

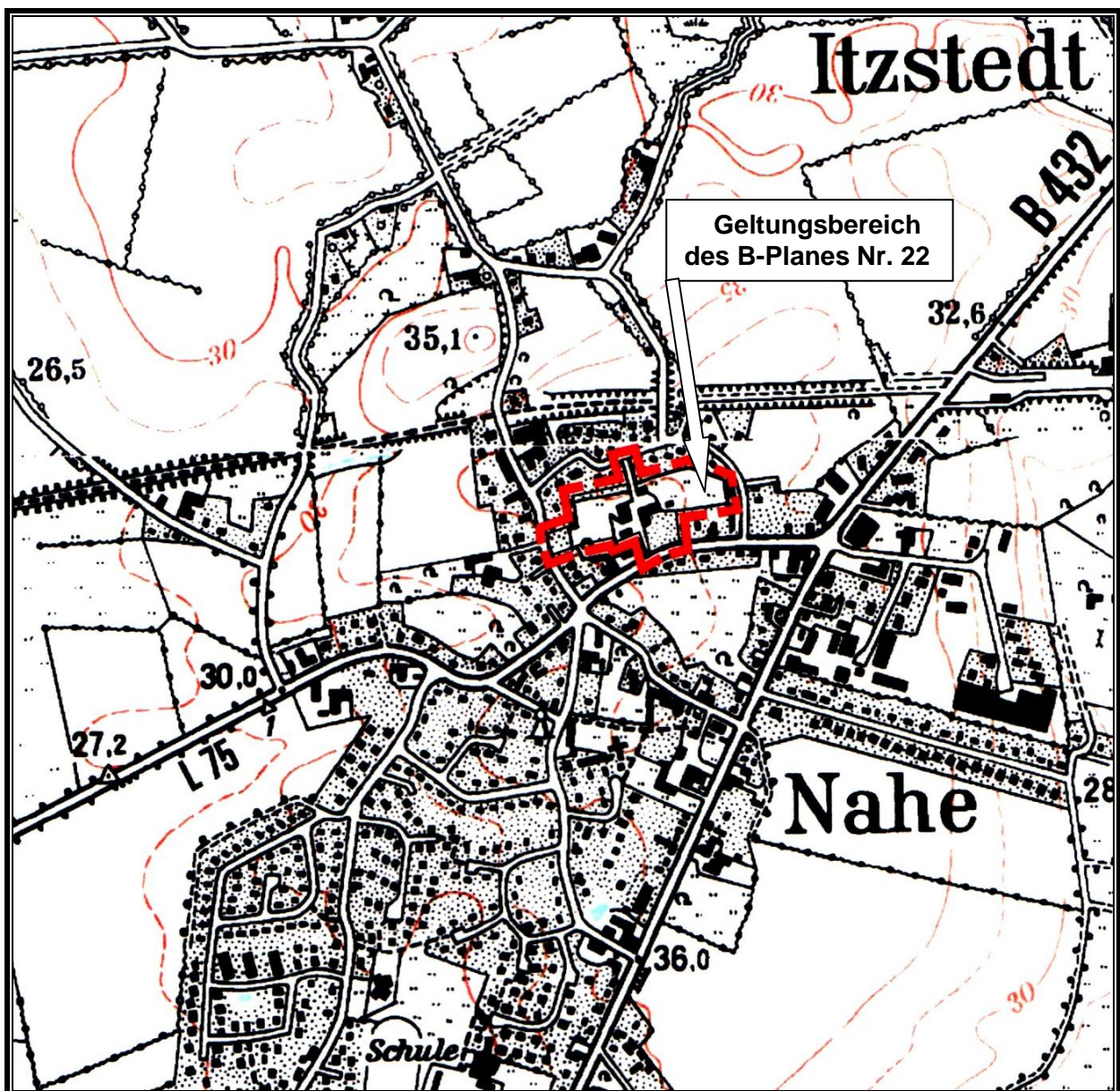
# GEMEINDE NAHE

Kreis Segeberg

## Bebauungsplan Nr. 22

„Gebiet zwischen Wakendorfer Straße, Twiete und Dorfstraße“

### Begründung



SATZUNG

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.4	Angaben zum Bestand .....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass der Planung .....	5
2.2	Ziele der Planung .....	7
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	7
3.2	Grünordnung und Artenschutz.....	9
3.3	Altlasten und Baugrund .....	11
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	12
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	13
<b>4.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>14</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 25. Juni 2005, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche angesichts einer Plangebietsgröße von ca. 21.000 m<sup>2</sup> infolge Beschränkung der zulässigen Grundflächen bei weitem unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	18.09.2006
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.11.2008
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21.11.2008
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.12.2008 - 09.01.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	26.08.2010

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Nahe ist zusammen mit der Gemeinde Itzstedt entsprechend der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 als gemeinsamer ländlicher Zentralort eingestuft.

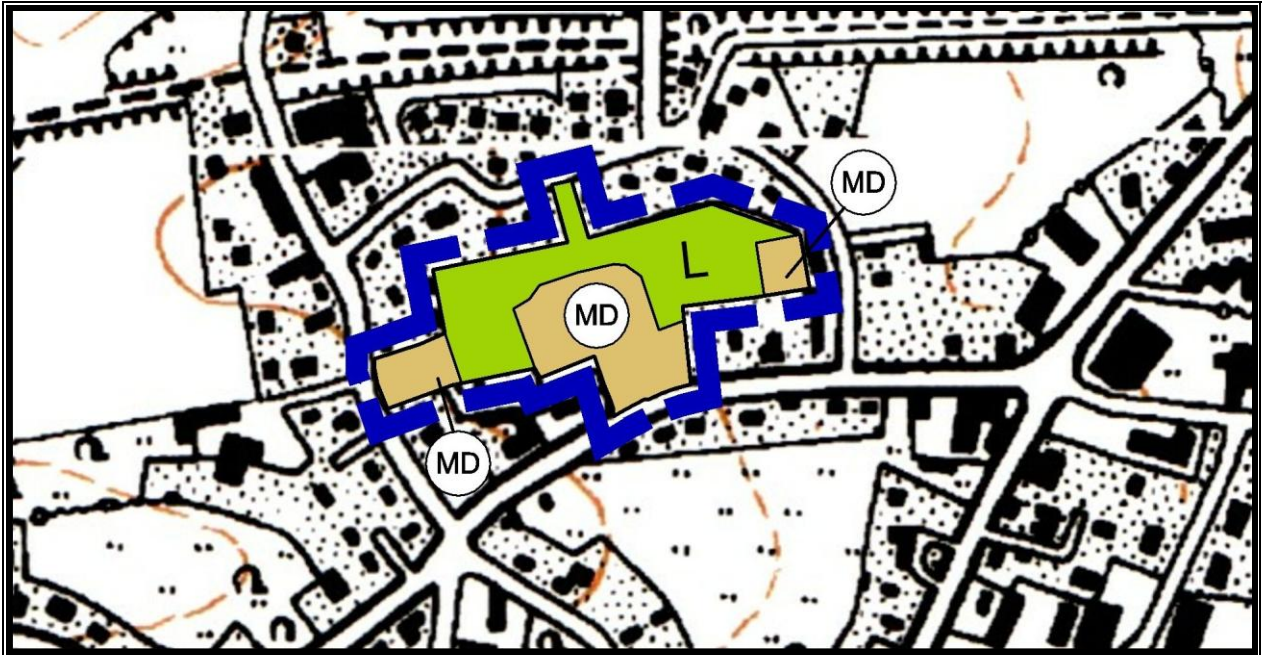
Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 07/1998, liegt die Gemeinde Nahe zwischen den Entwicklungsachsen Hamburg - Kaltenkirchen und Hamburg - Bad Oldesloe. Die Ortslage ist eingebettet in regionale Grünzüge, die im Ordnungsraum um Hamburg zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung dienen sollen. Die Zentralorte und Stadtrandkerne haben u. a. die Funktion, Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu sein. Die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Nachverdichtung eines bereits rundherum besiedelten Bereiches mit konkreten Festsetzungen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und in gestalterischer Hinsicht stehen in Übereinstimmung mit



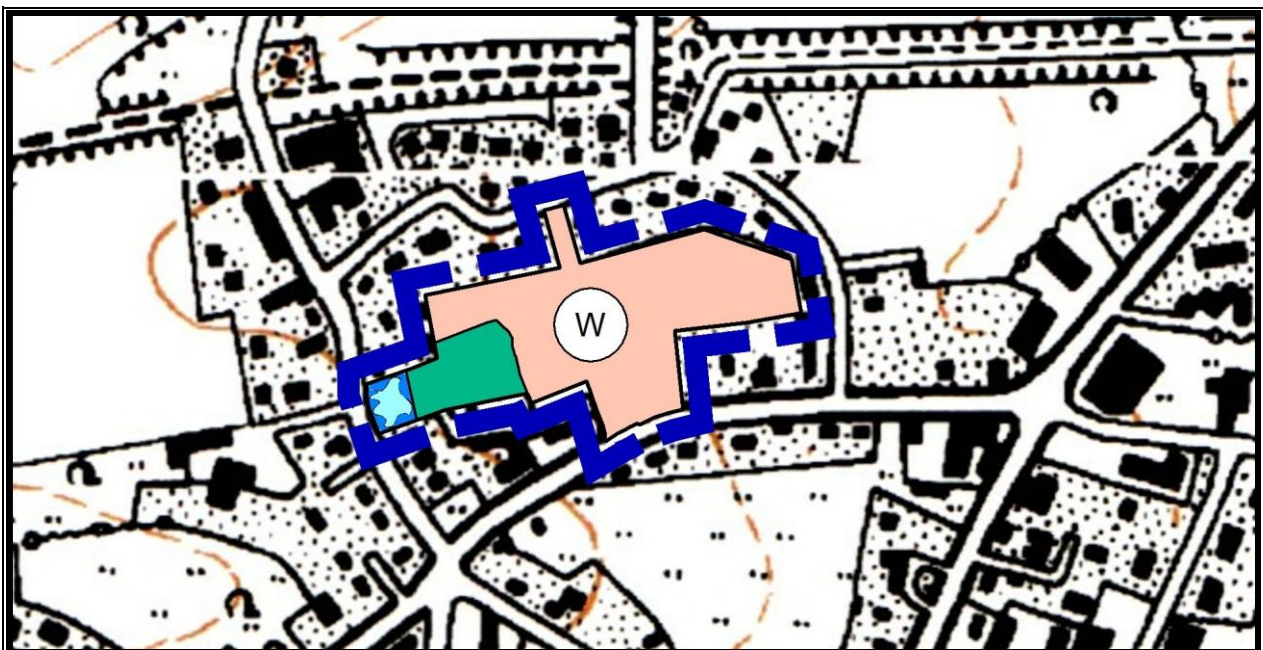
diesen Zielsetzungen und dienen dazu, einer Sicherung von Wohnraum in zentraler Lage und städtebaulich adäquatem Umfeld gerecht zu werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet teils als Dorfgebiet (MD), teils als Fläche für die Landwirtschaft (L) dar. Er weicht insofern von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche (W) ab und ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### Derzeitige Darstellung des betroffenen Gebietes im F-Plan



#### Zukünftige Darstellung des betroffenen Gebietes im F-Plan



Die veränderte Planung wird im Rahmen der nächsten turnusmäßigen Fortschreibung des Landschaftsplanes Berücksichtigung finden.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet liegt im Norden der bebauten Ortslage westlich der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde in der Gemarkung Nahe, Flur 3. Es handelt sich um ein Gebiet nördlich der Wakendorfer Straße, östlich der Dorfstraße und südlich sowie westlich der Straße „Twiete“.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Bauernhof mit der dazugehörigen Hofkoppel. An das eigentliche Wohngebäude, das derzeit nach wie vor zu Wohnzwecken genutzt wird, grenzt ein ehemaliger Kuhstall an. Dieses Gebäude wird seit geraumer Zeit als Gemeinschaftsgebetsraum genutzt. Westlich dieser Gebäude befindet sich eine ehemalige Scheune, die von ihrer Bausubstanz her abgängig ist und abgebrochen werden soll. Am westlichen Rand des Plangebietes an der Dorfstraße liegt ein Löschteich. Am südlichen Rand des Plangebietes an der Wakendorfer Straße stehen sieben Eichen mit Stammdurchmessern von 50 bis 110 cm. Prägend ist ferner eine stattliche Eiche östlich des Wohngebäudes und südlich des Gemeinschaftsgebetsraumes, die als Naturdenkmal eingetragen ist, mit einem Stammdurchmesser von 200 cm und einem Kronendurchmesser von 25 m. Markant ist ferner eine Kastanie nordwestlich des ehemaligen Kuhstalles und eine Lindenallee, die im Norden hinaus aus dem Plangebiet zur Twiete führt. Das Gelände ist topographisch ein wenig bewegt. Es fällt ohne Böschungskanten im Nordosten von ca. 38,75 m zum Wald (§ 24 LWaldG) im Südwesten auf ca. 36,50 m, bezogen auf ein örtliches System.

Die umgebende Bebauung ist geprägt von eingeschossigen Einzelhäusern mit geneigten Dächern in überwiegend klassischer Farbgebung (anthrazit, braun, rotbraun) und überwiegenden hellen Putzen oder Klinkerfassaden. Im Südwesten, entlang der Wakendorfer Straße, sind auch massive zweigeschossige Gebäude älteren Datums anzutreffen, die auf die einst dorfgebietstypische Nutzung des Areals hinweisen.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Im Jahre 1989 erwarb die Ahmadiyya Muslim Jamaat e. V., Frankfurt, den ehemaligen Bauernhof mit Hofkoppel. Es handelte sich um das dieser Bauleitplanung zugrunde liegende Plangebiet. Die Gemeinde Nahe fasste im Jahr 1991 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14, der u. a. das jetzige Plangebiet beinhaltet, aber noch darüber hinaus ging. Ziel war die Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen. Zugleich wurde für das damalige Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen.

Im Jahre 1993 stellte die Grundstückseigentümerin erstmalig eine Bauvoranfrage u. a. dahingehend, ob es zulässig sei, in dem bisherigen Viehstall einen Gemeinschaftsraum einzurichten. Der Vorgang wurde Gegenstand einer verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung über zwei Instanzen, innerhalb derer die beabsichtigte Nutzung im Jahre 1998 dahingehend konkretisiert wurde, in dem ehemaligen Viehstall einen Gebetsraum für bis zu 100 Personen einrichten zu wollen. Im Jahr 1999 kam es schließlich anlässlich eines Ortstermins mit den Parteien und dem Obergerverwaltungsgericht Schleswig zu einem Vergleich, in dem sich die Gemeinde Nahe unter Zugrundelegung „der im Berufungsverfahren und in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat konkretisierten Nutzung“ verpflichtete, ihr Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zu erteilen. Der Kreis Segeberg erteilte daraufhin unter Bezugnahme auf den Vergleich vor dem Obergerverwaltungsgericht den begehrten Bauvorbescheid. Ein darauf basierender Bauantrag wurde in der Folge jedoch nicht gestellt. Stattdessen wurde der Bauvorbescheid auf jeweiligen Antrag jährlich verlängert, letztmalig mit Bescheid vom Oktober 2005 mit Wirkung zum Oktober 2006.

Im Juli 2006 erreichte die Gemeinde Nahe dann ein Bauantrag der Grundstückseigentümerin, der allerdings nicht auf dem Bauvorbescheid aus dem Jahre 1999 basierte. Vielmehr ging es um den Neubau einer Moschee an anderer Stelle des Grundstücks und den Abbruch zweier Nebengebäude mit Erhalt des Bestandsschutzes zum Zwecke der späteren Neuerrichtung für Wohnzwecke.

Die Gemeinde Nahe gelangte zu dem Schluss, dass die Bauwünsche der Grundstückseigentümerin verbindlich geleitet werden sollten, zumal sich an der ursprünglichen Absicht, das gesamte Grundstück wegen seiner zentralen Lage und der umgebenden Bebauung einer Wohnnutzung zuführen zu wollen, nichts geändert hatte. Daraufhin wurde im September 2006 der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 22 gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Der Antrag der Grundstückseigentümerin auf Baugenehmigung wurde im September 2006 versagt, dem hiergegen gerichteten Widerspruch im Dezember 2007 nicht statt gegeben. Seit Januar 2008 ist der Vorgang beim Verwaltungsgericht Schleswig, insbesondere aus Gründen der Fristwahrung, rechtshängig.

Unabhängig von den langjährigen Auseinandersetzungen haben sich in den letzten Jahren die Grundstückseigentümerin und die Gemeinde Nahe aufeinander zu bewegt und konkret Einzelheiten hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Plangebietes besprochen. Dabei galt es, die schlechte Versickerungsfähigkeit des Baugrundes, den vorhanden Wald mit seinen Abstandsflächen, zahlreiche markante Einzelbäume und eine Allee, Belange des Artenschutzes und Einzelheiten hinsichtlich der vorgesehenen Moschee zu berücksichtigen. Im Mai 2008 wurde schließlich ein städtebaulicher Vertrag von beiden Seiten unterzeichnet, der neben der Kostenübernahme für Planung, Gutachten, Vermessung etc. u. a. auch Regelungen zur Moschee enthält, die innerhalb des Bebauungsplanes wegen des abschließenden Festsetzungskataloges des § 9 Abs. 1 BauGB nicht hätten aufgenommen werden können.

Zusammengefasst ist Anlass der Planung, die sich nun nach mehr als 15 Jahren abzeichnende Möglichkeit, den ursprünglichen Planungswillen der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbauflächen in zentraler Lage, unter Einbeziehung des Wunsches der Grundstückseigentümerin nach einer rechtssicheren Grundlage zur Gebetsausübung in einem angemessenen Umfeld, umzusetzen.

## 2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung des besiedelten Gemeindegebietes;
- Berücksichtigung des Artenschutzes und wertvoller Landschaftsbestandteile wie Wald, Allee, Naturdenkmal und prägender Einzelbäume.

## 3. Inhalte des Bebauungsplans

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden entlang der Wakendorfer Straße und im Bereich der ehemaligen Hofstelle und der Scheune **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als unzulässig bestimmt. Der Ausschluss von **Gartenbaubetrieben** berücksichtigt die bestehenden kleinteiligen Strukturen, die eine derartige Nutzung derzeit ausschließen und auch zukünftig nicht wünschenswert erscheinen lassen. Der Ausschluss von **Tankstellen** liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shopbetrieb mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von LKWs ausulegen, ist das Allgemeine Wohngebiet ungeeignet.

Für den übrigen bebaubaren Teil des Plangebietes werden **Reine Wohngebiete** ausgewiesen, in dem die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Wegen der Zurückgezogenheit vom Verkehr und dem ausdrücklichen Planungswillen einer sparsamen Erschließung sollen **Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes** hier ausgeschlossen sein, zumal diese im Eingangsbereich des Plangebietes, im Allgemeinen Wohngebiet, allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Gleiches gilt für **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen bestimmt. Maximale **Grundflächen (GR)** von unterschiedlich 150 m<sup>2</sup> für die Einfamilienhäuser in den Reinen Wohngebieten und 180 m<sup>2</sup> entlang der Wakendorfer Straße tragen dem Gedanken individueller Anforderungen an das Raumangebot Rechnung. Individuell festgesetzte **Baugrenzen** sorgen für eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf

eine Beschattung der Nachbargrundstücke. Das Baufeld an der Wakendorfer Straße östlich der Erschließungsstraße ermöglicht die Stellung eines Gebäudes, das mit 317,56° nach Mekka ausgerichtet ist. Das Baufenster im Bereich der alten Scheune ermöglicht die Überbauung von 300 m<sup>2</sup> Grundfläche, im Bereich der ehemaligen Hofstelle mit Stallgebäude können ca. 600 m<sup>2</sup> überbaut werden. Maximale **Firsthöhen (FH)** über dem **Bezugspunkt**, dem mit 38,46 m eingemessenem Sockel am Eingang des ehemaligen Bauernhauses, ermöglichen innerhalb der Reinen Wohngebiete Gebäudehöhen von 9 m und von 12 m innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete. In Verbindung mit der verbindlichen Vorgabe von **Dachneigungen** zwischen 28 und 48° für Hauptgebäude wird das Maß der baulichen Nutzung ferner begrenzt.

Zulässig sind innerhalb der Reinen Wohngebiete **eingeschossige** Gebäude als **Einzelhäuser** in **offener** Bauweise mit **einem Wohngebäude**. Somit ist eine Aufteilung in 10 Baugrundstücke möglich. Um eine unerwünschte Verdichtung zu vermeiden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ferner bestimmt, dass maximal **eine Wohnung** pro Wohngebäude zulässig ist und die **Grundstücksgröße** mindestens 600 m<sup>2</sup> zu betragen hat. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind **2 Geschosse** als Höchstmaß erlaubt.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes ist die Errichtung von **überdachten Stellplätzen (Carports)** und **Garagen** innerhalb der Reinen Wohngebiete nur zulässig im Bereich zwischen der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenze und ihrer auf die Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb des vorerwähnten Bereiches zulässig, da von ihnen nicht die gleiche Wirkung wie von hochbaulichen Anlagen ausgeht.

Aufgrund des erwarteten Motorisierungsgrades der zukünftigen Haushalte und des eingeschränkten Parkplatzangebotes im öffentlichen Raum wird ein die Richtzahlen der Stellplatzverordnung überschreitender Bedarf an **Stellplätzen** als erforderlich betrachtet. Demzufolge ist festgesetzt, dass innerhalb der Reinen Wohngebiete auf jedem Grundstück mindestens zwei Pkw-Einstellplätze herzustellen sind. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Innerhalb des festgesetzten **Sichtdreieckes** im Einmündungsbereich der Planstraße in die Wakendorfer Straße sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 70 cm über der Fahrbahndecke der Wakendorfer Straße unzulässig, um Verkehrsfährdungen durch Sichtbeeinträchtigungen auszuschließen.

Zur Wahrung des gewachsenen Erscheinungsbildes in dem Quartier zwischen der Wakendorfer Straße, Dorfstraße und Twiete und um eine entsprechende Einbindung des neuen Baugebietes in die vorhandene Baustruktur zu gewährleisten, sind **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Drempele, Außenwände, Dachflächen, Solar- und Photovoltaikanlagen, Nebenanlagen und Garagen sowie Einfriedungen.

Um große Sprünge in optischer Hinsicht der Gebäude untereinander zu verhindern, ist festgesetzt, dass die konstruktive Ausbildung von **Drempele** 0,80 m nicht überschreiten darf.



Die Gestaltung der **Außenwände** der Hauptgebäude hat jeweils einheitlich - entsprechend der umgebenden Bebauung - wahlweise mit Vormauerziegeln oder Putz zu erfolgen, wobei bei Putz der Hellbezugswert in der Skala von 0 = schwarz bis 100 = weiß mindestens 75 zu betragen hat.

Hinsichtlich der **Dacheindeckung** der Hauptgebäude wird die Korrespondenz zu den benachbarten Gebieten aufgenommen. Demnach sind nur unglasierte Ton- und Betondachsteine zulässig. Für Walme und Krüppelwalme an den Giebelseiten darf die Dachneigung bis zu 65° betragen.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Anlagen zur Gewinnung von **Solarenergie** ebenso wie **Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Die festgesetzte Mindestdachneigung darf aus energiewirtschaftlichen Gesichtspunkten auf 23° reduziert werden. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandfläche.

Im Interesse eines ansprechenden Erscheinungsbildes sind **Nebenanlagen** mit einer Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> und **Garagen** in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind jedoch zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

Die **Einfriedungen** der Grundstücke bestimmen das Gesamterscheinungsbild des Quartiers entscheidend mit. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,20 m gestattet, so dass Hausfassaden und Vorgärten das Straßenbild weiter gestalterisch wirksam prägen. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. In Zufahrts- und Eingangsbereichen dürfen Mauerpfeiler - nur in der Gestaltung der Gebäudefassade - eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Dies ermöglicht eine Betonung dieser Bereiche.

### 3.2 Grünordnung und Artenschutz

Der Landtag Schleswig-Holstein hat am 6. März 2007 ein neues Landesnaturschutzgesetz beschlossen. Darin ist die Aufstellung von Grünordnungsplänen nicht mehr vorgesehen. Grundsätzlich sind jedoch aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die daraus resultierende zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Diese grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung ist jedoch nicht anzuwenden für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dies ist vorliegend der Fall. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4

BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hinzu kommt, dass in der Nähe des Plangebietes keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Unabhängig davon sind die Belange der Natur- und Landschaftspflege, des Wald- und des Artenschutzes geprüft und durch Festsetzungen innerhalb der Satzung beachtet worden. So sind 15 markante Einzelbäume (7 Eichen, 4 Eschen, 2 Kastanien, 1 Schwarznuss und 1 Buche) mit Stammdurchmessern bis zu 2 m in der Planzeichnung mit ihrem tatsächlichen Kronendurchmesser (bis zu 25 m) dargestellt und als zu erhalten festgesetzt. Die mächtige Eiche im Bereich der ehemaligen Hofstelle mit Stallgebäude ist als eingetragenes Naturdenkmal gekennzeichnet. Die Lindenallee im Norden des Plangebietes ist nach § 25 Abs. 3 LNatSchG geschützt und gleichfalls als zu erhalten festgesetzt.

Zur optischen Abtrennung vom Altgebäudebestand an der Wakendorfer Straße ist im Süden des Reinen Wohngebietes eine Anpflanzfläche festgesetzt, die zweireihig mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen, Mindestpflanzgröße: Baum- schulware 60 - 100 cm, zu bepflanzen ist. Es werden folgende Arten empfohlen: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzapfel, Holzbirne, Stieleiche, Hundsrose, Salweide, Holunder, Eberesche. Weiter ist die Anpflanzung, soweit noch nicht vorhanden, von 11 Laub- oder Obstbäumen - 1 Baum pro Grundstück - in den westlichen Gartenbereichen festgesetzt. Dadurch wird innerhalb weniger Jahre eine Überstellung der baulichen Anlagen und Einbindung in die Landschaft erreicht. Es sind einheimische und standortgerechte Hochstämme anzupflanzen. Folgende Arten werden empfohlen: Feldahorn, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Quitte, Eberesche. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle Pflanzmaßnahmen soll mindestens zwei Jahre betragen.

Sowohl für die vorhandenen als auch für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt, dass diese dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen sind.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein nach dem Landeswaldgesetz geschützter Wald (§ 24 LWaldG). Nach Ortsbesichtigungen mit der Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holstein hat diese eine Reduzierung des gesetzlich vorgesehenen Waldabstandes auf 15 m in Aussicht gestellt. Innerhalb dieses Abstandsbereiches ist die Errichtung jeglicher hochbaulicher Anlagen unzulässig. Um Gefährdungen aufgrund der Nachbarschaft von Wald und neuer Bebauung weitestgehend auszuschließen, sind Waldrandpflegemaßnahmen erforderlich, insbesondere das Fällen von 5 Bäumen (3 Eichen und 2 Eschen) westlich der abgängigen Scheune, die aufgrund ihres Wachstums ihren Kronenschwerpunkt hin zum festgesetzten Baufenster entwickelt haben. Nach den Pflegemaßnahmen ist der Wald nach Norden und Osten durch eine mindestens 1,50 m hohe blickoffene Einzäunung vor Betreten und der Ablagerung von Gartenabfällen zu schützen.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes ist vom Diplom-Biologen Olaf Grell am 10. Juli 2008 ein Fachbeitrag erstellt worden. Hierin sind der Abriss der alten Scheune und die Fällung von Bäumen, darunter auch Altholz, berücksichtigt. Es erfolgte eine Geländebegehung sowie eine Datenrecherche zum Vorkommen von

artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Auf dieser Datengrundlage erfolgte eine Überprüfung eines möglichen Verbotstatbestandes nach § 42 BNatSchG.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet einen Brutraum für besonders geschützte Vogelarten darstellt und eine vielfältige Lebensraumfunktion für Fledermäuse, insbesondere die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus, besitzt. Eine Tötung von Individuen kann bei den europäisch geschützten Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden, wenn die Baufeldräumung innerhalb der gesetzlichen Frist zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März erfolgt. Eine Tötung von einzelnen möglicherweise überwinternden Fledermaus-Individuen ist unvermeidlich, da die Tiere nicht auffindbar und Schutzvorkehrungen nicht möglich sind.

Durch das Vorhaben tritt eine Zerstörung von Lebensraumstrukturen für Fledermäuse ein. Zum Ausschluss einer Erheblichkeit der Beeinträchtigung des lokalen Erhaltungszustandes der Population, die einen Verbotstatbestand gemäß § 42 Abs. 2 BNatSchG erfüllen könnte, wird als vorgezogene Kompensation die Anbringung von Fledermauskästen empfohlen. Diese können an der ehemaligen Hofstelle mit Stallgebäude oder an Bäumen angebracht werden. Es eignen sich dazu besonders die Süd- bis Südwestseite von abseitig gelegenen Gebäudeteilen ab 2,50 m Höhe. Geeignet sind Fassadenquartiere, Flachkästen und Überwinterungshöhlen. Dadurch werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensstätten kompensiert, so dass eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Populationen nicht zu erwarten ist.

Bei Amphibien und Reptilien sind Verluste einzelner Individuen unvermeidlich. Die ökologischen Funktionen der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Der Umbau eines Löschwasserteiches zum Regenrückhaltebecken könnte zur Zerstörung eines Teichfroschvorkommens führen und würde damit einen Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG erfüllen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, bei der Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens das Teichfroschvorkommen zu erhalten.

Abschließend kommt der Diplom-Biologe zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der genannten Fristen und Voraussetzungen ein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vermieden werden kann.

Die vorgezogene Kompensation durch Anbringung von Fledermauskästen und der Erhalt des Teichfroschvorkommens beim Umbau des Löschteiches können im Rahmen der Satzung aufgrund des Fehlens einer Festsetzungsmöglichkeit nicht aufgenommen werden. Stattdessen werden beide Punkte Gegenstand des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages bzw. Auflage im Rahmen des Abbruchartrages der ehemaligen Scheune.

### **3.3 Altlasten und Baugrund**

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** im Bodenschutzkataster nach Landesbodenschutzgesetz erfasst. Schädliche Bodenveränderungen sind ebenso wenig wie Flächen, bei denen der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht, bekannt.

Hinsichtlich des **Baugrundes** liegt eine Vorerkundung des Dipl.-Geologen Axel Kion vom 12. August 2008 vor. Der Untergrund wurde durch 8 Rammkernsondierbohrungen aufgeschlossen. Nach Auswertung der Aufschlüsse ergibt sich ausgehend von der Geländeoberkante folgende allgemeine Bodenschichtung:

- Mutterboden / Auffüllung
- Sand
- Geschiebelehm
- Geschiebemergel.

Die geplanten Häuser können flach auf Einzel- bzw. Streifenfundamenten oder einer entsprechend bemessenen Bodenplatte gegründet werden. Zum Erreichen einer ausreichenden, zulässigen Bodenpressung können aber wegen der wechselnden Untergrundverhältnisse Zusatzmaßnahmen wie ein Bodenaustausch, verbreiterte Gründungskörper oder eine verstärkte Bodenplatte erforderlich werden. Es wird eine auf das jeweils einzelne Vorhaben abgestimmte Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung empfohlen.

Ein einheitlicher Grundwasserspiegel konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden. Die Messung der einzelnen Wasserstände lag zwischen 2,18 m und 5,83 m unter Geländeoberkante. Die mit Kabellichtlot gemessenen Wasserstände zeigten, dass im gesamten Baugebiet mit Stau- bzw. Sickerwasser in den schlecht durchlässigen, bindigen Geschiebeböden zu rechnen ist. In Abhängigkeit von der Dauer und Intensität der Niederschlagsereignisse sind Stauwasserstände bis zur Geländeoberkante zu erwarten.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes erfolgt östlich des Hausgrundstücks Wakendorfer Straße 13. Die Erschließungsstraße wird in ihrer gesamten Länge als verkehrsberuhigte gemischte Verkehrsfläche ausgebaut. Sie verläuft zunächst in einer Breite von 6,75 m in Richtung Norden und knickt in Höhe des Stallgebäudes nach Osten ab, von wo aus die Fahrbahnbreite sich auf 4,75 m reduziert. Die Planstraße mündet in einen Wendekreis mit einem Durchmesser von 21 m, ausgelegt für die Befahrbarkeit mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen des Wegezweckverbandes. Für den ruhenden Verkehr stehen im Bereich des ehemaligen Stallgebäudes 12 Parkplätze zur Verfügung. Für die Nutzung der vorgesehenen Moschee, eines weiteren Gebäudes an der Wakendorfer Straße, des vorhandenen ehemaligen Bauernhauses mit Stall und den im Bereich der ehemaligen Scheune neu zu errichtenden Baukörper ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für 26 Kraftfahrzeuge festgesetzt. Der westliche Teil des Plangebietes wird über ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht mit einer Breite von 3,50 m erschlossen.

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt größtenteils über die vorhandenen Anlagen in der Wakendorfer Straße, die in das Plangebiet hinein zu führen sind.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb Wasserwerk des Amtes Itzstedt. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die

Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus vorhandenen Hydranten in den umliegenden Straßen und dem Löschteich entnommen werden.

#### Abwasserentsorgung

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers scheidet auf Grundlage der Baugrunduntersuchung wegen der Bodenzusammensetzung aus. Das anfallende Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen ist, unter Ausnutzung der dafür günstigen Topographie, dem im Westen des Plangebietes gelegenen Löschteich zuzuführen, der mit einem Überlauf in das zentrale System in der Dorfstraße ausgestattet ist. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der hydraulische Nachweis der ausreichenden Dimensionierung des Löschteiches mit Regenrückhaltefunktion nachzuweisen bzw. herzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das ausreichend dimensionierte, gemeindeeigene Kanalnetz eingeleitet werden.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Nahe ist an das Netz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen, so dass eine Erweiterung des vorhandenen Netzes innerhalb des gesamten Plangebietes erfolgen kann.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Nahe wird mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Plangebietes an das Erdgasnetz der E.ON HANSE AG ist möglich. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht ebenfalls über die E.ON HANSE AG. Die erforderlichen Anschlusswerte sind mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.

#### Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Abfallbestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) maßgeblich. Für die beiden Einzelhäuser im westlichen Teil des Reinen Wohngebietes und das Objekt im Bereich der alten Scheune steht ein 9 m<sup>2</sup> (1,5 m<sup>2</sup> je Wohnung) großer Müllsammelstandort an der Erschließungsstraße bereit, auf dem an den Abfuhrtagen die Müllbehälter bereitzustellen sind.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen durch Parzellierung des Plangebietes durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.



#### 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeines Wohngebiet	5.674	26,9
Reines Wohngebiet	8.290	39,3
Öffentliche Verkehrsflächen	1.980	9,4
Wald	3.204	15,2
Löschteich/Regenrückhaltebecken	477	2,3
Anpflanzflächen	230	1,1
Grünflächen	1.230	5,8
Gesamtfläche	21.085	100,0 %

Die Gemeinde Nahe trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Sie hat im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin eine Kostenübernahme vereinbart, die sich auch auf die mit der Planaufstellung begleitenden Kosten für die Baugrunduntersuchung, den Fachbeitrag zum Artenschutz und die Vermessung erstreckt.

Die Gemeindevertretung Nahe hat diese Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 22 in ihrer Sitzung am 26. August 2010 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Itzstedt, den

.....  
**Ortwin Peters**  
**(Bürgermeister)**