

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bahrenhof

---

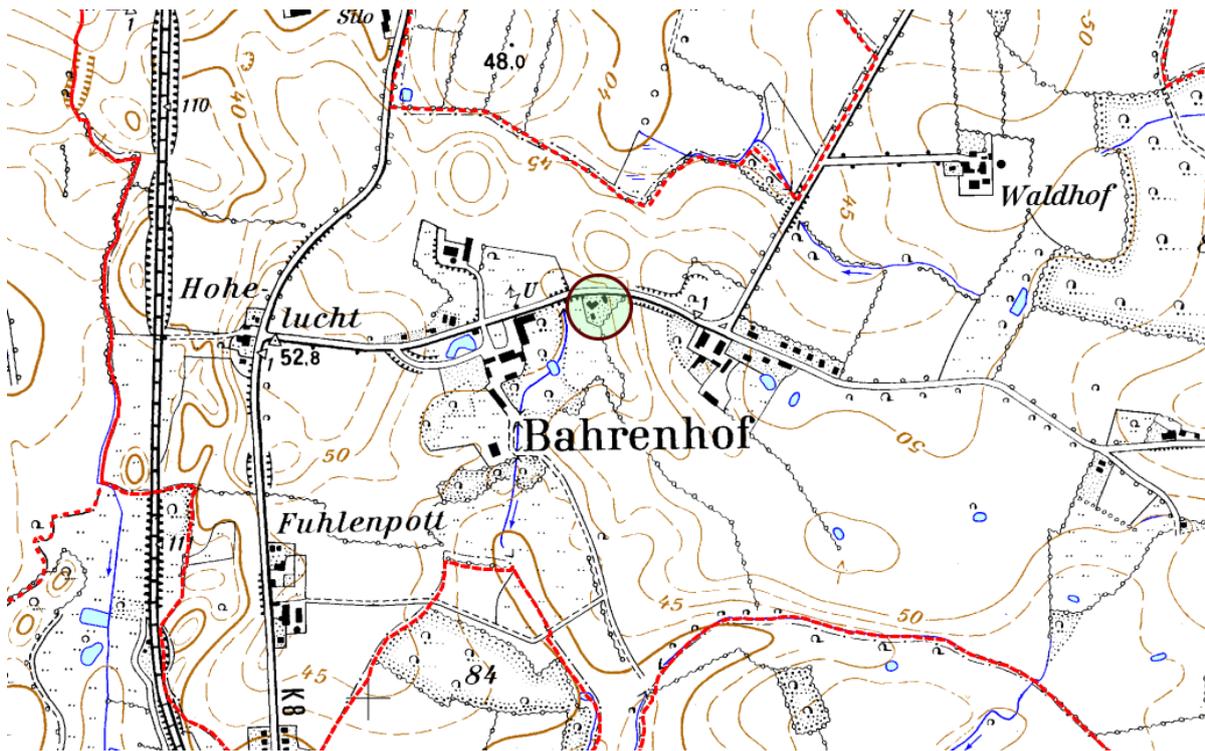
für das Gebiet

„Grundstück Dorfstraße 8 – Werkgemeinschaft Bahrenhof“

---

Begründung

---



## Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

5 Immissionen

6 Umweltbericht

7 Erschließung

8 Ver- und Entsorgung

9 Hinweise

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Bahrenhof hat in ihrer Sitzung am 11.08.2015 beschlossen, für das Gebiet „Dorfstraße 8 – Werkgemeinschaft Bahrenhof“ den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen. Mit dieser Planung wird die Verlagerung der Wohnnutzung vom Herrenhaus auf das Grundstück Dorfstraße 8 zur Umsetzung des Konzeptes „Trennung von Wohnen und Arbeiten“ für die Werkgemeinschaft Bahrenhof planungsrechtlich vorbereitet und der Standort insgesamt abgesichert.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Bahrenhof mit ihren 213 Einwohnern (Stand 12/2014) im ländlichen Raum. Die Gemeinde verfügt über keinen typischen Ortskern, die Bebauung ist auf mehrere kleine Siedlungssplitter verstreut. Die bauleitplanerische Tätigkeit beschränkt sich auf den Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1998, der eine Wohnbebauung mit 7 Wohnhäusern ermöglicht hat. Die durchschnittliche bauliche Entwicklung der letzten 10 Jahre betrug 0,4 Wohneinheiten pro Jahr und erfolgte durch Bestandsverdichtung.

Die Gemeinde Bahrenhof besitzt keinen Flächennutzungsplan. Aufgrund der geringen baulichen Entwicklung ergab sich bis heute für die Gemeinde keine Notwendigkeit für eine grundlegende, gemeindeweite Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet gehört funktional zur Werkgemeinschaft Bahrenhof, die im benachbarten ehemaligen Herrenhaus und auf dem Grundstück Dorfstr. 8 ansässig ist. Eine bauliche Erweiterung ist damit standortgebunden. Weitere bauliche Entwicklungen sind im Gemeindegebiet derzeit und auch in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Insofern bedarf es keiner weitergehenden Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan wird als selbstständiger Bebauungsplan im Sinne von § 8 (4) BauGB aufgestellt.

Der Landschaftsplan (Planungsbüro Wichmann, 20.05.1999) stellt keine Entwicklungsmaßnahmen für das Plangebiet dar.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Einzellage zwischen dem Herrenhaus des ehemaligen Gutes Bahrenhof und dem 250 m weiter östlich gelegenen Siedlungsansatz mit dem Bebauungsplan Nr. 1. Es handelt sich um das südlich der Dorfstraße gelegene

Grundstück Dorfstraße 8 bzw. das Flurstück 2, Flur 5 in der Gemarkung Bahrenhof mit einer Größe von rd. 4.600 m<sup>2</sup>. Im Norden, Süden und Osten des Plangebietes liegen ackerbaulich genutzte Flächen. Im Westen grenzen eine Sukzessionsfläche und eine Waldfläche an. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft grenzständig ein Knick. Das Plangebiet wird heute bereits von der Werkgemeinschaft Bahrenhof genutzt. Auf der Fläche befinden sich zwei Hauptgebäude, von denen das westliche von zwei Wohngruppen bewohnt wird. Im östlichen Gebäude befinden sich die Werkstätten für Holz, Stein, Filz und Ton sowie die Kerzenzieherei. Neben den beiden Hauptgebäuden gibt es dort noch einen Stall/Schuppen, einen Unterstand, ein Gewächshaus und einen Parkplatz.



Abb. 1

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

### 3 Planungsanlass und Planungsziele

Bereits seit 1982 ist die Werkgemeinschaft Bahrenhof im Herrenhaus des ehemaligen Gutes und in der Dorfstraße 8 ansässig. Ziel der Einrichtung ist die Gestaltung einer Gemeinschaft, die es den hier lebenden Menschen ermöglicht, ihren Fähigkeiten entsprechend ein sinnerfülltes Leben zu führen, beruhend auf den menschenkundlichen Aussagen der Anthroposophie Rudolf Steiners.

Die Werkgemeinschaft richtet sich an erwachsene Menschen mit geistiger Behinderung bis hin zu Schwerst- und Mehrfachbehinderung, die eine umfassende Begleitung im Leben brauchen. In sechs Wohngruppen mit jeweils sechs bis acht Bewohnern wird für diese Menschen ein Zuhause gestaltet. Vier dieser Wohngruppen leben

im Haupthaus und dessen Anbau, zwei Wohngruppen in einem Gebäude in der Dorfstraße 8. Im Laufe der Zeit wurden Arbeitsbereiche entwickelt, die auch schwerstbehinderten Menschen die Gelegenheit geben, einen Arbeitsprozess entweder durch eigenes Tätigsein oder durch zuschauende Teilnahme am Werkstattleben zu erleben und daran teilzuhaben. Hierbei werden kunsthandwerkliche und handwerkliche Tätigkeiten ausgeübt. Aus Naturmaterialien wie Holz, Ton, Stein, Bienenwachs, Papier, Stoff und Wolle werden Produkte hergestellt, die auf dem jährlichen Basar am ersten Advent zum Verkauf angeboten werden. Auch der Garten wird von den Bewohnern betreut.

Die Wohnbereiche im Herrenhaus entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und auch die Größe der Wohnungen entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Eine zeitgemäße Sanierung und ein Umbau der vorhandenen Wohnungen ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich. Eine Aufstockung des vorhandenen Nebentraktes am Herrenhaus oder auch ein Abriss und Neubau kommt nicht in Betracht. Aufgrund der besonderen Qualität des unmittelbar angrenzenden Waldes und der von ihm ausgehenden Windwurf- und Brandgefahr konnten waldderechtlich die Zustimmung zur Reduzierung des Waldabstandsstreifens oder die Genehmigung einer Waldumwandlung von der unteren Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.

Aus diesem Grund müssen die Wohngruppen aus dem Herrenhaus umgesiedelt werden. Als Standort bietet sich das bereits von Wohngruppen genutzte Grundstück in der Dorfstraße 8 an. Auf diese Weise werden die Wohngruppen zusammengeführt und die pädagogisch angestrebte Trennung von Wohnen und Arbeiten wird erleichtert. Den Bewohnern des Herrenhauses ist zudem das Gelände bereits vertraut, so dass ein Umzug den Vorteil hat, sie nicht gänzlich aus ihrem bekannten alltäglichen Umfeld herauszureißen.

## **4 Planungsinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Werkgemeinschaft Bahrenhof“ festgesetzt. Auch wenn im Plangebiet eine Wohnnutzung überwiegen wird, erfolgt keine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Lage des Plangebietes als ein Siedlungssplitter im Außenbereich kommt eine allgemeine Wohnnutzung hier nicht in Betracht und wird auch langfristig nicht angestrebt. Ein Wohnen soll an diesem Standort ausschließlich für die besondere Wohnform der Werkgemeinschaft Bahrenhof ermöglicht werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, mit der die Umsetzung der aktuellen Planung ermöglicht wird und die darüber hinaus auch eine moderate Flächenreserve für eventuelle künftige Erweiterungen beinhaltet.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen und das Landschaftsbild nicht übermäßig belastet wird. Da das Gelände von Nordost nach Süd um ca. 4 m abfällt, wird die mittlere Höhe der Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite als Bezugspunkt festgesetzt.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese werden großzügig festgesetzt, um einer möglichen Bebauung eine möglichst große Variationsbreite zu ermöglichen. Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen werden im Süden durch den angrenzenden Wald und den von ihm verursachten Waldabstandstreifen von 30 m begründet. Die Abstände im Norden und Südosten berücksichtigen die vorhandenen Grünstrukturen.

### 5 Immissionen

Südwestlich des Plangebietes, südlich des ehemaligen Herrenhauses befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Zu diesem Betrieb gehörende geruchsemittierende Stallungen und Güllelagerungen befinden sich am Betriebsstandort und nördlich der Dorfstraße. Die Abstände des Plangebiet betragen zum südlichen Betriebsstandort ca. 250 m und zum nördlichen ca. 320 m.



Abb. 2

Nach einem Immissionsgutachten vom 23.02.2016, welches vom benachbarten Landwirt anlässlich der Erweiterung des Betriebes um eine Güllelagune und einen Entnahmeplatz beauftragt und der Gemeinde freundlicherweise zur Verfügung gestellt wurde, kommt es im Plangebiet bereits heute zu einer Belastung von 16,7 % der Jahresstunden. Dieser Wert überschreitet den Richtwert der GIRL von 15 % für ein Dorfgebiet/eine Außenbereichslage. Mit dem Bau der Güllelagune ändert sich die Geruchssituation im Plangebiet lt. Gutachten nicht. Die Überschreitung des Richtwertes wurde bisher und wird auch zukünftig als vertretbar beurteilt, da es sich um einen gewachsenen Standort handelt und die geruchliche Situation als herkömmlich und ortsüblich angesehen werden kann.

In der Dorfstraße 8 gibt es bereits heute Wohnnutzungen. Das Hinzukommen der Wohngruppen aus dem Herrenhaus hat keinen Einfluss auf die Beurteilung der Beeinträchtigungen. Auch der Landwirt wird durch die Verlagerung der Wohnnutzung nicht weiter eingeschränkt. Durch die bereits vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet ist er schon heute verpflichtet, diese bei möglichen Entwicklungen zu berücksichtigen und Rücksicht zu nehmen. Dabei ist es unerheblich, wie viele Wohnungen sich in der Dorfstraße 8 befinden.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

#### **a) Inhalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird die Verlagerung der Wohnnutzung vom Herrenhaus auf das Grundstück Dorfstraße 8 zur Umsetzung des Konzeptes „Trennung von Wohnen und Arbeiten“ für die Werkgemeinschaft Bahrenhof planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

#### **b) Ziele des Umweltschutzes**

In dem Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

### **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **a) Bestandsaufnahme und Bewertung**

##### Allgemein

Für die Bestandsaufnahme wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen wurden am 29.07.2015, 25.08.2015, 10.02.2016 und 14.06.2016 Ortsbesichtigungen durchgeführt. Dabei

wurden die Darstellungen des Landschaftsplanes mit der aktuellen ökologischen Qualität und dem gesetzlichen Status abgeglichen. Die Abarbeitung der Artenschutzbelange erfolgt mittels einer Potenzialabschätzung auf der Basis der 4 Ortsbeobachtungen und einer Datenrecherche.

### Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes zu betrachten.

Die Gemeinde Bahrenhof besitzt keine ausgeprägte Ortslage, die Bebauung ist auf mehrere Siedlungssplitter verteilt. Einer dieser Siedlungssplitter ist das Plangebiet. Aufgrund der Einzellage übernimmt es für die dort lebenden Menschen Wohn- und Wohnumfeldfunktionen.

Das Plangebiet liegt umgeben von Grünstrukturen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die landwirtschaftliche Flächennutzung führt jahreszeitlich schwankend zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und können als nicht wesentlich störend betrachtet werden. In der näheren Umgebung befinden sich zwei Schweinemast – und Zuchtbetriebe, die permanente Geruchsemissionen verursachen. Eine gutachterliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionen im Plangebiet vertretbar sind und gesunde Wohnverhältnisse angenommen werden können (siehe Pkt. 5 „Immissionen“).

Im und am Plangebiet gibt es keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Das Gebiet besitzt keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit.

### Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Östliches Hügelland, in der Untereinheit Ahrensböcker Endmoränengebiet, welche durch die Ablagerungen der aus Skandinavien vorgerückten Gletscher der letzten weichselzeitlichen Eiszeit geschaffen wurde. Dementsprechend besteht der Untergrund aus glazifluviatilen Ablagerungen.

Die Bodenart ist anlehmiger Sand. Der Bodentyp ist Braunerde oder Braunerde-Podsol. Diese Böden besitzen ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen. Die Wasserleitfähigkeit und die mechanische Filterung sind hingegen gut. Sie gelten als schlechte bis mittlere Ackerböden und sind von mittlerer ökologischer Wertigkeit.

Die Karte der geowissenschaftlich geschützten Objekte des LLUR enthält keinen Eintrag für das Plangebiet. Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

### Wasser

Im Plangebiet sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Entlang der Westseite verläuft das Verbandsgewässer 7.9.2 „Wolfsbek“.

### Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 720 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet fällt von Nordost nach Südwest um rd. 3 m ab. Es herrscht das typische Offenlandklima mit seinen relativ ungestörten Ein- und Ausstrahlungsbedingungen. Da das Plangebiet weitflächig bereits versiegelt und damit vegetationsfrei ist, ist die Verdunstungskälte des Bewuchses gering und die Temperaturschwankungen sind weniger ausgeprägt. Besondere Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

### Biotope

Das Plangebiet wird heute schon als Wohn- und Werkstattstandort genutzt (siehe Abb. 1). Insgesamt sind von den rd. 4.600 m<sup>2</sup> bereits rd. 1.200 m<sup>2</sup> versiegelt. Die übrigen Flächen werden gärtnerisch als Rasen tlw. mit Obstbäumen und als kleiner Gemüsegarten genutzt. Die Fläche hat insgesamt aufgrund der diversen Nutzungen nur eine geringe Biotopqualität.

Entlang der Dorfstraße verläuft ein privater Grünstreifen. Westlich der Zufahrt besteht er aus einer regelmäßig geschnittenen Buchenhecke, südlich daran angrenzend befinden sich eine Kastanie, eine Eiche, eine Birke und eine (abgängige) Esche. Der östliche Teil besteht aus verschiedenen Ziergehölzen, u.a. Flieder und Goldregen. Die Biotopqualität der beiden Abschnitte ist mittel. Ein gesetzlicher Schutz besteht nicht.

Nördlich des Parkplatzes und südlich des Wohngebäudes einzelne kleinere Obstbäume. Deren Biotopqualität ist gut. Es besteht kein gesetzlicher Schutz.

Auf der südöstlichen Flurstücksgrenze verläuft ein grenzständiger Knick. Der Bewuchs ist einreihig und dicht, er besteht überwiegend aus Hasel. In der südlichen Grundstücksecke steht direkt an der Wolfsbek eine Weide, nördlich davon befinden sich 2 kleinere Ahornüberhälter. An der Ackerzufahrt zur Dorfstraße bildet ein größerer Ahorn den Abschluss. Die Krautschicht ist gut ausgeprägt. Der Wall deutlich erkennbar und auf der Südseite angepflügt. Die Biotopqualität ist insgesamt gut.

Knicks gehören nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen und dürfen grundsätzlich weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.

### Arten

Als für den Artenschutz wertgebende Strukturen können die vorhandenen Knick- und Grünstrukturen angesehen werden. Diese bieten mit ihrem Bewuchs ein Nahrungs- und Brutplatzangebot für gebüschbrütende Vogelarten wie z.B. Gartengrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel. Da die Bäume westlich der Zufahrt sowie die Weide und der Ahorn auf dem Knick Stammdurchmesser über 30 cm aufweisen, sind sie als potenzielle Habitatbäume für Höhlenbrüter und höhlenbewohnende Fledermäuse zu beurteilen.

Im Plangebiet gibt es auf dem Knick und im östlichen Abschnitt des straßenbegleitenden Grünstreifens viele Haselsträucher. In den Bestandsnachweisen des Landes und der Stiftung Naturschutz gibt es keine Haselmausnachweise für diesen Bereich der Gemeinde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden weder von der Naturschutzbehörde noch aus der Öffentlichkeit Hinweise auf Vorkommen oder Funde gegeben. Das Vorkommen von Haselmäusen ist eher unwahrscheinlich, kann aber nie gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wurde bei den Ortsbesichtigungen gezielt nach Kobeln (Nestern) und Haselnüssen mit entsprechenden Fraßspuren gesucht. Es wurden keine Nachweise gefunden.

Aufgrund der vorgefundenen Biotopqualitäten besitzt das Plangebiet eine Eignung als Lebensraum und es ist von dem Vorkommen geschützter, eher störungsunempfindlicher Arten auszugehen.

### Kultur- und Sachgüter

Nördlich des Plangebietes befinden sich in den Ackerflächen 2 archäologische Kulturdenkmale. Es handelt sich dabei um zwei Urnenfriedhöfe, die in die Dankmalliste des Landes SH eingetragen sind. Weitere Funde in deren näherer Umgebung sind nicht gänzlich auszuschließen.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft. Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente.

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Natürlich wirkende naturraumtypische Biotope sind auf den Flächen nicht vorhanden, grenzen aber benachbart an. Umliegende Knick- und Gehölzstrukturen, Wald- und Sukzessionsflächen sowie die großflächig vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen prägen die Umgebung landschaftlich. Der Landschaftsplan spricht dem Landschaftsbild in diesem Raum eine besondere Bedeutung zu.

### Schutzgebiete

Im Umkreis von 2,5 km sind keine Schutzgebiete vorhanden.

## **b) Entwicklungsprognose und Bewertung**

### Mensch

Die Situation für die Menschen, die im Plangebiet leben, ändert sich von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Arbeiten hin zu überwiegender oder ausschließlicher Wohnnutzung. Es erfolgt faktisch ein Tausch. Die Wohnnutzung zieht vom Herrenhaus in der Plangebiet und die Werkstatt zieht ins Herrenhaus. Obwohl die Nutzungen im Plangebiet und die Nutzung des Herrenhauses eine Einheit bilden und beide Bereiche bereits heute von allen dort lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden, verändert sich die Gesamtsituation deutlich. Die Veränderung ist positiv zu beurteilen, da sie der Umsetzung des pädagogischen Konzeptes der Trennung von Wohnen und Arbeiten und damit den Menschen dient.

### Boden

Die planungsrechtliche Vorbereitung für die baulichen Veränderungen und Ergänzungen im Plangebiet führt bei der konkreten späteren Umsetzung zu zusätzlichen erstmaligen Bodenversiegelungen. Durch die Versiegelung werden sämtliche Bodenfunktion ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist als erheblich zu beurteilen.

### Wasser

Durch die zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Diese Veränderung wird jedoch als unerheblich beurteilt, da das Oberflächenwasser gezielt abgeleitet, im Plangebiet selbst versickert und somit dem Wasserhaushalt vor Ort zugeführt wird.

### Klima

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Bebauung nicht nachweisbar verändert. Die geringfügige Veränderung des Lokalklimas durch zusätzliche Versiegelungen wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

### Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht nachweisbar verändern.

### Biotope

In die vorhandenen Knickstrukturen wird nicht eingegriffen. Der Knick auf der Südostgrenze wird mittels nachrichtlicher Übernahme und Festsetzung eines Knickschutzstreifens geschützt. Durch das Freihalten des Knickschutzstreifens von Bauvorhaben jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen wird der Knick dauerhaft gesichert. Der Grünstreifen entlang der Dorfstraße wird durch einen angemessenen Abstand der Baugrenze vor Beeinträchtigungen geschützt. Sofern es durch Baumaßnahmen zu Gehölzverlusten in der Fläche kommt, ist deren Verlust als unerheblich zu beurteilen, da im Plangebiet ein geeigneter Ersatz vorgesehen wird. Gleiches gilt für die Obstgehölze.

### Arten

Bis auf einzelne Obstbäume bleiben die für geschützte Arten bedeutsamen Biotopstrukturen des Plangebietes erhalten und werden weitestgehend planerisch gesichert. Durch die Anlage einer Ausgleichsfläche und die Pflanzung von Obstgehölzen werden zusätzliche Biotopstrukturen geschaffen. Für wenig spezialisierte Arten gehölbewohnender Vogelarten oder nektarsaugender Insekten entstehen so neue Habitate.

Somit bleibt insgesamt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen nicht betroffen sind.

### Kultur- und Sachgüter

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde entdeckt werden. Sollte dies der Fall sein, wäre unverzüglich die Denkmalenschutzbehörde zu informieren.

### Landschaftsbild

Die Umsetzung der Planung verändert zwar geringfügig das Ortsbild, nicht jedoch das Landschaftsbild. Sie ist in der Landschaft nicht wahrnehmbar und so weder raumwirksam noch raumbedeutsam. Die Veränderung ist unerheblich.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Mit der Planung wird eine Teilfläche der Werkgemeinschaft Bahrenhof für eine bauliche Erweiterung und Nutzungsänderung vorbereitet. Die Veränderungen werden erforderlich, da eine dem heutigen Standard entsprechende Sanierung und Erweiterung der Wohnnutzungen im Herrenhaus nicht möglich und zudem eine Trennung von Wohnen und Arbeiten pädagogisches Ziel ist. Alternativstandorte gibt es nicht, daher lässt sich eine Beanspruchung bisher un bebauter Flächen nicht vermeiden. Der gesetzlich besonders geschützte Knick und die Biotopstrukturen entlang der Straße werden durch geeignete Festsetzungen dauerhaft gesichert und deren Beeinträchtigung somit minimiert. Es kommt aber durch die zu erwartende Neuversiegelung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Flächenneuversiegelungen erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ vom 09.12.2013:

Plangebietsgröße 4.643 m<sup>2</sup>

Davon heute bereits überbaut:

877 m<sup>2</sup> Vollversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen

281 m<sup>2</sup> wassergebundene Hof- und Parkplatzfläche (wird nur zu 50 % angerechnet)

Damit ergibt sich rechnerisch eine bestehende Versiegelung von

877m<sup>2</sup> + 141 m<sup>2</sup> = 1.018 m<sup>2</sup>

Maximal mögliche Versiegelung:  $4.643 \text{ m}^2 \times (\text{GRZ } 0,35 + 50\%) 0,525 = 2.438 \text{ m}^2$

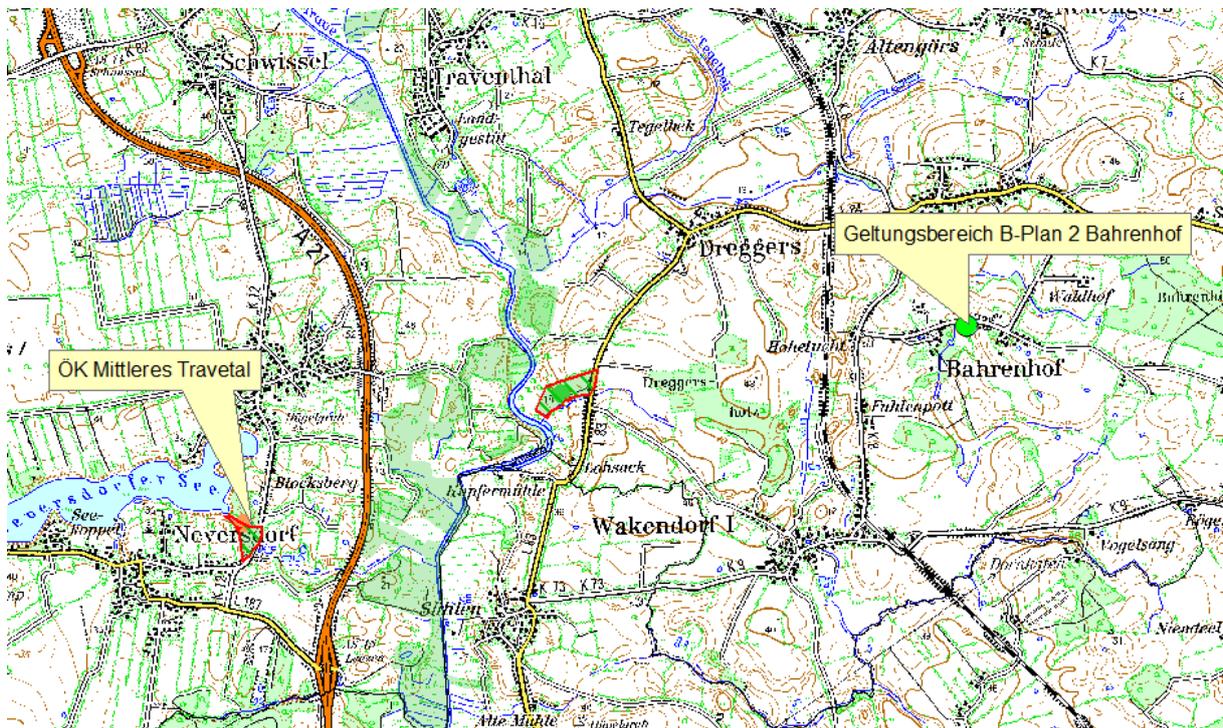
2.438 m<sup>2</sup> abzüglich des Bestandes = 1.420 m<sup>2</sup> maximale Neuversiegelung

Maximale Neuversiegelung 1.420 m<sup>2</sup> x 0,5 (Ausgleichsfaktor lt. Erlass) ergibt einen **Kompensationsbedarf von 710 m<sup>2</sup>**.

Der erforderliche Ausgleich wird wie folgt erbracht:

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dort wird auf 350 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit 5 hochstämmigen Obstbäumen, Stammumfang 12 – 14 cm, angelegt und dauerhaft erhalten

Die übrigen 360 m<sup>2</sup> werden über das Ökokonto „Mittleres Travetal“ der Stiftung Naturschutz SH nachgewiesen. Das seit November 2011 von der UNB anerkannte Ökokonto befindet sich in ca. 5 km Entfernung zum Plangebiet in der Gemeinde Neversdorf.



Bei dem Ökokonto handelt sich um eine Fläche, bestehend aus drei Teilbereichen. Im Osten befindet sich eine höher gelegene trockene Intensivgrünlandfläche mit kleinem Feuchtbereich, die überwiegend von Knicks und Hecken umgeben ist. Westlich schließt sich ein größtenteils bewaldeter, amphibischer Sumpf an, der fast bis an den Neversdorfer See heranreicht. Den Süd- und Westrand bildet ein frischer bis trockener Mischwald.

Ziel innerhalb des Ökokontos ist die Entwicklung der Grünlandfläche und des Mischwaldes zu einem lockeren, arten- und strukturreichen, in Teilen als Niederwald genutzten Laubwald. Die Feuchtzone des Grünlands eignet sich für die Anlage eines naturnahen Kleingewässers. Der Biotopkomplex soll sich zu einem Lebensraum für die Haselmaus sowie für mehrere streng geschützte Amphibienarten entwickeln.

#### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und der Standortbindung bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

#### **b) Überwachung**

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahme im Plangebiet und der Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Knicks und der straßenbegleitenden Grünstrukturen erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde.

#### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung dient der Standortsicherung und planungsrechtlichen Vorbereitung ergänzender baulicher Anlagen für die Bahrenhofer Werkstätten.

Durch die geplante Bebauung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelungen zu erwarten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Plangebiet durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche und durch die Inanspruchnahme des Ökokontos „Mittleres Travetal“ der Stiftung Naturschutz SH gesichert.

### **7 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die vorhandene Zufahrt zur Dorfstraße.

### **8 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen.

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Waken-  
dorf. Strom wird von der Firma Lichtblick, Gas von der Energie Allianz Austria GmbH  
geliefert. Telekommunikationsmöglichkeiten gibt es über einen Netzanschluss der  
Telekom.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindes-  
tens 2 Stunden gemäß Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung  
Gl.Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.August 2010 - IV 334 -  
166.701.400 i.V.m. dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und  
Wasserfachs e.V. (DVGW) kann sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung  
ist durch ein 100 cm Rohr und einen Hydranten, der sich in Höhe des Herrenhauses  
befindet (ca. 100 m entfernt) gesichert. Bei größerer Wasserentnahme kann lt. Was-  
serbeschaffungsverband Wakendorf eine Wassermenge von 120 m<sup>3</sup>/h garantiert  
werden. Zusätzlich befinden sich in der Nähe von 150 – 300 m drei Oberflächenent-  
wässerungsteiche mit einem Rauminhalt von mehreren Hundert m<sup>3</sup> Wasser.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage, an die das Herren-  
haus und das Plangebiet angeschlossen sind. Diese ist mit einer Kapazität von 20  
Einwohnergleichwerten bereits vorhanden. Die Anlage entspricht dem Stand der  
Technik. Sie wird regelmäßig gewartet und ist mängelfrei (Auskunft Wasserbehörde,  
Dirk Günderoth, 19.05.2016). Bei mangelnden Kapazitäten wird die Anlage erweitert  
werden müssen. Dies wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Das Oberflächenwasser wird wie bisher abgeführt und versickert. Ggf. wird das Sys-  
tem bei Erweiterung der versiegelten Bereiche erweitert werden müssen. Dies wird  
im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des  
Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

## **9 Hinweise**

### **9.1 Archäologischer Denkmalschutz**

Da im Nahbereich des Plangebietes archäologische Kulturdenkmale bekannt und  
daher im Plangebiet weitere Funde nicht auszuschließen sind, sind Erdbauarbeiten  
14 Tage vor Beginn der Arbeiten beim Archäologischen Landesamt anzuzeigen.

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 Entde-  
ckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Ver-  
pflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenk-  
mal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erheb-

---

liche 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.

### **9.2 Brandschutz**

Der Nachweis zum Brandschutz ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **9.3 Grundwasserschutz**

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.

---

Gemeinde Bahrenhof  
Der Bürgermeister

Bahrenhof, den

---

Bürgermeister