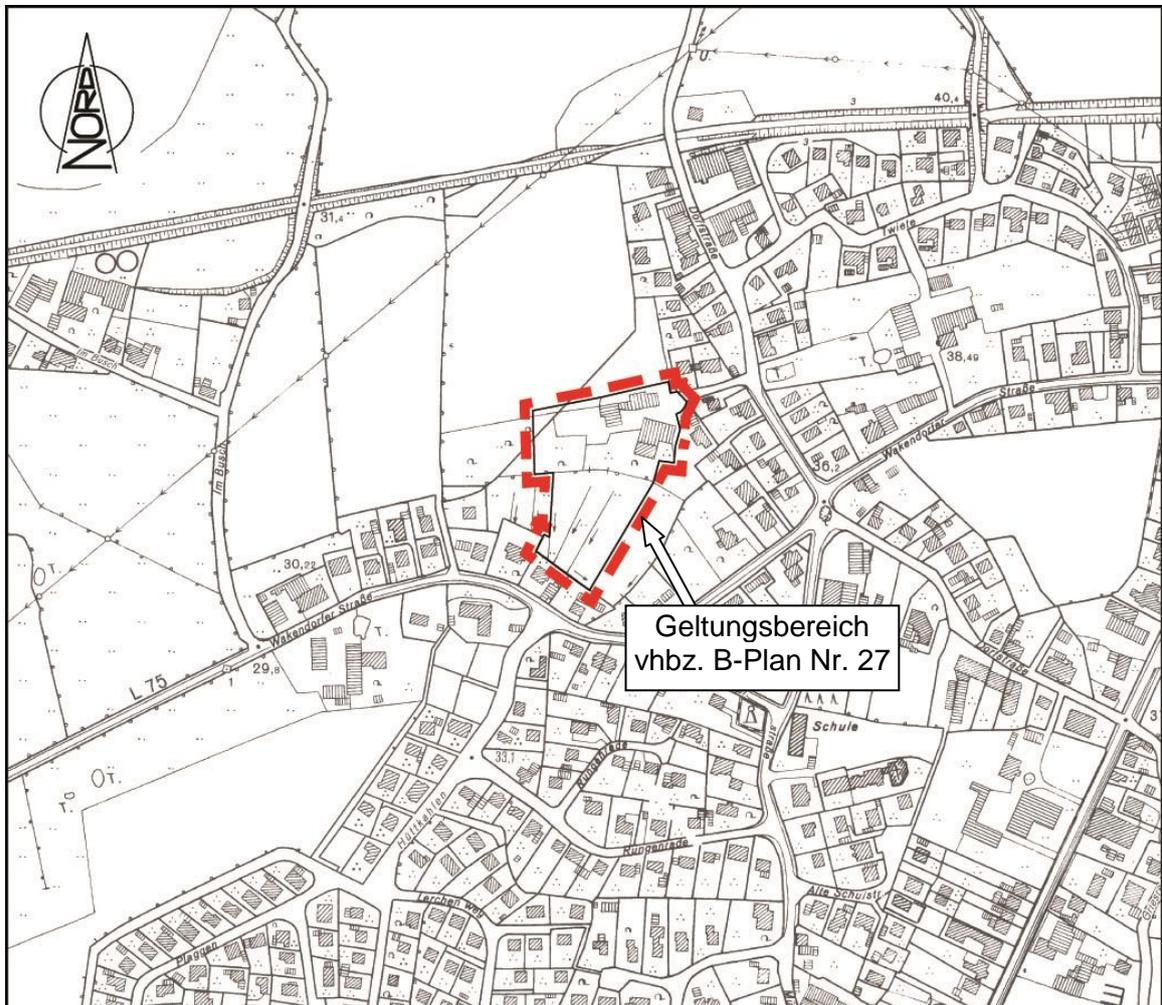


GEMEINDE NAHE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

für das Grundstück in der Dorfstraße Hausnummer 26 einschließlich
südlich, westlich und nördlich angrenzender Flächen

Begründung



Kreis Segeberg

Stand: Entwurf, 15. November 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung	6
2.2 Ziele der Planung	7
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	9
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	14
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
3.4 Hinweise	17
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	19
4. Flächen und Kosten	19

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 08.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	08.12.2016
Unterrichtung der Öff. gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	27.08. - 10.09.2018
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	29.06.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	15.11.2018
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

1.2 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 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:

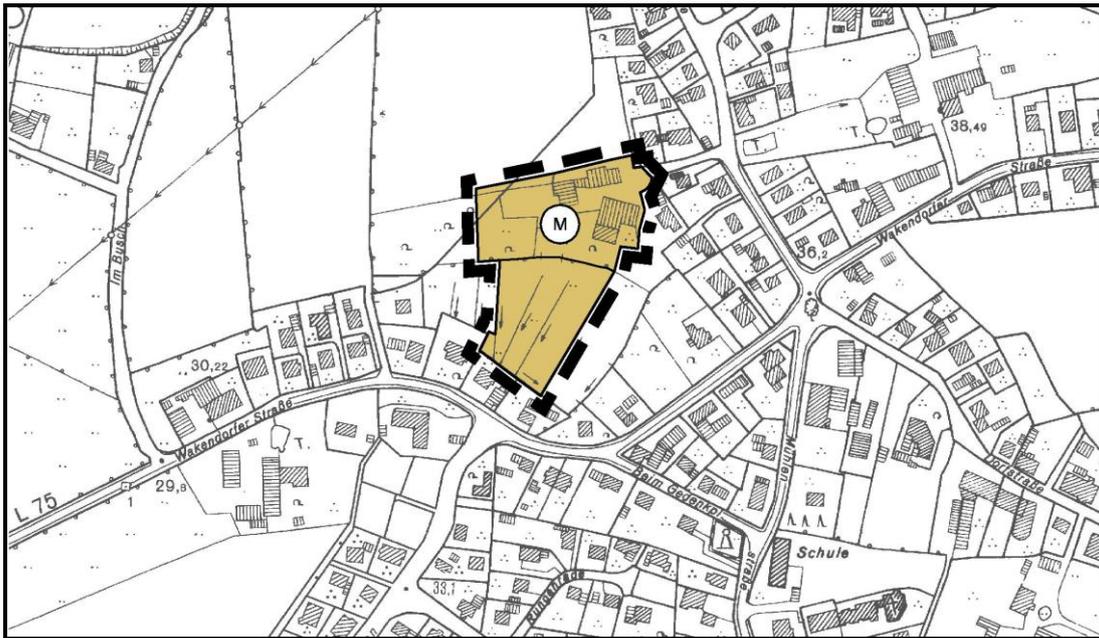
„Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

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

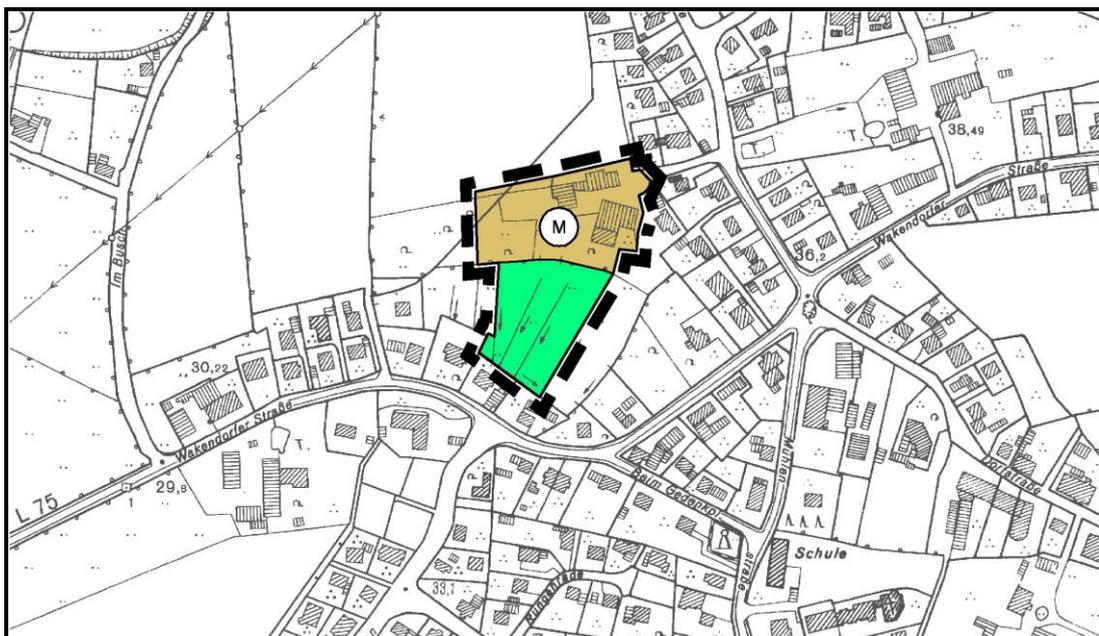
„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung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

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Da neben einem Mischgebiet (MI) jedoch auch eine 'private Grünfläche' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Diese kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (21. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, indem zukünftig eine 'Gemischte Baufläche' (M) und eine 'private Grünfläche' ausgewiesen werden. Dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird damit entsprochen.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha. Es beinhaltet das Grundstück in der 'Dorfstraße' Hausnummer 26 einschließlich südlich, westlich und nördlich angrenzender Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der Wohngruppe Miteinander. Das ca. 1,3 ha große, in topographischer Hinsicht nur leicht bewegte Plangebiet wird zurzeit von dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude, den Werkstätten, dem Hofladen, den Gemüse- und Obstanbauflächen sowie von den Weideflächen für Tierhaltung eingenommen. Das Plangebiet wird im Norden teilweise von einem Knick begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung an. Südwestlich befinden sich die Gemüse- und Obstanbauflächen sowie die Weideflächen für die Tierhaltung. Im Nordwesten stehen diverse Bäume und der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 grenzt in diesem Bereich an.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Wohngruppe Miteinander GmbH wurde 1984 gegründet und gehört zu den aufgelisteten stationären Einrichtungen für 'Menschen mit Behinderung' i. S. d. Landesrahmenvertrages für Schleswig-Holstein. Auf dem ausgebauten Resthof in der Randlage der Gemeinde Nahe leben und arbeiten erwachsene Menschen mit Behinderung nach dem Grundsatz möglichst weitgehender Selbstversorgung. Innerhalb der Einrichtung leben Betreute und Betreuer gemeinsam. Durch diese Betreuung können die Bewohner das Leben in der Gemeinschaft selber gestalten und dadurch eine Sicherheit erlangen, die ihnen ein selbständigeres Leben, auch innerhalb der Gesellschaft, ermöglichen kann. Die Wohngruppe Miteinander wird als 'Lebens- und Arbeitsgemeinschaft' bezeichnet. Die Arbeitsbereiche Gemüsebau, Wollverarbeitung, Hausmeisterei und Renovierung, Hauswirtschaft und Küche werden nach Fähigkeiten und, wenn möglich, auch nach Wünschen der Betreuten zugeteilt. Die selbst angebauten Gemüse- und Obstsorten werden im eigenen Hofladen verkauft. In der Wohngruppe gibt es diverse Freizeitangebote. Zudem sind die Mitglieder der Wohngruppe auch fest in das Leben der Gemeinde eingebunden.

Im April 2016 reichten die Elbsand Architekten, Hamburg, im Auftrag der Stiftung Miteinander, Vertreter der Wohngruppe Miteinander GmbH, eine Bauvoranfrage ein, die im Wesentlichen den Neubau einer Wohnanlage zum Inhalt hatte. Die Wohngruppe betreibt bisher seine Arbeits- und Lebensgemeinschaft in den Gebäuden auf dem Flurstück 268. Dieses Gebäude soll auch weiterhin für andere Teilnutzungen genutzt werden. Da es jedoch dringenden Anpassungsbedarf gibt, soll ein Neubau auf den angrenzenden Flurstücken 306 und 304 errichtet werden. Es handelt sich dabei um kleinteilig gegliederte Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen. Um die Gebäude errichten zu können, bedarf es des Abbruchs einer bestehenden Scheune.

Zusätzlich zu den Wohnmöglichkeiten für die Wohngruppe Miteinander sollen flexibel geschaltete förderfähige Wohnungen für externe Bewohner, z. B.

schutzsuchende Mütter mit ihrem Kind, errichtet werden. Eine langfristige Belegung ist zugesichert und der Bedarf hierfür von der Gemeinde Nahe bestätigt.

Der beschriebene Sachverhalt bietet den Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Es werden u. a. folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Wohngebäudes zur Unterbringung und Betreuung von Menschen mit Behinderung im Rahmen des Konzeptes der Wohngruppe Miteinander;
- planungsrechtliche Sicherung der Flächen, die im Rahmen der Betreuung durch die Wohngruppe genutzt werden;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen sowie die ansonsten in Mischgebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind als unzulässig bestimmt.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von LKW's auszulegen, ist das Plangebiet ungeeignet.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Auch der

Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Den Vergnügungsstätten ist meistens eine erhebliche Belästigung eigen, die insbesondere eine benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigt. Reißerisch aufgemachte Reklame, Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr in der Nachtzeit und Unruhe durch entsprechend animierte Besucher führen zu abträglichen Begleiterscheinungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks zu setzen. 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 sind die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 3 m zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass das vorhandene Wirtschaftsgebäude sowie der geplante Neubau darin Platz finden.

Innerhalb des Mischgebietes sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten Firsthöhen begrenzt. Bezugspunkte für die maximal festgesetzten Firsthöhen sind die in der Planzeichnung für die beiden Baufelder im Mischgebiet und die private Grünfläche festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP). Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 8,50 m bzw. 11,00 m innerhalb des Mischgebietes. Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.

Für Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder zur Ableitung von Abwasser dienen, ist festgesetzt, dass sie innerhalb des Mischgebietes auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig sind. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich zwei Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Werbeanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

Werbeanlagen sind nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und die Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausreichend erkennbar sind. Eine über das Plangebiet ausstrahlende Sichtwirkung ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern dürfen nicht angebracht werden.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der Rücksichtnahme gegenüber der umliegenden Bebauung - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen eines Gebäudes (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garage, Carport) vorzusehen. Der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante der Solar- und Photovoltaikanlagen und der Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzten Firshöhen dürfen hierbei nicht überschritten werden. Ferner dürfen die Solar- und Photovoltaikanlagen weder die Dach- noch die Wandflächen überragen. Freiflächen-Anlagen sind unzulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a 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 ist somit nicht erforderlich.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet folgende Ausweisung:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- Wasserschongebiet.

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 einer baulichen Nutzung innerhalb eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' ist zulässig.

Wasserschongebiete sind Gebiete, die, nach näheren hydrogeologischen Untersuchungen, irgendwann als Wasserschutzgebiet festgesetzt werden sollen. Im Falle von geplanten Maßnahmen in solchen Gebiete ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Grundwasserschutz entgegen steht. Für das Grundwasser ergeben sich durch die Planung keine Beeinträchtigungen.

Landschaftsplan (2001)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt. Die zukünftige 'private Grünfläche' wurde als 'Jungwuchs' für Wald gekennzeichnet. Weiterhin ist im Norden ein Teil als Knick eingezeichnet. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist das Plangebiet - zusammen mit der nördlich anschließenden Fläche - als mögliche Bauentwicklungsfläche dargestellt.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

An der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützter Knick.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einem Resthof mit Hausgarten und sich südlich anschließender Grün- und Gartenfläche. Es ist vorgesehen, den Bereich des Resthofes zukünftig als 'Mischgebiet' (MI), die Grün- und Gartenfläche im Süden zukünftig als 'private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Gartenbau/Biohof' festzusetzen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gartenbau/Biohof' dient der Erzeugung von Lebensmitteln. Zulässig sind Gewächshäuser bis zu einer Höhe von max. 6,0 m über HBP, Gemüse- und Obstanbauflächen, Weideflächen für Tierhaltung sowie Ställe und Unterstände bis max. 5,0 m über HBP. Die Grundflächen der überbaubaren Flächen dürfen insgesamt maximal 950 m² betragen.

Im Plangebiet sind diverse Gehölzstrukturen - meist Obstbäume - aber auch ältere Buchen, Eichen und Weiden vorhanden. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Knick, der erhalten wird. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Nordseite des Plangebietes geschützte Knick darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. In der Nähe des Knicks soll zukünftig der Neubau des Wohngebäudes errichtet werden. 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. Der Knick erhält einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen und weitere 3,0 m Abstand zum Baufenster. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. So hat der Knick insgesamt einen 6,0 m breiten Abstand zu der zukünftigen Bebauung. Die festgesetzte Firsthöhe beträgt für das Baufenster 8,50 m. Da die Höhe baulicher Anlagen in den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz nicht genau definiert ist und ein Mindestabstand von 3,0 m vorgegeben wird, in diesem Fall sogar 6,0 m Abstand erreicht wird, kann der Knick gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich wird demnach für den Knickabschnitt nicht erforderlich.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung einiger Obstbäume führen und es wird ein vorhandenes Gebäude beseitigt. Durch die Schaffung des Neubaus werden zwar Flächenversiegelungen vorbereitet, wiederum aber auch Flächen entsiegelt durch den Abriss eines Gebäudes. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört.

Laut der 'Geologischen Übersichtskarte für Schleswig-Holstein' herausgegeben im Jahr 2012 vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Flintbek, besteht der Untergrund im Plangebiet überwiegend aus Geschiebelehmen, oft über Geschiebemergel.

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Hinsichtlich der Grundwasserflurabstände liegen keine Angaben vor. Im Gelände deutet jedoch nichts daraufhin, dass das Grundwasser oberflächennah - das heißt mit weniger als 1,0 m, anstehen würde. Auswirkungen für das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der anstehenden Geschiebelehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund wird das Niederschlagswasser wie bisher dem Regenwasserkanal in der Dorfstraße zugeführt. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einiger Obstbäume lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Dadurch, dass das Plangebiet bereits südlich, östlich und zum Teil auch westlich durch Bebauung eingefasst wird, ist eine zusätzliche Eingrünung nicht erforderlich. Im Westen existiert zudem ein - wenn auch noch nicht umgesetzter - rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan, im Norden ist - als Abgrenzung zur freien Landschaft - bereits ein Knick vorhanden. Für die Durchgrünung des Plangebietes sind zwei Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten

Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Übrigen werden sich die Bewohner um die Durchgrünung des Plangebietes selbst kümmern im Zusammenhang mit ihren Tätigkeiten, u. a. im Obst- und Gemüseanbau.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten.

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.

Höhlenbrüter und auch Fledermausarten werden vermutlich nicht beeinträchtigt, da keine Bäume in der nötigen Stärke beseitigt werden. Allerdings wird ein Gebäude beseitigt, in dem durchaus Fledermäuse oder am Gebäude brütende Vogelarten vorkommen können. Aus diesem Grund ist vor dem Abriss von Gebäuden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich in oder an den Gebäuden keine besonders oder streng geschützten Arten oder deren Quartiere befinden, die durch den Abriss gestört oder zerstört werden. Diese Nachweispflicht gilt unabhängig von Eingriffsfristen. Sollten besonders oder streng geschützte Arten oder ihre Quartiere in oder an den Gebäuden gefunden werden, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Oberen Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Verbotsvorschriften zu beantragen.

Um die Quartiersituation durch den geplanten Gebäudeabriss nicht zu verschlechtern, sind an den Gebäuden im Mischgebiet mindestens zwei selbstreinigende Fledermauskästen anzubringen bzw. zu integrieren.

Für die Beseitigung von Gehölzen, Grünflächen und die Baufeldräumung ist eine Fristenregelung zu beachten, nach der die entsprechenden Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten. Sollte der Zeitraum 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 des Kreises Segeberg zu beantragen.

Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da im vorliegenden Fall die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebietes und der Knick im Norden sowie die Gebäude im

Nordosten, Osten, Süden und Südwesten die Eignung der Grünlandfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark einschränken. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Gehölzstrukturen einhält, so wird deutlich, dass das Plangebiet als Bruthabitat für diese Art nicht geeignet ist.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Landschaftsrahmenplan (1998) ist in der Nähe des Plangebietes ein Naturdenkmal eingezeichnet. Es handelt sich um eine Eiche auf dem Grundstück Wakendorfer Straße 34. Da die Entfernung zum Plangebiet zwischen ca. 60 m und ca. 200 m beträgt, können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Naturdenkmals ausgeschlossen werden, zumal zwischen Plangebiet und Naturdenkmal die Wakendorfer Straße (L 75) verläuft.

Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch von innen ausgelöst werden, indem sie nach außen hin wirken.

Die Errichtung der neuen Gebäude für die bereits vorhandene 'Wohngruppe Miteinander' wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neue Bebauung wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

Das Plangebiet grenzt 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.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines 'Mischgebietes' (MI) und einer 'privaten Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Gartenbau/Biohof' geplant. Diese werden von der Wohngruppe Miteinander bewirtschaftet, für die es auch ein neues Wohngebäude im Bereich des 'Mischgebietes' (MI) geben soll. Die Erschließung des Resthofes erfolgt über den bereits vorhandenen öffentlichen Weg.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu Flächenversiegelungen durch die Errichtung des neuen Wohngebäudes und die Anlage von befestigten Hofflächen.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

a) Für das Mischgebiet

wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

6.624 m ² x 0,4	2.650 m ²	
./. bereits vorhandene Gebäude	1.069 m ²	
<u>./. bereits versiegelte Hoffläche</u>	<u>325 m²</u>	
mögliche Neuversiegelung	1.256 m ²	

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 1.256 m ²	<u>628 m²</u>	
-------------------------------	--------------------------	--

Summe bebaubare Grundstücksflächen	1.884 m ²	1.884 m²
---	----------------------	----------------------------

Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt:		<u>1.884 m²</u>
---	--	-----------------------------------

2. 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 942 m² ergeben (1.884 m² x 0,5).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - 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 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, kaum zur Grundwasserneubildung bei. Das Oberflächenwasser kann wie bisher in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Dorfstraße eingeleitet werden. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust eines Teils eines Hausgartens sowie von einigen Obstbäumen 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

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Hausgarten
- Obstbäume

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen 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.

Da keine geschützten Biotope von dem Vorhaben betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet an fast allen Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt und im Norden bereits ein Knick vorhanden ist, werden keine Maßnahmen zur Eingrünung erforderlich. Es werden jedoch zwei Bäume innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die 'Dorfstraße'. Die 'Dorfstraße' stößt in südlicher Richtung auf die 'Segeberger Straße' (B 432), die die Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege herstellt.

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. Es ist vorgesehen, bei zukünftigen Arbeiten an der Dorfstraße das Leitungsnetz zu verstärken, um die Trinkwasserversorgung auch für die Zukunft sicherzustellen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Ein Löschwasserteich mit frostsicherer Entnahmestelle befindet sich gegenüber der Einmündung des Stichweges in die Dorfstraße in einem Abstand von ca. 70 m zur östlichen Grenze des Plangebietes.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser:

Da aufgrund der Baugrundverhältnisse eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist, bleibt es bei der zentralen Ableitung in den Regenwasserkanal, der sich in der Dorfstraße befindet.

b) Schmutzwasser:

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in das öffentliche Kanalnetz, das sich gleichfalls in der Dorfstraße befindet, einzuleiten. 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 zuständig. Die erforderlichen Anschlusswerte sind mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.

Abfall

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

3.4 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 Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, 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.

Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen und Grünflächen sowie die Baufelddräumung ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte der Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ausgelöst werden und eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

Vor dem Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich in oder an den Gebäuden keine besonders oder streng geschützten Arten oder deren Quartiere befinden, die durch den Abriss gestört oder zerstört werden. Diese Nachweispflicht gilt unabhängig von Eingriffsfristen. Sollten besonders oder streng geschützte Arten oder ihre Quartiere in oder an den Gebäuden gefunden werden, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Oberen Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Verbotsvorschriften zu beantragen.

Um die Quartiersituation durch den geplanten Gebäudeabriss nicht zu verschlechtern, sind an den Gebäuden im Mischgebiet mindestens zwei selbstreinigende Fledermauskästen anzubringen bzw. zu integrieren.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04

'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

3.5 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

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Mischgebiet	6.624	50,1
Verkehrsfläche	374	2,9
Grün- und Gartenflächen, Knick	6.217	47,0
Gesamtfläche	13.215	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 25. September 2017 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 06. Oktober 2017 erteilt. Die Gemeinde Nahe und die Vorhabenträgerin haben eine Aufteilung der Kosten vereinbart.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Itzstedt, den

.....
Holger Fischer
(Bürgermeister)