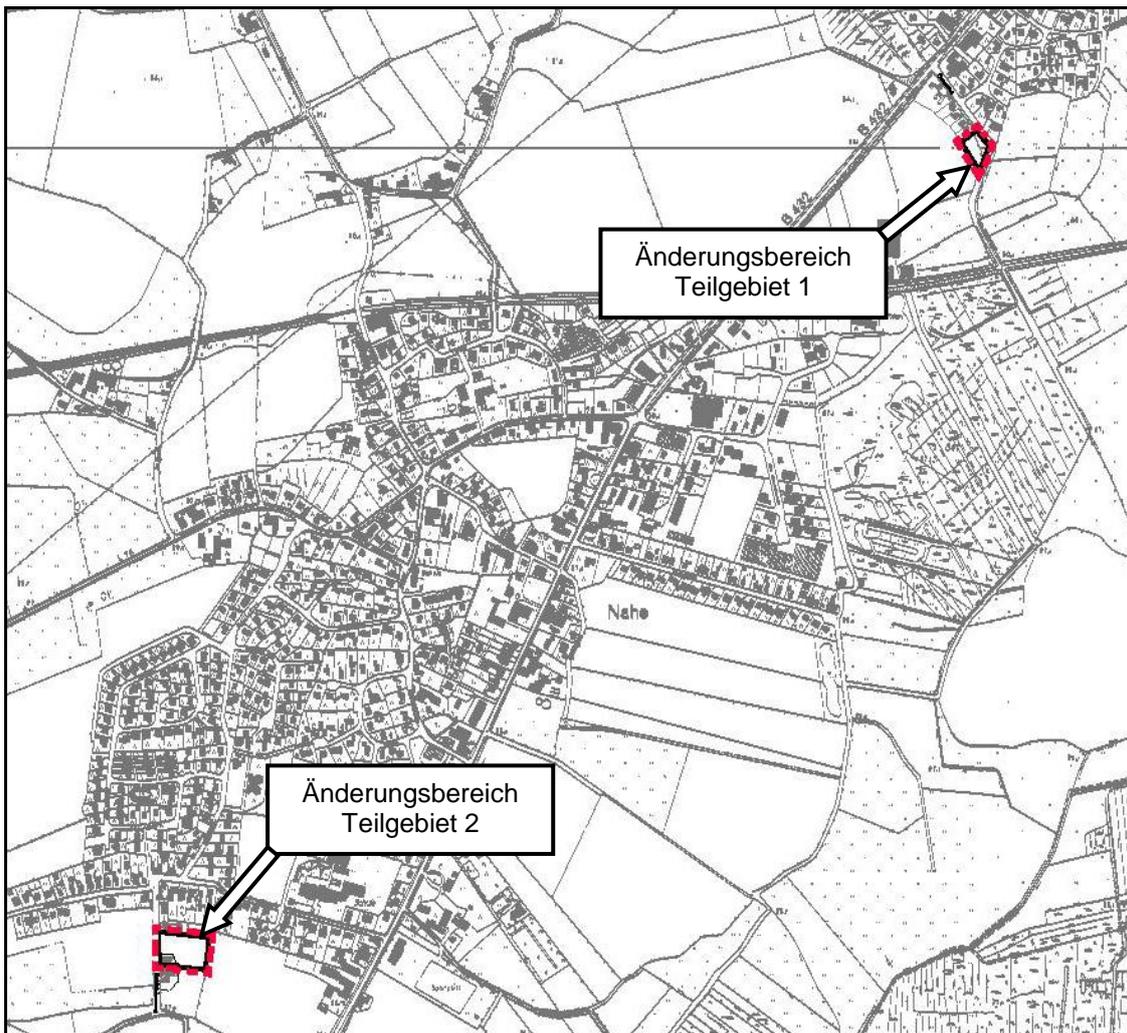


15. Änderung Flächennutzungsplan Begründung



Gemeinde Nahe
Kreis Segeberg

Stand: Endfassung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
3. Vorhandene und geplante Nutzungen	4
4. Inanspruchnahme des Außenbereichs	5
4.1 Vorhandene Baulücken	5
4.2 Aktivierung eines vorhandenen Baugebietes	6
4.3 Neue Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan	6
4.4 Zusammenfassende Bewertung	8
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
6. Umweltbericht	10
6.1 Einleitung	10
6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen	13
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
6.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter	14
6.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten	17
6.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	17
6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
6.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	18
6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes	18

1. Allgemeines

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Teilgebiete.

Das Teilgebiet 1 liegt im Nordosten des Gemeindegebietes an der Grenze zur Gemeinde Itzstedt. Es handelt sich um eine ca. 2.511 m² große Fläche, die südöstlich an die bestehende Bebauung an der Westseite des 'Grenzweges' anschließt. Die Fläche wird im Osten und Südosten durch den 'Grenzweg' und dessen Verlängerung als Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Die Fläche ist, in Verlängerung der bereits bestehenden Bebauung an der Westseite des 'Grenzweges', als Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Nahe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Im Flächennutzungsplan ist das Teilgebiet 1 derzeit noch als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Das Teilgebiet 2 liegt im südlichen Randbereich der Ortslage der Gemeinde Nahe. Das Teilgebiet hat eine Flächengröße von ca. 5.862 m². Es wird im Norden durch die bestehende Bebauung südlich 'Lüttmoor', im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch den 'Stubbenbornweg' begrenzt. Im Flächennutzungsplan ist das Teilgebiet 2 überwiegend als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich im Südwesten ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' dargestellt, was der tatsächlichen Nutzung allerdings nicht entspricht.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Nahe ist zusammen mit der Gemeinde Itzstedt nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort eingestuft.

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

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

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

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

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

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

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Teilgebiet 1

Der westliche Bereich wird von einer Ackerfläche eingenommen. Dieser Bereich umfasst circa zwei Drittel der Fläche des Teilgebietes 1. Im östlichen Randbereich ist eine Gras- und Staudenflur ausgebildet. Dieser Flächenanteil grenzt an den 'Grenzweg' an. Die Ackerfläche wird im Osten durch einen Knick begrenzt. Der Knick durchtrennt das Plangebiet und ist bei Umsetzung der Planung zu verschieben, so dass er dann an den vorhandenen Knick, wie er planerisch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 für die nordwestlich angrenzenden Baugrundstücke vorbereitet worden war, anschließt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet die Darstellung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) vor, in dem voraussichtlich drei neue Baugrundstücke entstehen werden.

Teilgebiet 2

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Grünlandfläche. Lediglich ein kleiner Bereich im Südwesten des Plangebietes umfasst den Teil einer Hofstelle, auf dem ein Schuppen anzutreffen ist.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Darstellung als 'Allgemeines Wohngebiet' vorgesehen. Es werden voraussichtlich sieben neue Baugrundstücke entstehen, die nach den Vorstellungen der Gemeinde über eine Stichstraße mit Wendekreis erschlossen werden.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, innerhalb der beiden Teilgebiete eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Planung dient in erster Linie der Verbesserung des Angebotes zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs aufgrund eines aktuell vorhandenen Nachfragedrucks.

4. Inanspruchnahme des Außenbereichs

Im Rahmen städtebaulicher Planungsüberlegungen gilt der Grundsatz, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Die beiden Teilgebiete, die nun im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine wohnbauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden sollen, sind derzeit jedoch dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern hat die Gemeinde vor Einleitung dieses Planverfahrens anhand einer Bestandsaufnahme geprüft,

- inwieweit Flächenpotentiale im Innenbereich noch vorhanden sind,
- welche Baugrundstücke tatsächlich nicht zur Verfügung stehen,
- welche im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächen entwickelt werden können.

4.1 Vorhandene Baulücken

Die Betrachtung der bestehenden Baulücken innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes ergab, dass es sich lediglich um eine geringe Anzahl handelt, so dass hierdurch dem Nachfragebedarf nur eingeschränkt nachgekommen werden kann.

Folgende Baulücken stehen für eine Bebauung zur Verfügung:

1. Baugebiet zwischen den Straßen 'Torfredder' und 'Griesredder'

In diesem Baugebiet stehen noch **vier Bauplätze** zur Verfügung.

2. Baulücke an der Straße 'Griesredder', südlicher Straßenabschnitt

Es handelt sich um **einen Bauplatz**.

3. Baulücke an der Straße 'Hüttkahlen', im nördlichen Straßenabschnitt

Im Bereich dieser Baulücke könnten **vier Bauplätze** entstehen.

4. Baulücke an der Straße 'Hüttkahlen', in der Nähe der Kreuzung 'Lerchenweg'

Die Baulücke befindet sich in der 2. Baureihe. Es handelt sich um **einen Bauplatz**.

5. Baulücke an der Straße 'Lüttmoor' (Südseite), in der Nähe des westlichen Siedlungsrandes

Der Siedlungsrand wurde vor einigen Jahren nach Westen erweitert. Zwischen dem neu bebauten Grundstück und dem bisherigen Siedlungsrand besteht eine Baulücke. Es handelt sich um **einen Bauplatz**.

6. Baulücke an der Straße 'Twiete', südlicher Straßenabschnitt

Es handelt sich um **einen Bauplatz**.

7. Baulücke östlich des Einmündungsbereiches der Straße 'Twiete' in die ‚Wakendorfer Straße‘

Im Bereich dieser Baulücke könnten **drei Bauplätze** entstehen.

Die Baulücken-Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass **15** Bauplätze zur Verfügung stehen. Berücksichtigt man die Nachfrage der letzten Jahre, so lässt sich daraus ableiten, dass durch die vorhandenen Baulücken zahlenmäßig die Nachfrage für einen Zeitraum von ein bis zwei Jahren gedeckt werden könnte. Dies setzt jedoch voraus, dass einerseits die derzeitigen Grundeigentümer zu einem Verkauf der Grundstücke und andererseits die Kaufinteressenten zur Zahlung des geforderten Kaufpreises bereit sind.

4.2 Aktivierung eines vorhandenen Baugebietes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 (Gebiet zwischen 'Wakendorfer Straße', 'Twiete' und 'Dorfstraße') weist ein Potential von zwölf Baugrundstücken auf. Dieses Baugebiet befindet sich seit 1989 im Eigentum des Ahmadiyya Muslim Jamaat e. V., Frankfurt, und war lange Zeit Gegenstand der gemeindlichen Diskussion sowie einer über zwei Instanzen geführten verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung. Streitpunkt war eine Bauvoranfrage, die den Neubau einer Moschee in einer Größenordnung zum Inhalt hatte, die nicht die Zustimmung der Gemeinde Nahe fand. Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 und begleitenden, anwaltlich ausgearbeiteten Vertragswerken (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) konnte die Problematik schließlich einer einvernehmlichen Lösung zugeführt werden.

Das Gebiet ist noch nicht erschlossen. Nach Beginn der Erschließungsarbeiten ist die mit der Bauausführung beauftragte Firma wieder abgerückt. Die Baustelle stand dann viele Monate still, bevor dann erneut Bautätigkeit zu erkennen war. Derzeit ist jedoch nicht absehbar, ob und wann die Erschließung des Baugebietes abgeschlossen und demzufolge eine Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben sein wird.

4.3 Neue Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan sind verschiedene Wohnbauflächen (W) dargestellt, die bisher nicht zu Baugebieten entwickelt wurden. Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

1. Fläche 1 - westlich der 'Dorfstraße', südlich des ehemaligen Bahndammes, östlich der Straße 'Im Busch' und nördlich der 'Wakendorfer Straße'

Die Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 8,1 ha. Auf dieser Fläche könnten ca. 80 Bauplätze für bis zu 120 Wohneinheiten geschaffen werden.

2. Fläche 2 - östlich der 'Segeberger Straße' (östlich des dargestellten, aber noch nicht realisierten Mischgebietes (MI)), nördlich des Friedhofes

Die Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Zusammen mit dem westlich angrenzenden Mischgebiet (MI), das eine Größe von 2,2 ha hat, ergibt sich ein Potential von ca. 70 Wohneinheiten.

3. Fläche 3 - nördlich des ehemaligen Bahndammes, östlich der 'Dorfstraße', südlich und westlich der Straße 'Lüttdörp'

Die Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Hier könnten ca. 25 Einfamilienhaus-Bauplätze entstehen.

4. Fläche 4 - westlich der 'Segeberger Straße' (B 432), südlich der 'Wakendorfer Straße' und östlich der 'Dorfstraße'

Die gemischte Baufläche hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Auf dieser zentral in der Gemeinde gelegenen Fläche bieten sich insbesondere altengerechte Wohnungen oder generationenübergreifende Wohnmodelle an.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes im Jahr 2000 wurden darüber hinaus weitere Eignungsflächen für die Siedlungsentwicklung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten untersucht. Für die überwiegende Anzahl der Eignungsflächen gilt, dass diese einen zukünftigen Bedarf decken könnten, nachdem die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu Baugebieten entwickelt worden sind. Die dargestellten Wohnbauflächen haben Vorrang hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

1. Fläche A - nördlich des Bahnhofes, östlich der 'Segeberger Straße' (B 432)

Die Fläche liegt am nördlichen Ortsrand. Im Osten grenzt das Gelände eines Reiterhofes an.

2. Fläche B - nördlich des ehemaligen Bahndammes, nordwestlich der 'Segeberger Straße' (B 432)

Die Fläche liegt nördlich des ehemaligen Bahndammes an der 'Segeberger Straße' und damit außerhalb des momentanen Siedlungsgebietes, das bisher durch den ehemaligen Bahndamm begrenzt wird.

3. Fläche C - nördlich des ehemaligen Bahndammes

Die Fläche liegt westlich der Fläche B und reicht im Westen bis an die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (Fläche 3) heran. Eine Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet könnte erst erfolgen, nachdem die Fläche 3 zu einem Baugebiet entwickelt worden ist.

4. Fläche D - östlich der 'Segeberger Straße' (B 432), südlich des Baugebietes am 'Torfredder' und nördlich der Fläche 2 (s. o.)

Die Fläche liegt östlich eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die unmittelbare Nachbarschaft eines landwirtschaftlichen Betriebes und eines Wohngebietes birgt Konflikte. Aus diesem Grund wurde diese Fläche bisher nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4.4 Zusammenfassende Bewertung

In der Gemeinde Nahe besteht eine Nachfrage nach Wohnbauland, die bereits in Kürze nicht über die bestehenden Baulücken gedeckt werden kann. Das Bauland, das mit dem Bebauungsplan Nr. 22 zur Verfügung gestellt wurde, ist derzeit nicht erschlossen. Es ist nicht absehbar, ob und wann sich an diesem Zustand etwas ändern und eine Bebauung innerhalb des Gebietes möglich sein wird. Für Bauwillige besteht insofern keine Planungssicherheit. Die Zukunft dieses Baugebietes ist ungewiss.

Eine Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen 'Fläche 1' und 'Fläche 3' und der gemischten Baufläche 'Fläche 4' kommt momentan nicht in Betracht, da hierzu ein umfangreicher Ausbau der Regenwasser-Kanalisation erforderlich wäre. Eine Untersuchung, die im Jahr 2006 von dem Planungsbüro 'Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH' als zertifiziertem Kanal-Sanierungs-Berater durchgeführt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass der Ausbau des Kanalnetzes mehrere hunderttausend Euro kosten würde. Dieser Ausbau wäre erforderlich, weil die Kanalisation bereits heute an mehreren Stellen des Gemeindegebietes Engpässe aufweist, so dass ein Anschluss eines größeren Neubaugebietes nicht möglich ist. Die Gemeinde ist bemüht, in den nächsten Jahren im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten die Engpässe im Kanalnetz schrittweise durch entsprechende Ausbaumaßnahmen zu beseitigen, was sich aber über einige Jahre hinziehen wird. Die grundsätzlich in Betracht kommende 'Fläche 2' befindet sich im Privateigentum einer miteinander streitenden Erbengemeinschaft und steht auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

Ein über einen längeren Zeitraum anhaltenden Leerstand an Wohnraum - bedingt durch Tod, Wechsel in eine Alten- oder Pflegeeinrichtung oder durch normalen Wohnungswechsel - war und ist in der Gemeinde Nahe nicht zu verzeichnen. Im Gegenteil: Nahe erfreut sich bei der Bevölkerung als Wohnstandort aufgrund der ausgeprägten Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Kirche, Vereine, Ärzte, Apotheken etc.) großer Beliebtheit. In den zurückliegenden Jahren bestand in der Gemeinde jeweils eine Nachfrage nach 5 bis 10 Baugrundstücken pro Jahr.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Schaffung zweier kleiner 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA) vor, die die Gemeinde Nahe selbst entwickeln möchte. Somit wird für bauwillige Interessenten Gewissheit und Verlässlichkeit geschaffen, dass nach Abschluss der noch durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanverfahren die Baugrundstücke zu einem angemessenen, marktüblichen Preis zur Verfügung stehen werden. Je nach Parzellierung ergeben sich für das Teilgebiet 1 voraussichtlich drei und

für das Teilgebiet 2 voraussichtlich sieben Grundstücke. Insgesamt können somit bis zu zehn Einfamilienhaus-Grundstücke für die Zeit, in der Hemmnisse tatsächlicher Art (Bebauungsplan Nr. 22), rechtlicher Art (Fläche 2) oder erschließungstechnischer Art (Flächen 1 und 3) bestehen, geschaffen werden, bevor dann auf die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Flächen zurückgegriffen werden kann.

Die Tatsache, dass derzeit lediglich 15 Baulücken im Gemeindegebiet anzutreffen und planungsrechtlich vorbereitete weitere Grundstücke kurzfristig nicht aktivierbar sind, rechtfertigt im vorliegenden Fall die Inanspruchnahme des Außenbereichs, zumal es sich bei beiden Teilgebieten zusammen genommen um eine überschaubare Größenordnung in Fortsetzung besiedelter Bereiche handelt. Es geht um die Überbrückung eines Übergangszeitraumes, in dem weiterhin ein Angebot zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs bereitgestellt werden soll. Die Nachfrage könnte ansonsten ab dem Zeitraum 2013/2014 nicht mehr befriedigt werden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

A) Teilgebiet 1

Die Verkehrsanbindung des Teilgebietes 1 für Kraftfahrzeuge erfolgt über den 'Grenzweg', an dem das Teilgebiet liegt. Der 'Grenzweg' führt zur 'Segeberger Straße' (B 432), die die Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege herstellt.

B) Teilgebiet 2

Das Teilgebiet 2 liegt am 'Stubbenbornweg'. Eine Verkehrsanbindung für Kraftfahrzeuge erfolgt über den 'Stubbenbornweg' in nördlicher Richtung zur Straße 'Lüttmoor', die im Osten an die 'Segeberger Straße' (B 432) anbindet.

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt größtenteils über die vorhandenen Anlagen im Grenzweg und im Stubbenbornweg.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb Wasserwerk des Amtes Itzstedt. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung der beiden Teilgebiete sichergestellt ist.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen in einem Abstand von maximal 75 m zur Zufahrt der Grundstücke herzustellen. Daraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von maximal 150 m (DVGW Arbeitsblatt W 400).

Regenwasser

Die Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, Fahrenkrug, hat für beide Teilgebiete Beurteilungen der Baugrundverhältnisse vorgelegt. Danach ist im Teilgebiet 1 eine Versickerung teilweise, im Teilgebiet 2 komplett ausgeschlossen. Vor

diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschlossen, für beide Teilgebiete eine zentrale Ableitung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Nahe ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Eine Versorgung beider Teilgebiete ist möglich.

Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig. Diese hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass zu beiden Teilgebieten eine Anbindung an das vorhandene Strom- und Gas-Versorgungsbetz möglich ist.

Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Abfallbestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) maßgeblich.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenfassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die beiden Teilgebiete 1 und 2, für die jeweils ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dargestellt ist. Während im Teilgebiet 1 circa drei Baugrundstücke entstehen können, lassen sich im Teilgebiet 2 circa sieben Baugrundstücke realisieren.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert werden, erfolgt eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen der nachfolgenden B-Plan-Verfahren für die beiden Teilgebiete. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen.

Landschaftsrahmenplan (2002)

Teilgebiet 1

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Ein 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung' ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft sehr gut für die landschaftsgebundene Erholung eignet. Das ausgeprägte Landschaftsbild bildet eine wichtige Grundlage für die Ausweisung dieser Gebietskategorie. Weite Teile des Kreises Segeberg sind als 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' dargestellt.

Südlich des Plangebietes grenzt eine geplante Erweiterungsfläche eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes an. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet, das das Naturschutzgebiet 'Nienwohlder Moor' und dessen landschaftliches Umfeld umfasst. Zu dem Landschaftsschutzgebiet gehört der überwiegende Teil des 'Kayhuder Zungenbeckens'.

Teilgebiet 2

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Ein 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung' ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft sehr gut für die landschaftsgebundene Erholung eignet. Das ausgeprägte Landschaftsbild bildet eine wichtige Grundlage für die Ausweisung dieser Gebietskategorie. Weite Teile des Kreises Segeberg sind als 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' dargestellt.

Landschaftsplan (2000)

Teilgebiet 1

Der Knick, der innerhalb des Plangebietes verläuft, ist im Landschaftsplan dargestellt.

Teilgebiet 2

Sowohl der Knick, der im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft, als auch die Feldhecke, die abschnittsweise an der Ostseite des 'Stubbenbornweges' stockt, sind im Landschaftsplan dargestellt.

Begründung der Abweichungen vom Landschaftsplan

Beide Teilgebiete sind im Landschaftsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Im Teilgebiet 1 handelt es sich um eine Ackerfläche, während für das Teilgebiet 2 eine Grünlandfläche dargestellt ist. Der Landschaftsplan gibt damit die Bestandssituation wieder. Entwicklungsziele sind nicht für die beiden Teilgebiete festgelegt, so dass von einer Fortführung dieser Nutzungen auszugehen ist.

Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Überplanung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu 'Allgemeinen Wohngebieten'. Hinsichtlich des Teilgebietes 1 bedeutet dies die Verlängerung einer bestehenden Straßenbebauung um circa drei Baugrundstücke. Hierdurch wird ein neuer Ortsrand ausgebildet. Das kleine 'Allgemeine Wohngebiet' stellt den Abschluss der baulichen Entwicklung im 'Grenzweg' dar. Eine weitergehende Entwicklung ist für die Zukunft aus stadtplanerischen Gründen nicht möglich.

Das Teilgebiet 2 stellt eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes um ein kleines Baugebiet mit circa sieben Baugrundstücken dar. Das Baugebiet nimmt eine Grünlandfläche ein, die im Norden an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzt und im Süden bis an eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle heranreicht. Ein Teilbereich der Hofstelle, der mit einem Schuppen bebaut ist, liegt innerhalb des dargestellten 'Allgemeinen Wohngebietes'. Durch das geplante Baugebiet wird die Lücke zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet und der Hofstelle geschlossen.

Bei beiden Teilgebieten werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, die an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzen. Es handelt sich um kleinräumige Erweiterungen, die sich an der bestehenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde orientieren. Durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes sind Randbereiche betroffen, die aufgrund der Siedlungsnähe hinsichtlich der Lebensraumfunktion für Tiere und des Landschaftsbildes als vorbelastet einzustufen sind. Da die betroffenen Flächen vorwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, sind die dargestellten Siedlungserweiterungen aus landschaftsplanerischer Sicht zu befürworten. Hinsichtlich der vorhandenen Knicks bzw. der vorhandenen Feldhecke ist darauf hinzuwirken, dass diese erhalten werden. Sollte dies aus Gründen der Erschließung oder des Zuschnitts der Grundstücke nicht möglich sein, wird ein Ausgleich erforderlich, der auf der Ebene der Bebauungspläne konkret zu ermitteln und verbindlich festzulegen ist.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Teilgebiet 1

Der westliche Bereich des Plangebietes wird von einer Ackerfläche eingenommen, die sich westlich des Plangebietes fortsetzt. Die Ackerfläche umfasst circa zwei Drittel der Fläche des Plangebietes. Im Osten wird die Ackerfläche von einem Knick begrenzt, der das Plangebiet durchtrennt. Auf dem Knick stocken zwei alte Eichen, die jeweils einen Stammdurchmesser von 80 cm haben. Zwei weitere Eichen stocken im Nordosten des Plangebietes. Hierbei handelt es sich zum einen um eine einstämmige Eiche mit einem Stammdurchmesser von 60 cm und zum anderen um eine zweistämmige Eiche, deren Stämme jeweils einen Durchmesser von 30 cm haben. In dem Bereich, der östlich des Knicks liegt, verläuft ein Feldweg, der die Verlängerung des 'Grenzweges' darstellt. Während zwischen dem Feldweg und dem Knick eine Gras- und Staudenflur ausgebildet ist, befindet sich östlich des Feldweges eine Rasenfläche.

Die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen, die eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Da der Knick das Plangebiet und damit das 'Allgemeine Wohngebiet' durchtrennt, ist ein Erhalt nicht möglich. Die erforderliche Beseitigung des Knicks umfasst einen der beiden Überhälter. Der zweite Überhälter stockt im südlichen Randbereich des Plangebietes und kann erhalten werden. Die Flächenversiegelungen, die Knickbeseitigung und die Beseitigung einer Eiche der Altersklasse 'Starkes Baumholz' stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen.

Teilgebiet 2

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Südwesten liegt ein Teilbereich der Hofstelle, der mit einem Schuppen bebaut ist. An der Ostseite des Plangebietes verläuft ein Knick. Im nördlichen Abschnitt des Knicks stehen zwei alte Eichen, die jeweils einen Stammdurchmesser von 80 cm haben. An der Westseite des Plangebietes verläuft abschnittsweise mit einer Länge von ca. 37 m eine Feldhecke.

Die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' bereitet umfangreiche Flächenversiegelungen vor, die erhebliche Beeinträchtigungen darstellen.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Durchführung der Planung

Teilgebiet 1

Die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' führt dazu, dass ein ca. 85 m langer Knickabschnitt beseitigt werden muss. Hierbei wird auch ein Überhälter, der der Altersklasse 'Starkes Baumholz' angehört, beseitigt. Ansonsten sind durch die Ausweisung des Wohngebietes eine Ackerfläche, eine Gras- und Staudenflur und eine Rasenfläche betroffen. Die Beseitigung des Knicks und des Überhälters muss durch die

Neuanlage eines Knicks und die Anpflanzung von mehreren Bäumen ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geplant und verbindlich festgesetzt werden.

Teilgebiet 2

Die Schaffung eines 'Allgemeines Wohngebietes' wird zu der Beseitigung einer Grünlandfläche führen.

b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Teilgebiet 1

Die bestehenden Nutzungen (Acker, Rasenfläche) würden fortgeführt werden. Der Knick und die alte Eiche könnten erhalten werden.

Teilgebiet 2

Die Grünlandfläche würde weiter bewirtschaftet werden.

6.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Teilgebiete 1 und 2

Die Schaffung der beiden 'Allgemeinen Wohngebiete' führt zu keinen Beeinträchtigungen für die Anwohner im Umfeld der beiden Teilgebiete. Für die geplanten Wohngebiete ist zu berücksichtigen, dass sie an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen. Somit werden die Wohngebiete zeitweise im Jahr den aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) ausgesetzt sein.

Schutzgut Boden

Teilgebiete 1 und 2

Die Ausweisung von 'Allgemeinen Wohngebieten' führt zu Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Straßen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Die genaue Ermittlung der Eingriffsflächen und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene der Bebauungspläne.

Schutzgut Wasser

Teilgebiet 1

An der Ostseite des Knicks verläuft ein flacher Graben, der zeitweise im Jahr, d.h. nach starken Regenfällen, wasserführend ist. Dieser Graben wird beseitigt.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 1,00 m. Es ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Planung Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben könnten.

Teilgebiet 2

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt teilweise weniger als 1,00 m. Das Grundwasser ist somit oberflächennah. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darauf hinzuwirken, dass das Grundwasser nicht künstlich abgesenkt wird. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser abgeleitet wird, um zeitweise Überstauungen aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungskapazität des Bodens zu vermeiden.

Schutzgut Klima und Luft

Teilgebiete 1 und 2

Die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust einer Ackerfläche (Teilgebiet 1) und einer Grünlandfläche (Teilgebiet 2) werden lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Teilgebiet 1

Die Schaffung des 'Allgemeinen Wohngebietes' wird zu einer Beseitigung des Knicks führen. Da der Knick inmitten des geplanten Baugebietes verläuft, ist ein Erhalt nicht möglich. Einer der beiden Überhälter, die auf dem Knick stocken, wird ebenfalls beseitigt werden, da er im Zentrum des geplanten Baugebietes stehen würde und damit nicht mit einer Bebauung vereinbar ist.

Um den Knick beseitigen zu können, muss ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG i. V. m. § 21 (3) LNatSchG gestellt werden. Die Beseitigung des Knicks muss ausgeglichen werden. Es sollte geprüft werden, ob eine Verschiebung des Knicks an die Westseite des geplanten Wohngebietes möglich ist. Bei einer Verschiebung wäre ein zusätzlicher Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 erforderlich, so dass sich insgesamt ein Ausgleichverhältnis von 1 : 1,5 ergeben würde. Da ein Überhälter der Altersklasse 'Starkes Baumholz' beseitigt wird, sind als Ausgleich neue Überhälter zu pflanzen. Die genaue Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Der Knick stellt ein potentiellies Bruthabitat für verschiedene Vogelarten dar. Da der Knick erst vor kurzer Zeit auf den Stock gesetzt wurde, bilden zur Zeit nur die beiden Eichen geeignete Bruthabitate. Aufgrund der Siedlungsnähe ist davon auszugehen, dass nur Vogelarten an den beiden Bäumen vorkommen, die allgemein häufig sind. Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Vogelarten kann ausgeschlossen werden.

Teilgebiet 2

Die Schaffung des 'Allgemeinen Wohngebietes' wird zu einer Beseitigung der Grünlandfläche führen.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Auf der relativ kleinen Grünlandfläche kommen keine 'streng geschützten' Tierarten vor.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Schutzgut Landschaftsbild

Teilgebiete 1 und 2

Die beiden Teilgebiete befinden sich jeweils in einer Ortsrandlage. Das geplante Baugebiet im Teilgebiet 1 stellt eine Verlängerung der Siedlung entlang des 'Grenzweges' dar. Beim Teilgebiet 2 handelt es sich um eine Grünlandfläche, die an ein Siedlungsgebiet angrenzt.

Bei beiden Teilgebieten ist eine Vorbelastung durch die angrenzende bestehende Bebauung gegeben. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob im einzelnen Maßnahmen zur Eingrünung erforderlich sind, um die Baugebiete gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass sich im Nahbereich des Plangebietes archäologische Fundplätze befinden, so dass im Plangebiet ebenfalls archäologische Funde möglich sind. 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 sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen.

6.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Teilgebiet 1

Die Planung sieht vor, am Ortsrand entlang der 'Grenzstraße' ein kleines Wohngebiet für eine geringe Anzahl an Baugrundstücken (ca. 3 Stück) zu schaffen. Die Darstellung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' orientiert sich an dem Charakter der bereits vorhandenen Bebauung. Eine mögliche Planungsvariante wäre eine Verkleinerung des 'Allgemeinen Wohngebietes', wodurch die Anzahl der Baugrundstücke und damit der Flächenverbrauch reduziert werden könnte. Hier würde sich jedoch die Frage stellen, ob ein verkleinertes Wohngebiet überhaupt die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Begründung eines Wohngebietes rechtfertigen würde.

Teilgebiet 2

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' geschaffen, um die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde zu befriedigen. In dem Wohngebiet könnten circa sieben Baugrundstücke entstehen. Um diese Anzahl an Grundstücken zu erreichen, wurde die gesamte Fläche des Geltungsbereiches als 'Allgemeines Wohngebiet' dargestellt. Dies entspricht dem Grundsatz, den Landschaftsverbrauch auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

In der Gemeinde bestehen mehrere Flächen, die für eine Bebauung geeignet wären. Diese Flächen sind teilweise bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus gibt es weitere Flächen, die im Landschaftsplan als Eignungsflächen für die Siedlungsentwicklung dargestellt sind. Die vorgenannten Flächen stehen jedoch zum einen aus verschiedenen Gründen gegenwärtig nicht zur Verfügung und haben zum anderen jeweils eine Größenordnung, die weit über die circa zehn Bauplätze der vorliegenden Planung hinausgehen. Die vorliegende Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes dar, die durch einen relativ geringen Flächenverbrauch gekennzeichnet ist.

6.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewandt.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten bei der Zusammenstellung der Angaben keine Schwierigkeiten auf.

6.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, die Baurechte schaffen. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in den Plangebietern durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich aufgrund der Flächenversiegelungen und der Beseitigung von geschützten Biotopen ergeben werden, werden im Zuge der B-Plan-Verfahren ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Die erschlossenen und bebauten Wohngebiete werden später zu keinen weiteren Beeinträchtigungen führen.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die beiden Teilgebiete 1 und 2. Für beide Teilgebiete wird jeweils ein 'Allgemeines Wohngebiet' dargestellt. Während im Teilgebiet 1 circa drei Baugrundstücke entstehen können, weist das Teilgebiet 2 eine Kapazität von circa sieben Grundstücken auf.

Das Teilgebiet 1 liegt am Ende des 'Grenzweges' und wird von einer Ackerfläche, einem Knick mit zwei Überhängen, einer angrenzenden Gras- und Staudenflur, einem Wirtschaftsweg und einer Rasenfläche eingenommen. Da der Knick das Plangebiet durchtrennt, wird dieser beseitigt werden müssen. Hiervon ist einer der beiden Überhängen, eine alte Eiche, betroffen. Der andere Überhang kann aufgrund seiner Lage am Rand des Plangebietes erhalten werden.

Das Teilgebiet 2 wird von einer Grünlandfläche und einem Teilbereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle, der mit einem Schuppen bebaut ist, eingenommen. Das Plangebiet ist an der Ostseite mit einem Knick und an der Westseite mit einer Feldhecke eingefasst.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen vor. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden erst auf der Ebene der Bebauungspläne durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung ausgelöst, so dass erst im Rahmen der Umweltberichte, die zu den beiden Bebauungsplänen erarbeitet werden, geeignete Ausgleichsmaßnahmen geplant und verbindlich festgesetzt werden.

Die Gemeindevertretung Nahe hat diese Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 14. März 2013 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Nahe, den

**Holger Fischer
(Bürgermeister)**