

Stand: 5. Dezember 2022

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 4B, 4. ÄNDERUNG

- ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

DER GEMEINDE BARGFELD-STEGEN

für das Gebiet westlich Jersbeker Straße, gerade Hausnummern 2 bis 6,
- Ortsmitte Südteil -



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	9
2	Begründung der Planung	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Erschließung	13
2.3	Grünplanung	14
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	16
3	Emissionen und Immissionen	16
4	Ver- und Entsorgung	19
5	Hinweise	20
5.1	Bodenschutz	20
5.2	Altlasten	20
5.3	Archäologie	21
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
7	Städtebauliche Daten	22
7.1	Flächenbilanz	22
7.2	Bauliche Nutzung	22
8	Kosten für die Gemeinde	22
9	Verfahrensvermerk	23

- Anlage 1: „Erstbewertung einer Prüfdatei der Kategorie P 1“ von Baugrund Kuhrau Ing.-Gesellschaft mbH, mit Stand vom 01.08.2022, A.- Nr: 22136, erstellt
- Anlage 2: „Schalltechnische Untersuchung“ erstellt durch die LAIRM Consult GmbH, Projektnummer: 13074.02, vom 22.09.2022
- Anlage 3: „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum geplanten Abriss des Gebäudes in der Jersbekerstr. 4 in der Gemeinde Bargfeld-Stegen“ von BIOPLAN aus Großharrie, mit Stand, vom 19.11.2021

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

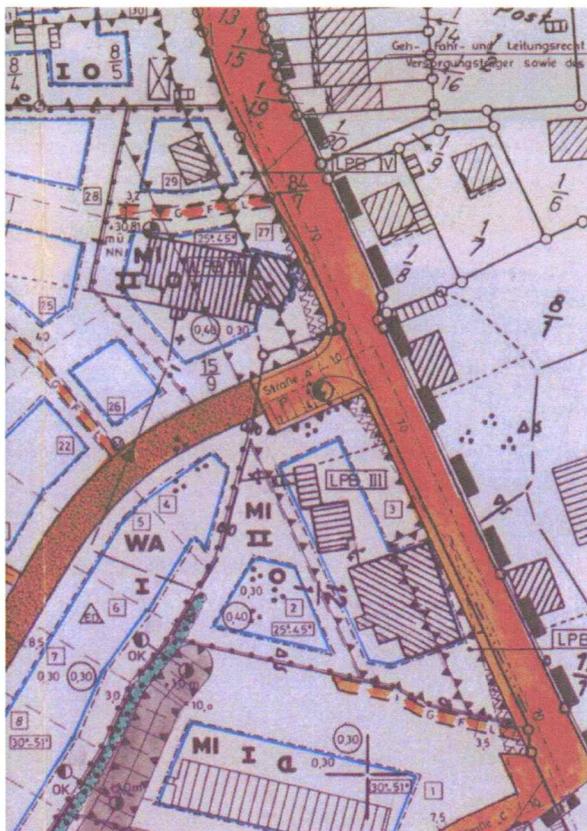
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Umwandlung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in Bargfeld-Stegen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 4b, der seit dem 10.09.1992 gilt, setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest mit einer zweigeschossigen bzw. offenen Bauweise.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4b



Zwischenzeitlich sind hier die landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen aufgegeben worden. Eine Neuansiedlung von ähnlichen Nutzungen ist nicht zu erwarten.

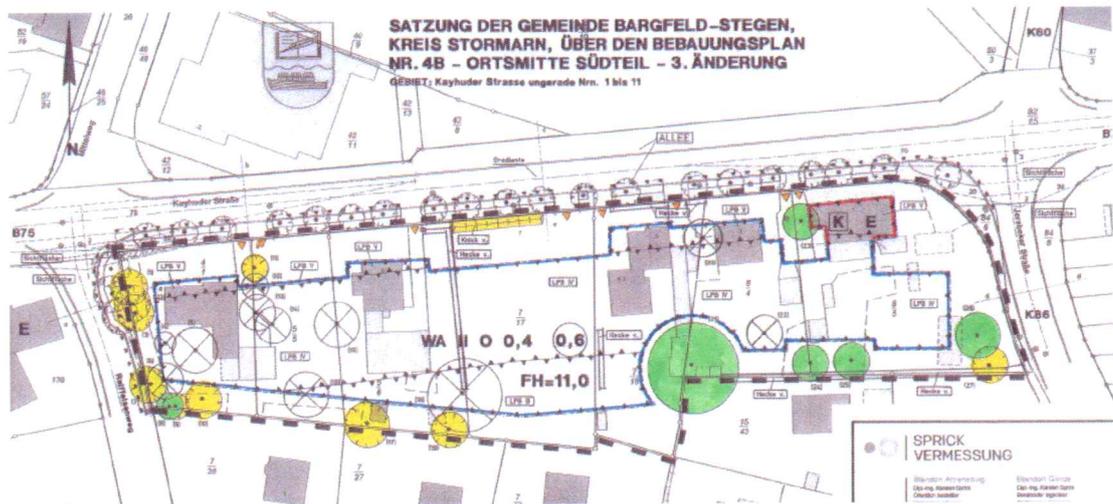
Stattdessen zeigt sich, dass dieser Bereich für die Wohnbaunutzung eine höhere Attraktivität besitzt.

Folglich besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf dahingehend, dass der Bebauungsplan den aktuellen Anforderungen in der Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der Bauweise anzupassen ist.

Planungsziel ist daher die

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Anpassung der Baugrenzen dahingehend, dass eine der angrenzenden Baustruktur angepasste kleinteiligere Bauweise erfolgt sowie eine Aufwertung des Straßenbildes,
- Bauhöhe und Baudichte der Gebäude an der Grundstruktur der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b anzupassen, der seit dem 15.10.2015 gilt.

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



1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4b bebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Neuordnung und Nachverdichtung der Baufläche.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (- 4 C 29.94 - E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Wohn- und Mischgebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Wohnstandort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „lebensnahen Betrachtung“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	05.07.2021
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		22.11.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	13.01.2022 – 14.02.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 13.01.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	05.12.2022

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet ist bebaut. Von allen Seiten grenzt Bebauung an die Fläche. Somit fügt sich die Fläche, für die bereits ein Baurecht besteht, in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie erläutert, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 m² Grundfläche: Die Bauflächen umfassen eine Grundfläche von ca. 6.400 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,40, können ca. 2.560 m² bebaut werden. Damit erhöht sich die zulässige Bebauung um ca. 640 m² gegenüber dem Ursprungsplan. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

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

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

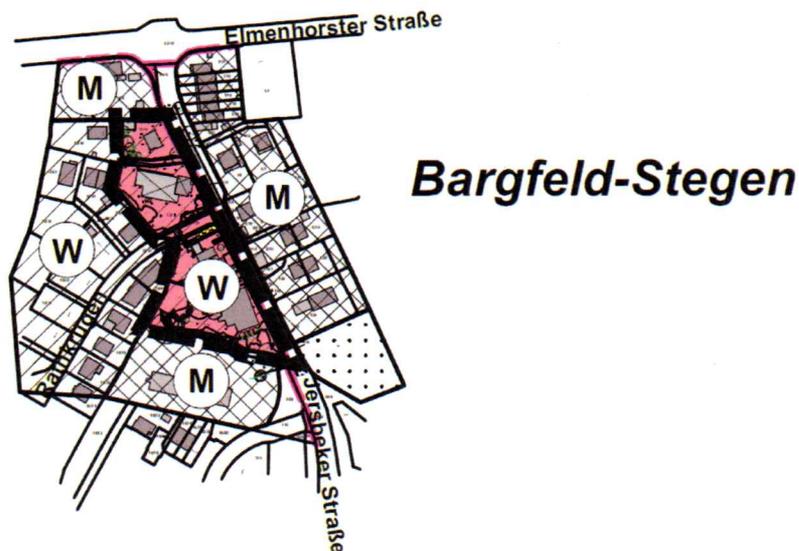
Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Somit ist die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

Bild 3: Auszug 38. Änderung des Flächennutzungsplanes



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 4b, der seit dem 10.09.1992 gilt, setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest mit einer zweigeschossige bzw. offenen Bauweise.

Für das Plangebiet gilt der am 10.09.1992 genehmigte Bebauungsplan Nr. 4b. Dieser setzt das Plangebiet als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO fest (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Es wurde eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum geplanten Abriss des Gebäudes in der Jersbekerstr. 4 in der Gemeinde Bargfeld-Stegen“ von BIOPLAN aus Großharrie, mit Stand vom 19.11.2021, erstellt (siehe Anlage 3). Diese kommt zu folgendem Fazit:

„4 Fazit und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Außen und im Inneren des für den Abbruch vorgesehen Gebäudes konnten keine Spuren eines aktuellen oder zurückliegenden Besatzes durch Fledermäuse nachgewiesen werden und auch eine Ausflugskontrolle brachte keine Nachweise. Die Horchboxen im Inneren des Gebäudes zeichnerten hingegen Fledermausaktivität einer Pipistrellus-Fledermaus auf. Das Gebäude besitzt ein allgemein hohes Quartierpotenzial, insbesondere auf dem Dachboden. Fledermäuse haben jedoch auch die Möglichkeit in die Schuppen einzufliegen und finden dort ebenfalls geeignete Versteckmöglichkeiten. Eine dauerhafte Nutzung als großes Winterquartier kann hingegen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da das Dach nicht isoliert ist und somit keine Frostfreiheit gewährleistet ist.

In milden Wintern muss eine Nutzung durch Einzeltiere angenommen werden, die in Form eines akustischen Nachweises auch belegt werden konnte.

Tageeseinstände und Zwischenquartiere von Fledermäusen zählen in der Regel nicht zu den zentralen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von §44 (1) S. 3 BNatSchG (vgl. LBV-SH & AFPE 2016), sofern deren Beseitigung nicht zu einer maßgeblichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Gesamtlebensstätte führt. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der viel-fältigen Quartiermöglichkeiten im Umfeld des Planungsraumes (Siedlung) zugrunde gelegt werden, dass der Verlust möglicher Zwischenquartierstandorte durch ein Ausweichen auf benachbart liegende Quartierressourcen ohne weiteres kompensiert werden kann.

Beim Abriss des Gebäudes können **Zugriffsverbotstatbestände nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Individuen)** ausgelöst werden, da ein Fledermausbesatz im Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Minimierung des Tötungsrisikos werden folgende Maßnahmen als wirksam erachtet:

- **Händische Abnahme des Dachs und Entkernung des Gebäudes:** Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist das Dach schnellstmöglich, jedoch spätestens 14 Tage vor dem konkreten Abriss vorsichtig und händisch zu entfernen. Des Weiteren sind Fenster und Türen spätestens 14 Tage vor dem konkreten Abriss ebenfalls händisch zu entnehmen, um die Gebäude als potenzielle Quartierstandorte möglichst unattraktiv und damit unbrauchbar zu machen. Sollten bei den Arbeiten überwinternde/übertagende Fledermäuse gefunden werden, so sind Arbeiten umgehend einzustellen. In diesem Fall ist ein Sachkundiger hinzuzuziehen, der die Tiere entnimmt, fachgerecht zwischenhält und an einem geeigneten Ort bzw. an einem bekannten Winterquartier in der Nähe wieder freilässt.
- **Bauzeitenregelung Fledermäuse:** Zur Vermeidung des Tötungsverbotest ist der Gebäudeabbriss grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeit-raum vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Fazit: Bei Einhaltung der oben beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG wirksam verhindert werden.“

Zu dieser Stellungnahme hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn im November 2021 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Dem Kurzgutachten kann hinsichtlich der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung des Tötungsverbotest (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) - Vorgehensweise in Handarbeit und ggf. Hinzuziehen einer fachlich qualifizierten Person bei Fledermausfunden sowie Bauzeitenregelung - gefolgt werden.

Hinsichtlich des Eintretens einer Schädigung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG sollte folgende Ergänzung berücksichtigt werden:

„Auch wenn Zwischenquartiere von Fledermäusen - so wie in diesem Fall vorgefunden - nicht zu den zentralen geschützten Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG gehören, möchte ich ergänzend vorschlagen, Fledermausersatzquartiere an einem künftigen Neubau

einzuplanen und zu installieren und nicht allein darauf zu vertrauen, dass sich im näheren Umfeld schon genug Quartierressourcen für Fledermäuse finden werden. Bioplan kann Sie über Möglichkeiten beraten.“

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

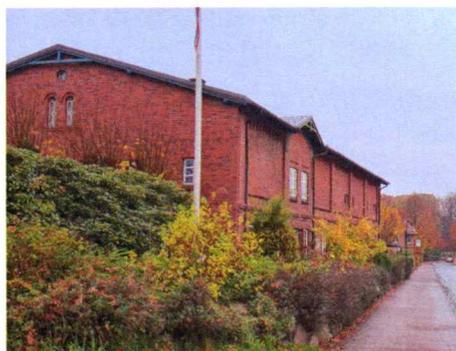
1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

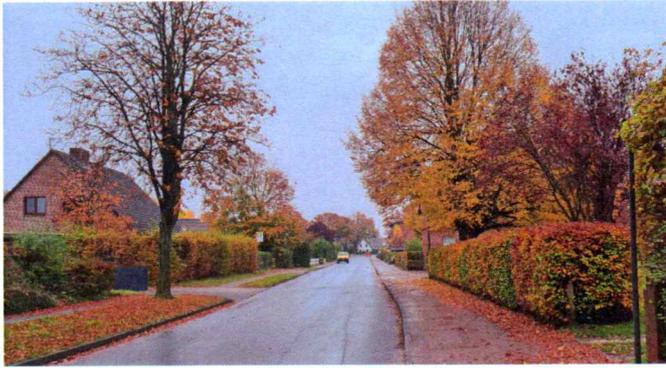
Das Plangebiet liegt westlich Jersbeker Straße, gerade Hausnummern 2 bis 6, - Ortsmitte Südteil -.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet war mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. So stehen im Gebiet zwei größere kompakte Gebäude in einer zweigeschossigen Bauweise, die der gewerblichen Nutzung dienten. Die übrigen Grundstücke sind eher kleinteilig, in einer eingeschossigen Bauweise, bebaut. Richtung Norden, im Bereich der 3. Änderung, an der sich orientiert werden soll, dominieren hingegen zweigeschossige, kompakte Gebäude.

Bild 4: eigene Fotos vom 04.11.2021





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

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

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 4b werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

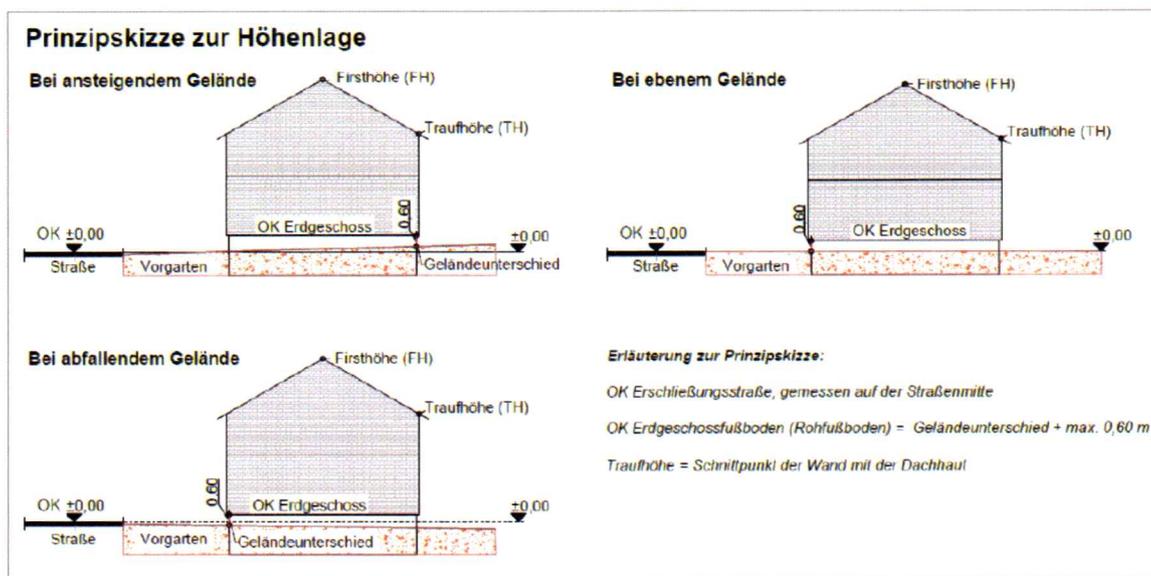
- *Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO statt eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4b.* → In der Vergangenheit sind in der Umgebung alle landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe aufgegeben worden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4b entstanden nur Wohngebäude. Zudem steht ein größeres Gebäude leer. Auf Grund der geringen Grundstücksgröße findet sich kein Gewerbetreibender, der sich hier entwickeln möchte. Hier ist daher die Anpassung des Baugebietstyps an die Planungsbedürfnisse erforderlich.
- *Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl* → Der Ursprungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,30 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit fest. Somit kann nur 15 % der Grundstücke mit einer tatsächlichen Zweigeschossigkeit bebaut werden. Die übrigen 25 % könnten für Nebenanlagen genutzt werden, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Balkone etc.. Das Ziel der Bundesregierung besteht darin, den Innenbereich intensiver zu nutzen und diesen nachzuverdichten. Entsprechend erfolgt die Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahlen, in Anlehnung an die 3. Änderung, auf eine Grundflächenzahl von 0,40 und eine Geschossflächenzahl von 0,60.
- *Aufnahme der Firsthöhe.* → Die neuen Gebäude sollen sich in der Höhe der 3. Änderung orientieren. Daher wird die Gesamthöhe der Gebäude auf 10,5 m begrenzt, bezogen auf den Erdgeschossfußboden.

- *Anpassung der Baugrenzen.* → Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass sie sich an die Baufluchten parallel der Jersbeker Straße orientieren sowie an den aktuellen Grundstückszuschnitten. Hier soll eine grundstücksbezogene Bestandssicherung erfolgen bei der Sicherung einer gestalterischen Flexibilität.
- *Verzicht auf die Festsetzung von Sichtdreiecken.* → Im Innenbereich sind die Sichtdreiecke von 3 m Anfahrtssicht zur Fahrbahn und 10 m Sichtfläche in jede Fahrriichtung zu sichern. Diese Sichtflächen können auf den Verkehrsflächen untergebracht werden, so dass weitergehende Regelungen nicht erforderlich sind.

Text:

- *Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes* → Der Ursprungsplan definiert ein Mischgebiet. Im neuen WA-Gebiet werden nur Beherbergungsbetriebe allgemein ausgeschlossen, da diese in der rückwertigen Lage zu Ortsmittelpunkt städtebaulich nicht zu favorisieren sind. Von der Aufnahme von weiteren regelnden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird abgesehen. Somit gelten hier die Vorgaben des § 4 BauNVO.
- *Textliche Festsetzung eines Bauverbotes in den Vorgärten.* → Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig. Somit bleibt die Systematik des Ursprungsplanes gewahrt.
- Ziel ist eine max. 11 m hohe Firsthöhe, bezogen auf die Straße. Zudem soll eine übermäßige Aufschüttung des Geländes, bzw. das Herausragen der Gebäude, unterbunden werden, um gestelzt wirkende Bauformen zu verhindern. → entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass in den WA-Gebieten die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Fußweges der Jersbeker Straße liegen darf. Bezugspunkt der Erschließungskante ist:
 - a) bei ebenem Gelände die nächstliegende der Mittelachse des Fußweges,
 - b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Fußweg abgewandten Gebäudeseite,
 - c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Fußweg zugewandten Gebäudeseite.

Bild 5: Prinzipskizze zur Höhenlage



- **Verhinderung von Geländeaufschüttungen** → Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und keine technisch hergestellten Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke entstehen.
- **Zulassung von Terrassen außerhalb der Baugrenze.** → Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Balkone bis maximal 2 m und durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe überschritten werden dürfen.
- **Begrenzung der Wohnungszahl.** → In Anlehnung an die 3. Änderung soll die Wohnungszahl begrenzt werden. Entsprechend erfolgt auch hier die Festsetzung, dass je angefangenen 120 m² zulässige Geschossfläche als Summe der Geschossfläche von allen Vollgeschossen nach § 20 Abs. 1 BauNVO und der Geschossfläche der Nichtvollgeschosse im Dach, die auf weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m haben dürfen (vgl. § 1 Abs. 8 LBO), eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig ist. Dieses entspricht einer maximal anrechenbaren Geschossflächenzahl von 0,825 im WA-Gebiet.
- **Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO** → Wenn mehrgeschossige Gebäude entstehen und je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist, dann sind mehr Flächen für die Versiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten erforderlich. Um dieses zu ermöglichen, wird die Versiegelung für diese Nutzung auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 erhöht.

- Anpassung der Immissionspegel → WA-Gebiete haben einen 4 dB (A) höheren Schutzanspruch als MI-Gebiete. Entsprechend erfolgt die Ausnahme des Lärmpegelbereiches II.
- *Ausnahme von gestalterischen Festsetzungen.* → Neu aufgenommen werden folgende gestalterische Grundstrukturen:
 - Die Fassaden der Hauptkörper sind ausschließlich aus rotem bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zulässig. Auf Teilflächen bis zu 25 v. H. sind andere Materialien zulässig. Glasflächen von Türen und Fenster sind dabei nicht anzurechnen.
 - Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
 - Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden anthrazitfarbene bis schwarze und roten bis rotbraune Materialien zulässig.
Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
 - In den WA-Gebieten sind Dächer der Hauptgebäude nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig.
 - Schottergärten sind nicht ortstypisch. Daher erfolgt zukünftig die Regelung, dass die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
 - Einfriedigung prägen das Ortsbild wesentlich. Eine eingegrünte Einfriedigung der Grundstücke zur Erschließungsanlage trägt wesentlich zu einer Gesamtaufwertung des Straßenbereiches dar. Daher erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig sind als:
 - Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
 - bepflanzte Steinwälle.

Diese Festsetzungen haben sich bereits in den umgebenden Gebieten in Bargfeld-Stegen als ortstypische Gestaltungselemente favorisiert und sollen daher auch hier fortgeführt werden.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4b treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 4b erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4b treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

Für die Zahl der Stellplätze sind die Angaben der wirksamen Stellplatzsatzung zu beachten.

2.2.2 Parkplätze

Bisher gelten keine Einschränkungen der Wohnungszahlen. Daher ist davon auszugehen, dass sich an der Wohnungszahl nichts wesentlich ändert. Somit sind keine weiteren Parkplätze erforderlich.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Neu aufgenommen wird die Festsetzung von zwei vorhandenen Bäumen. Durch ihre Straßennähe und ihre Größe haben sie eine städtebauliche Bedeutung für das Ortsbild. Sie werden daher in ihrem Bestand gesichert. Diese sind zukünftig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Eingriff (m ²) zulässig neu
1	WA	6.400 m ²	
		Gesamtversiegelung nach § 19 (2): 2.560 m ² - 1.920 m ² =	640
		Gesamtversiegelung nach § 19 (4) BauNVO: 1.920 m ² - 960 m ² =	960
			Ca. 1.600

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet wird intensiv als Mischgebiet genutzt wird. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4). Gehölzstrukturen bestehen auf der Fläche nicht.

Es wird auf hingewiesen Punkt 1.2.2 der Begründung verwiesen. Danach wurde eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum geplanten Abriss des Gebäudes in der Jersbekerstr. 4 in der Gemeinde Bargfeld-Stegen“ erstellt (siehe Anlage 3). Diese kam zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der in der Stellungnahme beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG wirksam verhindert werden kann.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 1.600 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 1.600 m² in dem Baugelbiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wohn- und Gewerbefläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirken im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Bargfeld-Stegen. Dessen Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Gartenflächen, die Bestandteil einer Mischnutzung sind, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 800 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Bargfeld-Stegen. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Grundstücken zu schaffen.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die LAIRM Consult GmbH, Projektnummer: 13074.02, vom 22.09.2022 erstellt (siehe Anlage 2). Dieses kam, bezogen auf alle Ein- und ausgehenden Immissionen/Emissionen auf/aus dem Plangebiet auf folgendes Ergebnis:

“ 6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

6.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b beabsichtigt die Gemeinde Bargfeld-Stegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich von Bestandsbebauung mit Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Derzeit ist der Plangeltungsbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich südlich der Kayhuder Straße und westlich der Jersbeker Straße. In direkter Nachbarschaft befindet sich weitere Wohnbebauung. Direkt südlich an den Plangeltungsbereich grenzt eine gewerbliche Nutzung (Autowerkstatt) an.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Gewerbelärms und des Verkehrslärms auf das Plangebiet untersucht.

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“. 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.

b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm vom benachbarten Bestandsbetrieb anhand der Betriebsbeschreibung des Betreibers wurden die Beurteilungspegel innerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts getrennt ermittelt.

Für das allgemeine Wohngebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zusammenfassend festzustellen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts sicher eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände tags zum Plangeltungsbereich eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums bei ggf. stattfindenden Parkvorgängen auf dem Stellplatz nördlich der Werkstatt auf den nächstgelegenen Baugrenze nicht auszuschließen. Derartige Vorgänge sind als selten anzusehen. In Wohngebieten sind vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel wegen der Ortsüblichkeit des Anwohnerverkehrs jedoch auch üblich. Daher ist auch im Nachtabschnitt nicht mit erheblichen Belästigungen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile wurden der manuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor: 1,1).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund und der vorliegenden Verkehrsbelastung und der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich auf den Baugrenzen im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu etwa 67 dB(A) tags und etwa 59 dB(A) nachts.

Im gesamten Plangeltungsbereich werden die geltenden Orientierungswerte überschritten. Der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird überwiegend überschritten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird nicht ein- gehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Jersbeker Straße (K 86) sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung der Grundstücke sowie der Einmündung in die Straße Rathkrügen nicht möglich. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

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

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich festhalten, dass innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Jersbeker Straße mit Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes tags zu rechnen ist. In den von Überschreitungen betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude zulässig.

Zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben zu prüfen, ob mit Abschirmungen auch an Außenwohnbereichen an den der Jersbeker Straße (K 86) zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.“

Somit bestehen keine immissionstechnischen Bedenken gegen das Nebeneinander von einem Wohn- und einem Mischgebiet.

Allerdings wirken Immissionen von der angrenzenden Jersbeker Straße (K 86) auf das Gebiet. Daher werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„6.2 Festsetzungen

Schutz vor Verkehrslärm

1. Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neubau, Umbau und Ausbau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

(Hinweis 1 an den Planer: Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die im Baugenehmigungsverfahren notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) sind den Abbildungen 1 und 2 der Begründung zu entnehmen.)

(Hinweis 2 an die Verwaltung und den Planverfasser: Die D/N-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hin-zuweisen.)

2. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Aus- bauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
3. Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Jersbeker Straße (K 86) sind in den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird.
4. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 4b – und seinen 3 Änderungen - verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.



Ergänzend wird mitgeteilt: Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Diese verweist in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2022 auf folgende Situation:

„Im Bereich der Jersbeker Straße 6 soll in zweiter Reihe Wohnraum entstehen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zukünftige Anlieger dieses Grundstückes die Abfallbehälter an die nächste durchgängig befahrbare Straße zur Abholung bereitstellen müssen. Eine Befahrung der privaten Grundstücke mit Müllfahrzeugen erfolgte aus Gründen der UW nicht.“

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Für das Plangebiet wurde eine „Erstbewertung einer Prüfdatei der Kategorie P 1“ von Baugrund Kuhrau Ing.-Gesellschaft mbH, mit Stand vom 01.08.2022, erstellt (siehe Anlage 1).

Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„5. Ergebnis der Erstbewertung

Die im Rahmen der Bauaktenrecherche aufgelistete Grundstückshistorie belegt eine Nutzung des Geländes mit nicht altlastenrelevanten Betrieben. Eine die in den 1970er Jahren eingebaute Kleinkläranlage sowie ein Heizöltank stellen im Rahmen des kleingewerblichen Kontextes ebenfalls kein Potenzial für eine Gefährdungsvermutung dar. Nach der Zeitzeugenbefragung ist es ebenfalls fraglich, ob ein entsprechender Heizöltank jemals in Betrieb genommen wurde, da nach Aussagen der Zeitzeugen die Versorgung der Jersbeker Straße 4 via Fernwärme durch das nördliche Nachbargebäude erfolgte.

Als potenzielle Gefahr wird demnach lediglich der Umgang mit Desinfektionsmitteln, im speziellen „Kohrsollin FF“, während der Nutzung als Matratzenreinigung / Desinfektionsbetrieb angesehen. Da dieser Stoff jedoch nur in Kleinstgebinden von max. 5 l als Konzentrat verkauft und vor Gebrauch i.d.R. zu max. 2%-Lösungen angemischt wird (welche gem. Herstellerangaben problemlos als Abwasser entsorgt werden können), schätzen wir in diesem speziellen Fall die Gefahr als sehr gering ein. Die beschriebenen Arbeitsweisen passen zum Branchenblatt „Matratzenreinigung“ des Landes Schleswig-Holstein, für welches keine Gefährdungsvermutung vorliegt.

Nach Durchführung der Erstbewertung von Altstandorten mittels des in Anlage 1 beigefügten Formblattes des Altlasten-Leitfadens Erfassung des Landes Schleswig-Holstein (Stand Dezember 2019) empfehlen wir daher den Standort dem Archiv A 1, ausgeschieden nach Bauaktenauswertung, zu überführen.“

Gefährdungen sind somit aus dem Plangebiet nicht zu erwarten.

5.3 Archäologie

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

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	6.400 m ²
Verkehrsfläche	1.370 m ²
Gesamt	7.770 m² (1,1 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Bisher war die die Anzahl der zulässigen Wohnungen nicht geregelt. Gerade durch die Umnutzung der größeren Gebäude hätte eine erhöhte Anzahl von Wohnungen bereits entstehen können.

Nach dieser Planänderung ist von einer Erhöhung der allgemein möglichen Wohnungen somit nicht auszugehen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 5. Dezember 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Bargfeld-Stegen,

20. Dez. 2022




(Andreas Gerckens)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 4b, 4. Änderung tritt am **05. Jan. 2023** in Kraft.



