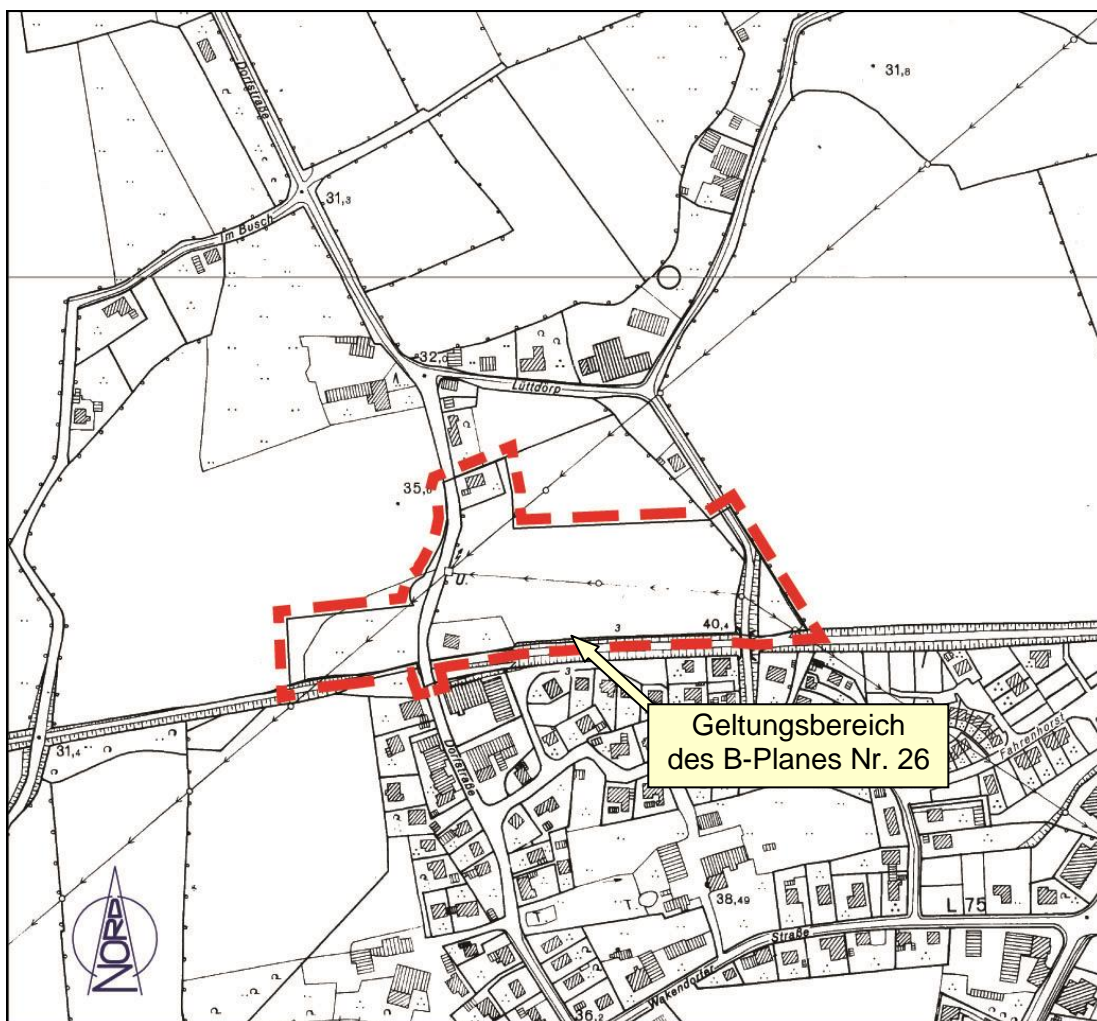


# GEMEINDE NAHE

## Bebauungsplan Nr. 26

für das Gebiet östlich der 'Dorfstraße', westlich der Straße  
'Lüttdörp' und nördlich der Straße 'Bielfeld'

### Begründung



# Kreis Segeberg

Stand: Satzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	5
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung .....	6
2.2 Ziele der Planung .....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	10
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs .....	14
3.3 Immissionsschutz .....	18
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	20
3.5 Hinweise .....	21
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	23
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>23</b>

# 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."*

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden;

- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Ergebnis erfüllt der Bebauungsplan Nr. 26 sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen, so dass für das geplante Wohngebiet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Da bei Einleitung des Bauleitplanverfahrens am 09. Juni 2016 der § 13 b BauGB noch nicht in Kraft war, wurde das Verfahren nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen in der Sitzung am 19. Oktober 2017 umgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB sowie - in formeller Hinsicht - des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2).

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	09.06.2016
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	31.01.2017
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	06.01.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.10.2017
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	02.11.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	13.11.-15.12.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	08.02.2018

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des besiedelten Gemeindegebietes, nördlich der zu einem Wanderweg ausgebauten Eisenbahntrasse und der Straße 'Bielfeld', südlich und westlich der Straße 'Lüttdörp' und östlich der 'Dorfstraße'. Das in die Planung integrierte Regenrückhaltebecken befindet sich westlich der 'Dorfstraße' und nördlich des Wanderweges.

### **1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Gemeinde Nahe ist zusammen mit der Gemeinde Itzstedt nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08.09.2009 als ländlicher Zentralort eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus:

„Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

In Ziffer 2.5.2 wird teils als Ziel, teils als Grundsatz formuliert:

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.“

Die Vorgabe, wonach bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15% in den Ordnungsräumen und bis zu 10 % in den ländlichen Räumen errichtet werden dürfen, gilt nur in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, mithin also nicht für die Gemeinden Nahe und Itzstedt als gemeinsamer ländlicher Zentralort.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird von einer Ackerfläche eingenommen. Im Nordwesten und Südwesten bezieht das Plangebiet zwei

Wohngrundstücke mit ein. Es handelt sich um die Grundstücke 'Dorfstraße' 31 b und 31 c. Im Nordosten wird teilweise Gartenland der Liegenschaft 'Lüttdorp' 1 überplant.

Im Nordosten und Osten des Plangebietes befinden sich Knicks. An der Westseite verläuft eine insgesamt ca. 70 m lange Feldhecke, aufgeteilt in zwei Abschnitte. Im Süden befindet sich die ehemalige Bahntrasse, die zu einem Wanderweg ausgebaut wurde. Diese ist durch eine Böschung vom Plangebiet getrennt. Auf der Böschung befinden sich verschiedene Gebüsche, Gehölze und einige Bäume, ebenso wie westlich und östlich des südlichen Bereichs der Straße 'Lüttdorp'. In topographischer Hinsicht fällt das Gelände von ca. 37 m über NN im Südosten auf ca. 31,5 m über NN im Nordwesten.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau, die mangels eines entsprechenden Angebotes nicht befriedigt werden kann. Andererseits hat die Gemeinde die planerische Aufgabe, für den regionalen Bedarf eine angemessene Anzahl an Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde, über den Bebauungsplan Nr. 26 ein neues Baugebiet planungsrechtlich vorzubereiten.

### **2.2 Ziele der Planung**

Ziel der Gemeinde ist es, innerhalb des zukünftigen Wohngebietes unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Platz zu bieten. So soll neben klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern auch ein Bereich ohne Vorgabe einer Hausform bereit gestellt werden, in dem, bei entsprechender Nachfrage, auch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser in nachbarschaftsverträglicher Form errichtet werden können. Insgesamt soll das Gebiet - soweit erforderlich - städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Deckung des kurz- und mittelfristigen regionalen Bedarfs an Wohngrundstücken;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;

- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße für Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden 'Allgemeine Wohngebiete' mit drei unterschiedlichen Festsetzungs-Schablonen (WA 1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der im Vordergrund stehenden Nachfragesituation, Baugrundstücke zum Zwecke wohnbaulicher Nutzung zu schaffen, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (**Gartenbaubetriebe und Tankstellen**) als unzulässig bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im gesamten Plangebiet eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß zu beschränken. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird geregelt, dass die bebaubare Fläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße steht. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüberhinaus ist auf derselben Rechtsgrundlage festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für ebenerdige Terrassen pro Grundstück um maximal 30 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

An der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.

Aufgrund der liberalisierten **Abstandflächenregelung** benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO), z. B. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie sind damit, soweit andere Regelungen nicht dagegen sprechen, auch innerhalb der Abstandflächen zulässig. Dies würde im vorliegenden Fall auch Teile der Hauptanlagen, beispielsweise die Terrassen betreffen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

liegen und direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention des vorgelegten Entwurfs für ein ländliches Wohngebiet widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, ist deshalb eine vom Bauordnungsrecht abweichende Regelung aufgenommen worden. Danach ist bei Einzelhäusern für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, abweichend von § 6 Abs. 8 LBO in seiner seit dem 01. Juli 2016 gültigen Fassung, ein Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind die für jedes Baugrundstück angegebenen **Höhenbezugspunkte** (HBP). Bei abweichender Parzellierung gilt der dem Hauptgebäude am nächsten gelegene HBP. Bauliche Anlagen auf Grundstücken mit einem HBP < 35,00 m dürfen eine **Firsthöhe** von max. 9,00 m erreichen, auf Grundstücken mit einem HBP ab 35,00 m eine solche von max. 8,00 m. Hierdurch soll erreicht werden, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Durch die Festsetzung von Höhenbezugspunkten wird vermieden, dass durch mögliche Aufschüttungen einzelne Gebäude aus dem zukünftigen Siedlungsbestand herausragen.

Der Bebauungsplan lässt Gebäude mit einer unterschiedlichen Anzahl an **Vollgeschossen** zu. Im WA 1 werden für die Grundstücke zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen, im WA 2 ist dagegen nur ein Vollgeschoss zulässig. Im WA 3 werden hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse keine Festsetzungen getroffen. Hier ist ausschließlich die maximale Firsthöhe maßgeblich.

Dadurch, dass nur auf den Grundstücken im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes zwei Vollgeschosse zugelassen sind, ergeben sich für die benachbarten Grundstücke hinsichtlich der Sonneneinstrahlung keine wesentlichen Beeinträchtigungen, zumal die Firsthöhe begrenzt ist. Der südliche Bereich ist durch die Planstraße von der sich anschließenden nördlichen Bebauung getrennt, wodurch ein ausreichend großer Abstand gewährleistet ist. Nördlich der Planstraße befindet sich zunächst das WA 2 und erst nördlich davon das WA 1, in dem dann wieder maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Anders als im WA 1, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, können im WA 2 wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Aufgrund dieser potentiell größeren Baumasse im Erdgeschoss ist als Regulativ festgesetzt, dass im WA 2 nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Das WA 3 befindet sich im Südwesten bzw. Westen des Plangebietes. Dieser Bereich liegt in topographischer Hinsicht tiefer als 35,00 m, weshalb hier Firsthöhen von max. 9,00 m zulässig sind. Dadurch, dass für das WA 3 von einer Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse Abstand genommen worden ist, sind Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen denkbar, wenn eine Dachneigung im Bereich der Mindestdachneigung von 10 Grad gewählt wird bzw. das oberste Geschoss die Qualität eines Vollgeschosses aufweist.



Es sind alle geneigten **Dachformen** zugelassen. Die **Dachneigung** der Hauptgebäude muss im WA 1 mindestens 16 Grad und darf maximal 48 Grad betragen, im WA 2 sind es mindestens 25 Grad und maximal 48 Grad, im WA 3 gilt eine Mindestdachneigung von mindestens 10 Grad. Diese Spanne wird festgesetzt, um zum einen bei Gebäuden mit zwei oder drei Vollgeschossen eine Mindest-Dachneigung zu erreichen und zum anderen bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss ein nutzbares Dachgeschoss zu ermöglichen.

Festgesetzt in allen Wohngebieten ist eine **offene Bauweise**, die die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht. Während im Wohngebiet 'WA 1' nur **Einzelhäuser** zulässig sind, können im Wohngebiet 'WA 2' sowohl Einzelhäuser als auch **Doppelhäuser** errichtet werden. Das Wohngebiet 'WA 2' liegt an der Nordseite der Erschließungsstraße. In diesem Bereich bestehen günstige Voraussetzungen für Doppelhaus-Grundstücke hinsichtlich der Herstellung der Zufahrten. Im WA 3 hingegen wird keine Hausform festgesetzt. Hier könnte neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen entstehen.

Um einer allzu großen Verdichtung innerhalb des Plangebietes entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 275 m<sup>2</sup>.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Werbeanlagen und Einfriedungen.

**Nebenanlagen und Garagen** mit einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (**Carports**) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei **Stellplätze** oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

**Werbeanlagen** dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Es sind nur unbeleuchtete oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis max. 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Als **Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Im Fall von Hecken hat der Pflanzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m zu betragen. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. In Zufahrts- und Eingangsbereichen dürfen Mauerpfeiler eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Maschendraht als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist unzulässig.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a bzw. § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung: Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' zeichnen sich dadurch aus, dass zum einen eine landschaftliche Vielfalt gegeben ist und zum anderen die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung (u. a. Wandern, Radfahren) erschlossen ist. Die Entwicklung eines Baugebietes innerhalb eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' ist zulässig.

Im Bestandsplan des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2000 ist das Plangebiet als Ackerfläche, im Entwicklungsplan als Bauentwicklungsfläche dargestellt.

Das Plangebiet umfasst einen Teil einer brachliegenden Ackerfläche.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Knick, ebenso wie im Osten. Vorkommende Gehölze sind Hainbuche, Schwarzer Holunder, Hasel, Schlehe, Eichen und Esche. Auf dem Knick im Osten stocken 2 Überhälter. Es handelt sich dabei um Eichen. Zwischen den Wohngebäuden, entlang der 'Dorfstraße', steht eine lückige, in zwei Abschnitte geteilte Hecke aus

Brombeeren, Brennnesseln, Weißdorn, Hasel und Schlehe. Diese ist im Landschaftsplan als Knick dargestellt.

Die Knicks sind nach § 21 LNatSchG geschützt.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich zudem eine Gartenhecke, die als Abgrenzung des sich weiter nördlich anschließenden Wohngrundstückes dient. Im Südosten des Plangebietes liegt eine kleine Grünlandfläche, die als Weide genutzt wird. Entlang der Straße 'Lüttdörf' befinden sich im Südosten beidseitig Böschungen. Die Böschungen sind dicht mit Gehölzen wie Brombeere, Schlehe, Weißdorn, Eiche, Esche und Heckenrose bewachsen. Zudem stocken auf den Böschungen 4 ältere Eichen sowie 2 ältere Eschen. Im südlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ebenfalls eine Böschung entlang des Wanderweges (ehemalige Bahntrasse). Diese Böschung ist zu  $\frac{3}{4}$  dicht bewachsen mit Schlehe, Brombeere, Weißdorn, Esche und Hartriegel. Auf dieser Böschung stocken zudem 3 Eichen und einige Apfelbäume sowie Vogel-Kirschen. Im Süd- und Nordwesten sind zwei Wohngebäude mit ihren Hausgärten anzutreffen. Ganz im Westen des Plangebietes, westlich der 'Dorfstraße', befindet sich eine Grünlandfläche.

Nördlich des Plangebietes schließt der weitere Teil der Ackerfläche an, der bis an die Straße 'Lüttdörf' reicht. Noch weiter nördlich sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Laut Baugrunduntersuchung besteht der Boden im Plangebiet nach der Mutterbodenüberdeckung überwiegend "aus einer Wechsellagerung pleistozäner (eiszzeitlicher), bindiger Geschiebeböden und Schmelzwassersanden. Im Norden der Untersuchungsfläche wurden auch organische Torf- und Mudde-Ablagerungen erkundet." Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Aufgrund der Torf-Funde wurde eine Bodenluftmessung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 3.3 näher erläutert.

Im Plangebiet existiert kein Oberflächengewässer. Grundwasser wurde laut Baugrunduntersuchung des Büros für Baugrunderkundung & Geotechnik vom 17. März 2016 in allen Proben erst ab einem Flurabstand größer als 1,00 m festgestellt. Das Plangebiet hat daher eine 'allgemeine Bedeutung' für den Wasserhaushalt. Die Entwässerung des zukünftigen Baugebietes wird zentral über ein Kanalsystem erfolgen, das in das neu anzulegende Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes entwässert. Dieses wird so dimensioniert, dass nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch etwaige zukünftige Siedlungsflächen westlich und östlich des Plangebietes, die die Gemeinde mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet, entwässert werden können.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der ehemaligen Ackerfläche führen. Der Knick im Osten wird erhalten. Der nördliche Abschnitt der Feldhecke im Westen wird ebenfalls erhalten. An ihn grenzt jedoch zukünftig Wohnbebauung. Laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz

vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Aufgrund der Kurvenlage an der Straße besitzt das künftige Grundstück (Nr. 3) eine Trapezform. Um eine Bebauung dennoch zu ermöglichen, ist ein Abstand des Baufensters von 1 H zur Feldhecke nicht einzuhalten. Es wird daher auf den in den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz genannten Mindestabstand von 3 m zurückgegriffen. In dem südlicheren Bereich des Grundstückes Nr. 3 wird der Abstand der Baugrenze auf 6 m erweitert. Die Feldhecke erhält daher einen durchgehenden 3 m breiten Schutzstreifen. Die Baugrenze wird jedoch so weit wie möglich von der Feldhecke entfernt. Bei dem nördlich gelegenen Grundstück Nr. 2 wird der Abstand von 1 H eingehalten. Mit dieser Regelung kann die Feldhecke gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich wird demnach für diesen Abschnitt nicht erforderlich.

Der Knickabschnitt im Nordosten wird jedoch beseitigt werden müssen, ebenso wie der südliche Abschnitt der Feldhecke im Westen des Plangebietes. Die beiden Abschnitte können aufgrund der Straßenführung nicht erhalten werden. Der Abschnitt im Nordosten würde zudem quer über ein Grundstück verlaufen und dadurch eine Bebauung verhindern. Laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 ist eine Knickbeseitigung im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichbedarf:

Beseitigung Feldhecke im Westen: 27 m	Verhältnis 1 : 2	54 m
Knickbeseitigung im Nordosten: 35 m	Verhältnis 1 : 2	70 m
Ausgleichsbedarf Knick:		<b><u>124 m</u></b>

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 62 m langen Knickabschnitten (Ausgleich 124 m) wird dem Knick-Ökokonto der Gemeinde Nahe, das im Jahr 2010 mit den laufenden Nummern 3, 4 und 5 auf den Flurstücken 77/15, 81/3, Flur 8 und 62/5 der Flur 7 in der Gemarkung Nahe aufgenommen worden ist, zugeordnet.

Ein entsprechender Antrag auf Knickbeseitigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

Um eine Eingrünung des Plangebietes im nördlichen Randbereich sicherzustellen, werden dort private Anpflanzflächen vorgesehen. Diese sind einreihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Empfehlung: Rotbuchenhecke [*fagus silvatica*], in der Qualität als Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit Ballen, 60 - 100 cm, im Abstand von 1 m gepflanzt.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Ebenso werden im Osten des Plangebietes 7 Bäume zum Erhalt festgesetzt, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Ausgefallene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

#### Prüfung der Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Knicks und deren Überhälter sowie die Gehölzstrukturen auf den Böschungen bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Überhängen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink*, *Ringeltaube*, *Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Kleiber*). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die zu beseitigenden Knickabschnitte sind aufgrund ihrer Gehölz-Zusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Es handelt sich deshalb um einen potentiellen Lebensraum. In der Planung muss davon ausgegangen werden, dass in den Knickabschnitten eine Haselmaus vorkommen kann. Durch die geplante Teil-Rodung eines Knicks und einer Feldhecke geht ein potentieller Lebensraum der Haselmaus verloren. Aufgrund des Rote Liste - Status und zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG müssen die folgenden Auflagen eingehalten werden:

- Die Knickabschnitte sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar auf den Stock zu setzen. In dieser Zeit befinden sich Haselmäuse in ihren unterirdischen Winterquartieren, wo sie Winterschlaf halten.
- Eine Rodung der Wurzeln und Wurzelstöcke der Knickabschnitte darf erst nach dem 31. Mai erfolgen. Die Haselmäuse erwachen spätestens im Mai aus dem Winterschlaf. Da sie keine geeigneten Gehölze mehr vorfinden, werden sie abwandern und einen anderen Knick aufsuchen, der nicht auf den Stock gesetzt ist.

Die Ackerbrache dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Ackerflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer Ackerfläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die beiden Feldhecken-Abschnitte im Westen, die dicht bewachsenen Böschungen im Süden und Südosten sowie die Knicks im Osten und im Nordosten die Eignung der Grünlandfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu

Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Ackerfläche als Bruthabitat für diese Art ungeeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Ackerfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ausgeschlossen ist.

Eine Art, die ebenfalls zu den Offenlandbrütern zählt, aber weniger empfindlich auf hohe Gehölzstrukturen reagiert, ist die *Schafstelze*. Diese Art ist ein potentieller Brutvogel auf der Fläche. Die *Schafstelze* weist einen günstigen Erhaltungszustand auf. Da im Umfeld des Plangebietes zahlreiche Ackerflächen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass für die Schafstelze ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Besetzung eines neuen Brutplatzes bestehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist somit nicht zu erwarten.

Sollte es erforderlich sein, dass zu den Knickabschnitten zusätzlich einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn die genannten Fristen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Sollte die vorgegebene Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich durch das Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

### **3.2.1 Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' mit voraussichtlich 31 Baugrundstücken vorgesehen. Das Baugebiet wird über die 'Planstraße', die neu errichtet wird und eine Verbindung zwischen 'Dorfstraße' und der Straße 'Lüttdörp' bildet, erschlossen.

#### **b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der Planstraße.

### **1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen**

- a) Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA 1 - WA 3) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

20.940 m<sup>2</sup> x 0,3 → 6.282 m<sup>2</sup>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

50 % von 6.272 m<sup>2</sup> 3.414 m<sup>2</sup>

**Summe bebaubare Grundstücksflächen** 9.423<sup>2</sup> **9.423 m<sup>2</sup>**

b) Die 'Planstraße' wird mit Parkstreifen (teilweise) und mit einem Wendekreis ausgestattet.

Straßenverkehrsfläche: 5.964m<sup>2</sup>  
 ./ bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche  
 (Dorfstraße und Lüttdörf) ca. 1.668 m<sup>2</sup>

**Straßenverkehrsfläche Neuversiegelung:** 4.296 m<sup>2</sup> **4.296 m<sup>2</sup>**

**Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt:** **13.719 m<sup>2</sup>**

## 2. Bodenabgrabungen und -aufschüttungen

Zum Anlegen des Regenrückhaltebeckens ist ein Aushub notwendig. Dieser wird nach dem Verlegen wieder verschlossen.

Betroffene Fläche: ca. 5.000 m<sup>2</sup>

**Summe der Grundfläche der Bodenabgrabungen und -aufschüttungen** **5.000 m<sup>2</sup>**

## 3. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 6.860 m<sup>2</sup> ergeben (13.719 m<sup>2</sup> x 0,5), für die Bodenmodellierungen ein Ausgleichsverhältnis von etwa 1 : 1 (5.000 m<sup>2</sup>).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen (hier: Knickabschnitte) - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

#### **c) Schutzgut Wasser**

##### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Geschiebelehme und Geschiebemergel an. Diese Böden weisen nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben.

Aufgrund der anstehenden Lehmböden trägt das Niederschlagswasser, das in den Boden einsickert, nicht zur Grundwasserneubildung bei. Das Oberflächenwasser wird gesammelt und in das im Westen des Plangebietes neu zu errichtende Regenrückhaltebecken geleitet. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

#### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der brachliegenden Ackerfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.



**e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

**Verluste von Biotopflächen**

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Knickbeseitigung und Beseitigung einer Feldhecke (insgesamt 62 m)

Die beiden Abschnitte können aufgrund der Straßenführung nicht erhalten werden. Der Abschnitt im Nordosten würde zudem quer über ein Grundstück verlaufen und dadurch eine Bebauung verhindern.

Bei einem Totalverlust ist es erforderlich, dass neue Knicks in einem Verhältnis von mindestens 1 : 2 an geeigneten Standorten in der Feldflur als Ausgleich angelegt werden. Durch die Neuanlage von Knicks können die Funktionsverluste, die die Beseitigung eines Knicks mit sich bringt, ausgeglichen werden.

Die Beseitigung des Knickabschnittes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Da es sich bei Knicks um geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt, wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG benötigt. Ein entsprechender Antrag auf Beseitigung der Knickabschnitte ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichbedarf:

Beseitigung Feldhecke im Westen: 27 m	Verhältnis 1 : 2	54 m
<u>Knickbeseitigung im Nordosten: 35 m</u>	<u>Verhältnis 1 : 2</u>	<u>70 m</u>
Ausgleichsbedarf Knick:		<b><u>124 m</u></b>

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 62 m langen Knickabschnitten (Ausgleich 124 m) wird dem Knick-Ökokonto der Gemeinde Nahe, das im Jahr 2010 mit den laufenden Nummern 3, 4 und 5 auf den Flurstücken 77/15, 81/3, Flur 8 und 62/5 der Flur 7 in der Gemarkung Nahe angelegt worden ist, zugeordnet.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Ackerfläche
- Gras- und Staudenflur

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biototypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten

und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Für Letztere ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB handelt. Die Eingriffe werden zwar ermittelt, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Ermittlung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da sich im nördlichen Randbereich die Feldflur anschließt, werden dort private Anpflanzflächen vorgesehen. Ebenso werden im Osten des Plangebietes 7 Bäume zum Erhalt festgesetzt, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

### **3.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Rinder- und Pferdehaltung. Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 von der 10 % Jahresstunden-Grenze gemäß Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) tangiert wird, ist eine Immissionsschutz-Stellungnahme von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein erstellt worden.

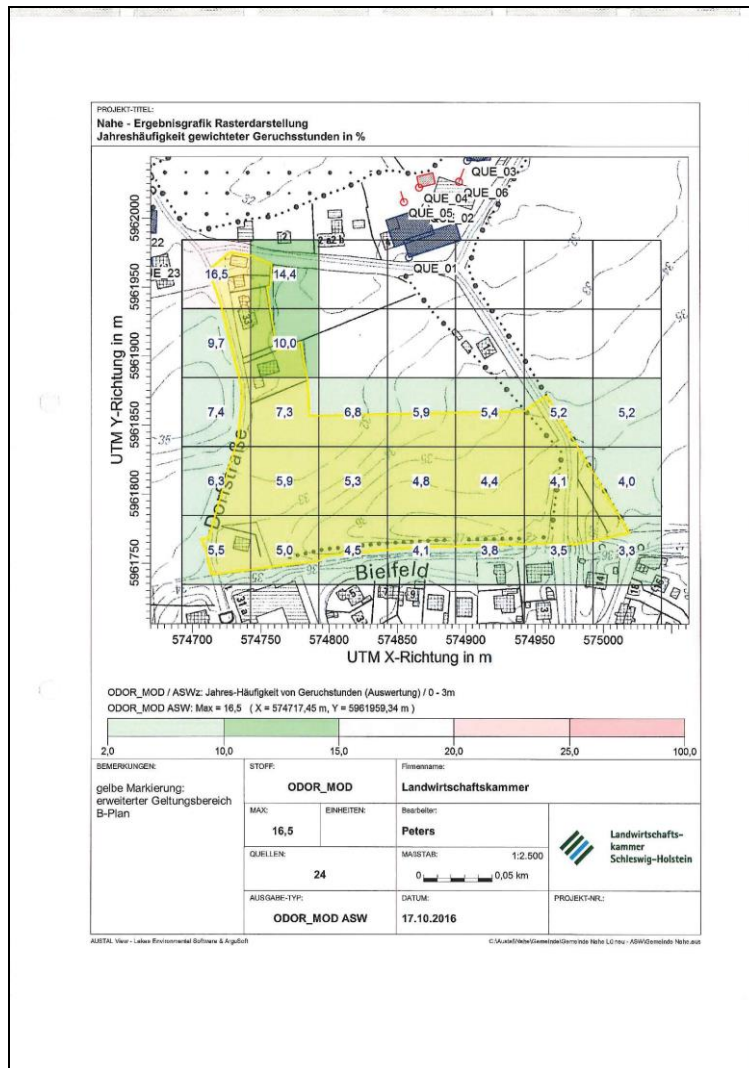


Abbildung: Jahreshäufigkeit gewichteter Geruchsstunden in %

Die Immissionschutz-Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die 10 % Grenze im Plangebiet nicht überschritten wird.

Laut der Bodenluftuntersuchung kommen an zwei Bereichen im Plangebiet Permanentgaskonzentrationen vor. In dem einen Bereich weisen die Messwerte nicht auf handlungsrelevante Konzentrationen hin. In dem anderen Bereich wurden erhöhte Maximalkonzentrationen von 3,0 Vol-% an Methan festgestellt. Da diese im Verlauf der Absaugung schnell und deutlich abnehmen, wird davon ausgegangen, dass kein größeres Neubildungs- und Nachlieferungspotential vorliegt. Es wird für diesen Bereich der Einbau von Gassicherungsmaßnahmen empfohlen. Die im Kurzbericht zu Permanentgasmessung der GeoConsult Hamburg GbR vom 07. Juli 2017 genannten Maßnahmen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauftragen.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die 'Dorfstraße' und die Straße 'Lüttdörf'. Das innere Plangebiet selbst wird über eine eigene Erschließungsstraße (Planstraße) erschlossen. Für die Grundstücke in zweiter Reihe im Norden des Plangebietes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 4,00 m festgesetzt.

Die 'Dorfstraße' stößt in südlicher Richtung auf die 'Wakendorfer Straße', die in westlicher Richtung nach Henstedt-Ulzburg, in östlicher Richtung auf die Segeberger Straße (B 432) führt.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen 'Nahe, Dorfstraße' und 'Nahe, Wakendorfer Straße' an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb Wasserwerk des Amtes Itzstedt. Das Leitungsnetz ist mit hydraulisch ausreichend dimensionierten Querschnitten in das Plangebiet vorzustrecken.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr geprüft, wo und wie viele Hydranten innerhalb des Plangebietes zu setzen sind.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser:

Das Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, Nahe, hat eine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser vorgelegt. Im Ergebnis ist innerhalb des Plangebietes eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der bindigen Geschiebeböden generell nicht zu empfehlen. Aus diesem Grund wird ein Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes, westlich der 'Dorfstraße' und nördlich des Wanderweges neu angelegt. Dieses ist so dimensioniert, dass nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch zukünftige Siedlungsflächen westlich und östlich des Plangebietes entwässert werden können. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen sowie privaten Flächen wird über Freigefällekanäle zu dem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken geleitet, von wo es gedrosselt (10 l/s x ha) in die südlich des Plangebietes gelegene Regenwasserkanalisation geleitet wird. Das Regenwasserbeseitigungskonzept wurde vom WVK Neumünster am 09. Januar 2018 vorgelegt und dem Fachdienst Wasser - Boden - Abfall am folgenden Tag übersandt. Der Fachdienst teilte daraufhin mit, dass mit dem vorgelegten Entwässerungskonzept die anfangs geäußerten Bedenken ausgeräumt seien.

b) Schmutzwasser:

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten, das in das Plangebiet hinein zu verlängern ist. Zuständig für das Kanalnetz ist die Gemeinde. Das anfallende Schmutzwasser wird von der 'Hamburger Stadtentwässerung' übernommen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Nahe ist an das Netz der Telekom Deutschland AG angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist die Schleswig-Holstein Netz AG, Netzbetrieb Kaltenkirchen, zuständig. Die Leitungen sind in das Plangebiet hinein zu verlängern. Die erforderlichen Anschlusswerte sind mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.

Eine Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen 'Abwasser' und 'Elektrizität' ist im Westen des Plangebietes östlich der 'Dorfstraße' festgesetzt.

Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Abfallbestimmungen des Wege-Zweck-Verbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) maßgeblich.

Da innerhalb der Zufahrten zu den Grundstücken in zweiter Reihe im Norden des Plangebietes keine Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge bestehen, sind an der 'Planstraße' vier ausreichend dimensionierte Flächen zum Aufstellen von Müllgefäßen festgesetzt, auf denen an den Abfuhrtagen die jeweiligen Behältnisse abgestellt werden können.

### **3.5 Hinweise**

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser - Boden - Abfall, anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 62 m langen Knickabschnitten (Ausgleich 124 m) wird dem Knick-Ökokonto der Gemeinde Nahe, das im Jahr 2010 mit den laufenden Nummern 3, 4 und 5 auf den Flurstücken 77/15, 81/3, Flur 8 und 62/5 der Flur 7 in der Gemarkung Nahe aufgenommen worden ist, zugeordnet.

#### Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

#### Bodenluft

Bei der Permanentgasmessung der GeoConsult Hamburg GbR wurde im Bereich des Flurstückes Nr. 190 (Bauplatz Nr. 2) eine erhöhte Maximalkonzentration an Methan festgestellt. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass kein größeres Neubildungs- und Nachlieferungspotential des Gases vorliegt, wird für diesen Bereich der Einbau von Gassicherungsmaßnahmen empfohlen. Die im Kurzbericht zu Permanentgasmessung der GeoConsult Hamburg GbR vom 07. Juli 2017 genannten Maßnahmen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauftragen.

### 3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## 4. Flächen und Kosten

Die Gemeinde Nahe trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA) davon zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO: 6.282 m <sup>2</sup>	20.940	61,1
Verkehrsflächen	5.964	17,4
Knicks, Hecken, Grünflächen	2.289	6,7
Fläche für Versorgungsanlagen/ Regenrückhaltebecken	5.074	14,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>34.267</b>	<b>100,0</b>

Die Gemeindevertretung Nahe hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 in ihrer Sitzung am 08. Februar 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Itzstedt, den .....

.....  
**Holger Fischer**  
**(Bürgermeister)**