersuchung  
zum Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil-  
2. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen  
Stand: 03. Mai 2013

Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor

--

Gemeinde Bargfeld-Stegen  
Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung  
Artenschutzrechtliche Prüfung  
Stand: 01. Juli 2013 / 31. Januar 2014

BBS Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel

--

Orientierende Untersuchung  
Bargfeld-Stegen Bebauungsplan Nr. 4b  
in 23863 Bargfeld-Stegen  
Stand: 24. Januar 2014

ECOS Umwelt Nord GmbH  
Wilhelmsplatz 2a  
24116 Kiel

--

Detailuntersuchung  
Mineralölschaden ehemalige Schrottmühle  
in 23863 Bargfeld-Stegen  
Stand: 23. April 2014

ECOS Umwelt Nord GmbH  
Wilhelmsplatz 2a  
24116 Kiel



## 1. Allgemeines

### a) Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- ist das Anzeigeverfahren durchgeführt. Die Satzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 09. September 1992 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 27. April 2001 in Kraft getreten.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgelegten Nutzungen als Wohn- und Geschäftshaus für die Kayhuder Straße 13 bis 13b bzw. als Gastronomie- und Hotelbetrieb für das Grundstück Raiffeisenweg 2 und 4 ließen sich nicht umsetzen. Aus diesem Grunde besteht das städtebauliche Erfordernis für eine Umstrukturierung bisher vorgesehener Nutzungen. Auch die bisherigen gestalterischen sehr detaillierten auf das seinerzeitige Nutzungskonzept abgestimmten Festsetzungen sollen nunmehr dem neuen Nutzungskonzept angepasst werden.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen hat in ihrer Sitzung am 18. März 2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. 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 ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 18. Juli 2013.

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

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen hat in ihrer Sitzung am 18. März 2013 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 genannten Schutzgüter gegeben sind.

In der Sitzung des zuständigen Bau- und Umweltausschusses am 15. April 2013 ist der Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. 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 04. Juli 2013 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 Verfahrenserlasses 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 19. August 2013.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 19. Juli 2013 bis zum 19. August 2013 einschließlich. Dies ist entsprechend am 11. Juli 2013 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.



Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23. September 2013 beraten, abgewogen und entschieden.

Aufgrund der Feststellung einer Altlastfläche auf dem Baugrundstück Kayhuder Straße 13 hat die Gemeindevertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 03. Februar 2014 erneut als Entwurf beschlossen mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 21. Februar 2014 bis zum 07. März 2014 einschließlich. Dies ist am 13. Februar 2014 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 05. Februar 2014 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren 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 07. März 2014.

Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen sowie die zwischenzeitig vorliegende Detailuntersuchung zur festgestellten Altlastfläche hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. April 2014 beraten, abgewogen und entschieden.

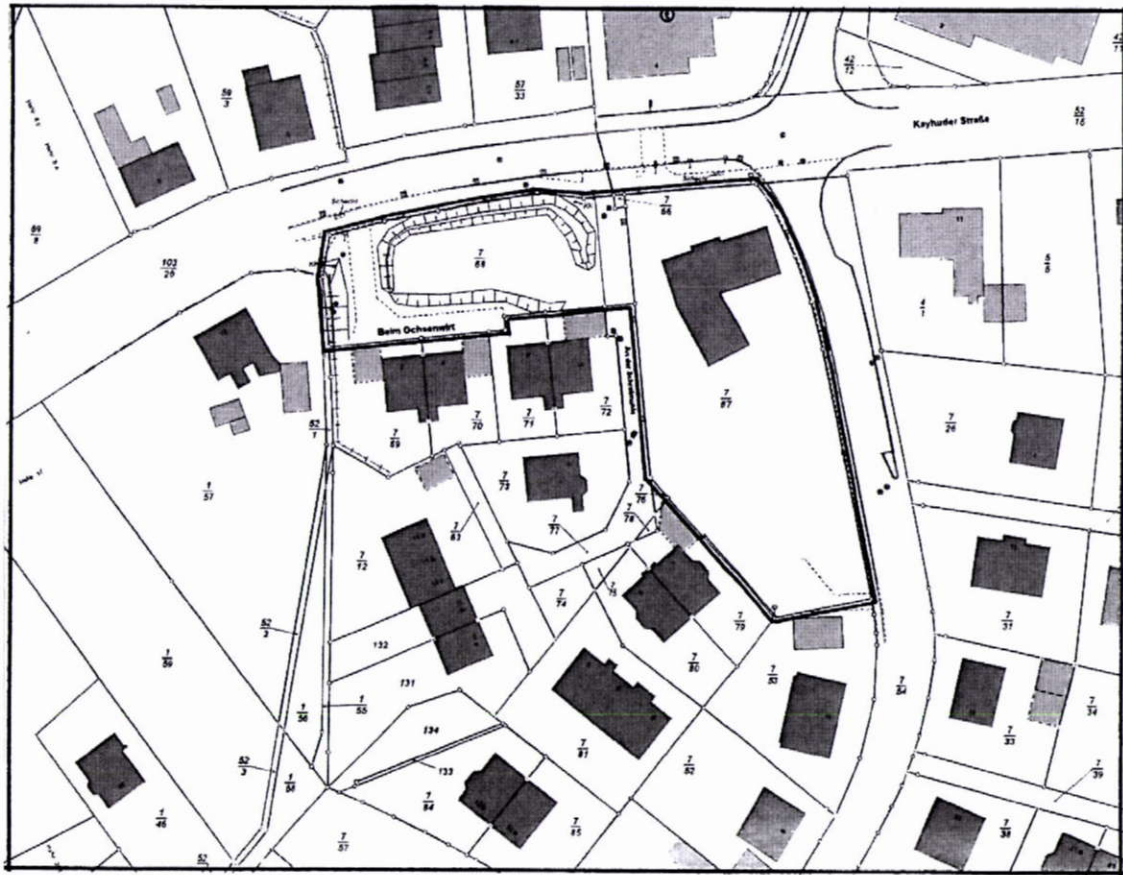
Eine inhaltliche Änderung der Planzeichnung ist aus der Abwägungsentscheidung dahingehend herzuleiten, als dass aus der vorliegenden Detailuntersuchung zu den vorhandenen Bodenbelastungen nunmehr auf die bisher vorgesehene Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 Baugesetzbuch verzichtet werden kann, wenn die noch durchzuführenden Maßnahmen zur Schadenssanierung des Bodens über einen städtebaulichen Vertrag mit dem betreffenden Grundstückseigentümer gesichert und durchgeführt werden. Darüber hinaus besteht das Erfordernis zur Überarbeitung und Ergänzung der Begründung insbesondere zu den Belangen des Bodenschutzes.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 03. Februar 2014 ist der Bebauungsplan Nr. 4b – Ortsmitte Südteil- 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Aufgrund der vorliegenden Detailuntersuchung zum Schutzgut Boden und der damit verbundenen Herausnahme der bisherigen Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 14. April 2014 ein satzungsändernder Beschluss. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung erneut gebilligt.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden nicht erforderlich.

Nachfolgend wird eine unmaßstäbliche Übersicht mit Umgrenzung des Plangebiets wiedergegeben.





1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seinen 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 diesen Voraussetzungen ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nur für die Baugrundstücke 1 und 2 entlang der Kayhuder Straße gegeben. Für den südlichen Teil auf der Westseite des Raiffeisenweges, dem Baugrundstück 3, besteht das Erfordernis einer Berichtigung bzw. Anpassung. Hier ist die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Aus diesem Grunde erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung und ist wiedergegeben unter Ziffer 12 dieser Begründung.

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. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen umfasst in der Gemarkung Bargfeld, Flur 9, die Flurstücke 7/66; 7/67 und 7/68, die unter Ziffer 11 a. Flächenermittlung/Flächenverteilung aufgelistet sind.

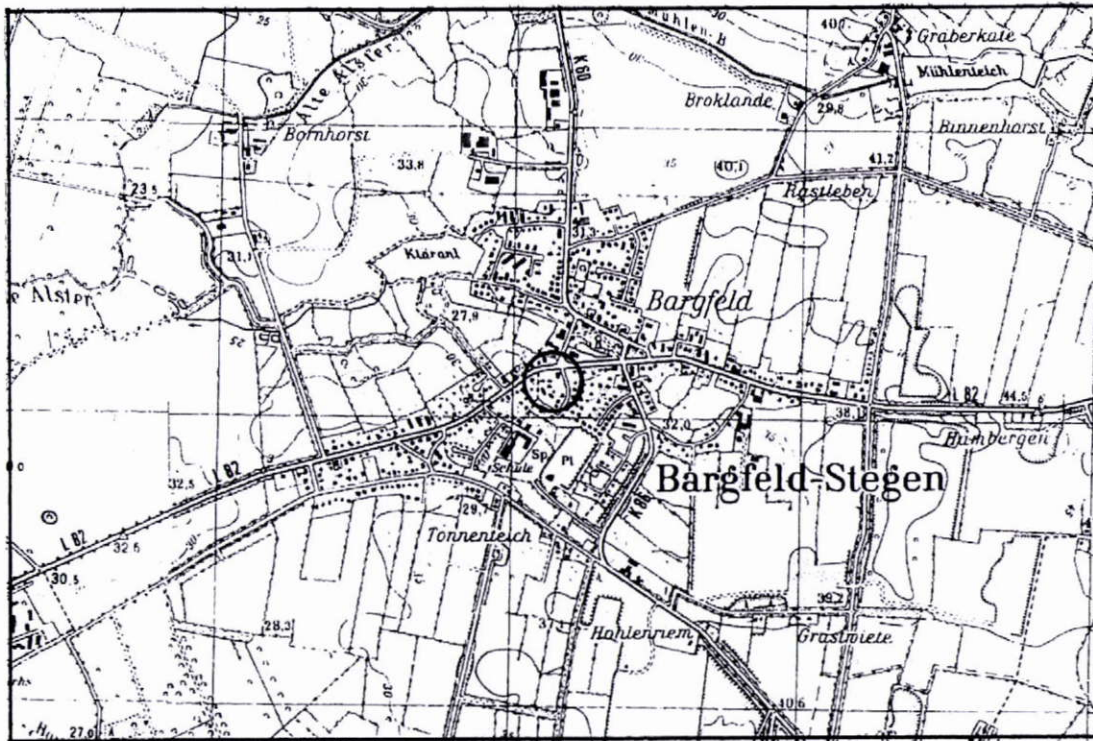
Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.547 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- <b>Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- (WA)</b> mit einer Fläche von ca.	1.233 qm
- <b>Als Baufläche –Mischgebiet- (MI)</b> mit einer Fläche von ca.	2.220 qm
- <b>Als Fläche für Gemeinschaftsanlagen</b> -Müllgefäßstandplatz- mit einer Fläche von ca.	11 qm
- <b>Als private Grünfläche</b> Knick mit Knickrandstreifen	<u>83 qm</u> 3.547 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.



Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch den Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung soll der Bereich südlich der Kayhuder Straße und westlich des Raiffeisenweges neu geordnet und dem Erfordernis zur Sicherung und Stärkung der zentralen innerörtlichen Infrastruktur angepasst werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf den Entwurf des Einführungserlasses zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, -IV 649 510.2.2.1-, Ziffer 2.1.2.1 hingewiesen.

Das Plangebiet ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- und dessen 1. Änderung verbindlich überplant. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine grundstücksbezogene Umnutzung erfolgen, wobei das einfache Kulturdenkmal „Schrottmühle“ integriert und in seiner grundlegenden äußeren Bausubstanz im Zuge der baulichen Umsetzung auf Dauer erhalten wird.

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 hat eine Gesamtgröße von 3.547 qm und liegt somit deutlich unter 20.000 qm als Schwellenwert. Allein aufgrund seiner Gesamtgröße sind die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt.
- Mit der Änderung werden Flächen teilweise neu versiegelt. Für das Baugrundstück 1 ist eine Grundfläche von 445 qm und für das Baugrundstück 2 für den Bereich des Mischgebietes ist eine Grundfläche von 400 qm festgesetzt. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,3 und einer Flächengröße von 1.233 qm ergibt sich für das Baugrundstück 3 eine künftig zulässige Grundfläche von 370 qm. Für alle 3 Baugrundstücke macht dies eine Gesamtgrundfläche von 1.215 qm. Gegenüber der bisherigen Planung ergibt sich eine Verringerung von 125 qm. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch. Selbst bei Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen der Grundfläche werden die entsprechenden Anforderungen eingehalten.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet ca. 4,6 km südwestlich deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-356 „Sülfelder Tannen“ und das FFH-Gebiet 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ liegt ca. 1,9 km nordöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet 2226-391 „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ liegt 2,3 km westlich des Plangebietes und das Vogelschutzgebiet 2226-401 „Alsterniederung“ liegt ca. 2,3 km nördlich des Plangebietes.



Aufgrund der vorgesehenen kleinteiligen Umnutzung und Verdichtung der Bauflächen im Plangebiet ist eine Betroffenheit der vorgenannten nächstgelegenen FFH-Gebiete sowie des Vogelschutzgebietes nicht gegeben.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 für den Bebauungsplan aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen nicht vollständig gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung. Sie erhält die Bezeichnung: 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung. Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Planung nicht entgegen.
- Zur Durchführung von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Planung sind in den Tabellen 11b und 11c aufgearbeitet. Hierzu ist festzustellen, dass über die bisherige Planung insgesamt eine Fläche von ca. 2.593,7 qm voll versiegelt werden konnte. Mit der Neuplanung durch die vorliegende 2. Änderung ergibt sich eine künftig zulässige Vollversiegelung von ca. 2.594,8 qm, sowohl für die Bauflächen mit ihren Stellplatzbereichen, als auch die sonstigen Infrastrukturflächen.

Durch die teilweise erweiterten Bauflächen bzw. deren zulässigen Überschreitungen und den festgesetzten Infrastrukturflächen ergibt sich im Umkehrschluss eine Reduzierung der bisherigen sonstigen Vegetationsflächen.

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorliegende Planung begründet sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.



### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- ist ein zentraler Teilbereich des Gesamtplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil-. Es handelt sich hier um den Eckgrundstücksbereich Kayhuder Straße / Raiffeisenweg gegenüber der Einmündung Mittelweg.

Die Erschließung im öffentlichen Raum ist über die Kayhuder Straße (L 82) bzw. den Raiffeisenweg für die drei Baugrundstücke vorgesehen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass aus der Gesamtentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung für das Baugrundstück 1 zwei bestehende GFL-Rechte zur Erschließung rückwärtiger bereits bebauter Grundstücke eingebunden sind. Für das Baugrundstück 2 ist auch eine private Vernetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von dem östlich des Baugrundstückes 1 liegenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, um den hier gegebenen hohen Stellplatzbedarf zur Anordnung in den rückwärtigen Grundstücksteilen decken zu können.

Mit der vorliegenden Planung soll dieser Eckbereich bezüglich seines Festsetzungsinhaltes neu geordnet werden, wobei aufgrund der besonderen Anforderungen der künftigen Nutzungsstruktur dem Grunde nach alle drei Baugrundstücke zu deutlich unterschiedlichen Nutzungsstrukturen führen.

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 Bauten in diesem zentralen innerörtlichen Bereich zu ermöglichen.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens gutachtlich festgestellt, dass die nördlichen Plangebietsflächen entlang der Südseite der Kayhuder Straße Altlastflächen sind. Hierzu erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung des Bereiches nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 Baugesetzbuch im Zuge des geänderten Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch. Über eine hierzu vorliegende Detailuntersuchung der Bodenbelastungen und des Grundwassers ist jedoch festgestellt, dass auf die Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 Baugesetzbuch verzichtet werden kann, wenn die mit der vorliegenden Detailuntersuchung festgelegten Sanierungsmaßnahmen zeitnah durchgeführt werden und die Gemeinde sich hierfür gegenüber dem betroffenen Grundstückseigentümer über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch absichert, dass dieser die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde und dem betroffenen Fachgutachterbüro zeitnah durchführt.

Für den nunmehr vorgesehenen Verzicht auf Kennzeichnung der betroffenen Grundstücke als Altlastfläche liegt die Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde vor, so dass mit dem Beschluss zur Herausnahme der Kennzeichnung kein weiteres Beteiligungsverfahren durchzuführen ist.

Die abschließende Fassung der Detailuntersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt. Weitergehende Inhalte sind hieraus zu entnehmen.

#### **Allgemeines Wohngebiet / Baugrundstück 3**

Für die Bauflächen des Plangebietes des Baugrundstückes 3 ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Durch Text sind weitergehende Nutzungsregelungen zum § 4 der Baunutzungsverordnung bestimmt.



Für das Baugrundstück 3 sind Wohnungen mit besonderem Nutzungsanspruch als altengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen vorgesehen.

Für das Baugrundstück 3 ist eine grundstücksbezogene Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse zulässig mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,3 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 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 / Baugrundstücke 1 und 2**

Für die Bauflächen des Plangebietes der Baugrundstücke 1 und 2 ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Durch Text sind weitergehende Nutzungsregelungen zum § 6 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Für das Baugrundstück 1 sind neben einer möglichen gewerblich/dienstleistungs-Nutzung auch Wohnungen als Mehrfamilienhaus mit kleineren Wohnungen und einer sozialen Ausrichtung vorgesehen.

Für die Baugrundstücke 1 und 2 sind jeweils grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt, wobei für das Baugrundstück 2 für den zu erhaltenden Teil des einfachen Kulturdenkmals der Schrottmühle die Baufläche durch Baulinien entlang der West-, Nord- und Ostseite gebäudebezogen eingefasst ist. Nur für den südlichen Bereich mit den hier vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten erfolgt die Festsetzung als Baugrenze.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse zulässig mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist.

Die Grundfläche (GR) des Baugrundstückes 1 ist mit 445 qm als Höchstgrenze und für das Baugrundstück 2 mit 400 qm als Höchstgrenze festgesetzt. Die Geschossfläche (GF) des Baugrundstückes 1 ist mit 890 qm als Höchstgrenze und für das Baugrundstück 2 mit 800 qm als Höchstgrenze festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf für die Baugrundstücke 1 und 2 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 130 vom Hundert überschritten werden.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind im begrenzten Umfang Festsetzungen getroffen, die für die Baugrundstücke 1 und 2 unterschiedlich sind. Dies resultiert aus der Tatsache, dass auf dem Baugrundstück 2 der prägende nördliche Gebäudeteil als einfaches Kulturdenkmal in seiner äußeren Gestalt erhalten werden soll. Auf eine Wiederholung der gestalterischen Festsetzungen wird verzichtet.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen 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.

Für das Baugrundstück 2 als vorhandenes und auch künftig zu erhaltendes ortsbildprägendes Gebäude (einfaches Kulturdenkmal) besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz, als dass hier mit einem Fledermausbestand zu rechnen ist. Hierfür ist die artenschutzrechtliche Prüfung von BBS Büro Greuner-Pönicke mit Datum vom 01. Juli 2013 erarbeitet und als Anlage der Begründung beigefügt. Unter Ziffer 6b der Begründung sind hierzu weitere Ausführungen getroffen.



**4. Erschließungsmaßnahmen****a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung wird durch die bereits bestehenden Straßen Kayhuder Straße (L 82) und Raiffeisenweg erschlossen. Sowohl die Kayhuder Straße als auch der Raiffeisenweg sind in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straßen ist nicht vorgesehen. Von daher sind keine weitergehenden Belange des öffentlichen Verkehrs zu beachten.

Für den Bereich des Raiffeisenweges, östlich gegenüber der Baugrundstücke 2 und 3 sind bereits im Zuge des Straßenausbaus entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr als Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet. Im Bereich der nördlich verlaufenden Kayhuder Straße ist kein zusätzliches Angebot von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Insgesamt muss bei weiterem Bedarf auch auf die zentralen Parkplatzangebote im Bereich des Mittelweges zurückgegriffen werden.

Für die Baugrundstücke 1 bis 3 ist im unterschiedlichen Umfang von einem teilweise höheren privaten Stellplatzbedarf auszugehen. Hierfür sind für die Baugrundstücke 1 und 2 die Zufahrnahmen der bestehenden GFL-Rechte zu berücksichtigen. Für die Baugrundstücke 2 und 3 ist die erforderliche Zufahrnahme nach Möglichkeit vom Raiffeisenweg her einzurichten, um den Kreuzungsbereich an der Kayhuder Straße nicht zusätzlich zu belasten.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Kayhuder Straße und des Raiffeisenweges sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert. Darüber hinaus sind auch die Zufahrten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Regelquerschnitte aufgenommen.

- a – a** Raiffeisenweg im Einmündungsbereich zur Kayhuder Straße von West nach Ost  
ca. 1,5 m Fußweg, ca. 5,8 m Fahrbahn, a. 1,5 m Fußweg = gesamt 8,8 m
- b - b** Raiffeisenweg, vor Raiffeisenweg 1, von West nach Ost  
ca. 1,5 m Fußweg, ca. 5,3 m Fahrbahn, ca. 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung,  
ca. 1,5 m Fußweg, ca. 0,5 m Straßenbegleitgrün = gesamt 10,8 m
- c - c** Kayhuder Straße vor Baugrundstück 1 von Nord nach Süd  
ca. 1,5 m Fußweg, ca. 2,0 m Straßenbegleitgrün, ca. 6,5 m Fahrbahn, ca. 1,0 m  
Straßenbegleitgrün, ca. 2,0 m kombinierter Fuß- und Radweg = gesamt 13,0 m
- d - d** 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 kombinierter Fuß- und Radweg, ca. 0,7 m Straßenbegleitgrün = gesamt 14,2 m
- e – e** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Baugrundstück 1 und 2  
5,0 m GFL-Recht
- f – f** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht westlich, südlich Baugrundstück 1  
4,0 m GFL-Recht

Mit den privaten Erschließungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, auf der West – bzw. Ostseite des Baugrundstückes 1 gelegen, werden auch wie bisher außerhalb des Plangebietes befindliche bebaute Grundstücke erschlossen. Angebunden wird auf der Ostseite gelegen zusätzlich das Baugrundstück 2. Hierbei handelt es sich um zwei bestehende und begründete Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der vorgenannten Baugrundstücke rückwärtig der Kayhuder Straße.



#### 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 Ver- 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 Bargtheide 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 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löszeit) gem. Erlass des Innenministeriums sichergestellt werden kann.

Aus der Trinkwasserversorgung kann eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden bereitgestellt werden. Weiteres Löschwasser wird über den vorhandenen Dorfteich am Mittelweg vorgehalten. Entnahmeeinrichtungen sind vorhanden. Hiernach kann insgesamt die erforderliche Löschwassermenge bereitgehalten werden.

Die Flächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), die der Erschließung von Grundstücken dienen, die bebaubare Flächen haben, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sollten nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – geplant, hergestellt, gekennzeichnet, instand gehalten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei gehalten werden.

Mit der örtlichen Feuerwehr sollten, die für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Abmessungen (Breite (empfohlen wird eine Breite von 3,5 m damit auch spätere seitliche Begrenzungen keine Probleme aufwerfen), Mindesthöhe (3,50 m muss von Bepflanzungen oder z.B. Dachüberständen frei gehalten werden), Größe der Bewegungsflächen oder Wendemöglichkeiten), abgestimmt 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.

Sofern eine Erdgasversorgung auf den künftigen Baugrundstücken vorgesehen ist, sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen. Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern.

**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, nächstgelegenen in Wilhelmshöhe am Nordrand der Ortslage Bargfeld-Stegen 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 Breibandversorgung 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 KABEL DEUTSCHLAND 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 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, 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.

Im Nahbereich der Kayhuder Straße sind für die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen rückwärtigen Baugrundstücke entsprechende Müllgefäßstandplätze bereits eingerichtet, so dass zur Müllabfuhr kein Einfahren in die Privaterschießungen notwendig ist.

**Abwasserbeseitigung**

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

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

Von Seiten des beauftragten Betriebsführers wurde zum Bau der Schmutzwasserleitungen eine entsprechende Liste zulässiger Weise zu verwendende Baustoffe der Stellungnahme vom 13.08.2013 beigefügt. Es wird darauf verzichtet diese Liste in die Begründung zu übernehmen, jedoch im Zuge der Erschließungsplanung und deren Umsetzung sind die entsprechenden Baustoffe bei der Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH zu erfragen und zu berücksichtigen.

**Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung geschieht im Nahbereich über vorhandene Entsorgungsanlagen in der Kayhuder Straße und dem Raiffeisenweg, 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 bereits im Entwässerungssystem berücksichtigt sind.

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.



### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b – Ortsmitte Südteil- 2. Änderung wird auf seiner Nordseite durch die Landesstraße 82 unmittelbar berührt. Die Landesstraße 82 verläuft als Kayhuder Straße nördlich des Plangebietes in ostwestlicher Richtung. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4b – Ortsmitte Südteil- 2. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen vom 03. Mai 2013 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor erstellt, die Anlage der Begründung ist.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, insbesondere aufgrund des bereits altbebauten Bestandes in der Ortslage. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen und entsprechend festzusetzen gemäß dem Ergebnis der Ermittlung. Diese passiven Schallschutzfestsetzungen betreffen das Plangebiet dergestalt, als dass für das Plangebiet Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereich V, IV bzw. III festgesetzt sind. Die weitergehenden Regelungen sind in den textlichen Festsetzungen hierzu getroffen.

Nachfolgend wird aus der schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 6 zitiert.

## **6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen**

### **6.1. Begründung**

#### *a) Allgemeines*

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist beabsichtigt Teilbereiche entlang der Kayhuder Straße und dem Raiffeisenweg zu überplanen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohn- (WA) und Mischbauflächen (MI) im Innenbereich geschaffen werden. Gegenwärtig sind diese Flächen gemäß Bebauungsplan Nr. 4b, 1. Änderung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

In den Bebauungsplan sind gegebenenfalls Festsetzungen aufzunehmen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhanden oder geplanten baulichen Nutzungen dienen. Die vorliegende Untersuchung enthält die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aussagen.



**b) Gewerbelärm**

Zur Prüfung der Einwirkungen von Gewerbelärm auf den Geltungsbereich wurden die maßgeblichen Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt. Dies sind der nordöstlich des Plangebiets an der Ecke Kayhuder Straße/Mittelweg gelegene Einkaufsmarkt mit Stellplätzen und Anlieferzone sowie die auf der gegenüberliegenden Straßenseite am Mittelweg befindlichen Stellplätze der Raiffeisenbank. Die zugrunde gelegten Ansätze (Stellplatzwechsel, Lkw-Anlieferungen, etc.) basieren auf aktuellen Literaturwerken sowie Erfahrungswerten aus anderen Untersuchungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die entsprechenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts im gesamten Plangebiet innerhalb der Baufelder deutlich unterschritten werden.

Somit ist davon auszugehen, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets mit der geplanten Ausweisung von WA- bzw. MI-Gebieten verträglich ist.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 4b 1. Änderung ist der Plangeltungsbereich momentan als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Festsetzung als Mischgebiet (MI) bleibt gegenüber der 1. Änderung unverändert, so dass weiterhin von einer grundsätzlichen Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebiets ausgegangen werden kann. Von der geplanten WA-Fläche sind in der Regel keine beurteilungsrelevanten Gewerbelärmemissionen zu erwarten.

**c) Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der maßgebliche Straßenverkehrslärm aus der Kayhuder Straße berücksichtigt.

Für die Grundbelastung auf der Kayhuder Straße lagen Angaben zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) für den Prognosehorizont 2025/30 aus einer vorhergehenden Untersuchung vor, welche auf einer Verkehrszählung des LBV-SH, Niederlassung Lübeck, für das Jahr 2012 basieren. Demnach ergeben sich für die Grundlast auf der L 82 ein Verkehrsaufkommen von etwa 8.800 Kfz-Fahrten/24h. Für den Prognose-Planfall wurden ferner die auf Grundlage aktueller Literaturangaben abgeschätzten B-Plan-induzierten Zusatzverkehre berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms zu erwarten sind.

Zusammenfassend ergeben sich im Plangebiet im straßennahen Bereich der Kayhuder Straße Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts.

Die geltenden Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts werden im Bereich der Baufelder 1 und 2 flächendeckend überschritten.

Im Tageszeitraum werden der Immissionsgrenzwert (MI) von 64 dB(A) bis zu einem Abstand von 28 m und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte der Kayhuder Straße überschritten.



Im Bereich des Baufeldes 3 wird der Orientierungswert für WA von 55 dB(A) tags annähernd flächendeckend und der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts flächendeckend überschritten.

Im Tageszeitraum werden der Immissionsgrenzwert (WA) von 59 dB(A) bis zu einem Abstand von 53 m und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 69 m zur Straßenmitte der Kayhuder Straße überschritten.

Der Anhaltswert für eine Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes nicht erreicht. Der Anhaltswert für eine Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird im nördlichen Plangebietsbereich bis zu einem Abstand von 13 m zur Straßenmitte der Kayhuder Straße erreicht. Innerhalb der Baugrenzen der Baufelder 2 und 3 liegen die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm nachts jedoch unterhalb von 60 dB(A).

Aktive Maßnahmen zum Lärmschutz sind im vorliegenden Fall aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen und aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

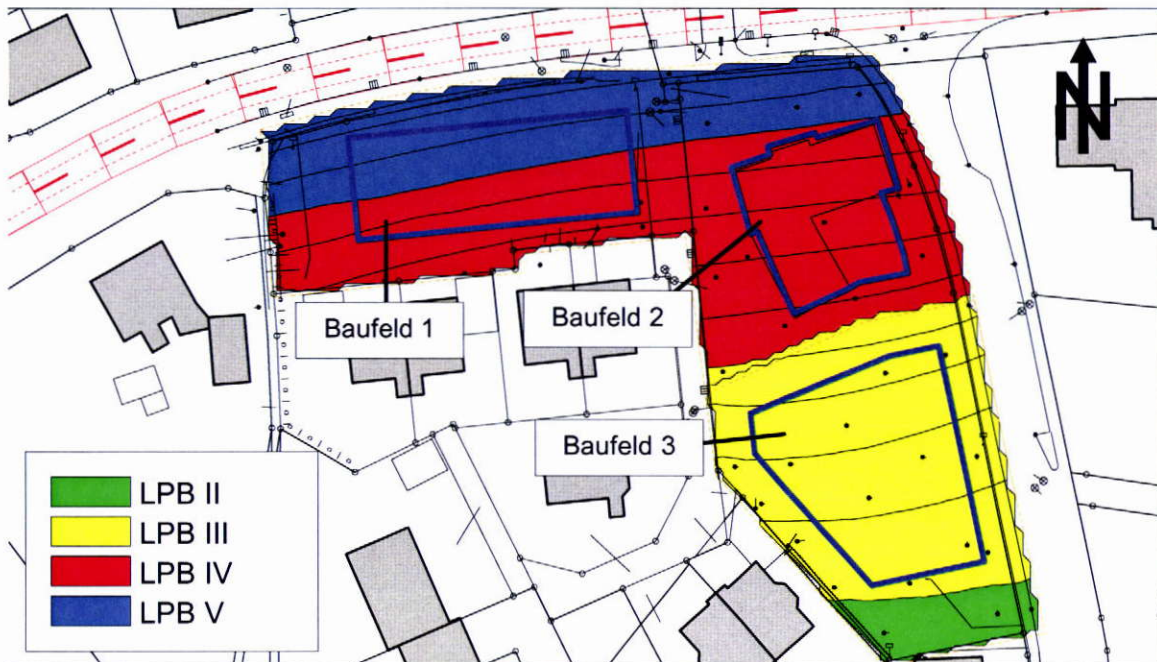
Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Für Außenwohnbereiche zeigt sich, dass bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen im Bereich der Mischgebietsausweisung in einem Abstand von 32 m zur Straßenmitte der Kayhuder Straße und in den Obergeschossen im allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von etwa 59 m (gemessen von der Straßenmitte der Kayhuder Straße) geschlossen auszuführen sind. Innerhalb dieser Abstände sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf den der Kayhuder Straße abgewandten südlichen Gebäudefassaden zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten, oder geschlossenen Loggien/Balkonen in diesen Abständen ist zulässig. Innerhalb der Baugrenzen des Baufeldes 3 (WA) ergeben sich für ebenerdige Außenwohnbereiche keine Einschränkungen.



Abbildung 1: Lage der Lärmpegelbereiche, Maßstab 1 : 1.000



## 6.2 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 entsprechende Betriebsstellen. Es ist davon auszugehen, dass sich keine zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltungen ergeben.

### Landwirtschaftliche Nutzung

Im Umgebungsbereich der geplanten Bauflächen befinden sich teilweise intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche können zu einer Vorbelastung führen.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

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

Für beide Grundstücksbereiche sind die beiden bisher hier vorhandenen Nutzungen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- herausgenommen worden. Es handelte sich für den Bereich des Grundstückes Kayhuder Straße 13 um einen bisherigen Hotel- und Gastronomiebetrieb und bei dem Grundstück Raiffeisenweg 2 um die seit langer Zeit stillgelegte Schrottmühle des ehemaligen Raiffeisen-Landhandelbetriebes.

Dieser Bereich soll städtebaulich neu geordnet werden und nunmehr einem neuen Nutzungskonzept angepasst werden und eine zeitgemäße Architektur ermöglichen. Bei dem Altbaubestand auf dem Baugrundstück 2 handelt es sich um die sogenannte Schrottmühle, die als einfaches Kulturdenkmal auf Dauer erhalten und mit neuen Nutzungen versehen dem Bereich der zentralen Ortsmitte um den Dorfganger stärken soll. Von daher ist keine durchgehende Einheitlichkeit der getroffenen Festsetzungen bezüglich der baulichen Entwicklungen vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden, sonstigen Vegetationsflächen bzw. in vorhandenen Großgrünbestand als Einzelbäume.

Nach den Tabellen 11b und 11c ergeben sich mit der Neuplanung Veränderungen der Oberflächenversiegelung dahingehend, als dass zwar für alle drei Baugrundstücke in der Summe unterschiedliche Vollversiegelungen entstehen werden, in der Summe aller drei Baugrundstücke dies jedoch keine zusätzliche Oberflächenversiegelung ergibt. Es verbleibt bei der bisherigen und künftigen Vollversiegelung von gerundet 2.595 qm.

Baugrundstücksbezogen ergeben dies jedoch unterschiedliche Verluste bisheriger Vegetationsflächen.

Das Plangebiet wird auf seiner Westseite durch einen vorhandenen Knick mit großem Einzelbaumbestand entlang des hier vorbeiführenden Fußweges „Gänsestieg“ abgegrenzt. Hierbei handelt es sich um die wesentlichsten vorhandenen flächenhaften und linearen Grünelemente mit entsprechender Bedeutung für das Plangebiet. Die übrigen flächenhaften Grünelemente kleineren Einzelbaumbestandes, hier auch entlang der Kayhuder Straße, sind von untergeordneter Bedeutung.

Der vorhandene lineare Grünbestand des Knicks einschließlich des prägenden Einzelbaumbestandes wird mit entsprechenden Erhaltungsgeboten festgesetzt und langfristig gesichert. Die bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist hierauf abgestimmt. Weitergehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen und werden aufgrund der Begrenztheit des Plangebietes und der zu sichernden besonderen Funktion im Innerortsbereich für nicht erforderlich gehalten. Eingriffe in den Großgrünbestand sind somit nicht gegeben.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Gemeindebereich hinreichend Genüge getan worden ist.



In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich somit durch die Neuplanung keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden durch zusätzlich entstehende Vollversiegelung, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

## 6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

### b) Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet umfasst die südwestliche Ecke des Bereiches um den Dorfanger als zentralen Mittelpunkt der Ortslage Bargfeld-Stegen. Er ist lediglich mit dem als einfaches Kulturdenkmal bewerteten Gebäude der alten Schrotmühle bebaut. Sowohl entlang der Kayhuder Straße als auch des Raiffeisenweges befinden sich zwei unbebaute Baugrundstücke. Die übrigen angrenzenden Bereiche der Ortslage sind altbebaut aus unterschiedlichen Zeiträumen.

Mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Neuordnung der Baugrundstücke sowie der Sicherung und dem Erhalt der alten Schrotmühle ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung nur geringfügige strukturelle Veränderungen, als dass für die drei Baugrundstücke des Plangebietes künftig auch drei separate Gebäude entstehen werden. Es handelt sich demnach um eine Planung zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur, als dass hier von privaten Seiten zum einen Nutzungen im Dienstleistungsbereich angeboten werden, aber auch Wohnformen mit besonderen Nutzungsansprüchen.

Mit der Sicherung einer angemessenen Bebaubarkeit und grundstücksbezogenen baulichen Verdichtung führt dies nicht zu Verlusten von Grünstrukturen. Sie können wie bisher erhalten werden. Insgesamt führt die vorliegende Planung dem Grunde nach nicht zu einer Veränderung der baulichen Nutzungen und damit verbundenen Grundstücksversiegelungen. Dies ist entsprechend nachgewiesen über die Tabellen 11b und 11c.

Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan durchgeführt. Dies begründet sich in der Tatsache, als dass hier Veränderungen im Bereich der seit vielen Jahren leer stehenden alten Schrotmühle vorgenommen werden und hier Fledermauspopulationen betroffen sein können.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4b – Ortsmitte Südteil- 2. Änderung ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 01. Juli 2013, aktualisiert am 31. Januar 2014, vom Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, erstellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Nachfolgend wird hieraus zu Ziffer 6 „Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf“ und Ziffer 7 „Zusammenfassung“ zitiert:

## **6. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

### **6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

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

Im Folgendem werden die in Kap. 5.2 ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammengefasst aufgeführt.

Da ein Potenzial der Schrotmühle für vereinzelte Tagesquartiere und Nistplätze besteht (diverse Öffnungen und Spalten, Innenraum zugänglich) ist das Töten von Tieren durch Vermeidungsmaßnahmen wie folgt auszuschließen:

Tab. 3: Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen:



Schutzobjekt Grund	Betroffene Flächen	Vorgabe
Fledermäuse	Schrotmühle	Sanierungsarbeiten <u>nicht</u> zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere) Alternativ: Quartierzugänge zwischen 30. November und 01. März unzugänglich machen Ggf. kann auch durch vorsichtiges Arbeiten (z.B. Entnahme von Verkleidungen von Hand) eine Betroffenheit von Tieren vermieden werden. Dafür wäre eine Einweisung der Baufirma bzgl. der zu berücksichtigenden Strukturen erforderlich.
Vögel	Schrotmühle	Sanierungsarbeiten <u>nicht</u> zwischen 15. März und 30. Oktober (Brutzeit) Alternativ: Nistmöglichkeiten zwischen 01. November und 14. März unzugänglich machen
<b>Vermeidungsmaßnahme:</b>		
	Gebäude	Sanierung zwischen 01. Dezember und 29. Februar Alternativ: Verhinderung der Nutzung der Quartiere und Nistmöglichkeiten durch Verschluss vor der Brut-/ Quartierzeit

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

## 7. Zusammenfassung

Durch die Umsetzung der im Bebauungsplan 4B, 2.Änderung, der Gemeinde Bargfeld-Stegen vorgesehenen Maßnahmen ist eine Sanierung der Schrotmühle und weitere Bebauung und somit Überplanung der überwiegenden Flächen des Geltungsbereichs zu erwarten. Zur Ermittlung dort vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Zur Ermittlung der Nutzung der Schrotmühle durch Fledermäuse wurde eine Kartierung durchgeführt. Mögliche Betroffenheiten und Maßnahmen zu deren Vermeidung wurden anschließend ermittelt.

Durch das Vorhaben sind Betroffenheiten von Fledermäusen mit Quartieren an Gebäuden sowie von verbreiteten Brutvögeln nicht auszuschließen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist die Bedeutung für die Arten jedoch gering, eine Nutzung nur vereinzelt anzunehmen.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen werden zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Tieren bei der Sanierung der Schrotmühle Maßnahmen erforderlich. Die Sanierung ist danach außerhalb der Nutzungszeiten durchzuführen oder aber die potenziell geeigneten Strukturen (Nischen, Spalten, Öffnungen) sind

außerhalb der Nutzungszeiten zu verschließen, so dass eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse ausgeschlossen wird. Alternativ kann ggf. auch durch vorsichtiges Arbeiten (z.B. Entnahme von Verkleidungen von Hand) eine Betroffenheit von Tieren vermieden werden. Diese Maßnahmen sind im B-Plan zu regeln. Das Eintreten eines Verbotstatbestands kann dadurch ausgeschlossen werden.

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



## 7. Bodenschutz

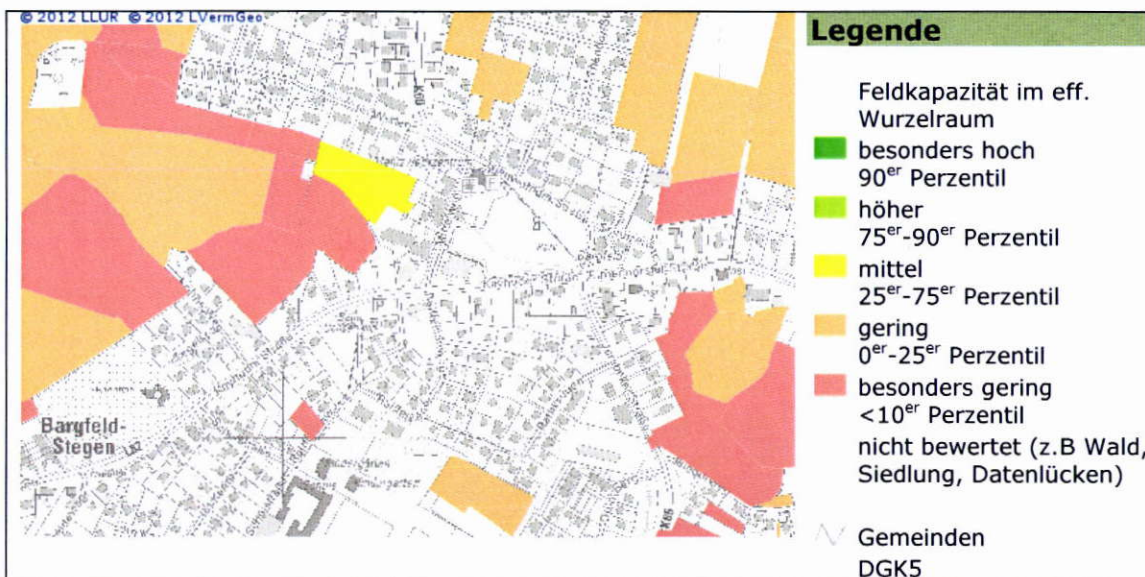
### a) Vorsorgender Bodenschutz

Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die Neuplanung nur eine Neustrukturierung von Bauflächen sowie eine innerörtliche Nachverdichtung ergibt, so dass alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben sind.

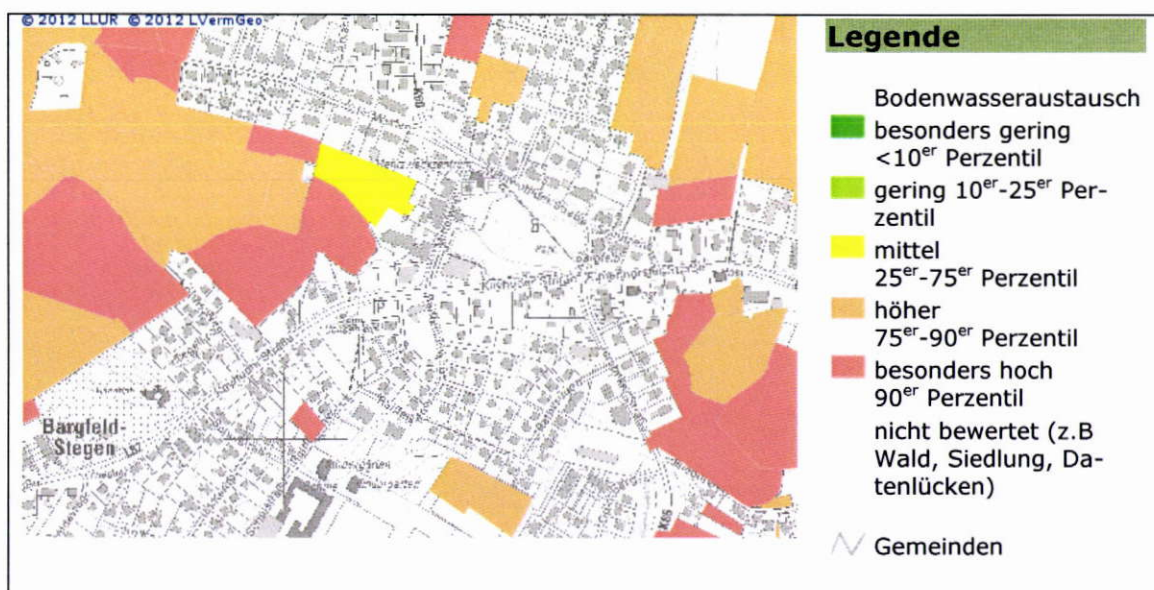
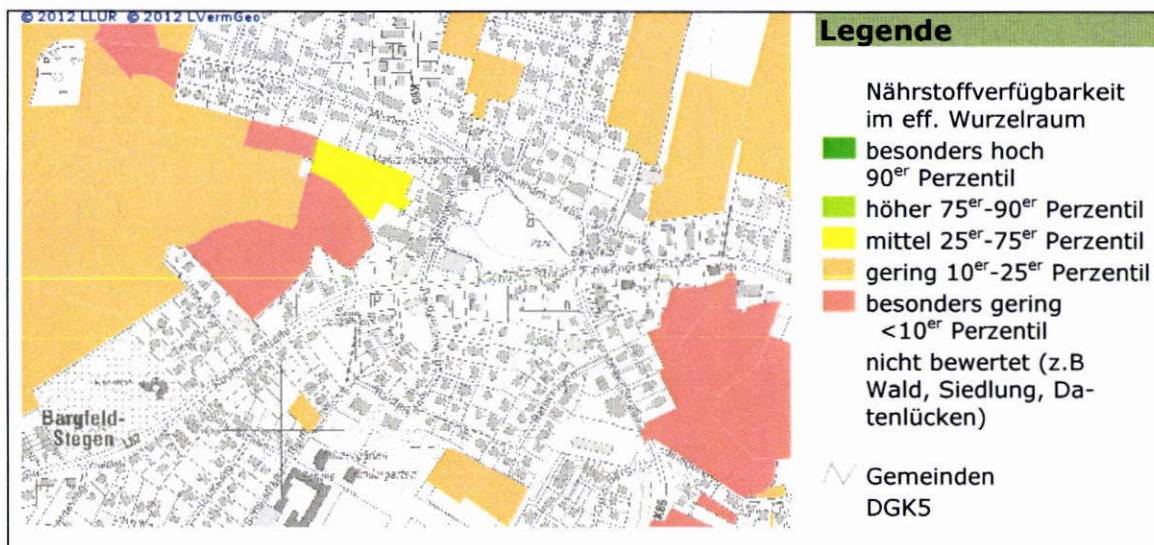
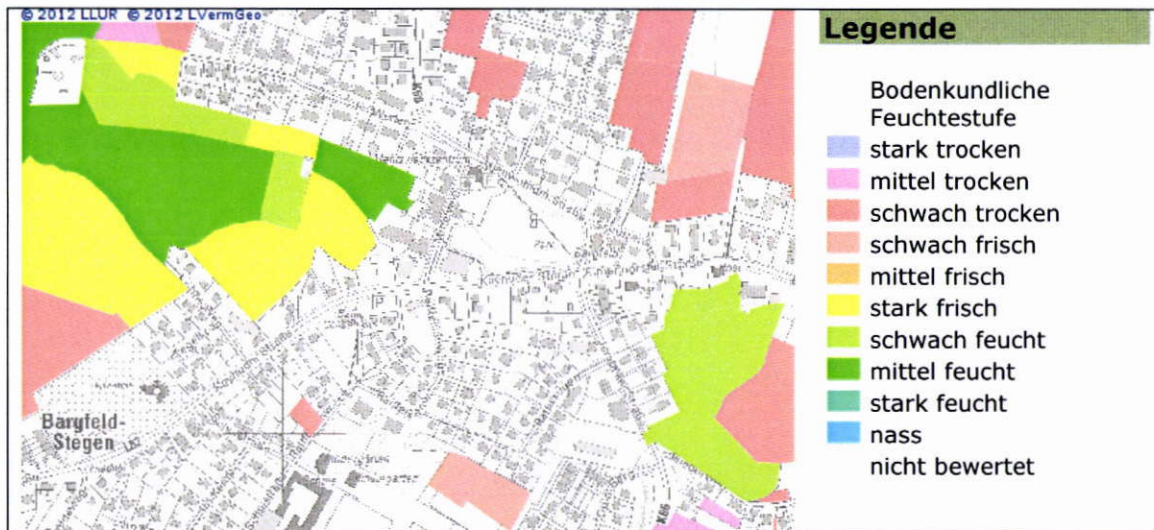
Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen und festgestellt, dass das Plangebiet von keinen der Bewertungen betroffenen ist.

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

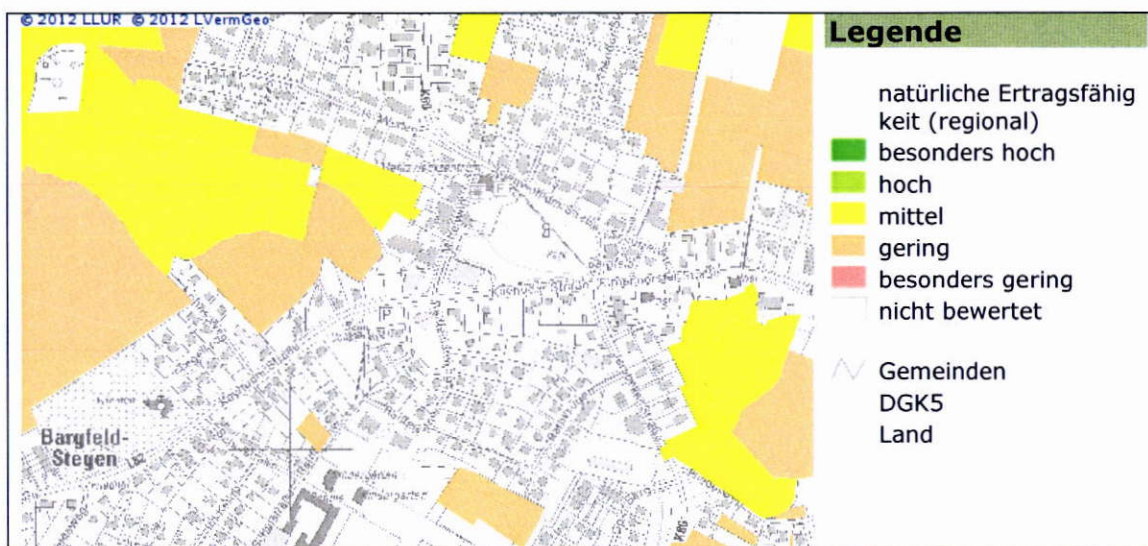
Nachfolgend wird das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet wiedergegeben.











## 7. Bodenschutz

### b) Nachsorgender Bodenschutz

#### **Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Für im Plangeltungsbereich befindliche nicht bewertbare Prüfdatei sind zwischenzeitig historische Erkundungen und orientierende Untersuchungen durchgeführt, über die zwischenzeitig eine Klassifizierung der entsprechenden Grundstücke durch die zuständige Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn erfolgt ist. Hierzu wird nachfolgend Weiteres ausgeführt.

Aufgrund von Recherchen in historischen Unterlagen zum ehemaligen Schlachtbetrieb und der ehemaligen Tankstelle liegt eine neuerliche Stellungnahme des Kreises Stormarn –untere Bodenschutzbehörde- vor mit dem Ergebnis, dass zum ehemaligen Schlachtbetrieb im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- diese Branche nicht weiter zu berücksichtigen ist, da dieser Bereich selbst außerhalb des Plangebietes lag und heute bereits mit einem Doppelhaus bebaut ist. Eine Eintragung im Boden- und Altlastenkataster erfolgt somit von der unteren Bodenschutzbehörde nicht.

Zum Bereich der ehemaligen Tankstelle ist über die historische Erkundung die Lage der Tankanlagen und der Zapfsäulen rekonstruiert und in aktuelle Katasterplanunterlagen übernommen. Da die historische Erkundung keinen gesicherten Nachweis über eine mögliche Sanierung erbringen konnte bestand das Erfordernis zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung, um gutachtlich abzu prüfen, inwieweit Belastungen des Bodens sowie des Grund- und Schichtwassers durch die ehemalige Tankstelle bestehen.

Diese Orientierende Untersuchung ist von dem Gutachterbüro ECOS Umwelt Nord GmbH, Kiel mit Datum vom 24. Januar 2014 erstellt und als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Orientierende Untersuchung schließt mit dem Ergebnis, dass die südlich der Kayhuder Straße befindlichen Grundstücksbereiche des Plangebietes erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hierzu erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung der betroffenen Grundstücke und erneute fachliche Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde. Parallel zu diesem Beteiligungsverfahren ist bereits eine Detailuntersuchung von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt. Das hierzu vorliegende Gutachten ist in seiner endgültigen Fassung durch das Büro ECOS Umwelt Nord GmbH, Kiel mit Datum vom 23. April 2014 erstellt.

Hieraus ist in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde abgeleitet, dass auf die weitergehende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 Baugesetzbuch verzichtet werden kann, wenn die notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen von den betroffenen Grundstückseigentümern zeitnah durchgeführt und die Gemeinde dies über einen städtebaulichen Vertrag absichert.

Dieser städtebauliche Vertrag liegt mit Datum vom 17. April 2014 vor.

Die Detailuntersuchung „Mineralölschaden ehemalige Schrottmühle“ ist Anlage der Begründung und bei den Sanierungsmaßnahmen zu beachten. Hieraus wird nachfolgend zu Ziffer 6 „Schlussfolgerungen und Maßnahmenempfehlung“ zitiert:

## **6 Schlussfolgerungen und Maßnahmenempfehlung**

Mit Hilfe der durchgeführten Detailuntersuchung konnte der Mineralölschaden innerhalb des Grundstückes weitgehend eingegrenzt werden. In der gesättigten Zone liegen die MKW vermutlich überwiegend als immobile organische Phase vor. Die im



Grundwasser in Lösung gehenden MKW unterliegen vermutlich einem mikrobiologischen Abbau. In den Grundwassermessstellen liegen die MKW-Konzentrationen daher auch im Abstrom des Schadens unterhalb der Nachweisgrenze.

Aus der mit PAK belasteten Auffüllung werden weitere organische Schadstoffe mit dem Sickerwasser in das Grundwasser eingetragen. Das Ausmaß des PAK-Grundwasserschadens ist unbekannt. Innerhalb der ungesättigten Zone, kann von einer relativ kleinräumigen Schadensquelle ausgegangen werden, da die Schadstoffe vermutlich mit der Verfüllung der ausgebauten Treibstofftanks der ehemaligen Tankstelle eingebracht wurden.

Eine Versiegelung des Schadensbereiches würde eine Reduzierung der Sickerwasserrate und somit auch eine Reduzierung des PAK-Schadstoffeintrags in das Grundwasser bedingen. Bei dieser Maßnahme würde allerdings die Mineralölphase im Grundwasser verbleiben. Die oben gemachten Annahmen hinsichtlich eines ausreichenden Selbstreinigungsvermögens des Untergrundes müssten in diesem Fall durch ein relativ aufwendiges Monitoring über einen längeren Zeitraum nachgewiesen werden.

Als sinnvolle Maßnahme wird daher die Sanierung des Schadens durch den Aushub des mit PAK und MKW belasteten Bodens empfohlen. Dieser kann mit Hilfe von Verbaukästen bis an die Grundstücksgrenze bzw. bis zur Liegendgrenze des Mineralschadens innerhalb der gesättigten Zone erfolgen.

### 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. Erschließungsmaßnahmen

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

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

Die erforderliche Vernetzung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen erfolgt als Privaterschließung.

Andere Erschließungsmaßnahmen, auch im privaten Bereich, sind nicht gegeben.



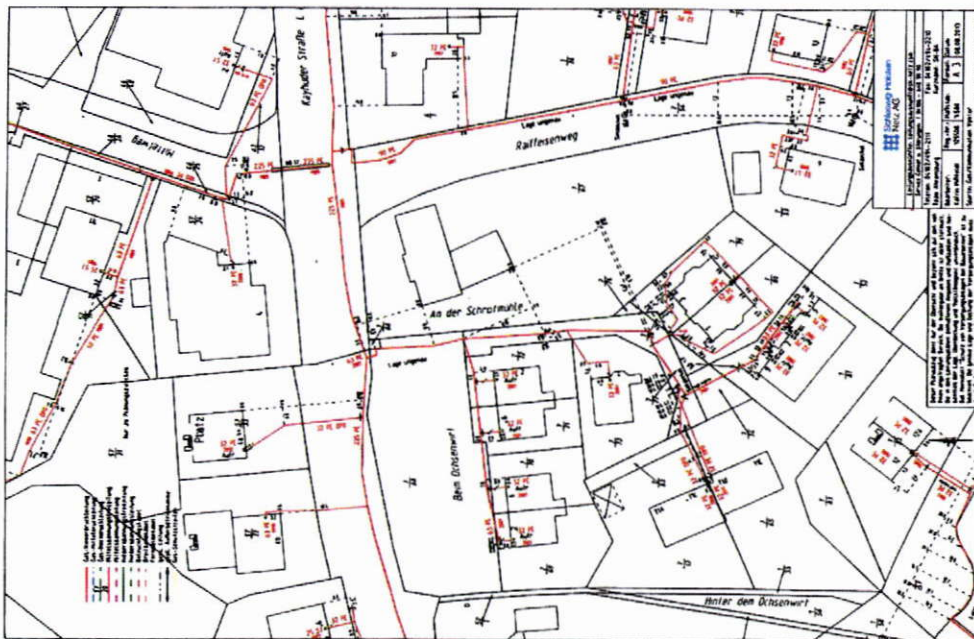




### Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 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 zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Nachfolgend wird der Leitungsplan der Schleswig-Holstein Netz AG unmaßstäblich wiedergegeben.



### Television

Die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Hamburg teilt in ihrer Stellungnahme vom 08. Juli 2013 mit, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH wäre unter Mitfinanzierung des Erschließers möglich. Zur Realisierung ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15 in 90449 Nürnberg anzuschreiben.

### Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 13. August 2013 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können. Weiter wird darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



**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 im nur wenige Meter entfernten Mittelweg nördlich des Plangebietes.

**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. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen

**Alte Brunnenanlagen**

Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass bei Bau- oder Abrissarbeiten entdeckte alte Brunnenanlagen ihr umgehend mitzuteilen sind.

**Erdwärmesondenanlage**

Zur Versorgung mit regenerativen Energien sind für das bisherige Flurstück 7/67, nunmehr aufgeteilt in zwei Flurstücke wie unter Ziffer 11c der Begründung dargestellt, im Südteil des Flurstückes 139 und im Gesamtbereich des Flurstückes 138 Erdwärmesondenanlagen möglich und zulässig. Die Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn hat hierzu mitgeteilt, dass keine Bedenken bezüglich dieser Anlagen bestehen. Hierzu sollten jedoch neben der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auch eine Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

## 11. Tabellarische Ermittlungen

## a) Flächenermittlung /Flächenverteilung

Flurstück	Größe/ Größe im Plangebiet	Allgem. Wohnge- biet –WA-	Misch- gebiet -MI-	Gemein- schafts-anlg. -Müllgefäß- standplatz-	priv. Grün- fläche -Knick mit Knickrand-	gesamt
7/66	4 qm		4 qm			4 qm
7/67	2.361 qm	1.233 qm	1.128 qm			2.361 qm
7/68	1.182 qm		1.088 qm	11 qm	83 qm	1.182 qm
gesamt	3.547 qm	1.233 qm	2.220 qm	11 qm	83 qm	3.547 qm

## 11. Tabellarische Ermittlungen

## b) bisherige Planung B-Plan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 1. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschrei- tung bis 130% vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
7/66	4 qm	MI - GFL	--	--	4,0 qm
7/67	2.361 qm	MI GR 895 qm	895,0 qm	671,2 qm	1.566,2 qm
7/68	1.182 qm	MI GR 445 qm	445,0 qm	578,5 qm	1.023,5 qm
gesamt			1.340,0 qm	1.249,7 qm	2.593,7 qm

## 11. Tabellarische Ermittlungen

## c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil – 2. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollver- siegelt	zulässige Überschrei- tung 130% vollver- siegelt	zulässige Überschrei- tung 75 % vollver- siegelt	Gesamt vollver- siegelt
7/66	4 qm	MI - GFL	--	--	--	4,0 qm
7/67	2.361 qm	MI 1.128 qm GR=400 qm WA 1.233 qm GRZ 0,3	400,0 qm 369,9 qm	520,0 qm	277,4 qm	920,0 qm 647,3 qm
7/68	1.182 qm	MI GR=445 qm	445,0 qm	578 ,5 qm		1.023,5 qm
gesamt			1.214,9 qm	1.098,5 qm	277,4 qm	2.594,8 qm



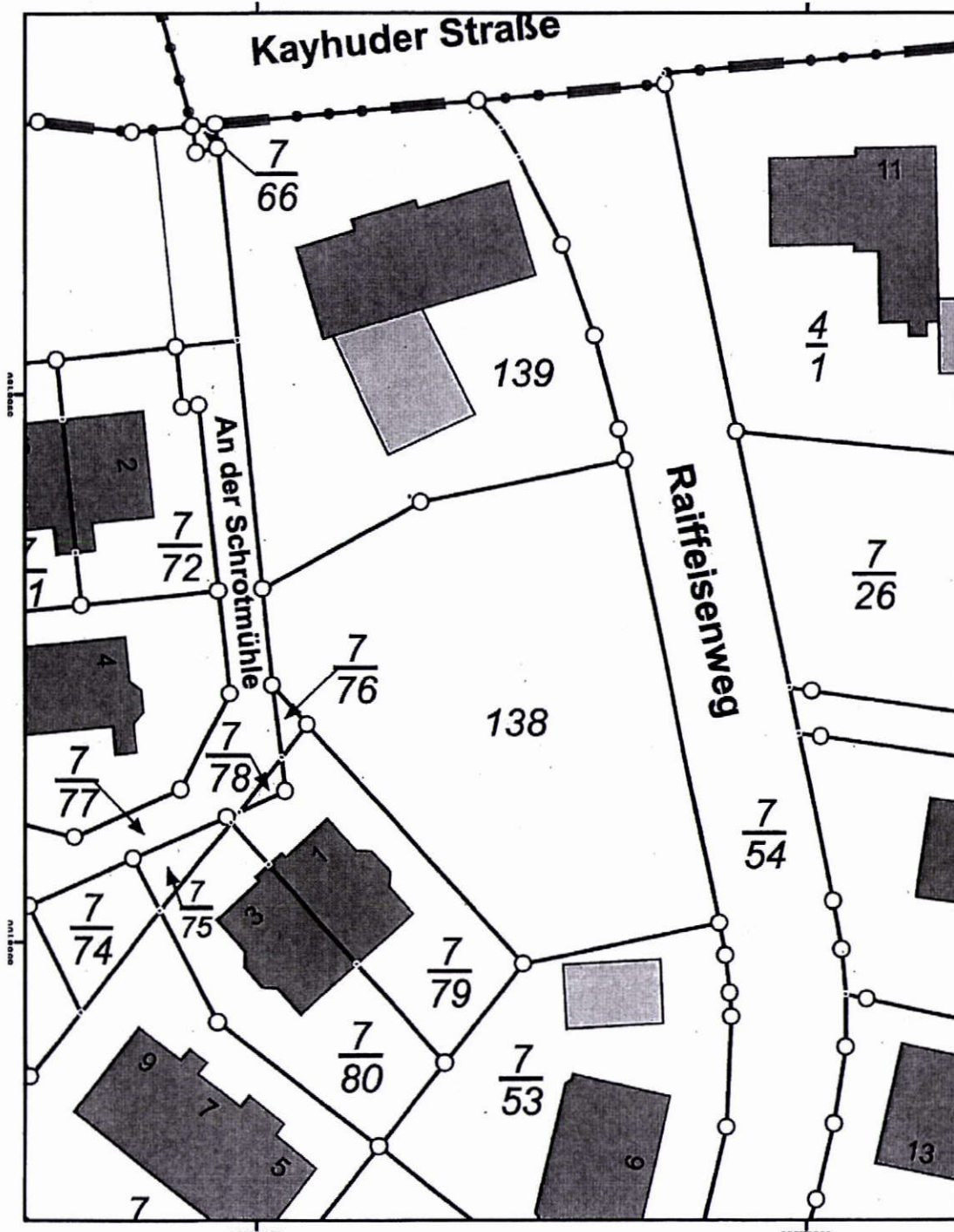
In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 1. Änderung zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte- 2. Änderung ergibt sich folgendes rein rechnerisches Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	2.594,8 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./. 2.593,7 qm</u>
Ausgleichsbedarf - Vollversiegelung	<u>1,1 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 unverändert sind.

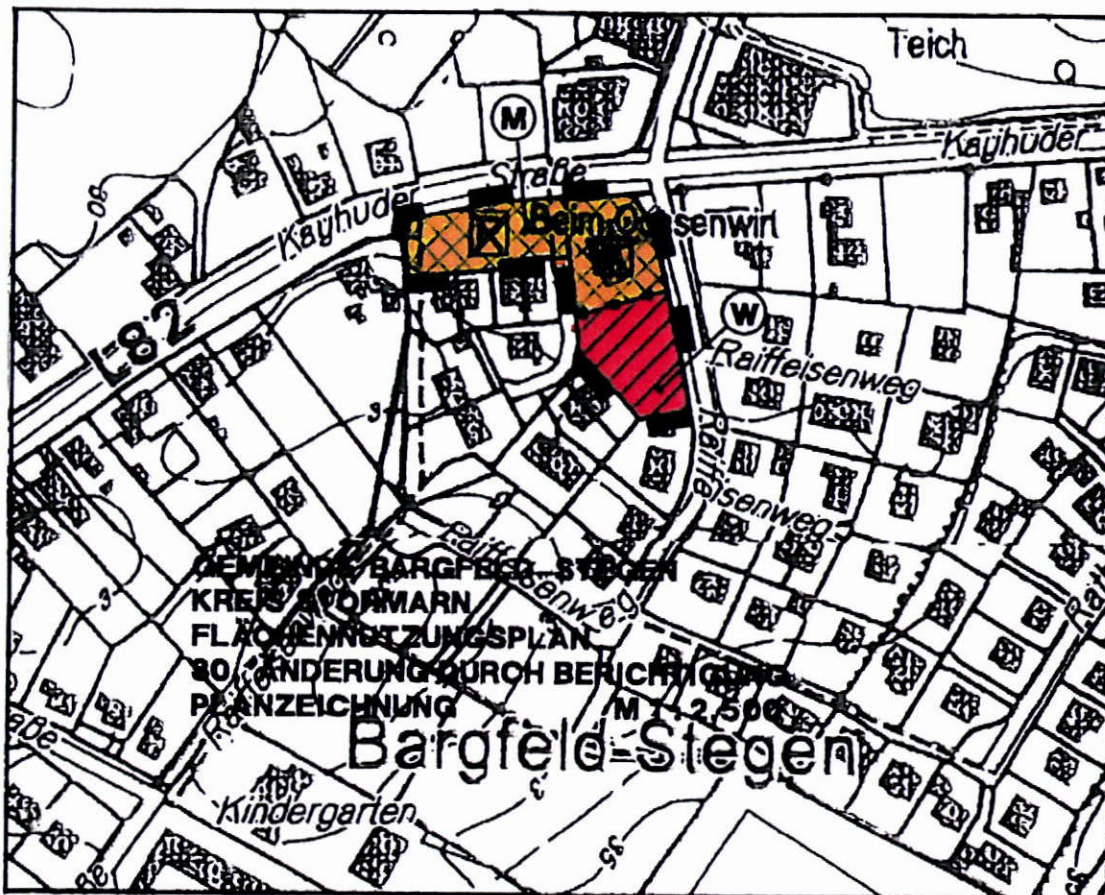
Auf Grund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich.

Das ehemalige Flurstück 7/67 mit einer Gesamtgröße mit 2.361 qm ist zwischenzeitig geteilt worden und hat für den südlichen Teil die Flurstücksbezeichnung 138 mit einer Größe von ca. 1.233 qm und für den nördlichen Teil die Flurstücksbezeichnung 139 mit einer Größe von ca. 1.128 qm erhalten. Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster unmaßstäblich wiedergegeben.





12. Flächennutzungsplan -30. Änderung- durch Berichtigung



**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

**I. DARSTELLUNGEN**

**BAUFLÄCHEN**

§ 5(2)1 BauGB



Wohnbauflächen (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung



Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1(1)2 der Baunutzungsverordnung

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



Einfaches Kulturdenkmal nach § 1(2) DSchG -Schrotmühle- Raiffeisenweg 2

§ 5(4) BauGB



Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung

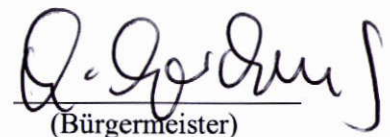
---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung, Gebiet: Kayhuder Straße 13 bis 13b sowie Raiffeisenweg 2 und 4, der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 03. Februar 2014 und erneut am 14. April 2014.



Bargfeld-Stegen, den 29. April 2014

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Juli 2013; Febr. 2014; April 2014