

# **BEGRÜNDUNG**

für den

## **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25**

der Gemeinde

### **NAHE**

Kreis Segeberg

für das Gebiet

**„westlich des Grundstückes Dorfstr. 26 (Biogarten Nahe)  
und nördlich des Grundstückes Wakendorfer Str. 31a“**



**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**

EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
T 04551-81520 F 04551-83170  
stadtplanung.gebel@freenet.de

## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	2
1.1	Lage und Bestand des Gebietes .....	3
2	PLANUNGSANLASS / -ZIEL .....	3
3	PLANINHALT .....	3
3.1	Art der Nutzung .....	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.3	Gestaltung .....	5
3.4	Flächenbilanz .....	5
4	EINGRIFFSREGELUNG .....	5
4.1	Bestand .....	6
4.2	Eingriff .....	9
4.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	13
5	ARTENSCHUTZ .....	14
6	UMWELTBERICHT .....	15
6.1	Einleitung .....	15
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	19
6.3	Zusätzliche Angaben .....	26
7	IMMISSIONSSCHUTZ .....	27
8	DENKMALSCHUTZ .....	27
9	VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	27
10	VER- UND ENTSORGUNG .....	28
11	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG .....	28
12	BESCHLUSS .....	28

## **ANLAGEN**

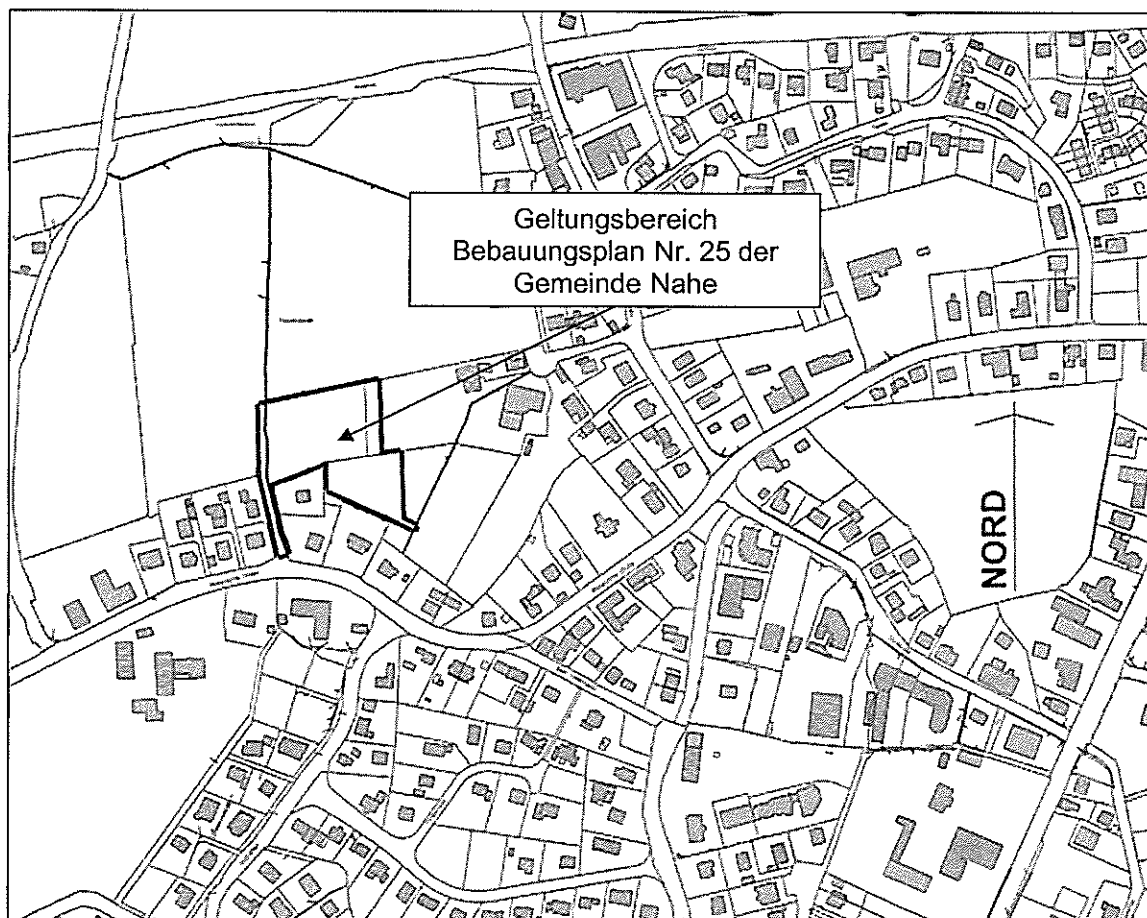
Anlage 1: Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Nahe „Nahe West“ für den Bereich Nördlich der Wakendorfer Straße, Karte BESTAND; Stadtplanung und Architektur, Eberhard Gebel; 01.09.2014; M 1 : 1000

Anlage 2: Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Nahe „Nahe West“ für den Bereich Nördlich der Wakendorfer Straße, Karte EINGRIFF / AUSGLEICH; Stadtplanung und Architektur, Eberhard Gebel; 01.09.2014; M 1 : 1000

Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Nahe West“ der Gemeinde Nahe, Kreis Segeberg für den Bereich nördlich der Wakendorfer Straße; Stadtplanung und Architektur, Eberhard Gebel; 01.09.2014

# 1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet „westlich des Grundstückes Dorfstr. 26 (Biogarten Nahe) und nördlich des Grundstückes Wakendorfer Str. Str. 31a“ gem. § 12 BauGB beschlossen.



Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Nahe (unmaßstäblich)

Der Geltungsraum ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird im Rahmen der vorliegenden Planung Folge geleistet.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl I, S. 1509)

- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011

## 1.1 Lage und Bestand des Gebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am Rand der westlichen Ortslage von Nahe und besitzt eine Größe von 0,7 ha.

Nach Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Plangeltungsbereich an. Östlich grenzt das zu überplanende Grundstück an das gärtnerisch genutzte Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (heute Biohof und sozialtherapeutische Einrichtung). Die südlich angrenzenden Grundstücke sind mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. In westliche Richtung befinden sich Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird z. T. als Garten genutzt. Ein großer Teil ist durch alte Obstbäume geprägt, ein Teil des Geländes liegt brach bzw. wird noch als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

## 2 Planungsanlass / -ziel

Planungsziel ist die Errichtung einer Wohnanlage für „Gemeinsames selbstständiges Wohnen“ mit insgesamt 22 Wohneinheiten in 2-geschossiger Bauweise verteilt auf zwei Stockwerke und ein Staffelgeschoss. Gemeinschaftseinrichtungen einschließlich eines Gästeappartements sowie Verkehrsflächen treten hinzu.

Bauträger für die Gemeinschaftsflächen der geplanten Anlage ist die gemeinnützige Stiftung „Miteinander“, Bauträger für die Wohnflächen wird eine noch zu gründende Genossenschaft. Nach Errichtung der v. g. Anlage ist eine Bebauung des südwestlich anschließenden Grundstückes auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich. Der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung würde sich dabei an der umliegenden Bebauung, d. h. auch an v. g. Anlage orientieren. Aufgrund der Lage des Grundstückes am Ortsrand und im unmittelbaren Anschluss an die bestehende lockere Einfamilienhausbebauung entsteht daher das städtebauliche Erfordernis, insbesondere das Maß der baulichen Nutzungen dieses Grundstückes entsprechend zu regeln.

## 3 PLANINHALT

### 3.1 Art der Nutzung

Die Grundstücke des Plangeltungsbereiches sind für die Realisierung der unter 2 genannten Planungsziele als Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch den vorgenommenen Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen wird die Weiterführung der

angrenzenden örtlichen Struktur auch bei Änderung des Durchführungsvertrages in diesem Bereich gewährleistet.

Die für die Erschließung der Gebiete WA1 und WA2 vorgesehenen Flächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Festsetzung der Zeckbestimmung ist aufgrund der geringen Breite (Flurstück) der geplanten Erschließungsstraße erforderlich. Entsprechend markierte öffentliche Parkplätze treten hinzu.

Westlich der geplanten Bebauung im WA1 ist eine Pflanzfläche vorgesehen.

Die vorhandenen Knicks werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Die sich südlich von WA1 befindliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dient der Realisierung von Kompensationsmaßnahmen für die Gebiete WA1 und WA2. Bei der randlich festgesetzten Knickneuanlage handelt es sich in dem Zuge um einen erforderlichen Ersatzknick.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die folgenden Festsetzungen bildet die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die vorgesehene Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes (WA1) ist im Hinblick auf die geplante Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für WA2 gilt daher eine maximale GRZ von 0,25. Letztgenannte Festsetzung erfolgt darüber hinaus in Anlehnung an bereits im Rahmen von Bebauungsplänen innerhalb der Ortslage von Nahe entsprechende festgesetzte Werte.

Aufgrund der geplanten Art der Nutzung der baulichen Anlage im WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 75 von Hundert überschritten werden.

Da es sich im WA1 gem. Vorhaben- und Erschließungsplan um die Errichtung eines Gebäudekomplexes handelt, ist hier die Errichtung eines Einzelhauses vorgegeben. Die wohnbauliche Nutzung von WA2 soll in Anlehnung an den umgebenden Bestand in Form einer Einfamilien- oder Doppelhausbebauung erfolgen.

Das Baufenster im WA1 ist am Umfang der baulichen Anlage im Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert. Im WA2 ist das Baufenster mit jeweiligen Seitenabständen von 3 m zum geplanten Anpflanzstreifen sowie der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zum östlich festgesetzten Baufenster des WA1 wird, aufgrund der Komplexität des dort geplanten Gebäudes ein Abstand von insgesamt 9 m bzw. 6 m zur Grenze vorgegeben.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird im WA1 bezüglich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf max. 22 Wohneinheiten pro Wohngebäude als Einzelhaus beschränkt.

Für das Gebiet WA2 sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude als Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit pro Wohngebäude als Doppelhaus vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe und Lage des Plangebietes ist eine starke Prägung des Raumes durch die bestehende, ihn umgebende Bebauung gegeben. Die Erforderlichkeit der Begrenzung der Wohneinheiten leitet sich aus der Notwendigkeit des Erhalts bzw. der Fortführung dieser Strukturen ab. Die Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen.

Durch die vorgeschriebene offene Bauweise und die relativ geringen Grundflächenzahlen werden eine dem dörflichen Erscheinungsbild angemessene lockere Bebauung und eine

großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich sowie ein harmonischer Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft erreicht. Für das Grundstück des WA2 wird dafür eine Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 600 m<sup>2</sup> sowie pro Doppelhaushälfte von 400 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Vorgabe der maximalen Zweigeschossigkeit sowie die Festsetzung einer Gesamthöhe von 8,5 m dienen in Ergänzung den o. g. Zielen, ermöglichen aber auch in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen. Analog dazu verhalten sich die Festsetzungen im WA1 mit einer maximalen Zweigeschossigkeit, Mindestgrundstücksgröße von 2500 m<sup>2</sup> sowie einer Gesamthöhe von 11,0 m.

### 3.3 Gestaltung

Gestalterische Vorgaben für das Gebiet WA1 werden über den Vorhaben und Erschließungsplan geregelt.

Gestalterische Festsetzungen für Gebiet WA2 orientieren sich am umliegenden Bestand und werden in Teil B Text geregelt.

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° bei Eingeschossigkeit und mit 15 - 25° bei Zweigeschossigkeit auszubilden.

### 3.4 Flächenbilanz

<u>Nutzungsart</u>	<u>Flächengröße in m<sup>2</sup></u>
Allgemeines Wohngebiet (WA1) einschl. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2894
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	738
Straßenverkehrsfläche	911
Knick	493
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1432
<hr/>	
Gesamtfläche	6468

## 4 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Nahe sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Das für die Abarbeitung der Eingriffsregelung erforderliche Untersuchungsgebiet entspricht daher diesem Raum.

## 4.1 Bestand

Um Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft in den Untersuchungsbereichen. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht. Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des im Jahr 2000 festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Nahe sowie auf durch Ortsbegehungen gewonnenen Informationen.

### Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geol. Untergrund: Moräne</li> <li>• Bodenart: Kies-Sand sowie lehmiger Sand (gem. Reichsbodenschätzung 1972)</li> <li>- gemäß Bodengutachten zur Ausführungsplanung und Landschaftsplan -</li> </ul>	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig</li> <li>- Filter- und Pufferfunktion               <ul style="list-style-type: none"> <li>- mechanisch - : mittel</li> <li>- chemisch -: mittel</li> </ul> </li> <li>- Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li> <li>- potenzielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: mittel</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosionsgefahr – Wind: mittel - hoch</li> <li>- Verdichtungsgefahr: mittel</li> </ul>

### Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: gem. Bodengutachten zur Ausführungsplanung 5 m unter GOF</li> <li>• <i>Alllasten</i>: nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserneubildungsgebiet durch die hohe Versickerungsleistung von Sand</li> </ul>

### Klima/Luft

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Acker - Grünlandklima; Grünstrukturelemente</li> <li>• <i>Lufthygiene</i>: außerhalb des Einflussbereiches planungsrelevanter Emittenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Grünlandflächen und Grünstrukturelemente</li> </ul>

## Arten- und Lebensgemeinschaften

### Biototypen

Bestand (siehe Anlage 1)	Bewertung
1. Streuobstwiese Nördlich des geplanten Einzelhausgrundstückes; ca. 567 m <sup>2</sup>	=> ökologisch bedeutsam (= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)
2. Wiese Bereich nördlich der vorhandenen Streuobstwiese, westlich angrenzend sowie geplante Ausgleichsfläche	=> ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
3. Garten Bereich der geplanten Ausgleichsfläche	=> ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
4. Knicks  - entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (gem. Landschaftsplan Klasse 2 (3-stufige Bewertung))  - entlang der geplanten Erschließungsstraße (gem. Landschaftsplan Klasse 1 (3-stufige Bewertung; höchste Klasse))  Schutzstatus: gem. § 21 (1) 4 LNatSchG	ökologisch bedeutsam (= Element mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)  ökologisch bedeutsam (= Element mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)
5. Einzelbäume  z. T. ortsbildprägende Einzelbäume (überwiegend Obstbäume, Laub- und Nadelbäume) mit 0,2 – 0,6 m Stammdurchmesser  Ortsbildprägende Einzelbäume sind hier alle Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 0,5 cm sowie der komplette Baumbestand der Streuobstwiese.	z. T. ökologisch bedeutsam (= Element mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)
Flächen des Biotopverbundes: keine	

### Pflanzen

In Schleswig-Holstein kommen 7 streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen sowie 1 Flechtenart der Bundesartenschutzverordnung (BSchVO) vor, die sehr spezielle Standorte benötigen und daher innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen. Nicht geschützte Arten, in der Rote Liste Schleswig-Holstein als stark gefährdet, vom Aussterben bedroht bzw. verschollen eingestuft sind, kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

## Tiere

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und die wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), die potenziell im Plangebiet vorkommen können und gegenüber dem Vorhaben eine Wirkungsempfindlichkeit aufweisen, gem. § 44 (1) i. V. m (5) BNatSchG geprüft (siehe Anlage 3).

Streng geschützte Arten gem. Arten EU-Artenschutz-Verordnung sowie der Bundesartenschutz-Verordnung und besonders geschützte Arten, die nicht dem o. g. Artenspektrum angehören sowie nicht geschützte Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung sind folgende Tiergruppen bzw. Arten zu berücksichtigen:

Knickränder und insbesondere die locker mit Gehölzen bestandenen Bereiche des Plangebietes kommen als Lebensräume für **Reptilien** in Betracht.

Insbesondere die Waldeidechse (*Lacerta vivipara*) besiedelt Wald- und Wegränder, Lichtungen, Moore, ehemalige Abbaugelände und trockenes Brachland. Sonnige Lebensräume müssen Teil des Jahreslebensraumes sein. Ansonsten bevorzugt die Art Landschaftsteile mit dichter Pflanzendecke, feuchtem Substrat und abgestorbenen Bäumen, da sie sich gern im Mulm stark zersetzter Bäume und Horste verstecken.

Der Betrachtungsraum besitzt aufgrund des Vorhandenseins dieses Biotoptyps eine gewisse Eignung als Reptilienlebensraum. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen des Plangebietes wird vom Vorkommen von noch häufigen und allgemein verbreiteten Reptilienarten mit normalen Bestandsgrößen ausgegangen. Aufgrund der fehlenden Besonnung entsprechender Bereiche bilden die Gehölzbereiche bzw. -säume im Plangebiet jedoch nur in geringem Maß einen potenziellen Lebensraum für Reptilien.

Die drei gemäß Bundesartenschutz-Verordnung streng geschützten **Käferarten**, die nicht dem Anhang der FFH-Richtlinie angehören, gelten nach Roter Liste Schleswig-Holstein als verschollen. Das Vorkommen im Plangebiet ist daher unwahrscheinlich. Hinsichtlich der übrigen Käferarten ist aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes vom Vorkommen von noch häufigen und allgemein verbreiteten Arten in kleinen Beständen auszugehen.

Von den 25 gemäß Bundesartenschutz-Verordnung streng geschützten **Schmetterlingsarten**, die nicht dem Anhang der FFH-Richtlinie angehören, gelten 14 nach Roter Liste Schleswig-Holstein als verschollen sowie zwei als extrem selten. Das Vorkommen im Plangebiet ist unwahrscheinlich. Die übrigen Arten sind vom Aussterben bedroht. Die meisten von ihnen besitzen sehr spezielle Habitatanforderungen, die hier nicht gegeben sind. Aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes ist daher vom Vorkommen von noch häufigen und allgemein verbreiteten Arten in kleinen Beständen auszugehen.

## **Landschaftsbild**

<b>Bestand</b>	<b>Bewertung</b>
landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland) mit naturnahen Kleinstrukturen; angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten; Wakendorfer Straße ist Radwander- und Wanderweg; dichtes Wegenetz für Naherholung	Raum mit durchschnittlicher Bedeutung (gem. Landschaftsplan)

## 4.2 Eingriff

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Nahe wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet. Es ist daher mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 18 BNatSchG vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollte.

Im Hinblick auf die durch das Vorhaben geplanten Eingriffe ist gem. § 15 (1) BNatSchG das Gebot der Vermeidung zu beachten.

Die geplante Bebauung soll überwiegend auf einer bisher als Garten bzw. Wiese genutzten Fläche realisiert werden. Eine bereits vorliegende anthropogene Beanspruchung des Raumes durch Düngung, Pflanzenschutzmittel usw., die einen niedrigen Natürlichkeitsgrad der Flächen sowie Stoffeinträge in benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser bedeuten, ist derzeit offensichtlich. Es ist somit davon auszugehen, dass das Vorhaben auf einem für den Naturschutz wenig bedeutsamen Standort durchgeführt wird und damit einen möglichst geringen Eingriff darstellt.

Dem Vermeidungsgebot ist somit Folge geleistet.

### Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betreffen der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit „mittel“ eingestuftem Bodenfunktionen
- Wahl einer relativ geringen Grundflächenzahl

**Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann durch die o. g. Maßnahmen so minimiert werden, dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.**

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung (siehe Eingriffsraum in Anlage 2):

	<b>Eingriffs- fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Bestands- fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffs- art</b>	<b>Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit vom Bestand und der Eingriffsart</b>	<b>Benötigte Ersatzfläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	2894 (GRZ 0,4 + 75%)	unversiegelt	Vollver- siegelung	0,5	1013
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	738 (GRZ 0,25 + 50%)	unversiegelt	Vollver- siegelung	0,5	138
Verkehrsfläche	661	vollversiegelt	Vollver- siegelung	0,5	330
					<b>1481</b>

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden sind Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, nicht möglich.

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des o. g. Erlasses ist als Ersatz die Anlage von naturnahen Biotopen auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

**Durch die Ausweisung von aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Flächen mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz können die Eingriffe in das Schutzgut Boden als kompensiert betrachtet werden.**

### **Klima/Luft**

Nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so dass im Bebauungsplan besondere Kompensationsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Garten, Wiese) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Zur Minimierung des Eingriffes ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Festsetzung eines von baulichen Anlagen freizuhaltenen Knickschutzstreifens von 3,0 m entlang des bestehenden Knicks; die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO ist hier unzulässig

### Streuobstwiese

Aus dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird deutlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (hier: Streuobstwiese, 567 m<sup>2</sup>) mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Gemäß o. g. Erlass ist hier ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 anzusetzen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (siehe Anlage 2):

<b>Eingriffsumfang</b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>benötigter Ausgleich</b>
567 m <sup>2</sup> für WA 1	Vernichtung Streuobstwiese	1 : 2	1134 m <sup>2</sup>

### Knickschutz

Der östlich am Wirtschaftsweg verlaufende Knick muss zur Schaffung der Grundstückszufahrten sowie der verkehrlichen Wendemöglichkeit insgesamt auf einer Länge von 31,0 m durchbrochen werden. Es verbleiben damit 25 m isolierter Knick. Die Knickrodung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Unmittelbar vor der Rodung ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11.06.2013 (GVBl. S – H S. 264) und der Hinweise der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 13.06.2013 (Amtsbl. S – H S. 468) ist als Ausgleich für eine Knickrodung die Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1 : 2 vorgesehen.

Der durch die geplante Nutzung des Grundstückes WA2 beeinträchtigte, 25 m lange Knick wird nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 13.06.2013 (Amtsbl. S – H S. 468) als Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Anpflanzung festgesetzt. Das Ausgleichsverhältnis für den damit entwidmeten Knick beträgt 1 : 1.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (siehe Anlage 2):

<b>Eingriffsumfang</b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>benötigter Ausgleich</b>
27,5 m für WA 1	Knickrodung	1 : 2	55 m Knickneuanlage
3,5 m für WA 2	Knickrodung	1 : 2	7 m Knickneuanlage
25 m für WA 2	Knickbeeinträchtigung	1 : 1	25 m Knickneuanlage
			<b>87 m Knickneuanlage</b>

Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich z. T. der Eingriffsregelung unterliegende Bäume (siehe Anlage 1). Die Bäume sind soweit möglich in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt 10 dieser Bäume müssen jedoch gefällt werden (siehe Anlage 2).

Anzahl der Bäume im Bestand	Stammumfang	Anzahl der Ersatzpflanzungen
1	94 cm	1
1	157 cm	3
8	188 cm	24
		<b>28</b>

Gem. dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – besitzen die v. g. Bäume und Baumgruppen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Hinsichtlich der Kompensationserfordernisse sind generell die Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11.06.2013 (GVOBl. S – H S. 264) sowie die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 13.06.2013 (Amtsbl. S – H S. 468) zu beachten. Bei Fällung der in der Tabelle aufgeführten Bäume sind die ebenfalls dort aufgeführten Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ein Ersatzbaum ist dabei mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen werden auf der als Ausgleich anzulegenden Streuobstwiese (s. o.) innerhalb des als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzten Bereiches umgesetzt.

Tiere

Aufgrund der Ausstattung des Plangeltungsraumes gelten hinsichtlich der Eingriffsregelung die Bewertungen des Bestandes und der Empfindlichkeiten bezüglich der einzelnen Tierartengruppen gegenüber dem geplanten Eingriff die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Anlage zur Begründung getroffenen Aussagen. Der Betrachtungsraum besitzt aufgrund des Vorhandenseins dieses Biotoptyps eine gewisse Eignung als Reptilienlebensraum. Aufgrund der fehlenden Besonnung entsprechender Bereiche bilden die Gehölzbereiche bzw. –säume im Plangebiet jedoch nur in geringem Maß einen potenziellen Lebensraum für noch häufige und allgemein verbreitete Reptilienarten.

**Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

**Landschaftsbild**

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl relativ geringer Grundflächenzahlen

- Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen
- Gestalterische Festsetzungen für die baulichen Anlagen, z. T. auch über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Erhalt des entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Knicks; Einrichtung eines von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO freizuhaltenden Knickenschutzstreifens

**Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

Für das **Schutzgut Boden** ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelten Größen der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Flächen (Ersatzflächen) liegen bei 1481 m<sup>2</sup>. Die Ersatzfläche befindet sich südlich der geplanten Bebauung und ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt.

Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Aufgrund der geringen Naturnähe des Biotoptyps wird ein von Faktor 1,3 angesetzt, d. h. pro Flächeneinheit können nur 70% der Ausgleichsfläche angerechnet werden. Damit erhöht sich der Ersatzflächenbedarf auf 1509 m<sup>2</sup> x 1,3 = 1925 m<sup>2</sup>.

Der v. g. Biotoptyp fügt sich als Kulturbiotop aufgrund seiner Lage zur nördlich, südlich und westlich angrenzenden bestehenden und geplanten Bebauung in den Siedlungszusammenhang ein. Die Streuobstwiese ist 1x jährlich ab dem 01.07. zu mähen und das Mähgut von der Fläche abzuräumen. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Um einen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität zu leisten, sind für die Obstbäume alte regionaltypische Sorten (z. B. Apfelsorten wie Krügers Dickstiel, Kaiser Wilhelm, Danziger Kant- und Hochzeitsapfel) zu verwenden. Die entsprechenden Sorten sind bei Baumschulen erfragbar. Pro 10 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 28 Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu setzen (s. u.).

Für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- Anlage einer Streuobstwiese von 1134 m<sup>2</sup>

Die Anlage der Streuobstwiese wird auf die für das Schutzgut Boden erforderliche, 1925 m<sup>2</sup> große als Streuobstwiese herzustellende Ersatzfläche in Anrechnung gebracht (s. o. Schutzgut Boden).

- Knickneuanlage von 87 m

Diese ist in einem 3 m Abstand zur östlichen und südlichen Grenze der vorhandenen Grundstücke auf der geplanten Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch den einzuhaltenden Abstand soll eine fachgerechte Knickpflege gewährleistet und eine Beeinträchtigung der v. g. Grundstücke minimiert werden.

- Baumneupflanzungen, 28 Stück

Die Baumneupflanzungen sind als Obstbäume auf der geplanten Streuobstwiese umzusetzen (s. o. Schutzgut Boden).

Hinsichtlich einer wenn auch geringen Eignung des Planbereiches als potenzieller Lebensraum für häufige und allgemein verbreitete Reptilienarten ist auf der geplanten Streuobstwiese zur Erhöhung der Artenvielfalt ein Totholzhaufen aus dem Anfall von Baumschnitt und Laub zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Haufen ist in unberührter und um ein Austrocknen zu verhindern, in schattiger Lage zu errichten.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** ist für die Gestaltung des die Neuplanung umgebenden Wohnumfeldes die Anlage der o. g. Streuobstwiese sowie des dazugehörigen Knicks als Ausgleich zu werten.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 18 BNatSchG nach Eingriff und Kompensation werden vollständig erfüllt.

## 5 Artenschutz

Insbesondere im Hinblick auf die erforderlichen Baumfällungen wird für den gesamten Planbereich eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse (Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Nahe West“ der Gemeinde Nahe, Kreis Segeberg für den Bereich nördlich der Wakendorfer Straße; Stadtplanung und Architektur, Eberhard Gebel; 01.09.2014) durchgeführt.

Im Ergebnis sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Baumfällungen nur außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Dezember bis 28. Februar
- Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März

Minimierungsmaßnahmen

- Die Beleuchtungskörper (z. B. Straßenlaternen) innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

- Es sind drei Ersatzquartiere für Fledermäuse im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.
- Es sind sechs Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter der Gehölze im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind insgesamt drei Fledermauskästen (z. B. Schwegler Fledermaushöhle 2F oder 1FD oder

baugleiche Kästen der Firma Hasselfeldt) an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes anzubringen. Um Konkurrenz um die Fledermaushöhlen auszuschließen, ist in Verbindung mit diesen jeweils auch ein Vogelnistkasten für Höhlen- und Nischenbrüter aufzuhängen. Insgesamt ergeben sich daraus drei Vogelnistkästen.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen sind darüber hinaus drei Nisthilfen ebenfalls für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen im Planbereich anzubringen. Die Nistkästen müssen 1x jährlich (Ende Februar / Anfang März je nach Wetterlage) gereinigt werden.

Hinzu tritt eine im Rahmen der Eingriffsregelung entwickelte Maßnahme (siehe unter 4.3, Seite 13).

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

##### Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am Rand der westlichen Ortslage von Nahe und besitzt eine Größe von 0,7 ha.

Nach Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Plangeltungsbereich an. Östlich grenzt das zu überplanende Grundstück an das gärtnerisch genutzte Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (heute Biohof und sozialtherapeutische Einrichtung). Die südlich angrenzenden Grundstücke sind mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. In westliche Richtung befinden sich Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird z. T. als Garten genutzt. Ein großer Teil ist durch alte Obstbäume geprägt, ein Teil des Geländes liegt brach bzw. wird noch als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

##### Art der Vorhaben und Festsetzungen

Die Grundstücke des Plangeltungsbereiches sind für die Realisierung der unter 2 genannten Planungsziele als Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch den vorgenommenen Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen wird die Weiterführung der angrenzenden örtlichen Struktur auch bei Änderung des Durchführungsvertrages in diesem Bereich gewährleistet.

Die für die Erschließung der Gebiete WA1 und WA2 vorgesehenen Fläche sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Entsprechend markierte öffentliche Parkplätze treten hinzu.

Westlich der geplanten Bebauung im WA1 ist eine Pflanzfläche vorgesehen.

Die vorhandenen Knicks werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Die sich südlich von WA1 befindliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dient der Realisierung von Kompensationsmaßnahmen für die Gebiet WA1 und WA2. Bei der randlich festgesetzten Knickneuanlage handelt es sich in dem Zuge um eine erforderlichen Ersatzknick.

Die vorgesehene Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes (WA1) ist im Hinblick auf die geplante Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für WA2 gilt daher eine maximale GRZ von 0,25. Letztgenannte Festsetzung erfolgt darüber hinaus in Anlehnung an bereits im Rahmen von Bebauungsplänen innerhalb der Ortslage von Nahe entsprechend festgesetzte Werte.

Aufgrund der geplanten Art der Nutzung der baulichen Anlage im WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 75 von Hundert überschritten werden.

Da es sich im WA1 gem. Vorhaben- und Erschließungsplan um die Errichtung eines Gebäudekomplexes handelt, ist hier die Errichtung eines Einzelhauses vorgeben. Die wohnbauliche Nutzung von WA2 soll in Anlehnung an den umgebenden Bestand in Form einer Einfamilien- oder Doppelhausbebauung erfolgen.

Das Baufenster im WA1 ist am Umfang der baulichen Anlage im Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert. Im WA2 ist das Baufenster mit jeweiligen Seitenabständen von 3 m zum geplanten Anpflanzstreifen sowie der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zum östlich festgesetzten Baufenster des WA1 wird, aufgrund der Komplexität des dort geplanten Gebäudes ein Abstand von insgesamt 9 m bzw. 6 m zur Grenze vorgegeben.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird im WA1 bezüglich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf max. 22 Wohneinheiten pro Wohngebäude als Einzelhaus beschränkt.

Für das Gebiet WA2 sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude als Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit pro Wohngebäude als Doppelhaus vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe und Lage des Plangebietes ist eine starke Prägung des Raumes durch die bestehende, ihn umgebende Bebauung gegeben. Die Erforderlichkeit der Begrenzung der Wohneinheiten leitet sich aus der Notwendigkeit des Erhalts bzw. der Fortführung dieser Strukturen ab. Die Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen.

Durch die vorgeschriebene offene Bauweise und die relativ geringen Grundflächenzahlen werden eine dem dörflichen Erscheinungsbild angemessene lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich sowie ein harmonischer Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft erreicht. Für das Grundstück des WA2 wird dafür eine Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 600 m<sup>2</sup> sowie pro Doppelhaushälfte von 400 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Vorgabe der maximalen Zweigeschossigkeit sowie die Festsetzung einer Gesamthöhe von 8,5 m dienen in Ergänzung den o. g. Zielen, ermöglichen aber auch in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen. Analog dazu verhalten sich die Festsetzungen im WA1 mit einer maximalen Zweigeschossigkeit, Mindestgrundstücksgröße von 2500 m<sup>2</sup> sowie einer Gesamthöhe von 11,0 m.

Gestalterische Vorgaben für das Gebiet WA1 werden über den Vorhaben und Erschließungsplan geregelt.

Gestalterische Festsetzungen für Gebiet WA2 orientieren sich am umliegenden Bestand und werden in Teil B Text geregelt.

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° bei Eingeschossigkeit und mit 15 - 25° bei Zweigeschossigkeit auszubilden.

## 6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### 6.1.2.1 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die verbindliche Bauleitplanung
BauGB	Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes
BauNVO	Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der Art und Maß der baulichen Nutzung
LBO	Grundlagen für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
BNatSchG	Grundlage für das LNatSchG; bzgl. der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen: § 1 Beschreibung der Ziele des Naturschutzes zur Eingriffsregelung § 14 bis § 17 Aussagen zur Eingriffsregelung § 18 Verhältnis zum Baurecht § 44 i. Vbg. m. § 7 Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
LNatSchG	§ 8 bis § 11 Bezugnahme auf das BNatSchG; Grundaussagen zur Eingriffsregelung § 21 Auflistung geschützter Biotope
Biotopeverordnung vom 22.01.2009	Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
BBodSchG	Findet Anwendung, sofern „... Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 (1) BBodSchG)
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB

### 6.1.2.2 Planerische Vorgaben

Beachtlich bei der vorliegenden Planung sind die Vorgaben des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nahe, des Landschaftsrahmenplanes, des Landesentwicklungsplanes (LEP) sowie des Regionalplanes.

### Schutzgebiete und -objekte

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und der geplanten Erschließungsstraße verlaufen entsprechend geschützte Knicks.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich der Eingriffsregelung unterliegende Bäume. Die Standorte sind Anlage 1, eine Beschreibung dieser der Tabelle auf Seite 12 (siehe 4.2) zu entnehmen.

### Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

Für das Schutzgut Boden ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelten Größen der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Flächen (Ersatzflächen) liegen bei 1481 m<sup>2</sup>. Die Ersatzfläche befindet sich südlich der geplanten Bebauung und ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt. Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Aufgrund der geringen Naturnähe des Biototyps wird ein von Faktor 1,3 angesetzt, d. h. pro Flächeneinheit können nur 70% der Ausgleichsfläche angerechnet werden. Damit erhöht sich der Ersatzflächenbedarf auf 1509 m<sup>2</sup> x 1,3 = 1925 m<sup>2</sup>.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- Anlage einer Streuobstwiese von 1134 m<sup>2</sup>

Die Anlage der Streuobstwiese wird auf die für das Schutzgut Boden erforderliche, 1925 m<sup>2</sup> große als Streuobstwiese herzustellende Ersatzfläche in Anrechnung gebracht.

- Knickneuanlage von 87 m

Diese sind entlang der östlichen und südlichen Grenze der geplanten Ausgleichsfläche vorgesehen. Diese ist in einem 3 m Abstand zur östlichen und südlichen Grenze der vorhandenen Grundstücke auf der geplanten Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch den einzuhaltenden Abstand soll eine fachgerechte Knickpflege gewährleistet und eine Beeinträchtigung der v. g. Grundstücke minimiert werden.

- Baumneupflanzungen

Die mindestens 28 erforderlichen Baumneupflanzungen sind auf der geplanten Streuobstwiese umzusetzen.

Hinsichtlich einer wenn auch geringen Eignung des Planbereiches als potenzieller Lebensraum für häufige und allgemein verbreitete Reptilienarten werden auf der geplanten Streuobstwiese ein Totholzhaufen mit einer Höhe von ca. 1 bis 1,5 m errichtet.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist für die Gestaltung des die Neuplanung umgebenden Wohnumfeldes die Anlage der o. g. Streuobstwiese sowie des dazugehörigen Knicks als Ausgleich zu werten.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden für den Plangeltungsbereich der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

#### 6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen entstehen. Die Freizeit- und Erholungsfunktion kann von Bedeutung sein.

#### Bestand und Bewertung

##### Immissionsschutz

Die durch die Wakendorfer Straße (Landesstraße L 75) auftretenden verkehrlich bedingten Immissionen werden anhand des Entwurfes des Lärmaktionsplanes Nahe eingeschätzt. Demnach werden für das Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags eingehalten.

Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb des Einflussbereiches von landwirtschaftlichen Betriebsstandorten mit Intensivtierhaltung. Eine Einschränkung betrieblicher Erweiterungen sowie Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

##### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden nach Arbeitsblatt DGWV – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte sofern die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen auf den Grundstücken versickert werden. Die Abwassersatzung der Gemeinde enthält einen Anschluss- und Benutzungszwang. Ausnahmen sind unter § 9 zugelassen. Eine Regenwasserleitung ist in der Wakendorfer Straße vorhanden. Stellplätze und Fahrflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet auf den Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH - Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck - so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt werden.

Das Plangebiet ist visuell durch seine Lage am Siedlungsrand der Ortslage von Nahe geprägt. Eine damit verbundene, gegenüber der vorgesehenen Planung bestehende besondere Empfindlichkeit des Raumes liegt derzeit nicht vor. Dem Raum ist eine mittlere Freizeit- und Erholungsfunktion zuzuordnen. Sich durch die vorliegende Planung ergebende optische Veränderungen durch die Errichtung einer Wohnbebauung sind nicht als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten.

Insgesamt werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

### **6.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

#### **Bestand**

Nach Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Plangeltungsbereich an. Östlich grenzt das zu überplanende Grundstück an das gärtnerisch genutzte Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (heute Biohof und sozialtherapeutische Einrichtung). Die südlich angrenzenden Grundstücke sind mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. In westliche Richtung befinden sich Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und unterliegt Nutzungen als Streuobstwiese, Wiese und Garten.

#### **Bewertung**

Die Wiese und der Garten besitzen im Gegensatz zur Streuobstwiese im Hinblick auf die Bewertung von Biotopen keine besondere Bedeutung.

Knicks unterliegen dem Schutz gem. § 21 (1) 4 LNatSchG. Im Hinblick auf die genannten Grünstrukturelemente ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen relativ hoch.

Der Großbaumbestand unterliegt z. T. der Eingriffsregelung. Hier ist eine besondere Empfindlichkeit des Raumes gegeben.

Durch die vorliegende Planung sind Rodungen von Knickabschnitten, Knickisolierungen und Baumrodungen vorgesehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden vorbereitet.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG**

Für den gesamten Planbereich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse (siehe Anlage 3) durchgeführt. Das Ergebnis dieser Prüfung ist Punkt 5 der Begründung zu entnehmen.

### **6.2.1.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

#### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet ist durch lehmigen Sand geprägt. Durch das vorliegende Planverfahren werden Neuversiegelungen vorbereitet. Verdichtungen durch Baumaßnahmen sowie Störungen der Horizontierung durch temporäre Aufgrabungen sind während der jeweiligen Bauphase möglich. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

### **6.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### **Bestand und Bewertung**

Innerhalb des Plangebietes ist mit Grundwasserständen unter 5 m unter Geländeoberfläche zu rechnen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Planung ist mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen, die eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit sich bringt und sich auf die Grundwassersituation auswirkt.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist aufgrund des Umfanges der Versiegelungen jedoch nicht zu rechnen.

### **6.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### **Bestand und Bewertung**

Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsraumes ist der Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima zu vernachlässigen. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet.

### **6.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

#### **Bestand und Bewertung**

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich eine Wiese, einen Garten, eine Streuobstwiese sowie Grünstrukturelemente, sowohl im als auch am Plangeltungsraum verlaufend. Der gesamte Raum grenzt an einen Bereich mit Wohnbebauung.

Dem Raum wird eine mittlere Bedeutung beigemessen. Durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung werden erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet.

### 6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

#### Bestand und Bewertung

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.  
Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

### 6.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Folgenden sind Wirkungspfade gesondert hervorgehoben, die voraussichtlich von Bedeutung sind:

Flächenversiegelung (Bodenfunktionen):  
Boden => Grundwasser => Mensch  
Boden => Pflanzen => Klima => Mensch  
Boden => Pflanzen => Tiere

Mögliche Gehölzbeseitigungen:  
Pflanzen => Klima => Mensch sowie Pflanzen => Tiere

Bei der Betrachtung von Wirkungszusammenhängen ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.

Im vorliegenden Fall sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, nicht zu erwarten.

### 6.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und nutzungsbedingt.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich beim Schutzgut Tiere und Pflanzen anlagen- und nutzungsbedingt durch Beseitigungen von Gehölzbeständen.

Das geplante Vorhaben besitzt für das Schutzgut Boden bau- und anlagenbedingte mögliche erhebliche Umweltauswirkungen.

Durch die Realisierung der baulichen z. B. durch das Einbringen von standortfremdem Material für die Herstellung von bebauungsfähigem Untergrund, die Schaffung von

Bautrassen und Zwischenlagerflächen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des o. g. Schutzgutes.

Die anlagenbedingten erheblichen Auswirkungen entstehen durch dauerhafte Vollversiegelungen von Flächen durch die Standorte der baulichen Anlagen sowie die Versiegelungen von Stellplätzen und Fahrfächen.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich anlagenbedingt. Die Beeinflussung besteht durch die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraumes.

Nachfolgend wird die Abschätzung des Auftretens von erheblichen Umweltauswirkungen in einer Übersicht schutzgutbezogen dargestellt:

Schutzgut	Auftreten von Erheblichkeiten
Mensch	-
Tiere und Pflanzen	möglich
Boden	möglich
Wasser	-
Luft und Klima	-
Landschaft	möglich
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

## 6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 6.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Überplanung des Gebietes können die unter Ziffer 6.1.2 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein. Bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen kann jedoch für die betroffenen Schutzgüter mit erheblichen Verbesserungen gerechnet werden.

### 6.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Überplanung würden die Flächen entsprechend weiter als Streuobstwiese, Garten und Wiese genutzt.

Eine bereits vorliegende anthropogene Beanspruchung des Raumes durch Düngung, Pflanzenschutzmittel usw., die einen niedrigen Natürlichkeitsgrad der Flächen sowie Stoffeinträge in benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser bedeuten, wäre weiterhin gegeben.

Die gemeindliche Entwicklung würde sich hinsichtlich ihrer altengerechten wohnbaulichen Entwicklung eingeschränkt darstellen.

### 6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen

sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. Vbg. m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilfläche soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

#### 6.2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaftsbild.

#### 6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich der auf Bebauungsplanebene abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 4) sind hier folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer Streuobstwiese von 1134 m<sup>2</sup>

Die Anlage der Streuobstwiese wird auf die für das Schutzgut Boden erforderliche, 1925 m<sup>2</sup> große, als Streuobstwiese herzustellende Ersatzfläche in Anrechnung gebracht.

- Knickneuanlage von 87 m

Diese ist entlang der östlichen und südlichen Grenze der geplanten Ausgleichsfläche vorgesehen.

- Baumneupflanzungen

Die mindestens 28 erforderlichen Baumneupflanzungen sind als Obstbäume auf der geplanten Streuobstwiese umzusetzen.

Hinsichtlich einer wenn auch geringen Eignung des Planbereiches als potenzieller Lebensraum für häufige und allgemein verbreitete Reptilienarten ist auf der geplanten Streuobstwiese zur Erhöhung der Artenvielfalt ein Totholzhaufen aus dem Anfall von Baumschnitt und Laub zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Haufen ist in unberührter und um ein Austrocknen zu verhindern, in schattiger Lage zu errichten.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

##### Vermeidungsmaßnahmen

- Fällung der Bäume sowie Rodung von Knicks nur außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Dezember bis 28. Februar
- Fällung der Bäume sowie Rodung von Knicks nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März
- Einrichtung eines von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2, und 4 LBO freizuhaltenden Knickschutzstreifens

##### Minimierungsmaßnahmen

- Die Beleuchtungskörper innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-

Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig.

#### Ausgleichsmaßnahmen

- Es sind drei Ersatzquartiere für Fledermäuse im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.
- Es sind sechs Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter der Gehölze im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind insgesamt drei Fledermauskästen (z. B. Schwegler Fledermaushöhle 2F oder 1FD oder baugleiche Kästen der Firma Hasselfeldt) an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes anzubringen. Um Konkurrenz um die Fledermaushöhlen auszuschließen, ist in Verbindung mit diesen jeweils auch ein Vogelnistkasten für Höhlen- und Nischenbrüter aufzuhängen. Insgesamt ergeben sich daraus drei Vogelnistkästen.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen sind darüber hinaus drei Nisthilfen ebenfalls für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen im Planbereich anzubringen.

#### 6.2.6 Schutzgut Boden

Bei Inanspruchnahme des überplanten Bereiches entsteht für den Bereich der baulichen Anlagen ein Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen der zum Bebauungsplan abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 4) ermittelt. Die Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 1481 m<sup>2</sup>. Die erforderliche Kompensationsfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich der geplanten Bebauung von ca. 1925 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sie ist als Streuobstwiese anzulegen.

#### 6.2.7 Schutzgut Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft werden im Rahmen der auf Bebauungsplanebene abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 4) erarbeitet. Hierbei ist hinsichtlich der Gestaltung des die Neuplanung umgebenden Wohnumfeldes die Anlage der o. g. Streuobstwiese sowie des dazugehörigen Knicks entsprechend zu werten.

#### 6.2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Plangebungsbereich an. Östlich grenzt das zu überplanende Grundstück an das gärtnerisch genutzte Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (heute Biohof und sozialtherapeutische Einrichtung). Die südlich angrenzenden Grundstücke sind mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. In westliche Richtung befinden sich Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Planungsziel ist die Errichtung einer Wohnanlage für „Gemeinsames selbstständiges Wohnen“ mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Die geplante Nutzung fügt sich funktional in dieses Umfeld harmonisch ein.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die vorliegende Umweltprüfung wurden die Ergebnisse nachfolgender technischer Verfahren verwendet:

- Schutzgut Mensch:  
Immissionsauswirkungen (Lärm): Entwurf des Lärmaktionsplanes der Gemeinde Nahe  
Erholung: Bewertungsverfahren
- Schutzgut Tiere und Pflanzen:  
Biotoptypen: Bewertungsverfahren  
Artenschutz: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Nahe West“ der Gemeinde Nahe, Kreis Segeberg für den Bereich nördlich der Wakendorfer Straße; Stadtplanung und Architektur, Eberhard Gebel; 01.09.2014 (siehe Anlage 3)
- Schutzgut Boden: Bewertungsverfahren
- Schutzgut Wasser: Bewertungsverfahren
- Schutzgut Landschaft: Bewertungsverfahren

### 6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Es müssen daher nicht alle umweltrelevanten Festsetzungen und Auswirkungen der Bauleitpläne umfassend und regelmäßig kontrolliert werden.

Zum einen handelt es sich um erhebliche Umweltauswirkungen, die auf im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidungen beruhen.

Zum anderen können sich aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. Hier handelt es sich insbesondere um die Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen.

Für die Umweltüberwachung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Überprüfung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde Nahe erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung
- Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB

### 6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei Durchführung der vorliegenden Planung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

Im Rahmen des Umweltberichts werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden. Erhebliche Umwelteinwirkungen sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Für die Schutzgüter können aus der Abarbeitung der Eingriffsregelung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz abgeleitet werden.

## 7 Immissionsschutz

Die durch die Wakendorfer Straße (Landesstraße L 75) auftretenden verkehrlich bedingten Immissionen werden anhand des Entwurfes des Lärmaktionsplanes Nahe eingeschätzt. Demnach werden für das Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags eingehalten.

Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb des Einflussbereiches von landwirtschaftlichen Betriebsstandorten mit Intensivtierhaltung. Eine Einschränkung betrieblicher Erweiterungen sowie Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

## 8 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 9 Verkehrserschließung

Die Erschließung der zu bebauenden Grundstücke erfolgt über den Ausbau bzw. die Verlängerung einer von der Wakendorfer Straße (Landesstraße L 75) abzweigenden öffentlichen Zuwegung. Die Straße endet in einer geplanten Wendemöglichkeit. Hier befinden sich insgesamt 5 öffentliche Parkplätze. Im Bereich der sich östlich anschließenden privaten Stellplatzanlage ist eine entsprechende Aufstellfläche für die Feuerwehr vorgesehen.

Aus Sicht des ÖPNV gilt das Plangebiet als erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist „Nahe, Dorfstraße“, etwa 300 m Luftlinie östlich des Plangebietes, es liegt damit innerhalb der im Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg definierten Haltestelleneinzugsbereiche (600 m Luftlinienradius im ländlichen Raum). Die Haltestelle wird montags bis sonnabends durch die Buslinie 7141 Henstedt-Ulzburg – Bad Oldesloe innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes bedient. Die fußläufige Entfernung zur genannten Haltestelle beträgt ca. 500 m. An Sonnabenden werden nur zwei Fahrten pro Richtung angeboten, sonnabendnachmittags und sonntags gibt es kein ÖPNV-Angebot. Es ist seitens des Kreises Segeberg weder geplant, neue Haltestellen einzurichten, noch das Fahrangebot auszuweiten.

## 10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann gem. eines auf Vorhabenebene vorliegenden Gutachtens auf den Grundstücken versickert werden. Sollte keine Versickerung erfolgen, so ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn durch die Gemeinde der detaillierte Nachweis der schadlosen Ableitung vorzulegen.

Die Abwassersatzung der Gemeinde enthält einen Anschluss- und Benutzungszwang. Ausnahmen sind unter § 9 zugelassen. Eine Regenwasserleitung ist in der Wakendorfer Straße vorhanden.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH - Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck - so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt werden.

## 11 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird seitens der Amtsverwaltung des Amtes Itzstedt erstellt.

## 12 Beschluss

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Nahe wurde am 19.03.2015 gebilligt.

Nahe, den 21. Aug 2015

Siegel



*Helmut Fiedler*  
Bürgermeister

Stand: 10.03.2015

# EINGRIFFSREGELUNG

FÜR DEN

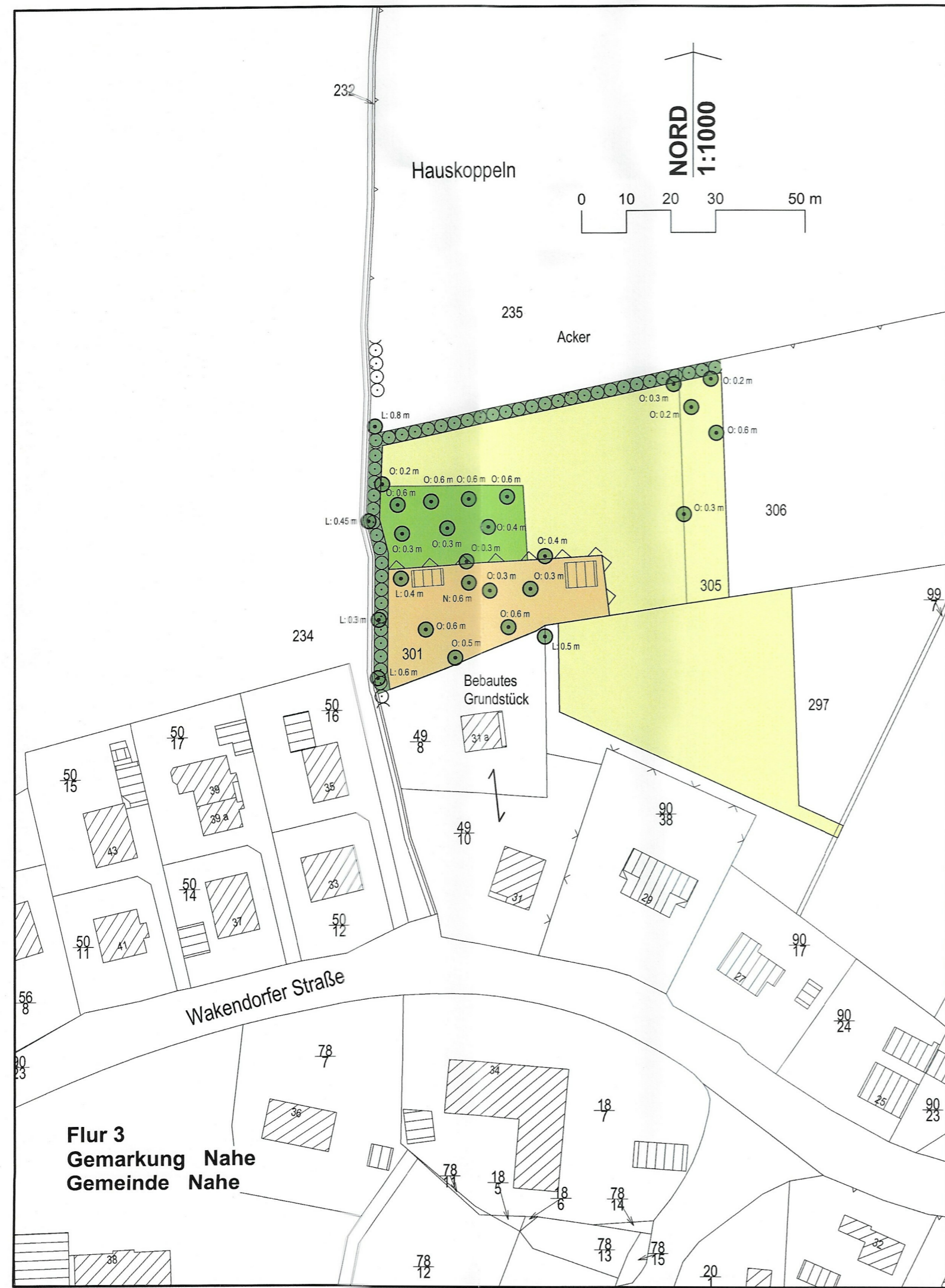
## VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER GEMEINDE NAHE

KREIS SEGEBERG



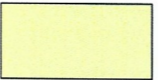

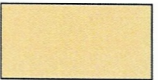

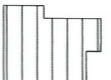
für das Gebiet

**westlich des Grundstücks  
Dorfstraße 26 (Biogarten Nahe) und nördlich des  
Grundstücks Wakendorfer Straße 31 a**

# BESTAND



### Zeichenerklärung

	Streuobstwiese		Knick
	Wiese		Einzelbaum (Stammdurchmesser >0,2 m)
	Garten	0,2-0,8 m	Stammdurchmesser
	Zaun	L	Laubbaum
	Bauliche Anlage	O	Obstbaum
		N	Nadelbaum

Flur 3  
Gemarkung Nahe  
Gemeinde Nahe

### STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

DIPL.-ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
WICKELSTRASSE 9, 23795 BAD SEGEBERG  
T 04551-81520, F 04551-83170  
stadtplanung.gebel@freenet.de

# EINGRIFFSREGELUNG

FÜR DEN

## VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER GEMEINDE NAHE

KREIS SEGEBERG

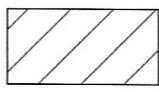





für das Gebiet

**westlich des Grundstücks  
Dorfstraße 26 (Biogarten Nahe) und nördlich des  
Grundstücks Wakendorfer Straße 31 a**

# EINGRIFF/AUSGLEICH



### Zeichenerklärung

EINGRIFF	AUSGLEICH
 Eingriffsraum	 Ausgleichsfläche als Streuobstwiese anzulegen (28 Obstbäume)
 Beseitigung Streuobstwiese	 Knickneuanlage
 Knickrodung	
 Baumrodung	

**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**  
 DIPL.-ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
 WICKELSTRASSE 9, 23795 BAD SEGEBERG  
 T 04551-81520, F 04551-83170  
 stadtplanung.gebel@freenet.de