



**GEMEINDE
BARGFELD-STEAGEN
KREIS STORMARN**



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

BEGRÜNDUNG

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

Gebiet: Kayhuder Straße ungerade Nrn. 1 bis 11

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	5 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	9 - 10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 12
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	13
b) Ver- und Entsorgung	14 - 16
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	17 - 19
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	20 - 21
b) Artenschutzrechtliche Belange	22 - 24
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	25 - 27
b) Nachsorgender Bodenschutz	27
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	28
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	28
10. Hinweise	29 - 30
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	31
b) Bisherige Planung	31
c) Neue Planung	31 - 32
d) Mögliche Geschossfläche	32
12. Flächennutzungsplan -31. Änderung- durch Berichtigung	33
Vermerk: Beschluss über die Begründung	34

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. Änderung
der Gemeinde Bargfeld-Stegen
Stand: 09. Juli 2015

Ingenieurbüro für Schallschutz
Dipl. Ing. Volker Ziegler
Grambeker Weg 146
23879 Mölln

Mail vom 02. September 2015 an ML-Planung

Artenschutzbeitrag zum B-Planes 4b „Ortsmitte Südteil“, 3. Änderung
Gemeinde Bargfeld-Stegen
Stand: 20. Juli 2015

Landschaftsplanung Jacob
Ochsenzoller Straße 142a
22848 Norderstedt

1. Allgemeinesa) 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 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 03. Mai 2014 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen hat in ihrer Sitzung am 18. Mai 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. 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 27. Mai 2015.

Gleichzeitig wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18. Mai 2015 eine Satzung über die Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 27. Mai 2015.

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 – 3. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

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

In der Sitzung des zuständigen Bau- und Umweltausschusses am 06. Juli 2015 ist der Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. 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.

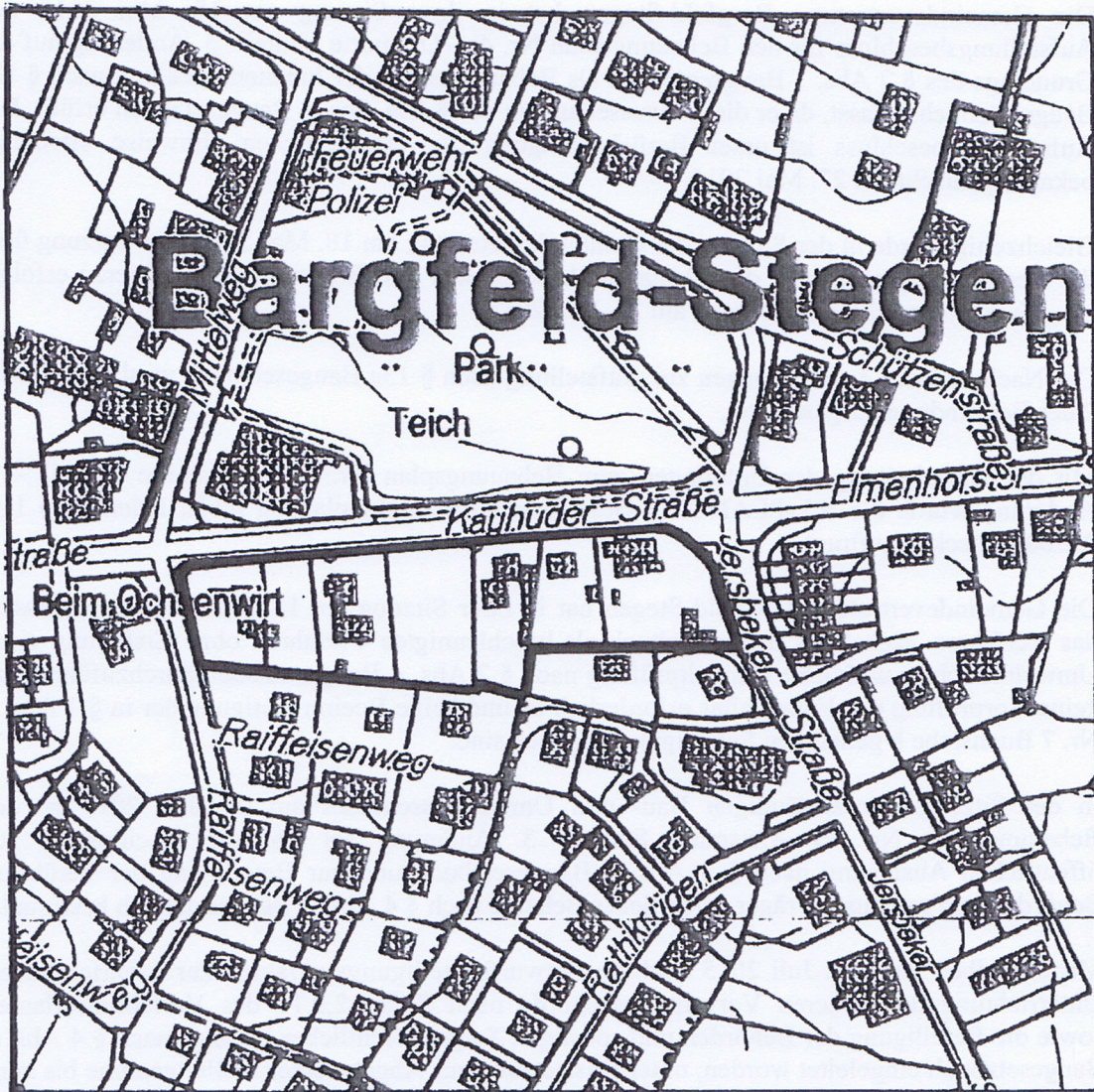
Mit Schreiben vom 21. Juli 2015 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31. August 2015.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 30. Juli 2015 bis zum 31. August 2015 einschließlich. Dies ist entsprechend am 22. Juli 2015 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 28. September 2015 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 28. September 2015 ist der Bebauungsplan Nr. 4a – Ortsmitte Südteil- 3. 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.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit Umgrenzung des Plangebiets im Maßstab 1 : 2.500 wiedergegeben.



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. 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 diesen Voraussetzungen ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Es ist nunmehr die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Aus diesem Grunde erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: 31. 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 die topographische Lage der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes markiert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen umfasst in der Gemarkung Bargfeld, Flur 9, die Flurstücke 4/1, 5/5, 5/6, 7/17, 7/18, 8/4 und 8/5, die unter Ziffer 11 a. Flächenermittlung/Flächenverteilung aufgelistet sind.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7.489 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- (WA)**

WA II o 0,4/0,6

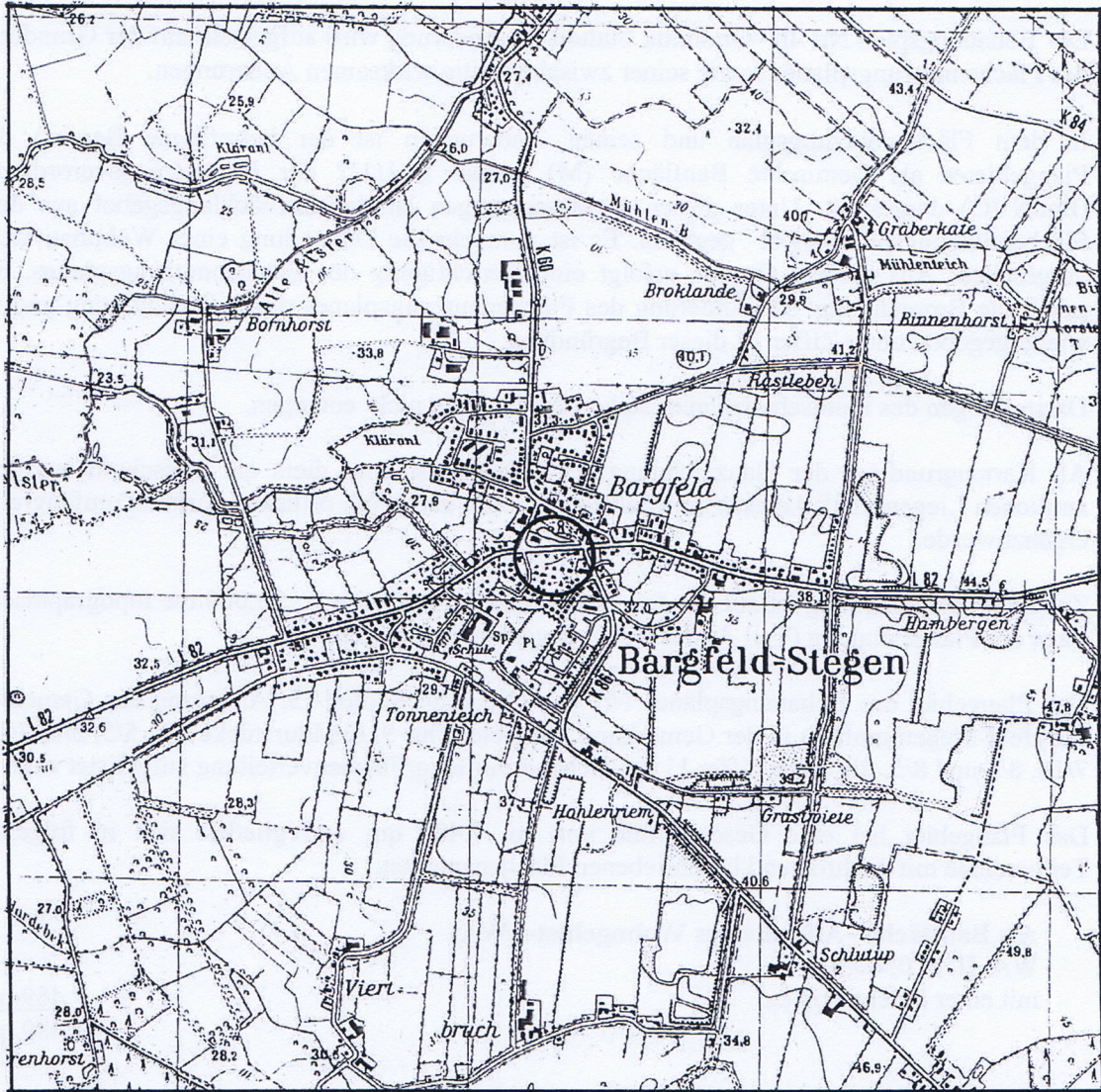
mit einer Fläche von ca.

7.489 qm

7.489 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- 3. Änderung soll der Bereich südlich der Kayhuder Straße ungerade Nrn. 1 bis 11 zwischen dem Raiffeisenweg im Westen und der Jersbeker Straße im Osten neu geordnet 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- verbindlich überplant. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine Umnutzung von bisher Mischgebiet in nunmehr Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Dies begründet sich insbesondere in dem Sacherhalt, als dass das Plangebiet bereits vor der ersten verbindlichen Überplanung durch überwiegend Wohngebäude vorgeprägt ist und eine gewollte Entwicklung in Richtung Mischgebiet in den letzten mehr als 20 Jahren durch die privaten Grundstückseigentümer nicht erfolgt ist. Aus heutiger Sicht der Gemeinde ist ein Beibehalten der Nutzung als Mischgebiet auch für diesen zentralen Bereich der Ortslage um den Dorfbanger herum nicht mehr städtebaulich zielführend. Aus diesem Grunde erfolgt eine Nutzungsanpassung als Allgemeines Wohngebiet abgeleitet aus den städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 4b – Ortsmitte Südteil- 2. Änderung, südlich der Kayhuder Straße und westlich des Raiffeisenweges gelegen. Hierdurch erwartet die Gemeinde einen deutlichen baulichen Entwicklungsschub und eine angemessene Nachverdichtung in diesem zentralen innerörtlichen Bereich.

Hierbei sollen auch die Belange aus den drei hier vorhandenen bisher als einfache Kulturdenkmale bezeichneten Anlagen des Dorfbangers, der Schrotmühle im Westen und der Alten Post im Osten im Planinhalt im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden. Das im Plangebiet liegende einfache Kulturdenkmal „Alte Post“ wird in die Umnutzung integriert und soll in seiner grundlegenden äußeren Bausubstanz im Zuge der baulichen Umsetzung auf Dauer erhalten werden. Es ist als erhaltenswertes Gebäude (E) gekennzeichnet.

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 7.489 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 vorliegenden Nutzungsänderung als nunmehr Allgemeines Wohngebiet, jedoch unter Beibehalten der bisherigen zulässigen Grundflächenzahl sowie deren zulässige Überschreitung, ergeben sich keine Veränderungen des bisherigen Versiegelungsgrades aus dem Ursprungsbebauungsplan für die Baugrundstücke Kayhuder Straße ungerade Nrn. 1 bis 11. Mit dem Ursprungsbebauungsplan ergibt sich gemäß Tabelle 11b bisher eine zulässige Grundfläche als Vollversiegelung von 2.995,6 qm und zulässige Überschreitung dieser Grundfläche von 50 % mit weiteren 1.497,8 qm; also eine bisher zulässige Gesamtversiegelung von 4.493,4 qm. Da die zulässige Grundflächenzahl und deren zulässige Überschreitung unverändert beibehalten wird, ergibt sich auch für die neue Planung eine gesamtzulässige Vollversiegelung von 4.493,4 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 „Neuenteich 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 gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung. Sie erhält die Bezeichnung: 31. 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 und zur innerörtlichen Nachverdichtung 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. 4.493,4 qm voll versiegelt werden konnte. Mit der Neuplanung durch die vorliegende 3. Änderung ergibt sich eine künftig zulässige Vollversiegelung von gleichfalls ca. 4.493,4 qm für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit ihren Stellplatzbereichen.

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorliegende Planung begründet sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- ist ein zentraler Teilbereich des Gesamtplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil-. Es begrenzt den Dorfbanger auf seiner Südseite zwischen Raiffeisenweg/Mittelweg und Jersbeker Straße/Nienwohlder Straße. Es handelt sich hier um den Bereich südlich der Kayhuder Straße.

Die Erschließung im öffentlichen Raum ist über die Kayhuder Straße (B 75) bzw. der Jersbeker Straße (K 86) für die Baugrundstücke vorgesehen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass für die Ostseite des angrenzenden Raiffeisenweges nach wie vor entlang des Flurstückes 4/1 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen ist, es findet hier also keine verkehrliche Vernetzung statt.

Mit der vorliegenden Planung soll dieser Bauflächenbereich südlich des Dorfbangers von bisher Mischgebiet in nunmehr Allgemeines Wohngebiet umstrukturiert werden unter gleichzeitiger Überarbeitung der bisher vorgesehenen überbaubaren Flächen, als dass diese, soweit angemessen, auch in rückwärtige Grundstücksbereiche geführt werden. Diese Umnutzung begründet sich insbesondere in dem Sachverhalt, als dass das Plangebiet bereits vor der ersten verbindlichen Überplanung durch überwiegend Wohngebäude vorgeprägt ist und eine Entwicklung in Richtung Mischgebiet in den letzten mehr als 20 Jahren durch die privaten Grundstückseigentümer nicht erfolgt ist. Aus heutiger Sicht der Gemeinde ist ein Beibehalten der Nutzung als Mischgebiet auch für diesen zentralen Bereich der Ortslage um den Dorfbanger herum nicht mehr städtebaulich zielführend. Aus diesem Grunde erfolgt die Nutzungsanpassung als Allgemeines Wohngebiet, abgeleitet aus den städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 2. Änderung, südlich der Kayhuder Straße und westlich des Raiffeisenweges gelegen. Hierdurch erwartet die Gemeinde einen deutlichen baulichen Entwicklungsschub und eine angemessene Nachverdichtung in diesem zentralen innerörtlichen Bereich.

Hierbei sollen auch die Belange aus den drei hier vorhandenen einfachen Kulturdenkmälern des Dorfbangers, der Schrottmühle im Westen und der Alten Post im Osten im Planinhalt im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden. Das im Plangebiet liegende einfache Kulturdenkmal „Alte Post“ wird in die Umnutzung integriert und soll in seiner grundlegenden äußeren Bausubstanz im Zuge der baulichen Umsetzung auf Dauer erhalten werden. Aus diesem Grunde erfolgte auch eine Einfassung der Gebäudestrukturen durch Baulinien.

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 sind auch gestalterische Festsetzungen aufgenommen, um zeitgemäße Bauten in diesem zentralen innerörtlichen Bereich zu ermöglichen insbesondere auch in der Wechselwirkung mit den drei betroffenen einfachen Kulturdenkmälern.

Allgemeines Wohngebiet

Für die Bauflächen des Plangebietes 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 die Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt, wobei für das einfache Kulturdenkmal „Alte Post“, Kayhuder Straße 1, eine Einfassung durch Baulinien erfolgt, um hierüber den Erhalt des Gebäudes zu sichern. Hierzu ist auch eine Festsetzung als erhaltenswertes Gebäude getroffen.

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 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

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

Aufgrund der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist darauf hinzuweisen, dass die maximal festgesetzten Firsthöhen von 11 m über Oberkante südlicher Gehweg Kayhuder Straße eingehalten werden. Für die baulichen Anlagen einschl. möglicher untergeordneter Gebäudeteile ist eine Gesamthöhe von unter 30 m einzuhalten.

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.

Regenerative Energieversorgung

Als Maßnahme des Klimaschutzes kommen aufgrund des kleinen begrenzten Plangebietes regenerative Versorgungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Energieeffizienz

Zur Energieeffizienz ist das Plangebiet trotz der grundlegenden Grundstückszuschnitte mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass fast alle Grundstücke zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden und bedingt nach Südwesten ausrichten können. Es bestehen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie. Es wären individuelle Lösungen grundstücksbezogen machbar.

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 Erdwärmenutzung geeignet. Eine Erdwärmenutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. Änderung wird durch die bereits bestehende Kayhuder Straße (B 75) sowie dem angrenzenden Raiffeisenweg im Westen und der Jersbeker Straße (K 86) im Osten erschlossen. Die Kayhuder Straße, der Raiffeisenweg sowie die Jersbeker Straße 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.

Im Bereich der das Plangebiet einfassenden örtlichen und überörtlichen Straßenzüge ist kein zusätzliches Angebot von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Von daher besteht das Erfordernis im Zuge der städtebaulich gewollten innerörtlichen Nachverdichtung, vorwiegend durch Wohnnutzung, das erforderliche private Stellplatzangebot im angemessenen Umfang vorzuhalten. Die Gemeinde wird sich bemühen im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern ein angemessenes Stellplatzangebot bei der Umsetzung der Planung entwickeln zu lassen.

Sofern die Anlegung neuer Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße 75 bzw. Kreisstraße 86 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck für den Bau dieser Zufahrten entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Kayhuder Straße, des Raiffeisenweges und der Jersbeker Straße sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

a – a Raiffeisenweg von West nach Ost

ca. 1,50 m Fußweg, ca. 5,50 m Fahrbahn, ca. 1,50 m Fußweg = gesamt ca. 8,50 m

b - b Kayhuder Straße vor Nr. 2 von Nord nach Süd

ca. 1,50 m Fußweg, ca. 1,50 m Straßenbegleitgrün, ca. 6,75 m Fahrbahn, ca. 1,75 m Straßenbegleitgrün, ca. 2,00 m Fuß- und Radweg, ca. 0,20 m befestigter Randstreifen = gesamt ca. 13,70 m

c - c Kayhuder Straße vor Nr. 7 von Nord nach Süd

ca. 1,50 m Straßenbegleitgrün, ca. 1,50 m Fußweg, ca. 2,00 m Straßenbegleitgrün, ca. 6,75 m Fahrbahn, ca. 1,75 m Straßenbegleitgrün, ca. 2,00 m Fuß- und Radweg, ca. 0,20 m befestigter Randstreifen = gesamt ca. 15,70 m

d – d Jersbeker Straße vor Elmenhorster Straße Nr. 2c von West nach Ost

ca. 2,75 m Fuß- und Radweg, ca. 6,50 m Fahrbahn, ca. 2,50 m Straßenbegleitgrün, ca. 1,50 m Fußweg, ca. 0,75 m Straßenbegleitgrün = gesamt ca. 14,00 m

4. Erschließungsmaßnahmenb) 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 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 Grundsatz –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 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.

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 Bargtheide 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, Fackenburg 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 Mobilfunksendeanlagen 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 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 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.

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.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung geschieht wie bisher im Nahbereich über vorhandene Entsorgungsanlagen in der Kayhuder Straße, dem Raiffeisenweg und der Jersbeker 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 mit entsprechenden Bauflächen bereits verbindlich überplant wurde und die jeweiligen Abflussmengen somit bereits im Entwässerungssystem berücksichtigt sind und mit der vorliegenden Planung keine Erhöhung der versiegelten Flächen gegeben ist.

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- 3. Änderung wird auf seiner Nordseite durch die Bundesstraße 75 und auf seiner Ostseite durch die Kreisstraße 86 unmittelbar berührt. Die Bundesstraße 75 verläuft als Kayhuder Straße nördlich des Plangebietes in ostwestlicher Richtung und die Kreisstraße 86 begrenzt als Jersbeker Straße den Ostrand des Plangebietes. Durch den innerörtlichen Straßenzug Raiffeisenweg wird das Plangebiet am Westrand eingefasst. Von diesen Straßen gehen aufgrund ihrer unterschiedlichen Verkehrsbelastungen schädliche Lärmimmissionen aus.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4b – Ortsmitte Südteil- 3. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen mit Datum vom 09.07.2015 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 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 der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen hierzu getroffen.

Nachfolgend wird aus der schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 5 zitiert.

„Zitat“

5 Zusammenfassung

Straßenverkehrslärmimmissionen

Die Verkehrslärberechnungen mit den im Kapitel 3.2 angegebenen Verkehrsdaten bzw. Emissionspegeln der Kayhuder Straße und der Jersbeker Straße für den Prognosehorizont 2025/2030 kommen an den Baugrenzen der bereits überwiegend bebauten Grundstücke entlang der Kayhuder Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. Änderung auf Beurteilungspegel am Tag zwischen 66 dB(A) und 69 dB(A) sowie in der Nacht zwischen 59 dB(A) und 62 dB(A) oberhalb der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 / 45 dB(A) und auch oberhalb der Immissionsgrenzwerte der *Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)* von 59 / 49 dB(A). Dies gilt auch für das rückwärtige Baufeld auf dem Grundstück Kayhuder Straße 1 (Flurstück 8/5) im zusätzlichen Einwirkungsbereich der Jersbeker Straße mit Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht. Auch die übrigen Bereiche des Plangebietes sind von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen.

Die Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, die nach den Ausführungen im letzten Absatz auf Seite 6 gemeinhin als Grenzen planerischen Handelns angesehen werden, werden auf den Bauflächen der noch unbebauten Flurstücke 5/5 und 7/17 an der Kayhuder Straße (mit gegenüber dem Bebauungsbestand etwas zurückversetzten Baugrenzen) sowie im rückwärtigen Baufeld des Flurstückes 8/5 aber nicht überschritten.

Die Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwällen bzw. –wänden kommt an der Kayhuder Straße und der Jersbeker Straße aus folgenden Gründen nicht in Betracht:

- Aufgrund der Grundstückszufahrten sind keine durchgehenden Lärmschutzanlagen möglich. Die entstehenden Lücken lassen keinen wirksamen und effektiven – im Verhältnis zum Aufwand stehenden – Lärmschutz zu.

- Nach Abstimmung mit dem Planungsbüro stehen die innerörtliche Lage und die damit verbundenen städtebaulichen sowie gestalterischen Belange der Errichtung von Lärmschutzanlagen entgegen.

Sofern die Abwägung im weiteren Planungsprozess zum Ergebnis kommt, dass die Überschreitungen der städtebaulichen Zielwerte für Allgemeine Wohngebiete hingenommen werden, weil bei der Überplanung des größtenteils bebauten Gebietes andere Belange überwiegen, sollte ein Ausgleich durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden (gültig für Neu-, Ersatz-, An- und Umbauten). Hierdurch wird ein hinreichender Schutz der Bewohner bei Aufenthalt innerhalb der Gebäude erreicht.

Weiterhin sollten Restriktionen für im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz-, An- und Umbauvorhaben geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) vorgesehen werden, soweit sie nicht an den durch die Gebäudeeigenabschirmungen hinreichend geschützten südlichen Gebäudeseiten der ersten Baureihe entlang der Kayhuder Straße bzw. an der westlichen Gebäudeseite im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Kayhuder Straße 1 (Flurstück 8/5) angeordnet werden.

Kapitel 3.5 enthält in Verbindung mit Anlage 11 Festsetzungsvorschläge zum passiven Schallschutz und zum Schutz von Außenwohnbereichen.

Gewerbelärmimmissionen

Auf der nördlichen Seite der Kayhuder Straße gegenüber der bebauten Grundstücke Nr. 9 und Nr. 11 im Geltungsbereich des Bebauungslandes Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. Änderung befindet sich ein Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m² (ehemals „nah&frisch“), der zwar aufgegeben wurde, demnächst aber wieder eröffnet werden soll. Behelfsweise wird auf Erfahrungswerte an anderen Einkaufsmärkten zurückgegriffen mit der Größenordnung des Nahversorgungsmarktes entsprechender Anpassung.

Die auf der Grundlage dieser Annahmen nach *TA Lärm* berechneten Beurteilungspegel der durch den Einkaufsmarkt verursachten Geräusche lassen keine grundsätzlichen Lärmimmissionskonflikte bei einer Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. Änderung anstelle der bisherigen Mischgebietsausweisung erwarten. Andererseits sollte aber auch nicht verkannt werden, dass insbesondere die Anliegeraktivitäten gegenüber der bisherigen Mischgebiets-Schutzbedürftigkeit südlich der Kayhuder Straße zukünftig strengeren Immissionsanforderungen unterliegen (die nach den vorgenommenen Berechnungen nicht zwangsläufig zu Nutzungseinschränkungen führen müssen, diese aber auch nicht ausschließen). Dies müsste ggf. im Zuge der geplanten Wiederinbetriebnahme des Nahversorgungsmarktes in Kenntnis der Betriebsparameter überprüft werden.

Festsetzungen

Auf die Wiedergabe der Festsetzungsvorschläge der Ziffer 3.5 aus der Schalltechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle verzichtet, da diese gutachtlichen Empfehlungen vollständig in Planzeichnung und Text berücksichtigt und festgesetzt sind.

Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 31. August 2015 zu Emissionen und Immissionen liegt eine ergänzende fachliche Stellungnahme des Schallschutzgutachters mit Datum vom 02. September 2015 vor. Sie wird der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zugeordnet und der Begründung als Anlage beigelegt.

Intensivtierhaltung

Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet. Es befinden sich auch im Nahbereich keine entsprechenden Betriebsstellen. Es ist davon auszugehen, dass sich keine zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltungen ergeben.

Landwirtschaftliche Nutzung

Im weiteren Umgebungsbereich der geplanten innerörtlichen 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 den zentralen Teil der Randbebauung südlich der Kayhuder Straße, dem Dorfanger gegenüber. Er gehört somit zum zentralen innerörtlichen Bereich der Gemeinde um den Dorfanger herum.

Dieser Bereich soll städtebaulich neu geordnet werden und nunmehr einem neuen Nutzungskonzept angepasst werden, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Dorfangers als prägendes einfaches Kulturdenkmal und zwei weiteren einfachen Kulturdenkmälern südlich der Kayhuder Straße liegend. Es sind dies die „Alte Post“ Kayhuder Straße 1, innerhalb des Plangebietes liegend, und die „Schrotmühle“ Kayhuder Straße 13, direkt westlich an das Plangebiet angrenzend nur durch den Raiffeisenweg getrennt.

Bei dem Altbaubestand Kayhuder Straße 1 handelt es sich um die sogenannte „Alte Post“, die als einfaches Kulturdenkmal auf Dauer erhalten und mit neuen Nutzungen im rückwärtigen Bereich versehen dem Bereich der zentralen Ortsmitte um den Dorfanger stärken soll. Dies gilt im Grundsatz für alle weiteren nach Westen hin folgenden Altbaugrundstücke einschließlich der Baulücken. Von daher ist eine durchgehende Einheitlichkeit der getroffenen Festsetzungen bezüglich der baulichen Entwicklungen vorgesehen unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts des einfachen Kulturdenkmals „Alte Post“.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden, sonstigen Vegetationsflächen bzw. in vorhandenen Großgrünbestand als Einzelbäume, wobei darauf hinzuweisen ist, dass hier zwischen den planungsrechtlichen Vorgaben und den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen deutliche Unterschiede bestehen.

Nach den Tabellen 11b und 11c ergeben sich mit der Neuplanung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Veränderungen der Oberflächenversiegelung, als dass die bisherigen Vorgaben der zulässigen Grundfläche und deren zulässige Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO beibehalten werden. Es verbleibt bei der bisherigen und künftigen Gesamtvollversiegelung von gerundet 4.494 qm.

Baugrundstücksbezogen ergibt es tatsächlich jedoch deutlich unterschiedliche Verluste bisheriger Vegetationsflächen, als dass die vorhandene Altbebauung relativ kleinteilig strukturiert ist und auch Baulücken vorhanden sind. Des Weiteren ist es vorgesehen, soweit möglich, die künftige Bebauung nach Süden hin zu verschieben, um hierüber Abstandsflächen zur verkehrlich hochbelasteten Kayhuder Straße zu generieren. Diese Altbaugrundstücke sind teilweise umfangreich mit Großgrün bestanden, die bisher im Ursprungsbebauungsplan noch nicht eingemessen wurden und auch innerhalb der bisher festgesetzten durch Baugrenzen umgrenzten Bauflächen liegen bzw. relativ nah zu diesen Baugrenzen. Die vorgesehene Verschiebung der Bauflächen nach Süden hin wird als städtebaulich erforderlich angesehen, um auch ungestörte Außenwohnbereiche entwickeln zu können. Lineare Grünelemente, wie Knicks oder prägende Laubholzhecken sind nicht gegeben. Lediglich ein kurzer Knickrest mit bereits bestehendem Funktionsverlust befindet sich auf einem Baugrundstück, an die Kayhuder Straße angrenzend.

Weitergehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen und werden aufgrund der Begrenztheit der baulichen Tiefe des Plangebietes und der zu sichernden besonderen städtebaulichen Funktion im Innerortsbereich für nicht erforderlich gehalten. Eingriffe in den Großgrünbestand sowie den Vegetationsflächen sind erforderlich.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem zentralen 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 Ortsbildesb) Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet umfasst die Südseite des Bereiches um den Dorfanger als zentralen Mittelpunkt der Ortslage Bargfeld-Stegen. Es ist an seinem Ostrand mit dem als einfaches Kulturdenkmal bewerteten Gebäude der „Alten Post“ bebaut. Dieses Altgebäude soll auch künftig erhalten werden. Nach Westen hin entlang der Kayhuder Straße befinden sich weitere altbebaute Baugrundstücke einschließlich zweier Baulücken.

Mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Neuordnung der Baugrundstücke, insbesondere bezüglich ihrer Bebaubarkeit und dem Erhalt der „Alten Post“, ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung teilweise deutliche strukturelle Veränderungen, als dass die Bebaubarkeit der Grundstücke städtebaulich soweit möglich nach Süden hin verschoben wird, um Abstandsflächen zur Bundesstraße 75 (Kayhuder Straße) zu erhalten.

Mit der durch die Neuplanung vorgesehenen Umnutzung von bisher Mischgebiet in nunmehr Allgemeines Wohngebiet und der Regelung, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Ausnahme, sondern allgemein zulässig sein sollen, führt dies zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur, als dass hier den privaten Seiten der Grundstückseigentümer zum einen Nutzungen im Dienstleistungsbereich bzw. gewerblichen Bereich angeboten werden, aber auch verschiedenste Wohnformen möglich sein sollen. Ziel ist es hier eine gewünschte innerörtliche bauliche Nachverdichtung zu erreichen, die über die bisherigen städtebaulichen Vorgaben nicht erreicht worden ist.

Mit der Sicherung einer angemessenen Bebaubarkeit und grundstücksbezogenen baulichen Verdichtung führt dies zu Verlusten von Großgrünstrukturen. Prägender Großgrünbestand soll jedoch in Straßennähe bzw. rückwärtigen Grundstücksteilen erhalten werden. Hierzu ist eine Tabelle mit Erfassung des gesamten eingemessenen Großgrünbestandes innerhalb des Plangebietes erarbeitet, über die verdeutlicht werden soll, welche Betroffenheiten zu den insgesamt 27 Einzelbäumen gegeben und in welchem Verhältnis Ausgleich für zu entfernende Einzelbäume zu berücksichtigen sind. Die Tabelle wird am Ende dieser Ordnungsziffer wiedergegeben.

Insgesamt führt die vorliegende Planung dem Grunde nach zu einer Veränderung der baulichen Nutzungen, nicht jedoch zu einer Veränderung der gesamt zulässigen Grundstücksversiegelungen, soweit die bisherige Planung der aktuellen Planung gegenübergestellt wird. Dies ist entsprechend nachgewiesen über die Tabellen 11b und 11c. Tatsächlich ist jedoch mit einer deutlich größeren Veränderung gegenüber der bisherigen Nutzung zu rechnen.

Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan durchgeführt.

Dieser Artenschutzbeitrag mit Stand vom 20. Juli 2015 ist vom Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, erstellt und ist als Anlage der Begründung beigelegt

Nachfolgend wird hieraus zusammenfassend wiedergegeben:

Aus der Sicht des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG besteht angesichts der Habitatstrukturen eine besondere Relevanz für gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse sowie für Brutvögel, ebenfalls gebäude- und gehölzbrütende Arten.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wurden für diese relevanten Tierartengruppen Potenzialabschätzungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Datenrecherchen vorgenommen.

Aus der nachfolgend durchgeführten Konfliktanalyse in Bezug auf die nach § 44 (1) BNatSchG geltenden Verbote des Tötens, des Störens und des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben sich folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Mit der Berücksichtigung der Fällzeiträume des § 27a LNatSchG (vom 1.1. bis zum 14.3.) werden Tötungen von Vögeln, Gelegen und Fledermäusen vermieden. Höhlenreiche Bäume (Apfelbäume, Walnuss) sind zuvor durch einen Fledermausgutachter zu kontrollieren.

Durch Einhaltung der Schutzfristen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten bei Abrissarbeiten von Gebäuden und Schuppen (nicht im Zeitraum vom 01.3. bis zum 30.11. eines Jahres bzw. nur nach vorheriger Begutachtung auf Besatz von Fledermäusen und Ausschluss von Brut- und Aufzuchtaktivitäten innerhalb dieses Zeitraumes) werden Tötungen auch für gebäudebewohnende Arten vermieden.

Holzstapel sind vor ihrer Entfernung umzusetzen und auf Fledermäuse zu kontrollieren.

Sollten bei der Kontrolle durch einen Fledermausgutachter höherwertige Quartiere in dem höhlenreichen Baumbestand bzw. in abzureißenden Gebäuden festgestellt werden, so sind dafür spezifische Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen, deren Umfang erst bei der Prüfung der Quartiere festgelegt werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ergeben sich keine Verbotstatbestände, die der Verwirklichung des B-Plans entgegenstehen. Artenschutzrechtliche Ausnahmen werden nicht erforderlich.

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

Einzelbäume, Erhalt, Abgang, Ausgleich

Flurstück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer	Kronen- durch- messer	bisherige Planung: innerhalb; außerhalb; der Baugrenzen	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum	künftig entf. Einzelbaum	Ausgleichs- erfordernis	Ausgleichs- leistung
4/1	1	Tanne	0,4	8,0	außerhalb	vorh. Einzelbaum	---	---	---	---
	2	Tanne	0,4	8,0	außerhalb	vorh. Einzelbaum	---	---	---	---
	3	Tanne	0,4	8,0	außerhalb	vorh. Einzelbaum	---	---	---	---
	4	Lebensbaum		5,0	innerhalb	---	---	künftig entfallend	---	---
	5	Linde	0,5	10,0	innerhalb	---	---	künftig entfallend	---	---
	6	Obstbaum	0,3	8,0	innerhalb	---	---	künftig entfallend	---	---
	7	Birke	0,3	8,0	außerhalb	vor. Einzelbaum	---	---	---	---
	8	Ahorn	0,3	6,0	außerhalb	---	zu erh. Einzelbaum	---	---	---
	9	Birke	0,3	6,0	außerhalb	vorh. Einzelbaum	---	---	---	---
	10	Tanne	0,3	8,0	außerhalb	vorh. Einzelbaum	---	---	---	---
5/5	11	Tanne	0,2	6,0	außerhalb	vorh. Einzelbaum	---	---	---	---
	12	Tanne	0,2	6,0	innerhalb	---	---	künftig entfallend	---	---
	13	Tanne	0,3	8,0	innerhalb	---	---	künftig entfallend	---	---
	14	Pflaumenbaum	0,4	8,0	innerhalb	---	---	künftig entfallend	---	---
	15	Apfelbaum	0,4	10,0	außerhalb	---	---	künftig entfallend	Erfordernis	2 Obstbäume
5/6	16	Apfelbaum	0,4	10,0	innerhalb	---	---	künftig entfallend	---	---
	17	Birke	0,5	10,0	außerhalb	vorh. Einzelbaum	---	---	---	---
	18	Walnussbaum	0,7	16,0	außerhalb	---	---	künftig entfallend	Erfordernis	2 Obstbäume
	19	Tanne	0,4	8,0	außerhalb	vorh. Einzelbaum	---	---	---	---
7/17	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
7/18	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
8/4	20	Baum	0,3	8,0	innerhalb	---	---	künftig entfallend	---	---
	21	Ahorn	0,9	20,0	außerhalb	---	zu erh. Einzelbaum	---	---	---
	22	Apfelbaum	0,3	8,0	außerhalb	---	---	künftig entfallend	Erfordernis	1 Obstbaum
8/5	23	Apfelbaum	0,3	8,0	außerhalb	---	zu erh. Einzelbaum	---	---	---
	24	Apfelbaum	0,4	8,0	außerhalb	---	zu erh. Einzelbaum	---	---	---
	25	Apfelbaum	0,4	8,0	außerhalb	---	zu erh. Einzelbaum	---	---	---
	26	Walnussbaum	0,4	10,0	außerhalb	---	zu erh. Einzelbaum	---	---	---
	27	Birke	0,3	8,0	außerhalb	vorh. Einzelbaum	---	---	---	---

7. Bodenschutz

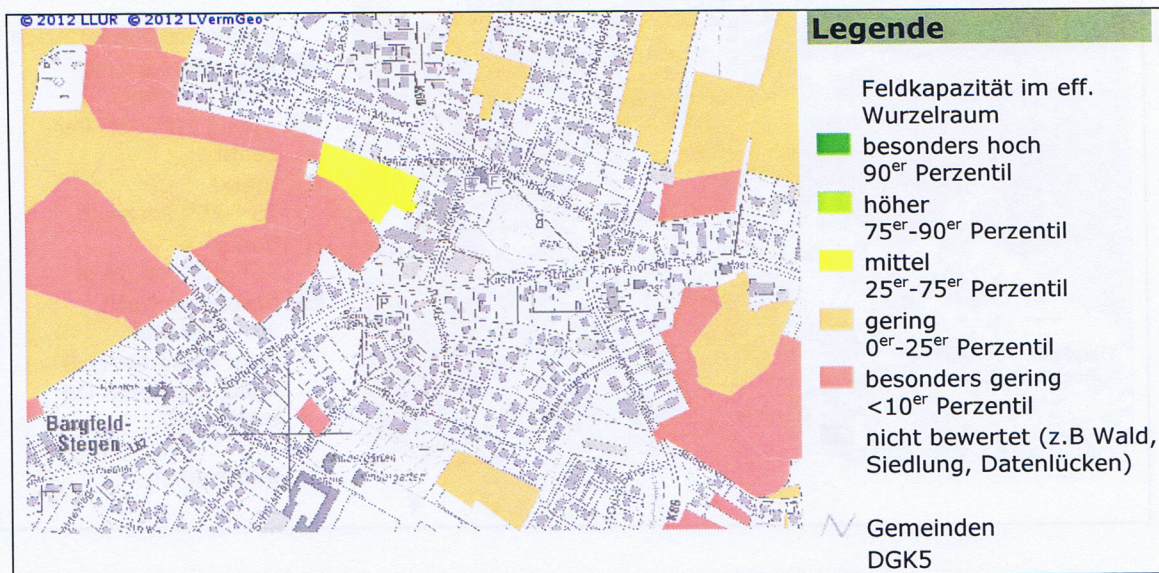
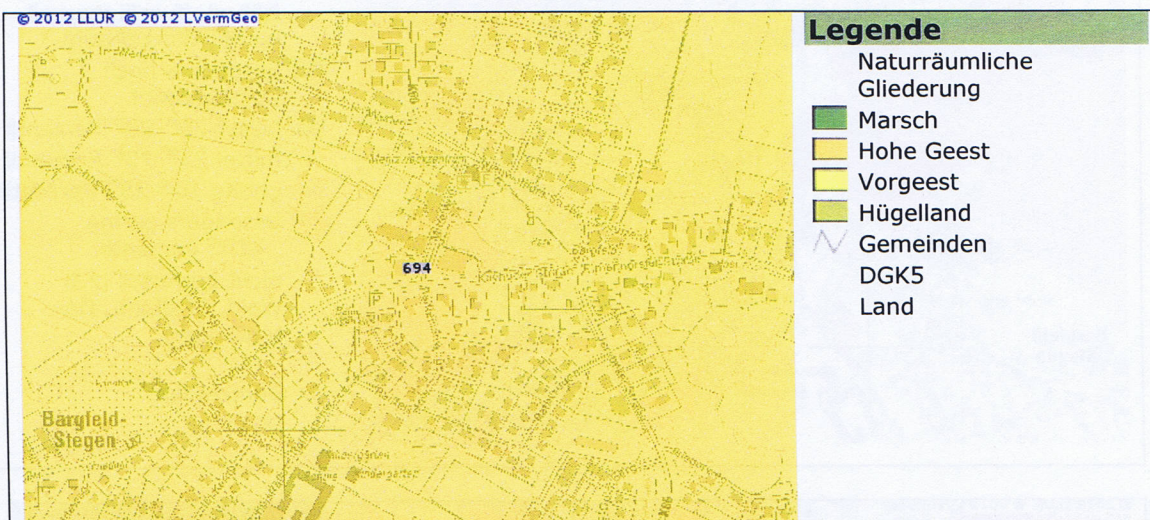
a) Vorsorgender Bodenschutz

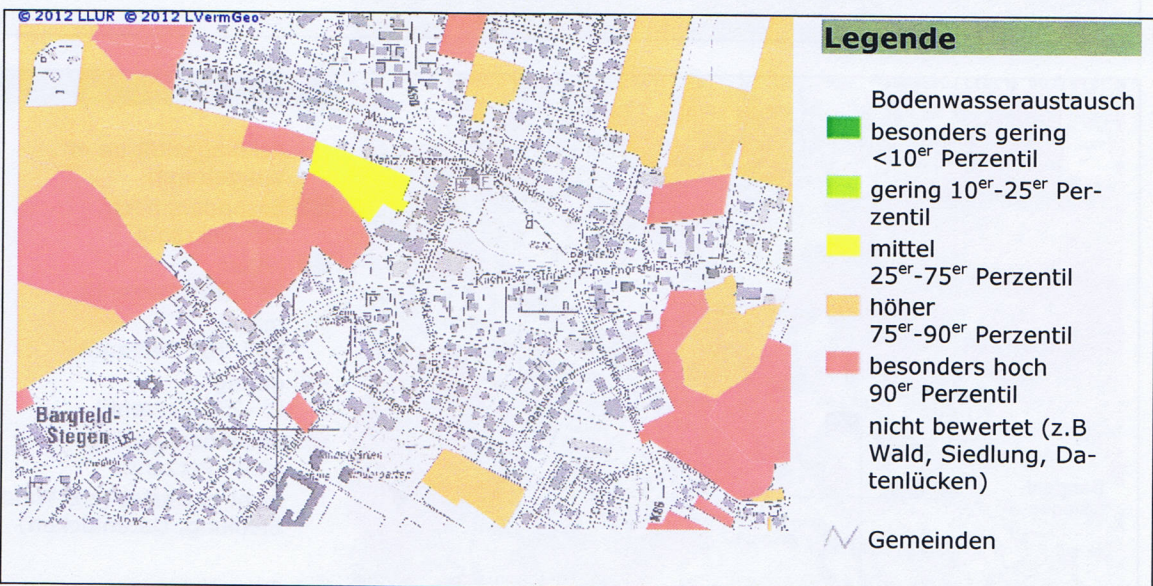
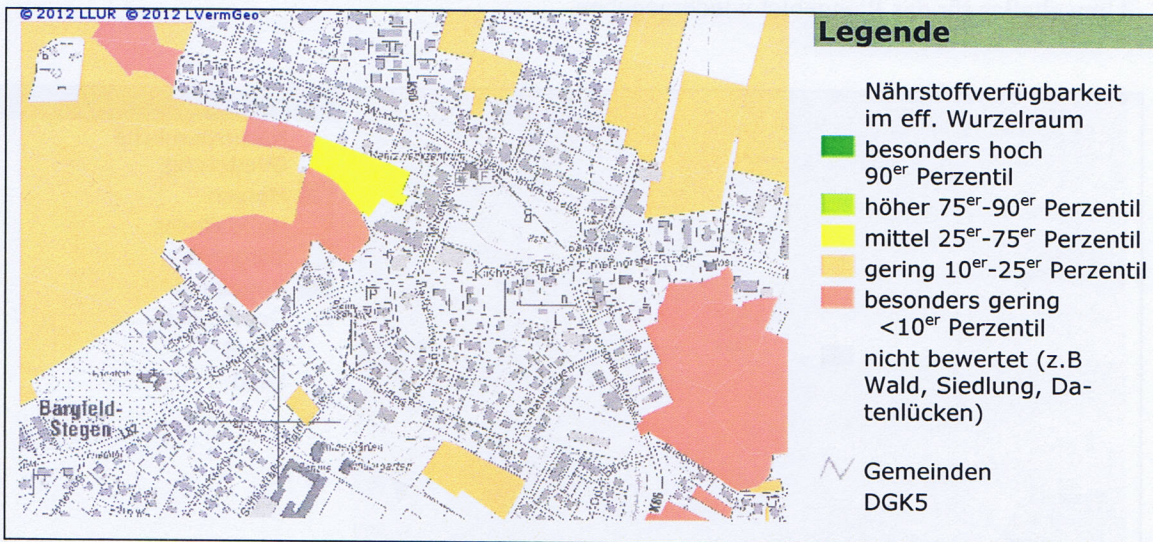
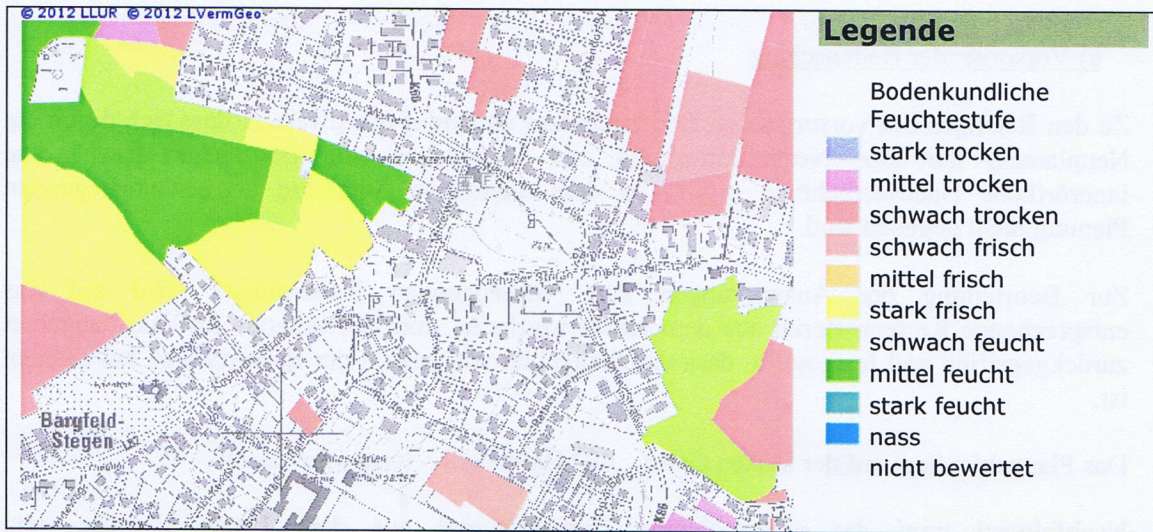
Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die Neuplanung nur eine Neustrukturierung und Umnutzung von Bauflächen sowie eine innerörtliche Nachverdichtung ergibt, so dass alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben sind.

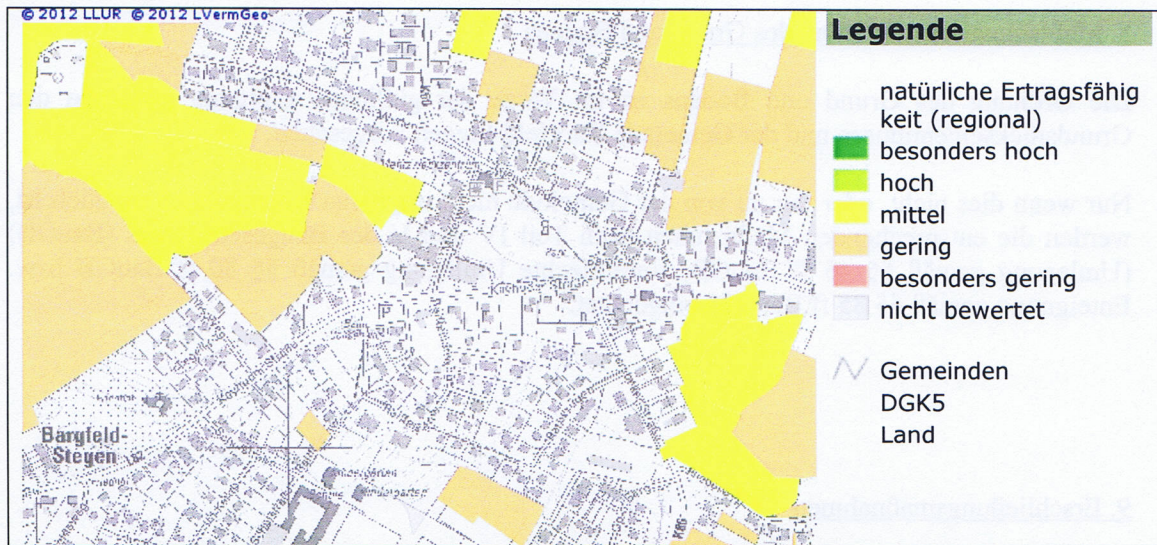
Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen und festgestellt, dass das Plangebiet von keinen der Bewertungen betroffenen ist.

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

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte bzw. Ablagerungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangebietes 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. Erschließungsmaßnahmen

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

Die baulichen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten werden auf den bereits bestehenden Baugrundstücken entwickelt und gesichert.

Die erforderliche Vernetzung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen ist durch die bestehenden Straßenzüge Kayhuder Straße, Raiffeisenweg und Jersbeker Straße gesichert.

Andere Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht gegeben.

Erforderliche private Erschließungen auf den privaten Baugrundstücken sind diesen zuzuordnen. Eine Ermittlung dieser Erschließungskosten erfolgt nicht.

10. Hinweise

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.

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.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG 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 Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland 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.

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 28. Juli 2015 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können. Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen. Hierzu wird nachfolgend aus der Stellungnahme zitiert:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturgut 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.

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.

Starkregenereignisse

Aufgrund möglicher zu erwartender Starkregenereignisse wird den Grundstückseigentümern empfohlen Vorsorgemaßnahmen auf ihren Baugrundstücken durch Grundstücksgestaltungen und Geländemodellierungen vorzunehmen, um die baulichen Anlagen zu schützen und soweit möglich ein Abfließen auf die Straßen und Wege sowie Nachbargrundstücke auszuschließen.

11. Tabellarische Ermittlungen

a) Flächenermittlung /Flächenverteilung

Flurstück	Größe / Größe im Plangebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA) II o 0,4/0,6		gesamt
4/1	862 qm	862 qm		862 qm
5/5	671 qm	671 qm		671 qm
5/6	1.114 qm	1.114 qm		1.114 qm
7/17	1.339 qm	1.339 qm		1.339 qm
7/18	1.032 qm	1.032 qm		1.032 qm
8/4	850 qm	850 qm		850 qm
8/5	1.621 qm	1.621 qm		1.621 qm
gesamt	7.489 qm	7.489 qm		7.489 qm

11. Tabellarische Ermittlungen

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

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung MI I o 0,4/0,4	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
4/1	862 qm	MI 0,4	344,8 qm	172,4 qm	172,4 qm
5/5	671 qm	MI 0,4	268,4 qm	134,2 qm	134,2 qm
5/6	1.114 qm	MI 0,4	445,6 qm	222,8 qm	222,8 qm
7/17	1.339 qm	MI 0,4	535,6 qm	267,8 qm	267,8 qm
7/18	1.032 qm	MI 0,4	412,8 qm	206,4 qm	206,4 qm
8/4	850 qm	MI 0,4	340,0 qm	170,0 qm	170,0 qm
8/5	1.621 qm	MI 0,4	648,4 qm	324,2 qm	324,2 qm
gesamt			2.995,6 qm	1.497,8 qm	4.493,4 qm

11. Tabellarische Ermittlungen

c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil – 3. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung WA II o 0,4/0,6	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
4/1	862 qm	WA 0,4	344,8 qm	172,4 qm	172,4 qm
5/5	671 qm	WA 0,4	268,4 qm	134,2 qm	134,2 qm
5/6	1.114 qm	WA 0,4	445,6 qm	222,8 qm	222,8 qm
7/17	1.339 qm	WA 0,4	535,6 qm	267,8 qm	267,8 qm
7/18	1.032 qm	WA 0,4	412,8 qm	206,4 qm	206,4 qm
8/4	850 qm	WA 0,4	340,0 qm	170,0 qm	170,0 qm
8/5	1.621 qm	WA 0,4	648,4 qm	324,2 qm	324,2 qm
gesamt			2.995,6 qm	1.497,8 qm	4.493,4 qm

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 4b –Ortsmitte- 3. Änderung ergibt sich folgendes rein rechnerisches Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	4.493,4 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	./ 4.493,4 qm
Ausgleichsbedarf - Vollversiegelung	<u>0,0 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 unverändert sind.

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

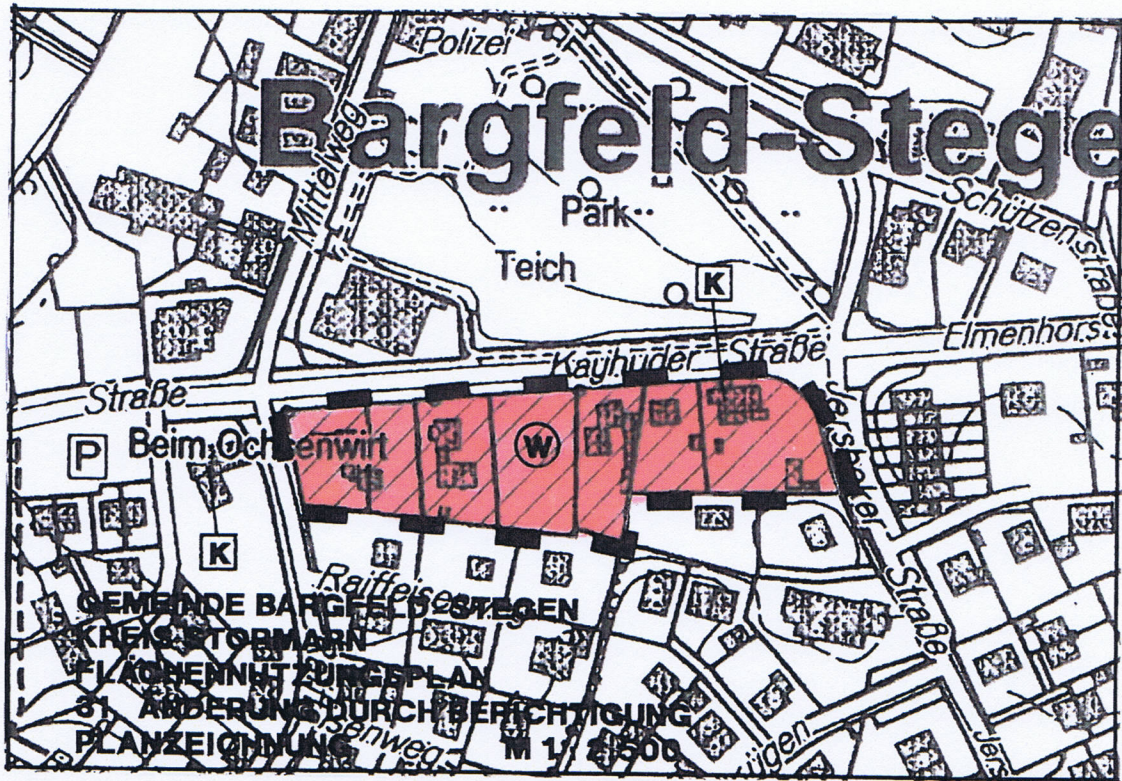
11. Tabellarische Ermittlungen

d) Neue Planung – mögliche Geschossfläche bei zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (GRZ 0,4 / GFZ 0,6)

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben einer festgesetzten GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 ergibt sich die höchstzulässige Geschossfläche im Gesamtbaukörper wenn tatsächlich eine GR im Erdgeschoss von 0,3 zu Grunde gelegt wird und auch im 1. Obergeschoss eine Grundfläche von 0,3 berücksichtigt wird. Dies wird in der nachfolgenden Tabelle als jeweiliger Maximalwert ermittelt.

Flurstück	Größe im Plangebiet	GF im EG (100 %) (0,3)	GF im OG (100 %) (0,3)	GF im Staffelges. (0,3 x 0,75)	GF gesamt
4/1	862 qm	258,6 qm	258,6 qm	194,0 qm	711,2 qm
5/5	671 qm	201,3 qm	201,3 qm	151,0 qm	553,6 qm
5/6	1.114 qm	334,2 qm	334,2 qm	250,7 qm	919,1 qm
7/17	1.339 qm	401,7 qm	401,7 qm	301,3 qm	1.104,7 qm
7/18	1.032 qm	309,6 qm	309,6 qm	232,2 qm	851,4 qm
8/4	850 qm	255,0 qm	255,0 qm	191,3 qm	701,3 qm
8/5	1.621 qm	486,3 qm	486,3 qm	364,7 qm	1.337,3 qm
gesamt		2.246,7 qm	2.246,7 qm	1.685,2 qm	6.178,6 qm


12. Flächennutzungsplan –31. Änderung- durch Berichtigung





ZEICHENERKLÄRUNG

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

I. DARSTELLUNGEN

<u>BAUFLÄCHEN</u>		
	Wohnbauflächen (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Einfaches Kulturdenkmal -Schrotmühle- Raiffeisenweg 2 -Alte Post- Kayhuder Straße 1	§ 5(4) BauGB
	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung	



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. Änderung, Gebiet: Kayhuder Straße ungerade Nrn. 1 bis 11, der Gemeinde Bargfeld-Stegen, wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 28. September 2015.



Bargfeld-Stegen, den **08. Okt. 2015**

J. Gerdens
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juni 2015; Juli 2015; Okt. 2015

