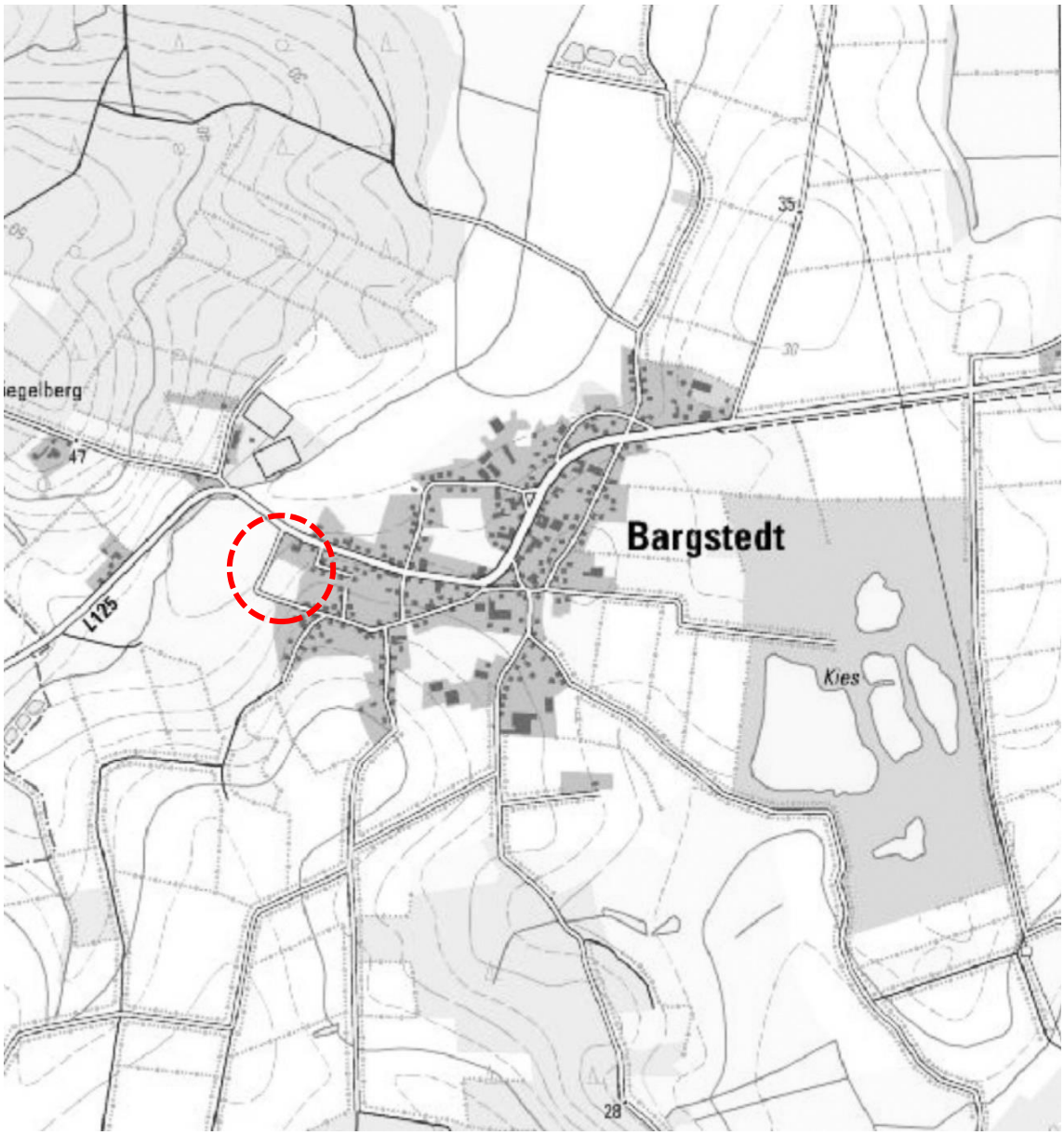

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Sägereiweg“ der Gemeinde Bargstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet „südlich der Dorfstraße, nördlich und östlich des Sägereiweges, westlich der „Möhlenkoppel“, im Anschluss an die Bebauung im „Sägereiweg““ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 – 24106 Kiel – Fon: 0431 / 59 67 46 0 – Fax: 0431 / 59 67 46 99 – info@b2k.de

Stand: 19.02.2021, 15.02.2022

Redaktionell ergänzt und geändert gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom XYZ

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) – Beschleunigtes Verfahren **(Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b)**

Stand des Verfahrens:

~~§ 3 (1) BauGB~~ - **§ 3 (2) BauGB** - ~~§ 4 (1) BauGB~~ - § 4a (2) BauGB - **§ 4 (2) BauGB** - § 4a (3) BauGB - **§ 1 (7) BauGB** - **§ 10 BauGB**

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung 4

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen 5

3. Stand des Verfahrens 5

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung 6

5. Übergeordnete planerische Vorgaben der Raumordnung 6

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 6

5.2 Vorgaben des Regionalplanes III (2000) 10

5.3 Flächennutzungsplan Urschrift (1976) sowie 1. Änderung 10

5.4 Landschaftsplan 12

5.5 Bargstedt IEGA Fortschreibung 14

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen 16

6.1 Art der baulichen Nutzung 16

6.2 Maß der baulichen Nutzung 17

6.3 Bauweise und Baugrenzen 19

6.4 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften 20

6.5 Von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen 22

6.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr 23

6.7 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 23

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken 24

6.9 Grünflächen 24

6.10 Grünordnung 24

7. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen 27

8. Baugrundbeurteilung 29

9. Ver- und Entsorgung 29

10. Altlasten 31

11. Denkmalschutz 31

12. Kampfmittel 31

13. Auswirkungen der Planung, Alternativenprüfung 32

14. Bodenordnende Maßnahmen 32

15. Hinweise zu Immissionen 32

16. Anlagenverzeichnis 33

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen. Geplant ist, für den örtlichen Bedarf der Gemeinde Wohnraum zu schaffen. Gemäß vorliegendem Entwurf sollen im südlichen Teilbereich insgesamt sieben Grundstücke für Einfamilienhäuser neu erschlossen werden.

Das nördliche Plangebiet zieht bereits bebaute Grundstücke mit ein (Dorfstraße 59 und 61, die Flurstücke 161 und 163). Auf dem Flurstück 163 steht eine ehemalige Hofstelle, die bereits teilweise wohnbaulich genutzt wird. Nebengebäude und Nebenanlagen (u. a. Stallgebäude sowie Güllebehälter) werden nicht mehr genutzt. Teile der Nebenanlagen sind bereits abgerissen. Aufgrund der Flächengröße des Flurstückes 163 sowie der nicht mehr in Nutzung stehenden Gebäude und Nebenanlagen bietet das Grundstück 163 potenzial für weitere Wohngebäude bzw. wohnbauliche Nutzungen. Je nach Gebäudestellung könnten bis zu zwei weitere Wohngebäude errichtet werden.
Das Flurstück 162 ist nicht bebaut. Durch den Bebauungsplan sollen für diesen Bereich verbindliche Regelungen getroffen werden.

Das südliche Plangebiet wird über den Sägereiweg erschlossen. Im Plangebiet ist eine für Müllfahrzeuge ausreichend große Wendeanlage vorgesehen. Für vier PKW sind an der Wendeanlage Parkplätze geplant. Der Sägereiweg wird im weiteren Verlauf bis hin zur Dorfstraße nicht der Erschließung des Plangebietes dienen, da die Ausfahrt zur Dorfstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) liegt.
Der nördliche Teilbereich ist bereits über eine Zufahrt an die Dorfstraße erschlossen. Das Flurstück 162 wird über eine Zufahrt von der Möhlenkoppel erschlossen.

Die vorhandenen Grünstrukturen an den Rändern sollen weitestgehend erhalten bleiben. Bei den Grünstrukturen handelt es sich teilweise um Knicks mit ortsbildprägenden Überhältern, die im besonderen Maße zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass der vorhandene Knick entlang des Sägereiweges bis zur Dorfstraße verlängert werden soll.

Gemäß Entwässerungskonzept soll das Oberflächenwasser (unbelastete Regenwasser) in eine Mulde an der südwestlichen Ecke des Plangeltungsbereichs geleitet werden, wo es dann versickern kann. Die Mulde ist mit einem Überlauf versehen, so dass bei Starkregenereignissen das Regenwasser in die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgeleitet werden kann.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf;
- Mit dem Aspekt der Einbindung in das Landschaftsbild; Insbesondere soll aufgrund der Lage am Niederungsbereich der Bargstedter Au ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen in das Planungskonzept mit eingebunden sowie erweitert werden;
- Oberflächenentwässerung (unbelastetes Regenwasser) soll möglichst gemäß Wasserrahmenrichtlinie im Plangebiet verbleiben.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 28.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 „Sägereiweg“ für das Gebiet südlich der Dorfstraße, nördlich und östlich des Sägereiweges, westlich der Möhlenkoppel.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), da zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetztes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sägereiweg“ erfolgt im Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Es gelten die Voraussetzungen, die bei Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB zugrunde gelegt werden.

- Im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 dürfen Flächen von weniger als 10.000 m² durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen überplant werden;
- Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2023 zu fassen.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

Die Gemeinde Bargstedt liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt ca. 35 km südwestlich zur der Landeshauptstadt Kiel und ca. 7 km westlich zur Stadt Nortorf. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Bargstedt sowie der 1977 eingemeindeten Ortslage Holtdorf. Weitere Ortsteile sind Bast, Föhrenskamp und Bargstedter Moor. Die Gemeinde Bargstedt hat ca. 724 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand südlich der Dorfstraße (L125) eingefasst durch den Sägereiweg.
Das Plangebiet wird durch den Sägereiweg erschlossen. Über die Dorfstraße, im weiteren Verlauf die Straße Bargstedtermoor (L125), wird das Unterzentrum Nortorf erreicht. Die Stadt Nortorf liegt unweit der Bundesautobahn 7 (Hamburg – Flensburg).

Das Plangebiet ist nur südlich der Dorfstraße bebaut. Ein größerer Gebäudekomplex (Dorfstraße 61) ist eine ehemalige Hofstelle, wo zwar noch hoftypische Nebenanlagen (Siloplatte, Güllebehälter, Stallgebäude) stehen, diese aber nicht mehr genutzt werden. Das Gebäude wird nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Das zweite Gebäude (Dorfstraße 59) ist ein Wohngebäude.
Bei dem verbleibenden Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, wo zeitweilig Tiere zum Weiden untergebracht sind. An den Randbereichen befinden sich Grünstrukturen (Knicks mit Überhältern). Westlich und südlich des Sägereiweges grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

Im Plangeltungsbereich liegen mehrere Höhenlinien. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 85 m von Osten und Richtung Westen von ca. 29 m NHN auf 25 m NHN ab(NHN – Normalhöhennull). Tiefpunkt des Geländes befindet östlich des Sägereiweges.

5. Übergeordnete planerische Vorgaben der Raumordnung

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sägereiweg“ zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17.12.2021 in Kraft getreten.
Dieser formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu

orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Bargstedt folgende Aussagen:

- Die Gemeinde Bargstedt im ländlichen Raum (Text-Ziffer 2.3).
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung' (Text-Ziffer 4.7.2).
- Durch das Gemeindegebiet verläuft eine 'Biotopverbundachse - Landesebene' (Text-Ziffer 6.2.2).
- Nortorf ist das nächstgelegene Unterzentrum (ca. 7 km).

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung folgende Ausführungen zu entnehmen[1]:

Ziffer 2.3 Ländliche Räume 3 G, Seite 83
Die Entwicklung der ländlichen Räume erfordert eine intensive und übergreifende Zusammenarbeit der Kommunen und aller Politikbereiche sowie integrierte Handlungsstrategien, die unter Beteiligung der Menschen in den ländlichen Räumen erarbeitet und umgesetzt werden. Die Handlungsstrategien sollen den Strukturwandel gestalten, die Digitalisierung unterstützen und helfen, die Folgen des demografischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, zur Sicherstellung der Energieversorgung beizutragen, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden.

Begründung:
Die Herausforderungen für die ländlichen Räume sind vielfältig. Daher sind fachübergreifende Betrachtungen und interkommunale Handlungsansätze notwendig, wie zum Beispiel Anpassungs- und Entwicklungsstrategien zur Daseinsvorsorge (Kapitel 5).

Ziffer 3.6 Wohnungsversorgung 1 G, Seite 125
In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern. […]

Begründung:
Eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung trägt zu einer hohen Lebensqualität in Schleswig-Holstein bei und ist ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge. Im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten ist aufgrund der steigenden Zahl älterer Menschen und kleinerer Haushaltsgrößen zukünftig von einer quantitativ und qualitativ deutlich anderen Nachfrage nach

[1] Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021, Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung

Wohnungen auszugehen. Steigende Preise für Wohnraum und zahlreiche sozial geförderte Wohnungen, die in den nächsten Jahren aus der Mietpreisbindung fallen, erfordern zusätzliche Angebote an bezahlbaren Mietwohnungen, sowohl für untere Einkommensgruppen, als auch für „Normalverdiener“. Um unter anderem Segregation zu vermeiden, sollen dafür nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch geeignete Umlandgemeinden. Erfolgen kann dies zum Beispiel bei Planung, Erwerb und Vergabe von Wohnbauflächen oder indem im Vorfeld der Aufstellung von Bauleitplänen in städtebaulichen Verträgen Regelungen zur Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung getroffen werden. Auch beispielweise durch die Einrichtung gemeindlicher Wohnungsbaugenossenschaften kann die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden.

Damit aus Gründen der Nachhaltigkeit für den Wohnungsbau weniger neue Flächen in Anspruch genommen werden, müssen neben Innenentwicklungspotenzialen auch die Wohnungsbestände stärker bei der Angebotsplanung berücksichtigt werden. Durch Instandsetzung, Umbau und funktionale Anpassung sollen sie an eine sich ändernde Nachfrage angepasst und außerdem energetisch verbessert werden. Dies gilt insbesondere für die Wohnungsbestände der 1950er, 60er und 70er Jahre. Darüber hinaus muss das Wohnumfeld aufgewertet werden.

Ziffer 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinde 1 G, Seite 129
Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5).

<u>Begründung:</u>
Jede Gemeinde kann einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Land leisten. Die genannten Anforderungen sollen sicherstellen, dass die bauliche Entwicklung bedarfsgerecht und nachhaltig erfolgt und den zentralen Herausforderungen der nächsten Jahre Rechnung trägt, wie zum Beispiel demografischen Veränderungen, dem Klimawandel, der Energiewende und dem Ziel, weniger Flächen in Anspruch zu nehmen. Sofern es eine aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung gibt, sollte diese Grundlage für die konkrete Abschätzung des örtlichen oder regionalen Wohnungsbedarfs sein. Ebenso sollten empirische Wohnungsmarktdaten und aktuelle Wohnungsmarktprognosen, die im Auftrag des Landes erstellt wurden, bei kommunalen Entwicklungs- und Baulandbevorratungsstrategien herangezogen werden. Auch interkommunale Vereinbarungen tragen zu einer bedarfsgerechten Wohnungsver-

sorgung an geeigneten Standorten bei. Im Hinblick auf eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen und die finanziellen Auswirkungen auf die Kommunen und ihre Bürgerinnen und Bürger sollen bereits bei der vorbereitenden Bauleitplanung Innenentwicklungspotenziale und voraussichtliche Infrastrukturfolgekosten und gegebenenfalls auch die Situation auf dem Markt für Gebrauchtimmobilien in der Gemeinde berücksichtigt werden. Außerdem sollen die Flächen zeitlich angemessen entwickelt werden. Haben Gemeinden absolut nur einen sehr kleinen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen (Absatz 3), kann aus wirtschaftlichen Gründen von einer zeitlichen Verteilung abgesehen werden.

Ziffer 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinde 3 Z, Seite 130
Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- *bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von*
- *bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)*
- *gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).*

Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.
Vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind Ausnahmen nach Maßgabe der Absätze 4 und 5 möglich.

<u>Begründung:</u>
Alle Gemeinden können planerisch Vorsorge für den Wohnungsbau im Rahmen des örtlichen Bedarfs treffen. Gleichzeitig soll beim Wohnungsbau eine Schwerpunktsetzung erfolgen. Die Entwicklung in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, wird daher auf den örtlichen Bedarf begrenzt. Dies gilt auch für Ortslagen zentralörtlich eingestufter Gemeinden, die nicht zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet gehören und damit kein Zentraler Ort oder Stadtrandkern sind (Kapitel 3.1 Absatz 2). Der örtliche Bedarf umfasst die Nachfrage der am Ort lebenden Bevölkerung und Angebote für ortsangemessene Zuwanderung.

Die Werte von 10 Prozent und 15 Prozent wurden unter Berücksichtigung einer vorrangigen Entwicklung in den Schwerpunkten aus dem aktuell absehbaren Wohnungsneubaubedarf abgeleitet und sind Obergrenzen. Gemeinden, in denen aufgrund kleinräumiger Prognosen ein deutlich niedrigerer örtlicher Bedarf erkennbar ist, sollten den Rahmen durch planerische Vorsorge nicht voll ausschöpfen. Auch ökologische, städtebauliche und infrastrukturelle Gesichtspunkte können gegen ein Ausschöpfen des Rahmens sprechen. Die Werte von 10 und 15 Prozent beziehen sich auf den Wohnungsbestand 31. Dezember 2020 und den Zeitraum 2022 bis 2036.

Der Rahmen bezieht sich auf Dauerwohnungen. Ferien- und Zweitwohnungen sind daher insbesondere in Tourismusgemeinden und in Gemeinden mit Wochenendhausgebieten aus dem Wohnungsbestand und den Baufertigstellungen herauszurechnen. Falls keine statistischen Angaben über Ferien- und Zweitwohnungen vorliegen, sollen diese geschätzt werden.

Bewertung:
Nach Kenntnisstand existieren im Gemeindegebiet 343 Wohneinheiten (WE). Das würde bedeuten, dass im Planungszeitraum des LEP 2022 bis 2036 ca. 34 Wohneinheiten entstehen könnten.
Abzüglich der im Innenbereich entwickelbaren Wohneinheiten beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Bargstedt bis 2036 30 Wohneinheiten.
Die vorliegende Planung wiederspricht mit den ca. 9 bis 10 Wohneinheiten nicht den gemeindlichen Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan 2021.

5.2 Vorgaben des Regionalplanes III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan (Planungsraum III) leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP - 2010) abgelöst.
Die Regionalpläne des Landes SH werden neu aufgestellt. Die Pläne werden dabei vollständig überarbeitet und anstelle der fünf Planungsräume wird es zukünftig nur noch drei geben. Derzeit liegt noch kein Planstand vor, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- *Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.*
- *Südöstlich, südlich und nordwestlich der Gemeinde grenzten 'Gebiete mit*
- *besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.*
- *Östlich an die Hauptortslage Bargstedt grenzt ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung*
- *für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.*
- *Die Gemeinde liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und*
- *Erholung'.*
- *Die Gemeinde liegt in einem Naturpark.*

5.3 Flächennutzungsplan Urschrift (1976) sowie 1. Änderung

Der Ursprungsflächennutzungsplan stammt aus dem Jahre 1976 und wurde nur für die Ortslage Bargstedt aufgestellt.

Für den Bereich des Plangeltungsbereichs wurde keine Aussage getroffen beziehungsweise die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gebäude südlich der L125 sind als Siedlungsanteile im Außenbereich zu werten.

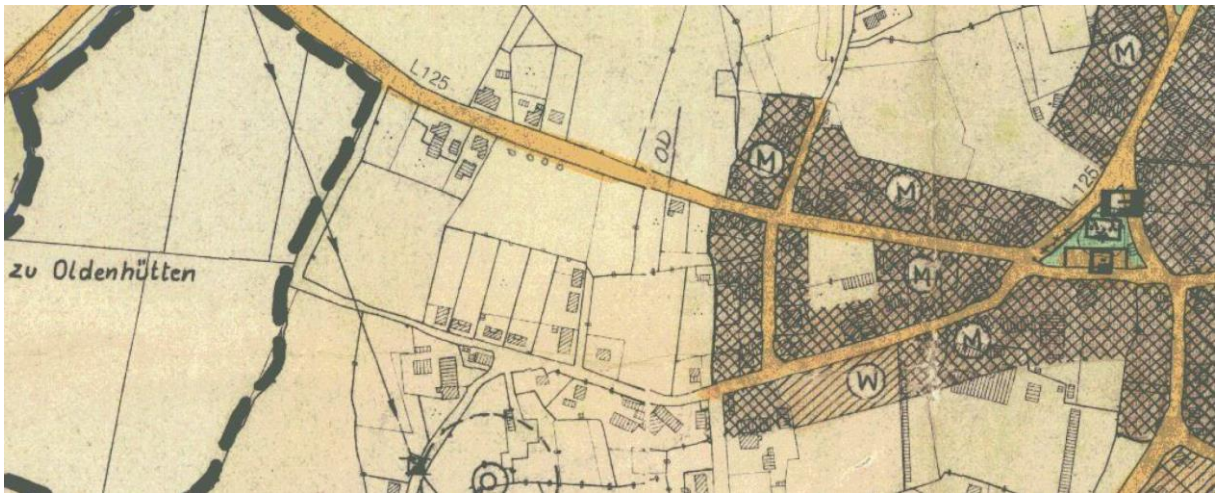

Abb. 01: Ausschnitt aus der Urschrift des Flächennutzungsplanes

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rückt der Siedlungsbereich der Gemeinde in Richtung Westen und schließt am Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2. Die Fläche blieb weiterhin als Außenbereich bestehen. Die östlich angrenzende Enklave der Gemeinde zu Oldenhütten ist mittlerweile eingemeindet.

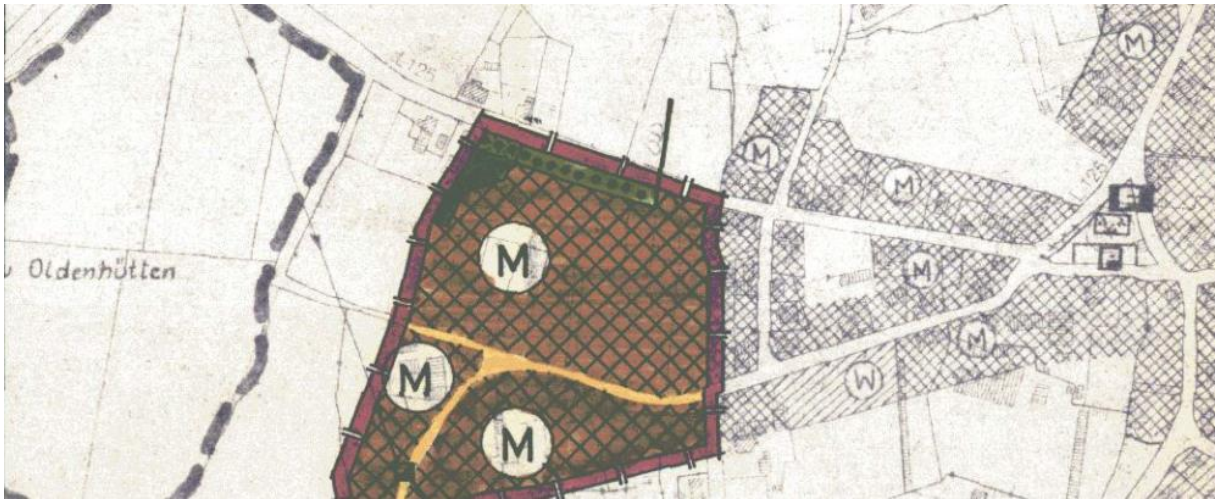

Abb. 02: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

<u>Bewertung:</u>
Die Darstellung entspricht nicht der geplanten Entwicklung der Gemeinde und widerspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt, es gelten dabei die Bestimmung des § 13 a BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden, sofern die geordneten städtebaulichen Entwicklungen eines Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bargstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde, im Wege der Berichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2).

5.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Bargstedt gibt es einen Landschaftsplan (Stand 2000), dessen planungsrechtlichen Aussagen bei dem Bebauungsplan Nr. 2 zu berücksichtigen sind.

Landschaftsplan,

- die Fläche liegt innerhalb einer Abgrenzung der baulichen Entwicklung der Gemeinde (schwarze langgestreckte Pfeile);
- Zudem befinden sich entlang des Sägereiweges (Teilweise) sowie westlich der Wohnbebauung (Sägereiweg Hausnummer 28 sowie Möhlenkoppel Hausnummer 2) Knickstrukturen (Erhalt, Pflege und Entwicklung von Knicks sowie Vorschläge zur Neuanlage);

Abb. 03 Landschaftsplan Entwurf

- Südlich und westlich des Sägereiweges wird ein Eingrünungsraum zum Erhalt, Pflege und Entwicklung von Dauergrünland (Extensiven Nutzung - **E**) dargestellt;
- Die Fläche liegt ca. 160 m entfernt (gemessen ab den Sägereiweg) zu einem Naturerholungsraum (**NE**) sowie Entwicklungsgebiet oder –flächen für geschützte Biotope, Niederungsbereich der Bargstedter Au;

Abb. 04 Landschaftsplan Bodenarten

- Gemäß Karte Bodenarten sind im Plangebiet sandige Böden (hellgelb) sowie anlehmige Sande (gelborange) vorzufinden (siehe hierzu auch das Bodengutachten, Anlage der Begründung);

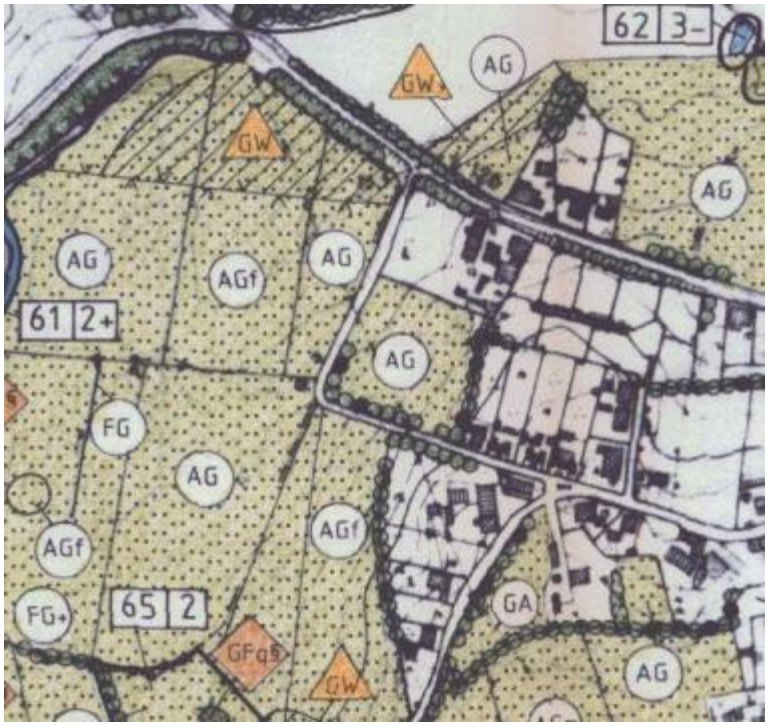

Abb. 05 Landschaftsplan Biotope

- Gemäß Karte Biotope handelt es sich bei der Grünlandfläche um artenarmes Intensivgrünland (**AG**);

- Angrenzende Flächen, südlich und westlich des Sägereiweges werden teilweise ähnlich bewertet, artenarmes Intensivgrünland (AG) sowie feuchtes Intensivgrünland (**AGf**);

5.5 Bargstedt IEGA Fortschreibung

In dem Zeitraum 2012 bis 2014 wurde durch das Planungsbüro B2K Architekten und Stadtplaner ein Entwicklungskonzept mit der Prüfung der Innenbereichspotentiale sowie Flächenentwicklungen zur Ortsarrondierung durchgeführt. Die Gemeinde Bargstedt hielt, aufgrund des Alters des 2014 abgeschlossenen Entwicklungskonzeptes sowie einer bestehenden Nachfrage nach Wohnraum, eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung der Innenbereichserhebung für den Hauptort Bargstedt notwendig.

Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, wo in Bargstedt eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie von Entwicklungsflächen im Außenbereich zu gewährleisten.

Im Rahmen der Fortschreibung wurden alle damaligen Flächen erneut geprüft und durch weitere Potentiale ergänzt. Die Bewertung der Flächen erfolgte anhand der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Verfügbarkeit der Flächen. Letztere wurde durch zwei schriftliche und eine mündliche Befragung der Eigentümer ermittelt.

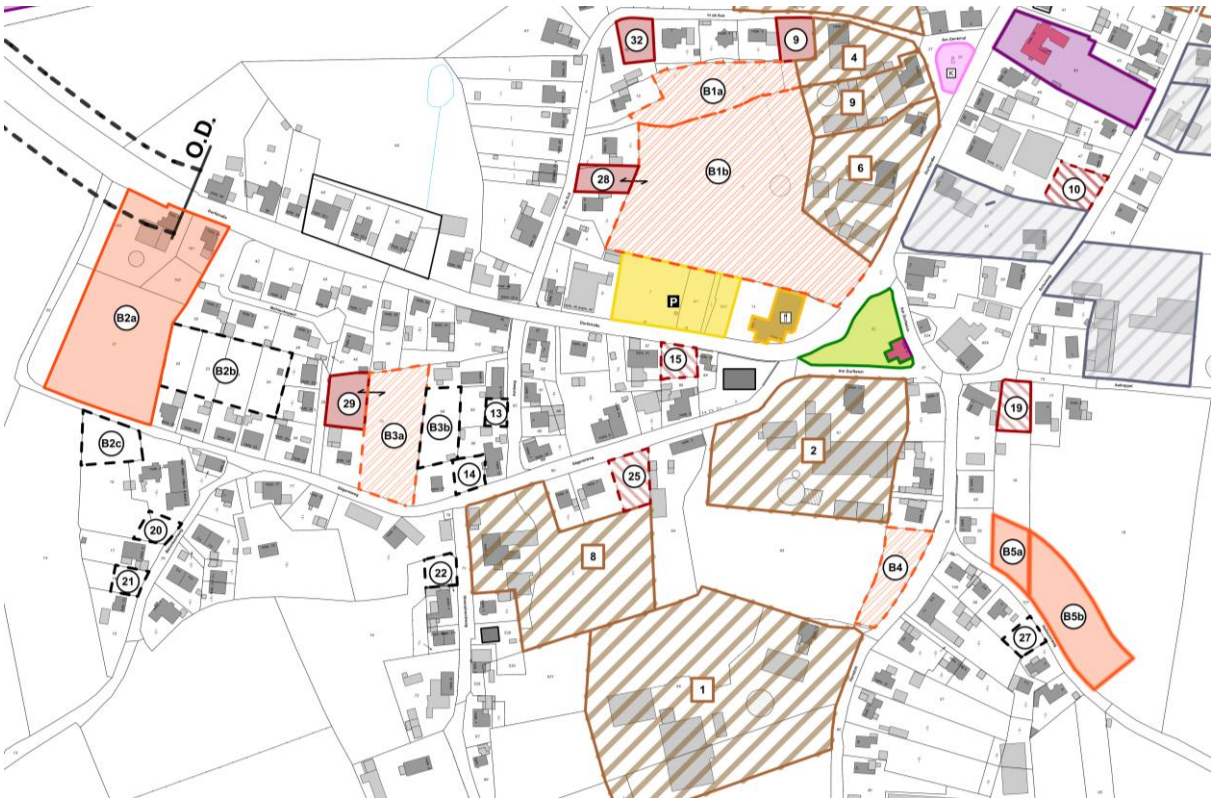

Abb. 06: Ausschnitt aus dem Innenbereichsgutachten der Gemeinde Bargstedt, Stand 2021

Nachverdichtungspotential innerhalb des Innenbereiches liegt in Form von vier 'geeigneten' Baulücken (Baulücke Nr. 9, 28, 29 und 32) vor. Weiteres Potential im Innenbereich liegt in Form von sieben 'bedingt geeigneten' Baulücken (Baulücke Nr. 2b, 5, 6, 10, 15, 19 und 25)

vor. Hier stehen einer kurzfristigen Entwicklung vor allem die Hemmnisse bzgl. der sehr geringen Flächengröße entgegen.

Weitere Innenbereichspotentiale gem. § 34 BauGB konnten in der Gemeinde nicht ausfindig gemacht werden. Aus diesem Grund wurden auch Entwicklungsflächen im Außenbereich untersucht. Die Entwicklungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Wichtige Kriterien waren dabei das städtebauliche Einfügen, die Möglichkeit die Flächen zu erschließen sowie mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich Verkehrslärm ausgehend von der Landesstraße (L125) sowie Geruchsimmissionen ausgehend von den aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen.

Hier ergibt sich ein Entwicklungspotential von drei 'geeigneten' Bauflächen (Baufläche B2a, B5a und B5b). Weiteres Potential im Außenbereich liegt in Form von drei 'bedingt geeigneten' Bauflächen (B1a, B1b und B3a) vor. Hier stehen ähnlich wie bei den Baulücken einer kurzfristigen Entwicklung vor allem Hemmnisse bzgl. möglicher Immissionen durch die benachbarte Bebauung oder, die Verfügbarkeit oder der gemeindliche Beschluss die Fläche als Grünzone innerhalb des Gemeindegebiets zu erhalten im Wege.

Bei den Bauflächen die sich als 'geeignet' oder 'bedingt geeigneten' und 'kurzfristig verfügbar' herausgestellt haben werden im Folgenden detaillierter beschrieben.

<u>Baufläche 1a in Verbindung mit Baufläche 1b und der Baulücke 28</u>
Die zwei Bauflächen B1a und B1b wurden als Außenbereich im Innenbereich eingestuft. Sie liegen im Ortskern und werden annährend vollständig von Bebauung umschlossen. Gegenwärtig stellen sie eine grüne Lunge innerhalb des Gemeindegebiets dar, welche als solche positiv wahrgenommen wird. Die Gemeinde hat bereits vor mehreren Jahren die grundsätzliche Entscheidung getroffen, dass diese Flächen als „Grüne Lunge“ der Gemeinde auch zukünftig unbebaut bleiben sollten. Da die Eigentümer der Flächen jedoch eine Bauwilligkeit und Verkaufsbereitschaft signalisiert haben, möchte die Gemeinde ihnen entgegenkommen und die Fläche als Potential welches mittelfristig erneut betrachtet und entwickelt werden sollte eingestuft.
Die Entscheidung beruht auf mehreren Gründen, die im Folgenden geschildert werden. Die Entwicklung der gennannten Bauflächen B1a und B1b soll in Kombination mit der Baulücke 28 erfolgen. Die Gemeinde beabsichtigt ein durchdachtes städtebauliches Konzept für die Flächen mit einer guten verkehrlichen Anbindung zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang soll auch Rücksicht auf den bestehenden Gasthof genommen werden, der mit seiner Parkplatzfläche und seinem Eventlokal im Süden angrenzt. Darüber hinaus grenzen im Osten Hofstellen an, welche derzeit noch in aktiver Nutzung sind. Die Fläche ist dahingehend nicht unproblematisch und es müssen im Vorfeld durch Fachgutachter Bewertungen vorgenommen werden bspw. hinsichtlich eventueller Schallbelastungen die vom Gasthof und dem Parkplatz ausgehen, aber auch der Belastungen die durch die Hofstellen entstehen können. Des Weiteren hat einer der Eigentümer eine aufschiebende Bedingung gestellt. Die Fläche steht erst dann zur Verfügung wenn die Betreiber der angrenzenden Hofstelle (Eltern) der Entwicklung der Fläche zustimmen oder ableben. Ferner möchte die Gemeinde eine Entwicklung angemessen an den örtlichen Bedarf vornehmen. Zu diesem Zeitpunkt liegen weitere Flächen im Hauptort vor, die sich ebenfalls für eine wohnbauliche Entwicklung eignen und zur Verfügung stehen. Sollte sich nach Realisierung der Flächen weiterer Bedarf abzeichnen und die Verfügbarkeit der Flächen vorliegen möchte die Gemeinde erneut über die Umsetzung beraten.

Baufläche B2a (Fläche B-Plan Nr. 2 „Sägereiweg)
Die Baufläche befindet sich im Außenbereich der Gemeinde und stellt eine sinnvolle Arrondierung des westlichen Siedlungsbereichs dar. Gegenwärtig wird die Fläche als landwirtschaftlich bewirtschaftet und als Hofstelle genutzt. Die Hofstelle befindet sich in Aufgabe, sodass eine Umnutzung der bestehenden Gebäude bevorsteht. Die Eigentümer der Fläche haben ihre kurzfristige Bauwilligkeit und Verkaufsbereitschaft signalisiert. Sie steht somit für eine zeitnahe Entwicklung zur Verfügung.
Die Fläche ist teilweise von Knickstrukturen eingefasst und bietet aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung einen potentiellen Lebensraum für Tiere. Weiterhin befindet sich im Norden die Landesstraße (L125), die sich daraus ergebenen Emissionen können sich auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken. Ferner befindet sich die Fläche in einem Nahbereich zur einer ortsbildprägenden Senke und weißt eine bewegte Topographie auf.
Die Gemeindevertretung hat sich im Rahmen einer Beratung dazu entschieden die Fläche kurzfristig zu entwickeln. Auf die vorgenannten Hemmnisse können im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens reagiert werden und stellen keine unterbindenden Restriktiven für eine Entwicklung dar.

Flächen B5a und B5b
Eine sinnvolle Siedlungsabrundung stellt die Entwicklungsfläche im Außenbereich am östlichen Rand der Ortslage dar. Eine Straßenrandbebauung ist aufgrund der direkten Lage an der Straße „Hellmoorweg“ gut herzustellen. Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Betrieben ist zu prüfen, welche immissionsrelevanten Einwirkungen aus Schall, Geruch und Staub vorliegen. Es besteht eine kurzfristige Bauwilligkeit seitens des Grundstückseigentümers. Die Gemeindevertretung hat die Bauflächen daher mit einem kurzfristigen Entwicklungshorizont bedacht.

6. Inhalte der Planung – Festsetzungen

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die einzelnen Baufenster durchnummeriert, Bauflächen (BFL) 1 bis 6. Diese Benennung der Bauflächen (BFL) diente zur einfachen Orientierung bei Besprechungsterminen oder ähnlichen. Für den Bebauungsplan letzten Endes reichten die beiden Bezeichnungen **WA 1** und **WA 2**. Der Erschließungsplaner jedoch hat in seiner Planung mit den alten Bezeichnungen weitergearbeitet. Die ursprünglichen Bauflächenbezeichnungen stehen untergeordnet in der Planzeichnung Teil A.

- WA 1 untergliedert mit den BFL 1 und BFL 2
- WA 2, untergliedert mit den BFL 3 bis BFL 6

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:
Gemäß Anlass und Ziele der Planung soll Wohnraum geschaffen werden. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (**WA**).

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (**WA 1 und WA 2**) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung:
Die Planung verfolgt das städtebauliche Ziel, Wohnraum zu schaffen. Hierdurch soll die örtliche Nachfrage gedeckt werden.
Die Errichtung von baulichen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen benötigen in der Regel größere Gelände und stehen im Widerspruch zum Planungswillen der Gemeinde.
Ferner ist der Ziel- und Quellverkehr, der durch einen Gartenbaubetrieb oder durch eine Tankstelle verursacht wird, nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar.

Schank und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, das heißt, dass ein Vorhabträger die Zustimmung der Gemeinde benötigt, um etwaige Vorhaben realisieren zu können. Kritisch sind in diesem Fall Immissionen, die durch die Betriebsamkeiten von Schank- und Speisewirtschaften entstehen könnten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

6.2.1 Grundfläche (GR)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) werden für die einzelnen Bereiche Grundflächen (**GR**) festgesetzt. Die Grundflächen variieren zwischen 140 m² je Baufeld im Bereich der **WA 1** Fläche und 160 m² bis 490 m² im Bereich der **WA 2** Fläche.

Begründung:
Die zulässige Grundfläche (**GR**) ist der errechnete Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Vorgabe der überbaubaren Grundfläche (**GR**) je Baugrundstück betrifft das jeweilige Baufenster und ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung sowie der gegebenen Rahmenbedingungen.
Bei der Festsetzung handelt es sich um den Brutto-Flächenanteil, welcher auf Ebene der Erdgeschossebene anzurechnen ist (gemessen von Gebäudeaußenkante bis Gebäudeaußenkante). Die Flächenanteile einer Terrasse sind, soweit die Terrasse mit dem Baukörper verbunden ist, in der Grundfläche (**GR**) mit zu berücksichtigen.

Die Grundstücke im WA 1-Gebiet wären nach Aufteilung der Grundstücke zwischen ca. 580 m² und 715 m² groß.

Gemäß § 17 BauNVO wird für Allgemeine Wohngebiete die Grundflächenzahl (GRZ) ein Orientierungswert mit 0,4 angegeben (Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche). Demnach könnten maximal 40 % eines Grundstückes überbaut werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m² wären theoretisch 260 m² überbaubar.

Die Gemeinde setzt jedoch die Grundfläche (**GR**) mit jeweils 140 m² fest. Dieser Wert entspricht der ortsüblichen Bebauungsstruktur. Der durchschnittliche überbaubare Flächenanteil (GRZ) liegt hiermit unter 0,25.
Zudem muss der überbaubare Flächenanteil relativ klein gehalten werden, da das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) im Plangebiet verbleiben sollte. Das vorliegende Abwasserbeseitigungskonzept sieht vor, dass das Regenwasser der Dachflächen, Carports sowie der befestigten Flächen auf den Grundstücken versickern soll. Folglich darf der versiegelte Anteil nicht so groß sein, da sonst das Konzept nicht funktioniert.

Für die Grundstücke der WA 2-Fläche sind abweichende Festsetzungen getroffen worden. einerseits weil die Grundstücke deutlich größer sind und weil anderseits die Grundstücke bereits bebaut sind. Das Grundstück Dorfstraße mit der Hausnummer 59 ist ein Wohngebäude. Die festgesetzte Grundfläche mit 180 m² deckt den Bestand ab. Das Grundstück Dorfstraße mit der Hausnummer 61 ist die ehemalige Hofstelle. Das Wohnhaus und der angrenzende Stall sind ca. 490 m² groß. Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäudestrukturen sind nicht möglich. Die Fläche bietet jedoch das Potenzial, den ehemaligen Stall abzureißen und auf der Fläche ein freistehendes Ersatzgebäude (beispielsweise Wohngebäude) zu errichten.
Das Abwasserbeseitigungskonzept kommt hinsichtlich der Argumentation der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zum Tragen, da das Regenwasser in den Mischwasserkanal in der Dorfstraße eingeleitet wird.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,6 zulässig.

Die Gemeinde sieht es für richtig an, für die GRZ 2 gemäß § 19 Abs. 4 einen Wert von 0,6 festzusetzen. Begründet wird dieser Schritt aufgrund des großen Bedarfs an Stellplatzflächen sowie der Zufahrten. Gemäß Teil B Text Ziffer 5 müssen mindestens zwei Stellplätze je Wohnung auf den Grundstücken hergestellt werden. Im ländlichen Raum ist es der Regelfall, dass zu einem Haushalt zwei Fahrzeuge gehören.
Zudem bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, zwei Wohnungen pro Einzelhaus zu ermöglichen.
Daher hält es die Gemeinde für sinnvoll und wichtig, mit der GRZ 2 einen relativ großen Handlungsspielraum zu ermöglichen. Vornehmliches Ziel der Gemeinde ist, dass die PKW auf den Grundstücken verbleiben und nicht im öffentlichen Raum geparkt werden.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) ist in allen Bereichen ein (I) Vollgeschosse zulässig.

Begründung:
Die Gebäude können mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden. Ein zweites Vollgeschoss ist nicht zulässig. Zulässig ist jedoch das nicht Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 8 LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

Die Festsetzung entspricht der ortsbildtypischen Bauweise.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) werden die maximal zulässigen Firsthöhen [**FH**] bestimmt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (**WA 1 und WA 2**) werden maximal festgesetzten Firsthöhen [**FH**] durch die Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:
Die Firsthöhen der Baufläche **WA 1** ergeben sich aus der zukünftigen Geländehöhe des Plangebietes. Da das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern soll, muss das Gelände angehoben werden. Begründet wird dieser Schritt, da ein Abstand von mindestens 1 m zum Grundwasserstand eingehalten werden muss (vgl. Anlage Abwasserbeseitigungskonzept).
Durch die Geländemodellierung ergeben sich für die Grundstücke neue Geländehöhen, diese liegen zwischen 27,0 m und 27,5 m. Mit der Annahme einer realen Gebäudehöhe von maximal mal 9,5 m sind die zulässigen Firsthöhen ermittelt und festgesetzt worden.

Für die Baufläche **WA 2** liegen für die Baufenster die gleichen Vorgaben vor. Die Firsthöhen ergeben sich durch die Vorgabe der realen Gebäudehöhe von 9,5 m bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen. Die beiden Gebäude an der Dorfstraße sind niedriger (gemäß Vermessung 32,31m üNHN und 34,75 m üNHN).

Die Gebäudehöhe ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung üblich.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

6.3.1 Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser [E] zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Gebäude in der offenen Bauweise [**o**] zulässig.

Begründung:
In der Gemeinde besteht insbesondere die Nachfrage nach Einzelhäusern. Dieser Haustyp stellt die ortstypische Bauweise dar. Sie gewährleisten eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und stellen sicher, dass ausreichende Abstände zwischen den Nachbarn eingehalten werden.

Für die Baufläche **WA 2** wird die offene Bauweise [**o**] festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier etwas größer, daher werden hier keine Vorgaben hinsichtlich der Gebäudetypen gemacht. Gemäß BauNVO § 22 können in der offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksgrenzen (Baugrenzen)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:
Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Die Baugrenzen nehmen Bezug auf die angrenzenden Grünstrukturen, den vorhandenen Grundstücksgrenzen sowie den vorhandenen Gebäudestrukturen.

6.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (**WA 1**) sind maximal zwei [2] Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

Begründung:
Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Wohnraum zu schaffen. Eine zweite Wohnung, beispielsweise Einliegerwohnung, kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können.

Mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus sind somit nicht zulässig.

Die Reglementierung der Anzahl der zulässigen Wohnungen wird damit begründet, dass zu jeder einzelnen Wohneinheit auch Stellplatzflächen geschaffen werden müssen. Die Grundstücksflächen sind zwar ausreichend groß, dennoch möchte die Gemeinde mit dieser Regelung einen zu hohen Versiegelungsanteil durch Stellplatzflächen auf den Grundstückflächen vermeiden.

Die vorgenannte Regelung betrifft nur die WA 1-Fläche.

Die WA 2-Fläche hingegen wird hiervon ausgenommen, da es durchaus vorstellbar ist, dass in den Gebäuden eine höhere Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden kann. Als Beispiel wird die ehemalige Hofstelle genannt, wo durch Umbaumaßnahmen der Nebengebäude (Scheune) weitere Wohnungen geschaffen werden können. Zudem wird für diesen Bereich die offene Bauweise festgesetzt, wodurch nicht vorhersehbar ist, was für Gebäude errichtet werden und damit einhergehend wie viele Wohneinheiten realisiert werden können.

6.4 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

6.4.1 Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (**WA 1 und WA 2**) sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassade nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Mischfarben aus den vor genannten Farben sind zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, überdachten

Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialen und Farben zulässig.

Begründung:
Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die Nachbarschaft auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

6.4.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit, schwarz und grün sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Mischfarben aus den vor genannten Farben sind zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

Begründung:
Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die sich in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen. Hochglänzenden Dachziegel werden ausgeschlossen, da sie durch Sonneneinstrahlung blenden können und somit störend wirken. Engobierte Materialien sind matte oder mattglänzende Oberflächen.

6.4.3 Dachneigungen

Es werden geneigte Dächer (GD) mit Dachneigungen von 20° bis maximal 45° festgesetzt.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Begründung:
Unter Geneigte Dächer fallen eine Vielzahl von Dachformen wie zum Beispiel Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, usw.. Somit werden mit Ausnahme von Flachdächern und flach geneigten Dächern keine Vorgaben gemacht.
Eine Obergrenze der Dachneigung mit 45° wird festgesetzt, da Dachlandschaften maßgeblich das Ortsbild prägen. Dächer mit Dachneigungen größer als 45° sind in der Regel ortsuntypisch und treten durch die größeren Dachflächen deutlich mehr in Erscheinung.

6.4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:
Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO2-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist.

6.4.5 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zulässig.

Begründung:
Um das strukturierte Bild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern jeglicher Art auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

6.5 Von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten (HG) sind von jeglicher baulicher Nutzung, auch solchen die nach der LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) genehmigungsfrei sind, und von Versiegelungen und Ablagerungen (Aufschüttungen/ Abgrabungen) sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Begründung:
In der Planzeichnung werden zwei Bereiche festgesetzt, die von baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien baulichen Anlagen sowie gärtnerischer Nutzung freigehalten werden müssen. Es handelt sich hierbei um Flächenanteile entlang eines geplanten Knicks östlich des Sägereiweges, ein ca. 2 m breiter Streifen, sowie am östlichen Plangeltungsbereichsrand an einem ehemaligen (entwidmeten) Knick, ein ca. 2,5 m breiter Streifen. Die Flächenanteile dienen als Pufferstreifen für die angrenzenden Grünstrukturen und sind den Grundstücken zuzuordnen.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Begründung:
Diese Festsetzung betrifft einen sehr kleinen Teilbereich zwischen den Gebäuden Dorfstraße 59 und 61. Es handelt sich hierbei um den Zufahrtsbereich auf die Dorfstraße. Die (Sicht-) Flächen müssen aus Gründen der Straßenverkehrssicherheit freigehalten werden.

6.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V.m. BauNVO)

6.6.1 Fließender Verkehr und Zufahrten

Es werden Verkehrsflächen mit einer besonderen Zweckbestimmung festgesetzt.

Der südliche Bereich des Plangebietes (**WA 1**) wird über den Sägereiweg erschlossen. Zwecks der Erschließung muss vom Sägereiweg eine ca. 50 m lange Erschließung (Planstraße A) gebaut werden, die in einer Wendeanlage endet. Die Wendeanlage ist ausreichend dimensioniert, das Müllfahrzeuge dort wenden können. Im Bereich der Wendeanlage sind vier Parkplätze berücksichtigt. Der Sägereiweg muss bis zum Anschlusspunkt der geplanten Erschließung auf eine Länge von ca. 50 ausgebaut werden.

Das Flurstück 162 (**WA 2**) wird über die Möhlenkoppel erschlossen. Um die Erschließung des Grundstückes sicherzustellen, ist eine ca. 14 m lange Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen worden.
Die verbleibenden Flächen der WA 2-Fläche werden über die vorhandene Zufahrt an der Dorfstraße erschlossen.

Hinweis:
Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Landes als Baulastträger der Landesstraße L 125 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen

6.7 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 84 LBO S.-H)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (**WA 1 und WA 2**) sind je Hauptwohnung mindestens zwei [2] Stellplätze und je untergeordneter Wohnung mindestens ein [1] Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Begründung:
Im ländlichen Raum sind bei Neuplanungen in der Regel zwei Stellplätze je Wohnung auf den privaten Grundstücken herzustellen. Diese Regelung dient dazu, dass die Fahrzeuge auf den Grundstücken geparkt werden und nicht im öffentlichen Raum.

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO – SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Ebenerdige Stellplätze sind auch mit geringerem Abstand zu den Straßenverkehrsflächen zulässig.

Begründung:
Die Vorgabe der Abstandsfläche von 5 m wird damit begründet, dass die baulichen Anlagen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehen sollen. Das hat einerseits Gründe des städtebaulichen Bildes und anderseits der Verkehrssicherheit. Freie Sichtfelder (Sichtdrecke) sind auch bei den Grundstücken einzuhalten.

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Es ist eine Fläche für Versorgungsanalgen mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerungsfläche (RWVF) festgesetzt worden.

Begründung:
Das Abwasserbeseitigungskonzept sieht vor, das Regenwasser der Planstraße A auf der Regenwasserversickerungsfläche zu versickern. Der Versickerungsfläche wird ein Sandfang vorgeschaltet. In der Örtlichkeit wird die Fläche eine flache Mulde sein, die im bei Regenereignissen mit Wasser vollläuft und bei Trockenperioden leer sein wird bzw. eine Rasenfläche ist.

6.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es sind Grünflächen festgesetzt worden. Die Zweckbestimmungen sind:

- Parkanlage öffentlich
- Verkehrsgrün öffentlich
- und Hausgarten privat.

Begründung:
Die Parkanlage ist eine kleinere Grünfläche, die aus gestalterischen Gründen freigehalten wird. Die Fläche kann durch die Anwohner für kleiner Veranstaltungen frei genutzt werden, als kommunikative Quartiersfläche.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind Grünflächen randlich zu den Verkehrsflächen.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten sind die randlichen Grünflächen zu den Gehölzstrukturen/ Knicks (Pufferstreifen, vgl. Kapitel 6.5).

6.10 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a/ b sowie Abs. 1a BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen sowie der Eingrünungsmaßnahmen der Randbereiche zur freien Landschaft.

6.10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt gesetzlich geschützter Knicks
Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge und Dimensionierung vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig.

Begründung
Der Knick ist gemäß LNatSchG ein geschütztes Biotop. Der vorhandene ca. 95 m lange Knickabschnitt entlang des Sägereiweges wird hiermit festgesetzt (vgl. Kapitel 7). Der Knick ist gleichzeitig auch eine naturräumliche Abgrenzung zur freien Landschaft.

6.10.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

Anpflanzen von Bäumen
An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün (V) ist ein [1] Straßenbaum zu pflanzen.

Auf dem neu aufzusetzenden Knickwall sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen vier [4] Einzelbäume zur Entwicklung von Überhältern zu pflanzen. Die Standorte der festgesetzten Bäume sind flexibel und können bis zu 5 m in beide Richtungen auf dem Knick verschoben werden.
Alle festgesetzten Bäume sind als regionaltypische, 3x verpflanzte Solitärhochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Knickneuanlage
Auf den für die Neuanlage von Knicks gekennzeichneten Flächen sind Knickwälle (Abmessungen h=1,3 m, Fb=3,0 m und Kb=1,2 m) anzulegen und mit Gehölzen der regionaltypischen Knickvegetation (Pflanzqualitäten: verpfl. Hei,100-125; verpfl. Str., 3 Tr, 60-100) zu bepflanzen.

Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und Pflege des Knicks entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Begründung:
Die Knickneuanlage von 110m erfolgt im Plangebiet parallel zum Sägereiweg. Auf dem Knick sind 4 Bäume (Überhälter) zu pflanzen. Die Knickneuanlage erfolgt in diesem Fall idealerweise innerhalb des Plangebietes. Der Knick ist gleichzeitig auch eine naturräumliche Abgrenzung zwischen Orts- und Landschaftsbild.

Ein weiterer Baum ist aus Gliederungsgründen an der Parkplatzanlage zu pflanzen.

6.10.3 Erhalt der Bäume

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Äste (Totholz) sind zu beseitigen, sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit, zum Schutz der Bewohner der Baugrundstücke und deren Eigentum oder zum Schutz der Standsicherheit der Bäume erforderlich ist.

Begründung:
Am Sägereiweg wurden durch den Vermesser mehrere Bäume aufgemessen. Alle Bäume stehen innerhalb der Gehölzstrukturen. Die Bäume am östlichen Plangeltungsbereich werden indirekt berücksichtigt, die Kronenbereiche liegen vollständig in der festgesetzten, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten).
Zwei Bäume am Sägereiweg liegen innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche (Knick). Die Bäume sind ortsbildprägend und sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben.

6.10.4 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der als 'Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gekennzeichnete Bereich ist flächendeckend zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.
Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder und Schlehe.

Begründung:
Es handelt sich bei der Fläche um den entwidmeten Knick (vgl. Kapitel 7). Die Grünstruktur soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben.

6.10.5 Zuordnung der Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Interner Knickersatz 110 lfm.
Der Knickersatz von 110 lfm. wird durch Knick-Neuanlage innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 163 und 21 Flur 11, Gemarkung Bargstedt, Gemeinde Bargstedt erbracht (gemäß Planzeichnung Teil A parallel zum Sägereiweg).

Externer Knickersatz 35 lfm.
Ein Teil des Knickersatzes wird durch Knick-Neuanlage von 23,5 lfm. außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 9/2 Flur 5, Gemarkung Bargstedt, Gemeinde Bargstedt erbracht.

Ein verbleibender Teil des Knickersatzes von 11,5 lfm. wird außerhalb des Plangebietes aus dem Ökokonto Kreis Rendsburg Eckernförde, Az.: Osterrönfeld-2, Naturraum Geest erbracht.

Begründung:
Der Knick stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG) in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ein Biotop dar und Unterliegen somit einen besonderen Schutzstatus. Der Knick wird zukünftig entwidmet und ist daher auszugleichen im Rahmen einer Neuanlage eines Knicks.

7. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Knicks sind bei der anstehenden Planung im besonderen Maße zu berücksichtigen, da es sich um geschützte Biotope handelt. Eingriffe in Biotope sind ausgleichspflichtig und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Gemäß vorliegendem Entwurf werden drei Knickabschnitte von der Planung betroffen.

Abb. 07 Luftbild, Quelle Digitaler Atlas Nord

<u>Knickabschnitt 01</u>
Die lineare Grünstruktur soll nach derzeitigem Planstand bestehen bleiben. Da der Knick in seiner Funktion durch die heranrückende Bebauung beeinträchtigt wird, wird an dieser Stelle vorgeschlagen, den Teilabschnitt zu entwidmen.

- Der Knick ist ca. 97 m lang;
- Durch die Entwidmung wird der Ansatz 1 : 1 angesetzt;
- **Der Ausgleichsbedarf liegt bei 97 m;**
- Zum vorhandenen Knickfuß wird ein 3 m breiter Abstandstreifen vorgeschlagen;
- Die vorhandene Grünstruktur wird als Anpflanzungsfläche über den Bebauungsplan festgesetzt;

<u>Knickabschnitt 02</u>
Auf diesem Knickabschnitt befinden sich keine Bäume. Der Abschnitt beginnt ab Zufahrt zur Grünlandfläche.

- Der Abschnitt ist ca. 30 m lang;
- Es wird eine Entwidmung mit dem Ansatz 1 : 1 vorgeschlagen;
- **Der Ausgleichsbedarf liegt bei 30 m;**
- Der Abschnitt wird im Bebauungsplan als Anpflanzungsfläche festgesetzt, Abstandsflächen sind nicht notwendig, da die vorhandene Grünstruktur wenig ausgeprägt ist;

Knickabschnitt 03

Der Knickabschnitt beginnt ab der Zufahrt zur Grünlandfläche. In diesem Abschnitt befinden sich zwei ortsbildprägende Überhälter. An der südwestlichen Ecke befindet sich eine ca. 14 m breite Unterbrechung. Nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes ist es möglich, den Knickabschnitt zu halten und in Richtung Dorfstraße zu verlängern.

- Der Abschnitt ist ca. 95 m lang;
- Ca. 9 m Knick entfallen durch die neue Erschließung zum Plangebiet, Ausgleichbedarf beträgt bei Fortfall eines Knicks 1 : 2;
- **Der Ausgleichsbedarf liegt bei 18 m**
- Mit der Verlängerung werden ca. 110 m Knick neu geschaffen;

Ergebnis

Insgesamt werden ca. 127 m Knick entwidmet werden, weitere 9 m Knick entfallen durch die neue Erschließung. Großgehölze entfallen nicht

Ausgleichsfaktor 1 : 1	127 m	127 m
Ausgleichsfaktor 1 : 2	9 m	18 m
		145 m

Es müssen 145 m Knick ausgeglichen werden.

Durch die Verlängerung des Knicks können im Plangebiet ca. 110 m neu geschaffen werden (Streckenabschnitt 04).

Weitere 35 m sind extern zu erbringen.

Externer Ausgleich

Der Knickersatz wird durch Knick-Neuanlage auf dem Flurstück 9/2, Flur 5, Gemarkung Bargstedt, Gemeinde Bargstedt erbracht.

Es handelt sich dabei um einen ca. 150 m langen Lückenschluss zweier bestehender Knicks.

Der Lückenschluss der beiden vorhandenen Knicks ist 150 m lang. Der Knick wird in dieser Länge neu geschaffen. Mit dem Bebauungsplanes Nr. 2 "Sägereiweg" werden 23,5 lfm. Knick hergestellt. Die fehlenden 126,5 lfm. Knick wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hellmoorweg" erbracht. Für den Bebauungsplan Nr. 3 wurde zeitgleich der Aufstellungsbeschluss gefasst für das Verfahren nach § 13 b BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 23.06.2021 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Für die Knickneuanlage sind die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein) zu berücksichtigen.

Die verbleibenden 11,5 m lfm. Knick werden extern über Ökopunkte erbracht. Das Bedeutet, dass über Ökopunkte Knick außerhalb der Gemeinde neu angelegt wird.
Der externe Ausgleich ist mit Angaben zur Lage in den Planunterlagen einzustellen und muss spätestens vor dem Satzungsbeschluss geklärt sein bzw. der Vertrag hierüber unterzeichnet sein.

8. Baugrundbeurteilung

Im Vorfeld der Planung wurde eine Baugrundbeurteilung durchgeführt, um eine Bewertung der Bebaubarkeit der Fläche mit Einzelhäusern und der Versickerungsfähigkeit des Bodens von Niederschlagswasser vorzunehmen.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden 12 Bohrungen BS 1 bis 12 bis zu einer Tiefe von ca. 8,00 m unter der Geländeoberfläche niedergebracht. Die Bodenschichtungen sind nach der Bewertung der Bodenproben in Bodenprofilen zusammengefasst (siehe Anlage Baugrundbeurteilung).

[2]Die Baugrundverhältnisse sind im Gebiet überwiegend gekennzeichnet durch Mutterböden gefolgt von Sanden, Geschiebeböden und Schluffen.

Während der Bohrarbeiten wurden Wasserstände von ca. 0,5 m unter Geländeoberfläche eingemessen. Hierbei handelt es sich um von Schichten-, Stau und Sickerwasser überlagertes Grundwasser.

Flachgründung üblicher Wohnhausbauten, Straßen und Kanalbaumaßnahmen sind grundsätzlich möglich; Partielle Sanierung der aufgeweichten Geschiebeböden kann erforderlich werden.

Detailbeurteilung der Einzelobjekte wird empfohlen.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Für die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche Netz. Die Hausanschlüsse müssen zu gegebenen Zeitpunkt beim Amt Nortorfer-Land beantragt werden.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120,00 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

[2] Gemäß Baugrundbeurteilung, Kapitel 9. Zusammenfassung

Die Löschwasserversorgung erfolgt in der Gemeinde über das örtliche Trinkwassernetz. Sollte eine Versorgung hierüber nicht möglich sein, wäre im/ ab Plangebiet ein Löschwasserbrunnen zu bauen.

Schmutzwasserbeseitigung und Regenwasserbeseitigung (Oberflächenwasser)
Für das Plangebiet wurde ein Schmutzwasserbeseitigungskonzept erstellt.

[3]*Das Schmutzwasser der Flächen 1 und 2 wird gesammelt und über ein Schmutzwasserpumpwerk in den örtlichen Mischwasserkanal gepumpt. Das Schmutzwasser der Fläche BFL 3 wird in die Mischwasserleitung in der „Möhlenkoppel" geleitet. Das Schmutzwasser der Bauflächen 4 wird über das Grundstück der Baufläche BFL 6 geleitet und in die Mischwasserleitung in der Dorfstraße geleitet. Das Schmutzwasser der Bauflächen BFL 5 und BFL 6 wird in den Mischwasserkanal in der Dorfstraße geleitet.*

Das Regenwasser der Dachflächen, Häuser und Carports, der Flächen BFL 5 und BFL 6 wird in den Mischwasserkanal in der Dorfstraße geleitet. Das Regenwasser der Dachflächen, Häuser und Carports, der Flächen BFL 1, 2, BFL 3 und BFL 4 wird auf den Grundstücken versickert. Das Regenwasser der befestigten Flächen, Terrassen und Zuwegungen, wird auf allen Flächen versickert.
Die Zufahrt zu BFL 3 im öffentlichen Bereich wird zur Versickerung gebracht.

Das Regenwasser der Straße im B-Plangebiet wird auf der westlich gelegenen Fläche zur Versickerung gebracht. Der Versickerungsfläche wird ein Sandfang vorgeschaltet. Im Zuflussbereich der Versickerungsfläche soll ein Baum gepflanzt werden, zur besseren Bewässerung des Baumes wird eine Baumrigole eingebaut. Details zum Sandfang und zur Baumrigole werden im Bauentwurf bzw. im Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwassergeregelt.

Um den Abstand von 1 m zum höchst möglichen Grundwasserstand einzuhalten, Schwankungen des Grundwasserstandes sind möglich bis zu 1 m, wird das Gelände, dort wo es möglich ist abgetragen und auf den niedrigen Flächen wird versickerungsfähiger Boden eingebaut. Nach überschlägigen Berechnungen sind ca. 1.500 ma Boden abzutragen und wieder einzubauen und ca. 3.000 ms Boden zu liefern, siehe Lageplan Geländemodell.

Gründächer sind im B-Plan auf den Häusern und Carports nicht vorgesehen, von der Gemeinde nicht gewünscht und von den Käufern nicht nachgefragt.

Die Verdunstung im Bereich des B-Planes wird erhöht durch die Neuanlage eines Knicks auf ca. 81 m und einem Knickschutzstreifen und durch die Verlängerung eines vorhandenen Knicks um ca. 14 m und einem Knickschutzstreifen.

Die Verdunstung wird weiterhin erhöht durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke, Anlage von Rasenflächen, Anpflanzung von Hecken auf den Grundstücksgrenzen und Anlage von Beeten zur Bepflanzung mit Sträuchern und Blumen.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet
Die Gemeinde Bargstedt ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

[3] Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, Zusammenfassung Seite 14 und 15, Ing.- Büro Soll, Paradeplatz 10, 24768 Rendsburg

Versorgung mit Elektroenergie
Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas
Für die Versorgung mit Gas ist ebenfalls die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

Müllentsorgung
Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wir durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt

10. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

11. Denkmalschutz

Gemäß Digital Atlas Nord (Archäologie Atlas SH) befindet sich der überplante Bereich nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Darüber hinaus befinden sich keine archäologischen Kulturdenkmale und Schutzzonen im und am Plangebiet.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des 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.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Bargstedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

13. Auswirkungen der Planung, Alternativenprüfung

Nach derzeitigem Planstand werden keine wesentlichen Auswirkungen durch die Planung erwartet.

Die vorhandenen Knickstrukturen im und am Plangebiet sind bewertet worden (vgl. Kapitel 7). Ergebnis ist, dass ca. 137 m Knick entwidmet werden und weitere 9 m Knick entfallen werden durch die neue Erschließung. Es müssen 145 m Knick ausgeglichen werden. Im Plangebiet können angrenzend zum Sägereiweg ca. 110 m Knick neu angelegt werden. Der externe Ausgleich von 23,5 m Knick erfolgt in der Gemeinde östlich der Ortslage von Bargstedt. Die fehlenden Anteile werden über Ökopunkte erbracht.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes erfolgte, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG können durch die Beseitigung von Knickstrukturen eintreten. Durch die Einhaltung der Fristen für die Gehölzbeseitigung in dem Zeitraum 01.Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden.

Die Alternativenprüfung erfolgte im Rahmen der Fortschreibung des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens (siehe hierzu Kapitel 5.5 dieser Begründung).

14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Hinweis zu bodenordnenden Maßnahmen und Bodenschutz:
Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

15. Hinweise zu Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet angrenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt darauf einwirken.

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Schleswig-Hohn gemäß § 18 a LuftvG. Das bedeutet, dass mit Lärm- und Abgasemissionen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

16. Anlagenverzeichnis

- Baugrundgutachten, erstellt durch Schnoor + Bauer GSB, Bovenauer Straße 4, 24796 Bredenbek

- Abwasserbeseitigungskonzept, Versickerung (Oberflächenentwässerung, Regenwasser), erstellt durch Ingenieurbüro Soll, Paradeplatz 10, 24768 Rendsburg

- Artenschutzbericht, Erfassung Brutvogel und Fledermäuse, erstellt durch Bioplan, Dipl.- Ing. Stefan Wriedt, Lichtestraße 4, 24118 Kiel

- Anlage Lageplan der Ausgleichsfläche für den Knickersatz, erstellt durch das Büro B2K Architekten und Stadtplaner, Schleiweg 10, 24106 Kiel

- 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bargstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde, im Wege der Berichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, erstellt durch das Büro B2K Architekten und Stadtplaner, Schleiweg 10, 24106 Kiel

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Gemeinde Bargstedt	..... Siegel	..... Unterschrift - Bürgermeister

Datum .....

Aufgestellt: 15.02.2022