

**Erläuterungsbericht**

**zur**

**3. Änderung**  
**des Flächennutzungsplanes**

**der**

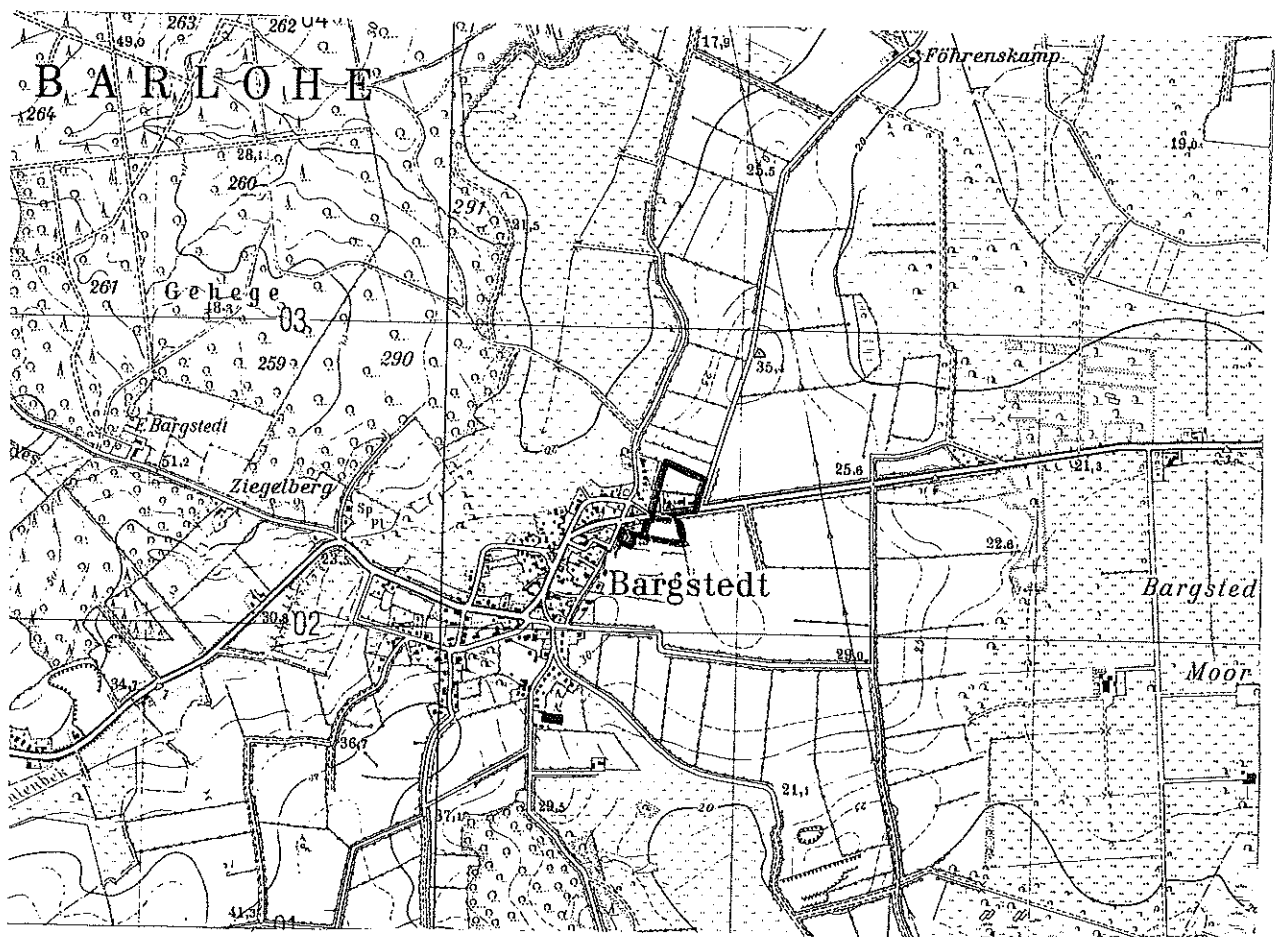
**Gemeinde Bargstedt**  
**Amt Nortorf-Land**

## Räumlicher Geltungsbereich

Die Planung beinhaltet 2 Teiländerungsbereiche nördlich und südlich der Landesstraße:

1. Änderung der GE<sub>E</sub> - Fläche im nordöstlichen Teil der Ortslage, nördlich der Landesstraße in GE - Fläche (Gesamtfläche 0,9 ha) und 0,75 ha in M- Fläche (bebaut).
2. Neuanweisung von ca. 1,2 ha Wohnbaufläche und ca. 0,1 ha M - Flächen, ebenfalls im nordöstlichen Teil, jedoch südlich der Landesstraße

Die genaue Lage und die Größe des Geltungsbereiches ist der nachstehenden Übersichtskarte 1 : 25 000 zu entnehmen.



## Planerisches Erfordernis / Planerische Konzeption

Anlässlich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Bargstedt wurde ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen. Die Nutzungsbeschränkung lässt lediglich landwirtschaftsbezogene Gewerbebetriebe zu. Der seinerzeit vorhandene Investor hat sein Ziel nicht realisiert. Die Einschränkung erfolgte insbesondere in Sicht auf den Investor. Insofern hat in der ausgewiesenen Fläche bislang keine Entwicklung stattgefunden.

Die Ausweisung der GE<sub>E</sub>-Fläche führte seinerzeit bereits zu Betrachtungen der möglichen Entwicklung des Gewerbes. Anlässlich dieser Planung wurde ebenfalls das zu beachtende Rücksichtnahmegebot beachtet.

Dabei liegt das im ländlichen Bereich durchaus gewünschte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zugrunde. Angesiedelt werden im Gewerbegebiet ein Baugeschäft, das aus der inneren Ortslage verlegt wird sowie die Erweiterung des südöstlich angrenzenden Betriebes für Motorgeräte, Gartengeräte für den landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Bereich. Es handelt sich dabei um Bargstedter Betriebe, die in ihrer Struktur bekannt sind und als nicht störendes Gewerbe eingestuft werden können. Insofern sind zwischen der bereits vorhandenen Bebauung sowie der im Gewerbegebiet vorgesehenen Nutzung keine Unverträglichkeiten erkennbar. Bewältigungsbedürftige Konflikte sind weder vorhanden noch zu erwarten.

Aufgrund der Nachfrage durch 2 örtliche Gewerbetreibende sieht nun die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet ohne die Nutzungsbeschränkung vor.

Eine Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde in 2001 ergab keine grundsätzlichen Bedenken. Die Gemeinde Bargstedt hat die Planung in Sicht auf die Vorbehalte hinsichtlich der aus der Sicht der Landesplanung wünschenswerten Kooperation bzw. Funktionsteilung im Wirtschaftsraum geprüft und sich für ein Festhalten an der Planungsabsicht entschieden.

Der Forderung, einen Bebauungsplan aufzustellen und in diesem Zusammenhang textliche Aussagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu treffen, wird im Sinne der Ausführungen vom 04.10.01 nachgekommen.

Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Landes als Baulastträger der Landesstraße 125 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurden die Möglichkeiten einer weiteren Siedlungsentwicklung geprüft und abgestimmt. Lt. Vermerk vom 28.11.98 beträgt der Entwicklungsrahmen bis 2010 insgesamt 30 Wohneinheiten. Die seinerzeit mit A bezeichnete Fläche wird nun als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sie hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Die Realisierung wird durch einen Bebauungsplan vorbereitet und zeitlich gesteuert.

Im noch aufzustellenden Bebauungsplan sind in Sicht auf den landesplanerischen Entwicklungsrahmen eng abgegrenzte Baufenster, Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen sowie die Einschränkung der möglicherweise zulässigen zweiten Wohn-

neinheiten je Gebäude auf eine in Baumasse und Grundfläche untergeordnete Wohneinheit vorzusehen.

Ferner ist festzulegen wie die entstehenden Baumöglichkeiten für die Deckung der örtlichen Nachfrage gesteuert werden sollen, wie Vergabe durch die Gemeinde oder Vergabe im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Gemäß § 29 (1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22. Juni 1962 dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art an der Landesstraße 125 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieses Maß ist als Regelmaß anzusehen. Eine Reduzierung auf 15 m ist nicht ausgeschlossen. Diese Reduzierung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 125 nicht angelegt werden.

Eine neue Erschließungsstraße für das Baugebiet südlich der L215 wird an diese angebunden. Anlässlich einer Erweiterung dieses Baugebietes in südlicher Richtung wird eine Fußwegverbindung an den Schulweg vorgesehen. Langfristig plant die Gemeinde für den Bereich der bestehenden Kreuzung der Dorfstraße mit der nach Norden angebundenen Straße nach Brammer die Anordnung eines Kreisverkehrs. Dieser würde in Richtung Süden die Erschließung der künftigen (langfristigen) Erweiterung der Bauflächen bilden.

## **Umwelt und Landschaftspflege**

Die Gemeinde Bargstedt verfügt über einen Landschaftsplan. Dieser sieht die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommenen Gebietsausweisungen nördlich der Landesstraße vor. Die Ausgleichsmaßnahmen werden - soweit nicht Ausgleich in der Fläche selbst erfolgt - in den im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.1 (Anlage zur Begründung) dargestellten Flächen vorgesehen und gesichert, bzw. für die südlich der Landesstraße liegenden Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich der lt. Landschaftsplan vorgesehenen Maßnahmenflächen vorgesehen.

Das südlich der Landesstraße vorgesehene Baugebiet ist in der ausgewiesenen Form nicht im Landschaftsplan vorgesehen. Hier besteht eine Anpassungspflicht.

Westlich der Ortslage Bargstedt und südlich der L215 ist Kiesabbau vorgesehen. Die Bewertung eventuell auftretender Konflikte erfolgt in einer Fortschreibung des Landschaftsplanes.

## **Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine überörtliche zentrale Wasserversorgungsanlage mit einem Wasserwerk im Bereich der Stadt Nortorf.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der Schleswig AG.

### **Erdgasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Schleswig AG.

Die bestehenden Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten die Richtlinie der Schleswig zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die Mittelspannungs- und Gasleitungen haben eine Regelüberdeckung von 0,70 m und die Niederspannungs- und Fernmeldekabel eine Regelüberdeckung von 0,55 m. Diese Überdeckungen sind bei der Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit der Schleswig abzustimmen, um spätere Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen und Schäden an den Anpflanzungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energiestrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Versorgungsleitungen ist nur möglich, wenn etwa durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass jede Gefährdung der Leitungen ausgeschlossen ist. Die Kosten für die Schutzmaßnahmen haben, soweit nicht anders vereinbart, die Veranlasser der Bepflanzung zu tragen.

### **Fernmeldewesen**

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

### **Abwasserbeseitigung**

Die anfallenden häuslichen Abwasser und das anfallende Regenwasser werden im Mischsystem der gemeindlichen Kläranlage (Klärteiche) zugeführt. Im Zuge der Erschließung der Bauflächen wird eine Erweiterung des Klärsystems erforderlich.

## Beseitigung von Müll und Abfällen

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Aufgestellt:

Bargstedt, den - 4. MRZ. 2003



*Bajerak*  
Gemeinde Bargstedt  
- Der Bürgermeister -

Stand: 05.03.2002/ 07.05.2002/19.06.2002/28.11.2002/13.02.2003

---

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66