



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4 Angaben zum Bestand.....	5
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung.....	6
2.2 Ziele der Planung.....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
3.1 Änderungsinhalte .....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	8
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	9
3.4 Hinweise .....	9
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	10
<b>4. Kosten .....</b>	<b>11</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S 398).
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVObI. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2018, (GVObI. S. 773).

Es findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung, da durch die Änderungsplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In verfahrenstechnischer Hinsicht gilt die Vorschrift § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht ebenso wie von der 'Zusammenfassenden Erklärung' zum Abschluss des Verfahrens abgesehen. Ferner macht die Gemeinde von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch und sieht von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ab.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	12.12.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.12.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	08.01.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.01. - 14.02.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	14.05.2020

## **1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Gemeinde Nahe ist zusammen mit der Gemeinde Itzstedt nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08.09.2009 als ländlicher Zentralort eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) 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 errichtet werden dürfen, gilt nur in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, mithin also nicht für die Gemeinden Nahe und Itzstedt als gemeinsamer ländlicher Zentralort.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Norden des besiedelten Gemeindegebietes und weist eine Größe von ca. 3,4 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet

nördlich der zu einem Wanderweg ausgebauten Eisenbahntrasse und der Straße 'Bielfeld', südlich und westlich der Straße 'Lüttdörp' und östlich der 'Dorfstraße'. Das in die Planung integrierte Regenrückhaltebecken befindet sich westlich der 'Dorfstraße' und nördlich des Wanderweges.

#### 1.4 Angaben zum Bestand

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird von einer ehemaligen Ackerfläche eingenommen, auf der das Wohngebiet gegenwärtig entsteht. Das Plangebiet ist fertig erschlossen, die ersten Gebäude wurden bereits errichtet. Das Regenrückhaltebecken im Westen ist fertiggestellt. Im Nordwesten und Südwesten bezieht das Plangebiet zwei bereits vor der Aufstellung des Ursprungsplanes bebaute Wohngrundstücke mit ein.

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Knick. Im Süden befindet sich die ehemalige Bahntrasse, die zu einem Wanderweg ausgebaut wurde. Diese ist durch eine Böschung vom Plangebiet getrennt. Auf der Böschung befinden sich verschiedene Gebüsche, Gehölze und einige Bäume, ebenso wie westlich und östlich des südlichen Bereichs der Straße 'Lüttdörp'. In topographischer Hinsicht fällt das Gelände von ca. 37 m über NHN im Südosten auf ca. 31,50 m über NHN im Nordwesten.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 26, der am 08. Februar 2018 Rechtskraft erlangte.

#### *Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 26*



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

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Aufstellung des Ursprungplanes war die Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde Nahe, die mangels eines entsprechenden Angebotes nicht befriedigt werden konnten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 soll nun das Gebiet qualitativ weiterentwickelt werden und kleinteilige Anpassungen vorgenommen werden.

### **2.2 Ziele der Planung**

Ziel der Gemeinde war es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26, innerhalb des zukünftigen Wohngebietes unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Platz zu bieten. So sollte neben klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern auch ein Bereich ohne Vorgabe einer Hausform bereitgestellt werden, in dem, bei entsprechender Nachfrage, auch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser in nachbarschaftsverträglicher Form errichtet werden können.

Die 1. (vereinfachte) Änderung verfolgt nun das Ziel, das Gebiet qualitativ weiterzuentwickeln. Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Qualitative Weiterentwicklung der öffentlichen Grünfläche zu einem Spielplatz und einer Aufenthaltsfläche mit Gemeinschaftspavillon;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Reduzierung der Anzahl benötigter Stellplätze je Wohneinheit von 2 auf 1,5 für die Grundstücke Nr. 3 und Nr. 21;
- Ausgleich einer bereits entfernten Feldhecke.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung und seine bisherigen Änderungen Rechtskraft entfaltet oder

- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die bisher für das Plangebiet geltenden Festsetzungen nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen die erste Variante angewendet, obwohl es vorwiegend nur darum geht, kleinteilig das Plangebiet weiterzuentwickeln. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung werden im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht nur punktuell, sondern insgesamt im Interesse einer leichteren Übersichtlichkeit neu verfasst. Die Begründung hingegen, die formal betrachtet keinen Bestandteil der Satzung darstellt und diese lediglich erläutert, beschränkt sich auf die Darlegung der Änderungsinhalte.

### 3.1 Änderungsinhalte

Zukünftig gelten die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung dieser 1. (vereinfachten) Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 26, der am 08. Februar 2018 in Kraft getreten ist, wird wie folgt geändert:

Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind die für jedes Baugrundstück in der Planzeichnung angegebenen **Höhenbezugspunkte** (HBP). Das Grundstück Nr. 31 erhält in der Planzeichnung einen eigenen Höhenbezugspunkt (HBP). Durch die Festsetzung von Höhenbezugspunkten wird vermieden, dass durch mögliche Aufschüttungen einzelne Gebäude aus dem zukünftigen Siedlungsbestand herausragen.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Im Ursprungsplan sind bereits drei örtliche Bauvorschriften mit aufgenommen worden. Diese betreffen Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Werbeanlagen und Einfriedungen und haben weiterhin Bestand. Die örtlichen Bauvorschriften werden um eine weitere Festsetzung, die Stellplätze und Garagen betrifft, ergänzt.

Pro Wohneinheit sind im Plangebiet mindestens zwei überdachte oder nicht-überdachte **Stellplätze bzw. Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Nr. 3 und Nr. 21. Auf diesen sind mindestens 1,5 überdachte oder nicht-überdachte Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen. Da die Grundstücke Nr. 3

und Nr. 21 für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, wo tendenziell kleinere Haushalte einziehen werden, sind hier 1,5 Stellplätze je Wohneinheit ausreichend.

Ergänzend wurde noch eine Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche und die Ergänzung einer Anpflanzfläche auf den Grundstücken Nr. 2 und Nr. 3 aufgenommen (siehe Kapitel 3.2). Die übrigen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan bleiben unverändert und weiterhin gültig.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Der Bebauungsplan Nr. 26 hat die Beseitigung einer Ackerfläche sowie ein Knick- (ca. 35 m) und Feldheckenabschnitt (ca. 27 m) planungsrechtlich vorbereitet. Die landschaftspflegerischen Belange wurden hier bereits ausreichend abgeprüft und sind aufgrund des geringen Alters (der Bebauungsplan Nr. 26 trat im Februar 2018 in Kraft) auch noch gültig.

Der vorhandene Knick ist Osten ist nach § 21 LNatSchG geschützt und bleibt erhalten. Laut Ursprungsplan befindet sich an der Westseite eine ca. 43 m lange Feldhecke, die einem Knick im Hinblick auf den Schutzstatus gleichzustellen ist. Diese war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 noch vorhanden. Aus Gründen einer optimierten Erschließung und weil eine Beeinträchtigung der Feldhecke durch die heranrückende Bebauung zu erwarten war, wurde die Hecke im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt. Im Rahmen dieser 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 soll diese nun durch das Anpflanzgebot einer zweireihigen Hecke und einen Ausgleichsknick adäquat ausgeglichen werden. Gemäß Besprechung mit der unteren Naturschutzbehörde vom 06. Dezember 2019 ist ein externer Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 erforderlich.

Es ergibt sich folgender Ausgleichbedarf:

<u>Beseitigung Feldhecke im Westen: 43 m</u>	<u>Verhältnis 1 : 1</u>	<u>43 m</u>
Ausgleichsbedarf:		<u><b>43 m</b></u>

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 43 m langen Knickabschnitten (Ausgleich 43 m) wird dem Knick-Ökokonto der Gemeinde Nahe, das im Jahr 2010 mit den laufenden Nummern 3, 4 und 5 auf den Flurstücken 77/15, 81/3, Flur 8 und 62/5 der Flur 7 in der Gemarkung Nahe aufgenommen worden ist, zugeordnet.

Die Beseitigung der Feldhecke stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Da es sich bei Knicks um geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG notwendig und bei der unteren Naturschutzbehörde nachträglich zu beantragen.

Südlich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Bahntrasse, die zu einem äußerst beliebtem und stark nachgefragtem Wanderweg ausgebaut wurde. Im Osten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz und Aufenthaltsfläche' ist u. a. die Errichtung eines Pavillons mit den maximalen Außenmaßen von 6,00 x 7,00 m und einer maximalen konstruktiven Höhe von 4,00 m zulässig. Die Aufenthaltsqualität und Akzeptanz der Grünfläche zum Zwecke des Verweilens soll auf diese Art und Weise für Kinder und Erwachsene erhöht werden.

Bei der Errichtung des Pavillons ist darauf zu achten, dass der nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vorgeschriebene Mindestabstand von 1 H (Höhe baulicher Anlagen) zum Knickfuß eingehalten wird.

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

Die in der Ursprungsplanung südlich der Planstraße festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entfallen. Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen im Hinblick auf Verkehr sowie Ver- und Entsorgung mit der hiesigen Planung.

### **3.4 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der

Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser - Boden - Abfall, anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 43 m langen Knickabschnitten (Ausgleich 43 m) wird dem Knick-Ökokonto der Gemeinde Nahe, das im Jahr 2010 mit den laufenden Nummern 3, 4 und 5 auf den Flurstücken 77/15, 81/3, Flur 8 und 62/5 der Flur 7 in der Gemarkung Nahe aufgenommen worden ist, zugeordnet. Unter Einbeziehung der bereits im Ursprungsplan beseitigten Knickabschnitte von 62 m (Ausgleich 124 m) ergibt sich ein Gesamtausgleichsbedarf von 167 m (124 m + 43 m).

#### Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

#### Bodenluft

Bei der Permanentgasmessung der GeoConsult Hamburg GbR wurde im Bereich des Flurstückes Nr. 190 (Bauplatz Nr. 2) eine erhöhte Maximalkonzentration an Methan festgestellt. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass kein größeres Neubildungs- und Nachlieferungspotential des Gases vorliegt, wird für diesen Bereich der Einbau von Gassicherungsmaßnahmen empfohlen. Die im Kurzbericht zu Permanentgasmessung der GeoConsult Hamburg GbR vom 07. Juli 2017 genannten Maßnahmen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauftragen.

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

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

#### 4. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 07. Oktober 2019 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 10. Oktober 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung Nahe hat diese Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 in ihrer Sitzung am 14. Mai 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Itzstedt, den 04.08.2020



Holger Fischer  
**Holger Fischer**  
**(Bürgermeister)**