

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Hardebek**

---

**für das Gebiet**

**Hofgemeinschaft Weide-Hardebek, südlich der Hauptstraße**

---

**Begründung**

---

### **1. Allgemeines / Verfahren**

Die Planung dient dem Bau eines Hauses für integratives Wohnen. Die Lebens und Arbeitsgemeinschaft der Hofgemeinschaft Weide- Hardebek ist ein Ort der gemeinsamen Entwicklung von Menschen mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen. Die Hofgemeinschaft bietet diesen Menschen die Möglichkeit in den Gemeinschaften zu leben und bei der Bewirtschaftung der biologisch-dynamisch geführten Höfen eine verbindliche und verbindende Aufgabe zu finden. Die Hofgemeinschaft bewirtschaftet ca. 200 ha incl. einer umfangreichen Gemüsegärtnerei.

In diesem Gesamtkonzept soll auf dem Betriebsgelände ein Neubau für integratives Wohnen entstehen. Langjährigen Mitarbeitern soll losgelöst vom ihrem Hilfebedarf die Möglichkeit gegeben werden, im Gesamtzusammenhang der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft ihren jeweiligen Freiraum zu finden. Gleichzeitig kann das Angebot gegenseitiger Förderung und Teilhabe genutzt werden.

Die Gemeindevertretung hat nunmehr in ihrer Sitzung am 5.5.2014 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 aufzustellen.

Rechtsgrundlagen 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 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Die Landesbauordnung vom 22.01.2009.

Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan, so dass es sich hier um einen genehmigungspflichtigen selbstständigen Bebauungsplan handelt. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, reicht der vorliegende Bebauungsplan aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und die gemeindlichen Planungsziele zu sichern.



**Bereich 2:** Hier handelt es sich um einen eingeschossigen Gebäudekomplex mit Bistro, Hofladen, Gemeinschaftssaal und Wohnhaus. Die gegebene Nutzung ist Bestandteil der Festsetzung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine eingeschossige und offene Einzelhausbauweise mit einer Grundfläche von maximal 470 qm festgesetzt.

**Bereich 3:** Dieser Bereich dient als Wohngruppenhaus. Das eingeschossige Gebäude wird als Einzelhaus in offener Bauweise mit einer maximalen Grundfläche von 90 qm festgesetzt.

**Bereich 4:** Hierbei handelt es sich um den geplanten Neubau. Entsprechend der umgebenen baulichen Substanz ist ein eingeschossiges Gebäude in offener und Einzelhausbauweise mit einer Grundfläche von 470 qm geplant. Das Gebäude dient dem integrierten Wohnen, vorgesehen sind zwei Mitarbeiterwohnungen und 4 Apartments mit Gemeinschaftsräumen. Eine Realisierung des Vorhabens ist kurzfristig vorgesehen.

**Bereich 5:** Dieses eingeschossige flachgeneigte Gebäude dient als Wirtschaftszeile mit Kühl- und Lagerraum und Wirtschaftsküche. Neben der entsprechenden Zweckbestimmung wird eine abweichende Bauweise (da die Baulänge über 50,00 m liegt) und Einzelhausbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 430 qm festgesetzt.

#### **Bereich 6**

Es handelt sich um die landwirtschaftlichen Stallanlagen (Schweinestall und Rinderstall) sowie den Bereich der Heizungsanlage mit Maschinenhalle. Die Bebauung ist eingeschossig. Die maximale Grundfläche wird mit 1150 qm festgesetzt.

**Bereich 7:** Das bestehende Wohnhaus wird als solches festgesetzt. Hierbei wird die bestehende offene Einzelhausbauweise mit der bestehenden Grundfläche von 115 qm festgeschrieben.

#### **Erschließung und Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits durch die Anbindung an die Hauptstraße L 260 gegeben. Erhöhte Anforderungen an die gegebene verkehrliche Erschließung sind mit der Planung nicht verbunden.

Hinsichtlich der Landstraße wurde die Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen. Da die Gebäude allerdings Bestandschutz genießen wurden sie mit einem Baufeld festgesetzt. Weiter bauliche Anlagen sind allerdings unzulässig.

#### **5. Umweltbericht**

##### **a) Inhalt**

Die Planung dient dem Bau eines Hauses für integratives Wohnen innerhalb des baulichen Ensembles der Hofgemeinschaft Weide-Hardebek.

##### **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.

In der Gemeinde Hardebek besteht ein festgestellter Landschaftsplan. In diesem ist der Planbereich als Siedlungsbereich dargestellt.

## **5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **a) Bestandsaufnahme**

#### **Allgemein**

Für die Bestandsaufnahme wurden aktuelle Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope wurde auf Aussagen der ortsansässigen Landwirte, Daten aus den Nachbargemeinden und eigener Kartierungen zurückgegriffen. Insgesamt haben zwei Ortsbesichtigungen stattgefunden. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt auf der Basis einer Potenzialabschätzung.

#### **Schutzgut Biotop**

Bei dem als Sondergebiet festgesetzten Bereich handelt es sich um das intensiv genutzte bauliche Ensemble der Hofgemeinschaft Weide Hardebek. In dem Bereich, in dem eine Neuversiegelung zu Gunsten des Hauses für integratives Wohnen vorgenommen wird, besteht zurzeit ein nicht mehr benötigtes Pumpenhaus. Die unbebauten Flächen werden als Hühnerauslauf genutzt. Gehölzbewuchs ist hier nicht vorhanden. Dies gilt nicht für den Rest des Geltungsbereiches. Die bestehenden Knicks, die den Planbereich von der Straße und der freien Landschaft nach Osten und Westen abgrenzen, sind als sehr hochwertig zu bewerten. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen eine Vielzahl von strukturierenden Einzelbäumen, die zu einer Gesamtprägung des Geltungsbereiches beitragen.

#### **Schutzgut Boden**

Im Bereich der zukünftigen Neubebauung liegt als Bodenart Eisen-Humus Podsol vor. Dieser Bodentyp ist der Einwaschungshorizont durch schwarz-braune Eisen-Humus-Bänder gekennzeichnet, die als Folge von Versauerung und Stoffverlagerung entstanden ist. durch stark verdichteter lehmiger Sand vor. Die ersten beiden Bodenhorizonte sind durch Sande mit einem nach unten hin steigendem Humusanteil geprägt. Die Oberflächenwasserdurchlässigkeit ist gut, die Filterwirkung durchschnittlich.

#### **Schutzgut 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 schwankt zwischen 550 und 850 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

#### **Schutzgut Luft**

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und –Emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt.

Im Plangebiet wird die lufthygienische Situation vorherrschend durch den Verkehr der Landesstraße und die betriebenen Landwirtschaft bestimmt. Vorhandene Anpflanzungen mit Filterfunktion sind vorhanden.

#### **Schutzgut Wasser**

Der oberflächennahe Grundwasserstand beträgt mehr als 2,00 m. Die Niederschläge versickern auf der Fläche. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt auch aus Sicht des Grundwasserschutzes. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich der Klärteich. Altlasten sind im Planungsraum nicht bekannt.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Diese intensiv genutzte( Pumpenhaus und Hühnerauslauf) und artenarme Fläche stellt den Kernbereich der Planungen dar. Hier soll das neue Haus für integratives Wohnen realisiert werden. Behördliche Angaben, dass der Bereich von besonders geschützten Arten besiedelt ist, liegen nicht vor. Aufgrund der intensiven Nutzung ist dieser Bereich aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten als vollkommen unproblematisch einzustufen. Vorkommen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der lokalen Flächenausprägung unwahrscheinlich. Selbst europäische Vogelarten dürften auf der Flächen aufgrund der gegebenen Nutzung kaum brüten.

Dies gilt nicht für das Gesamtensemble mit teilweise hochwertigem Baumbewuchs und Knicks. Diese wird aber durch die Planung nicht berührt.

### **Schutzgut Kulturgüter**

Kulturgüter sind nicht vorhanden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch die bestehenden Gebäude und die strukturierenden Gehölzbestände.

### **Schutzgut 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.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Landstraße und landwirtschaftliche Flächen.. Das Plangebiet besitzt eine mittlere Erholungsfunktion.

Der Planbereich ist aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen vorbelastet. Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist der Bereich aufgrund der Landstraße vorbelastet.

**Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.**

### **b) Entwicklungsprognose**

Bei der Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Hardebek entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung,
- von Emissionen des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild,
- des Verbrauchs von Lebensraum.

### **Schutzgut Biotop**

Knick- oder andere Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Die vom Vorhaben betroffene Freifläche wird vollständig versiegelt, wodurch die Biotopfunktion verlorengeht. Da die Biotopqualität jedoch als geringwertig zu beurteilen ist, wird die Auswirkung der Planung als unerheblich eingestuft.

### **Schutzgut Boden**

Die geplante Neuversiegelung beträgt in Anwendung des Vorhaben – und Erschließungsplanes ca. 470 qm. Die Bodenfunktion wird in der genannten Größenordnung vollkommen ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist daher als erheblich zu beurteilen.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die neu geplanten Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Diese Veränderung wird jedoch als unerheblich beurteilt, da das Oberflächenwasser abgeleitet und an anderer Stelle dem Wasserhaushalt zugeführt wird.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von keiner großen Beeinträchtigung auszugehen, da der geplante Hochbau zwar sichtbar ist, sich aber aufgrund der geplanten Kubatur harmonisch in den prägenden Umgebungsbereich einfügen wird.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Von dem Betrieb gehen keine unzulässigen Emissionen aus.

### **Schutzgut Mensch**

#### Lärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landstraße 260. Diese wird zurzeit von ca. 1200 Kfz pro Tag frequentiert. Eine überschlägige Berechnung in Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung ergibt, dass sowohl die Tageswerte (58 dB (A)) als auch die Nachtwerte (50 dB (A)) weit unter den Grenzwerten von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts liegen.

#### Geruch

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hinsichtlich der Planung um ein dem landwirtschaftlichen Betrieb dienendes Vorhaben handelt sind Geruchsschutzmaßnahmen infolge der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen nicht erforderlich.

#### Wohnumfeld und Erholung

Durch die Realisierung des Vorhabens werden die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

Die für den Artenschutz bestehende Knickstruktur oder Gehölzstruktur mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat wird von der Planung nicht berührt. Auswirkungen auf vorkommen-

de Arten sind aufgrund der Biotopqualität (Hühnerauslauf und Pumpenhaus) unwahrscheinlich. Die Planung erfüllt keinen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

### **Schutzgut Klima**

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Planung nicht nachweisbar verändert.

Die Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

### **Schutzgut Luft**

Die lufthygienische Situation wird sich bei Realisierung der Planung nicht verändern.

### **Negativprognose**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

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

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Als Vermeidungsmaßnahme wurde die neue bauliche Anlage in einem Bereich geplant, der frei ist von jeglichem Bewuchs und aufgrund der Nutzung als Pumpenhaus bzw. Hühnerauslauf nur eine geringe Wertigkeit besitzt.

Die bestehenden Gehölzbestände wurden als zu erhalten festgesetzt. Die Knicks wurden nachrichtlich übernommen und mit einem Knickschutzbereich mit einer Breite von 3,00 m belegt.

### **Ausgleichsmaßnahme**

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen vollkommen versiegelten Bereich im Zuge des Neubaus der geplanten baulichen Anlage und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des entsprechenden Erlasses und geht über das geforderte Maß hinaus. Bei einer Totalversiegelung von ca.470 qm werden insgesamt 400 qm( 80,00 m x 5,00m) Knickneuanpflanzungen auf einer zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche angelegt.

Die Pflanzung muss mindestens zweireihig erfolgen. Zur besseren Platznutzung sind die Pflanzen gegeneinander versetzt zu pflanzen. Der durchschnittliche Pflanzabstand beträgt 1,00 m, der Abstand zwischen den Reihen 0,50 m. Folgende Gehölze sind hierbei zu verwenden: Hasel, Schlehdorn, Hainbuche, Hundrose, Filzrose, Pfaffenhütchen, Schneeball, und Bergahorn.

## **b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

hinaus keine weiteren anderweitigen Standorte oder Planungsmöglichkeiten, bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten. Innenbereichsflächen stehen für die Planung nicht zur Verfügung, da das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der bestehenden baulichen Anlagen entstehen soll.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **a) Verwendete technische Verfahren**

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

#### **b) Überwachung**

Die Überwachung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde.

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

Die Planung dient dem Bau eines Hauses für integratives Wohnen. Die Lebens und Arbeitsgemeinschaft der Hofgemeinschaft Weide- Hardebek ist ein Ort der gemeinsamen Entwicklung von Menschen mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen. Die Hofgemeinschaft bietet diesen Menschen die Möglichkeit in den Gemeinschaften zu leben und bei der Bewirtschaftung der biologisch-dynamisch geführten Höfen eine verbindliche und verbindende Aufgabe zu finden. Die Hofgemeinschaft bewirtschaftet ca. 200 ha incl. einer umfangreichen Gemüsegärtnerei.

In diesem Gesamtkonzept soll auf dem Betriebsgelände ein Neubau für integratives Wohnen entstehen. Langjährigen Mitarbeitern soll losgelöst vom ihrem Hilfebedarf die Möglichkeit gegeben werden, im Gesamtzusammenhang der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft ihren jeweiligen Freiraum zu finden. Gleichzeitig kann das Angebot gegenseitiger Förderung und Teilhabe genutzt werden.

Planungsziel ist es, neben der Festschreibung des städtebaulichen Bestandes den Neubau eines integrativen Wohnhauses vorzubereiten.

Das Wohnhaus dient der Unterbringung zweier Mitarbeiterfamilien und bereits auf dem Gelände wohnenden Personen. Hier wird das Ziel umgesetzt, statt der bisherigen Doppelzimmer auch Einzelzimmer, zur Steigerung des Wohlbefindens und der Wohnqualität zu erreichen. Darüber hinaus werden auch Gemeinschaftsräume vorgehalten.

Die gestiegene Zahl der Mitarbeiter z. Zt. 119 Personen- davon 64 Personen mit Hilfebedarf- erfordert bereits seit längerem zusätzlichen und angemessenen Wohnraum

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Vorhaben welches aus planungsrechtlicher Sicht durch die Privilegierung nicht mehr abgedeckt ist. Aus diesem Grunde ist zur Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Der Standort befindet sich innerhalb des baulichen genutzten Bereiches der Hofgemeinschaft, wodurch ein Ausufer in die freie Landschaft vermieden wird. Das bestehende Nebengebäude wird zu Gunsten des Neubaus abgerissen. Das integrative Wohngebäude soll sich harmonisch in das bestehende Gebäudeensemble einfügen. Als Ausgleich der mit dem Vorhaben einhergehenden Versiegelung wird eine 400qm große Knickneuanpflanzung realisiert.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Netz.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den bestehenden hofeigenen Klärteich. Nicht belastetes Oberflächenwasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.



**Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

**Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

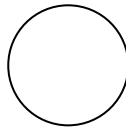
**Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

**Feuerlöscheinrichtung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/ h nach Erlass des Innenministeriums -IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen in einer Entfernung von 50,00 oder mehr Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind in Anwendung der LBO Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 und gem. A6 zu 4.4.1 der o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle des Kreises abzustimmen.

Gemeinde Hardebek  
Die Bürgermeisterin



\_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)