



# **Gemeinde Groß Niendorf**

## Flächennutzungsplan

Begründung

## Inhaltsübersicht

- 1 Allgemeines
- 2 Das Gemeindegebiet, Lage und Umfang
- 3 Planungserfordernis und Planungsziele
  - 3.1 Ausgangslage
  - 3.2 Bevölkerungsentwicklung
  - 3.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes
  - 3.4 Wohnbaulandangebot
- 4 Planungsinhalte
  - 4.1 Wohnbauflächen
  - 4.2 Gemischte Bauflächen
  - 4.3 Gewerbliche Flächen
  - 4.4 Landwirtschaft
  - 4.5 Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen
  - 4.6 Windenergie
  - 4.7 220 KV-Leitung, 380 KV-Leitung
  - 4.8 Wald
  - 4.9 Wasserflächen
  - 4.10 Biotop, Schutzgebiete
  - 4.11 Verkehrsflächen
- 5 Immissionen
  - 5.1 Geruchsmissionen
  - 5.2 Lärmmissionen
- 6 Umweltbericht
- 7 Nachsorgender Bodenschutz
- 8 Ver- und Entsorgung

### Anlagen:

- Baulückenerfassung 2017
- Bestandskartierung Landschaftsplan, Planungsbüro Wichmann, 2007
- Kurzbericht zur Abschätzung der Geruchsmissionen in der Gemeinde Groß Niendorf, Dr. Dorothee Holste, 21.01.2021
- Orientierende Vorerkundung, Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Groß Niendorf hat in ihrer Sitzung am 16.06.2016 die erstmalige Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit dieser Planung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet. Dabei werden die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Groß Niendorf gehört zu den kreisangehörigen Gemeinden. Die Verwaltungsaufgaben werden vom Amt Leezen wahrgenommen.

Die Gemeinde verfügt über den Bebauungsplan Nr. 1 mit 1. Änderung (Gewerbe nördlich B 432) sowie 5 Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil vom 16.06.2001, 31.12.2003, 30.04.2006, 23.09.2010 und 19.04.2017.

Der Landschaftsrahmenplan von 2020 stellt in der Ortslage von Groß Niendorf die Groß Niendorfer Au als ein Vorrangfließgewässer und Schwerpunktgebiet des landesweiten Biotopverbundsystems dar. Das gesamte Gemeindegebiet wird als Gebiet mit besonderer Erholungseignung, der Bereich westlich der B 432 als Eignungsgebiet für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Einen Landschaftsplan besitzt die Gemeinde nicht. Das in 2007 begonnene Verfahren wurde nach der Bestandserfassung (Planungsbüro Wichmann, März 2007) abgebrochen.

## 2 Das Gemeindegebiet, Lage und Umfang

Die kreisangehörige Gemeinde Groß Niendorf (früher Niendorper oder Niendorp) besteht seit 1249. Sie wurde damals geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe mit den dazugehörigen typischen Fachwerkhäusern und Katen, die als kombinierte Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzt wurden. Die Nutzungsstruktur hat

sich bis heute deutlich verändert. Die Landwirtschaft ist zurückgegangen und der Ort wird überwiegend wohnbaulich genutzt. In geringem Ausmaß ist gewerbliche Nutzung hinzugekommen. Bis auf einzelne Grünflächen und einzelne Baulücken werden die übrigen Flächen innerhalb der Ortslage baulich genutzt.

Durch die Groß Niendorfer Au wurde das Dorf in früheren Zeiten in zwei Ortsteile geteilt. Heute tritt die Au mit der offenen Wasserführung und ihren Randstreifen noch immer deutlich in Erscheinung. Eine trennende Wirkung besitzt sie durch die herangerückte und ausgedehnte Bebauung jedoch nicht mehr, so dass die Ortslage geschlossen erscheint.

Westlich direkt an die Ortslage angrenzend verläuft die Bundesstraße 432. Ortsdurchfahrtsgrenzen gibt es nicht, so dass die Bundesstraße eine Ortsentwicklung Richtung Westen begrenzt.

Die Umgebung der Ortschaft wird geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung und einer reizvollen Moorlandschaft.

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet in einer Größe von rd. 1.068 ha. Die genaue Lage und der Umfang der Darstellungen ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5000.

### **3 Planungserfordernis und Planungsziele**

#### **3.1 Ausgangslage**

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird aus Sicht der Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und bildet die Grundlage für künftige Bauleitpläne. Sie dient insbesondere der städtebaulichen Weiterentwicklung der Gemeinde in Bezug auf die Darstellung von Flächen für den örtlichen Bedarf im Bereich des Wohnungsbaus.

#### Ziele der Raumordnung

Die Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinde ist geprägt durch den Ortsteil Groß Niendorf. Daneben bestehen nur einige wenige Einzelbebauungen in Streulagen innerhalb der Gemarkung.

Die Gemeinde Groß Niendorf ist nach dem Regionalplan 1998 eine Gemeinde im Ordnungsraum ohne zentralörtliche Einstufung. Gemäß des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021 kann die Gemeinde den örtlichen Wohnbaulandbedarf decken. Der örtliche Bedarf umfasst die Nachfrage der in der Gemeinde lebenden Bevölkerung und Angebote für ortsangemessene Zuwanderung. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne ist durch den LEP, als Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung, eine Obergrenze von bis zu 15 Prozent des Wohnungsbestandes am 31.12.2020 festgelegt. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.

Nach LEP können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden.

### 3.2 Bevölkerungsentwicklung

#### 3.2.1 Bisherige Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung der letzten 25 Jahre ist gekennzeichnet durch einen stetigen Zuwachs bis 2007. In dieser Zeit wurde die Innenbereichssatzung der Gemeinde mehrfach ergänzt und die Einwohnerzahl stieg um ca. 25% von 544 auf 681<sup>1</sup>. Bis 2013 ist ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen, der erst ab 2014 wieder in einen Einwohnerzuwachs umgeschlagen ist.

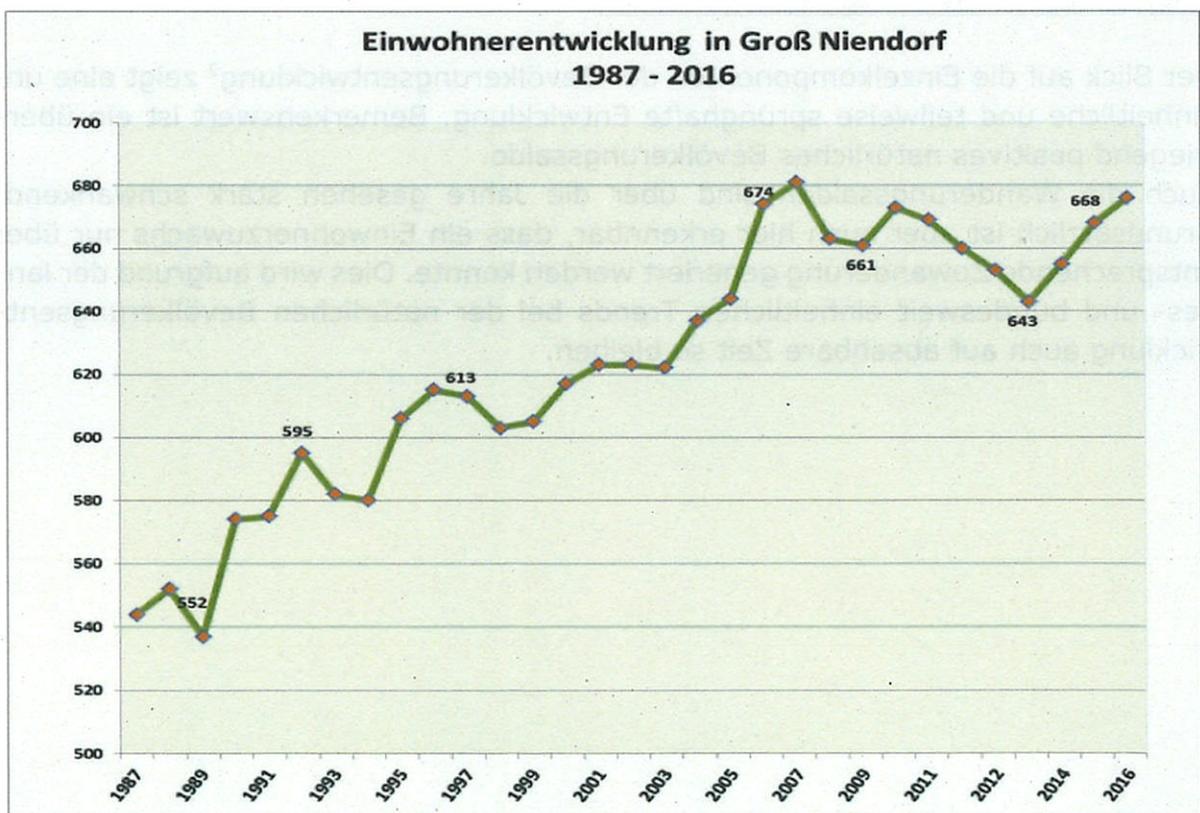
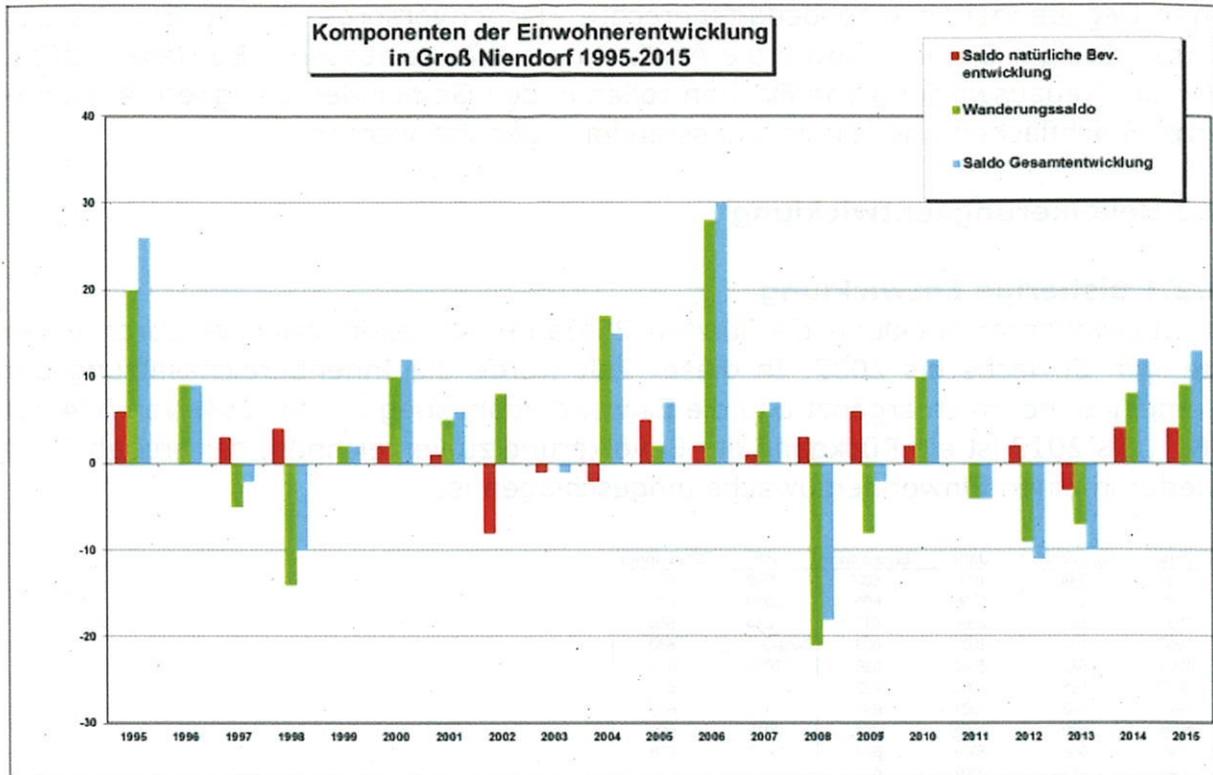
Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner
1987	544	1998	603	2009	661
1988	552	1999	605	2010	673
1989	537	2000	617	2011	669
1990	574	2001	623	Zensus 2011	660
1991	575	2002	623	2012	653
1992	595	2003	622	2013	643
1993	582	2004	637	2014	655
1994	580	2005	644	2015	668
1995	606	2006	674	2016	676
1996	615	2007	681		
1997	613	2008	663		

Der Blick auf die Einzelkomponenten der Bevölkerungsentwicklung<sup>2</sup> zeigt eine uneinheitliche und teilweise sprunghafte Entwicklung. Bemerkenswert ist ein überwiegend positives natürliches Bevölkerungssaldo.

Auch die Wanderungssalden sind über die Jahre gesehen stark schwankend. Grundsätzlich ist aber auch hier erkennbar, dass ein Einwohnerzuwachs nur über entsprechende Zuwanderung generiert werden konnte. Dies wird aufgrund der landes- und bundesweit einheitlichen Trends bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch auf absehbare Zeit so bleiben.

<sup>1</sup> Quelle: Statistikamt Nord

<sup>2</sup> Quelle: Statistikamt Nord



### 3.2.2 Entwicklung bis 2030

Für die Abschätzung der weiteren Entwicklung in Groß Niendorf kann auf die Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Segeberg<sup>3</sup> zurückgegriffen werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Prognose als Basisjahr noch von 2014 ausgeht und insofern durch die tatsächliche Entwicklung bereits teilweise überholt wurde.

Bei der Interpretation der Prognosedaten ist von Bedeutung, dass bei der Erarbeitung der Prognose eine Fortschreibung der durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbautätigkeit des Referenzzeitraumes 2008-2014 zugrunde gelegt wurde<sup>4</sup>. Für die Gemeinde Groß Niendorf ist dies ein Fertigstellungsvolumen von 0,6 Wohnungen jährlich, entsprechend ca. 10 Wohnungen für den Prognosezeitraum 2015-2030. Die Prognose zeigt daher eine Entwicklung auf, die unter der Annahme dieser Rahmenbedingungen zu erwarten ist. Die ermittelten Ergebnisse haben demnach nur insoweit Gültigkeit, als sich diese Rahmenbedingungen nicht verändern und sind insofern - je nach Ergebnis - als Handlungsaufforderung an die Gemeinde zu verstehen.

#### Einwohner

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erwartet für die Gemeinde Groß Niendorf einen Bevölkerungszuwachs noch bis 2017 auf ein Maximum von 697 und anschließend bis 2030 einen Rückgang auf einen gegenüber 2014 nahezu unveränderten Wert von 654 Personen.

Gemeinde Groß Niendorf - Entwicklung der Altersgruppen bis 2030						
1. Fortschr. Kleinr. Bevölkerungs- u. Haushaltsprognose						
Jahr	Altersgruppen					Summe
	0-19	20-40	41-64	65-79	80-90	
2014	133	137	250	106	29	655
2017	137	164	256	100	40	697
2030	120	144	234	113	43	654
2014-2030	-10%	5%	-6%	7%	48%	-0,2%
2017-2030	-12%	-12%	-9%	13%	8%	-6,2%

Die tatsächliche Einwohnerzahl der Gemeinde Groß Niendorf am Ende des Jahres 2016 betrug 676 Personen und lag damit leicht unter der für 2016 prognostizierten Zahl von 690.

<sup>3</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg bis zum Jahr 2030, Hamburg/Berlin 2018

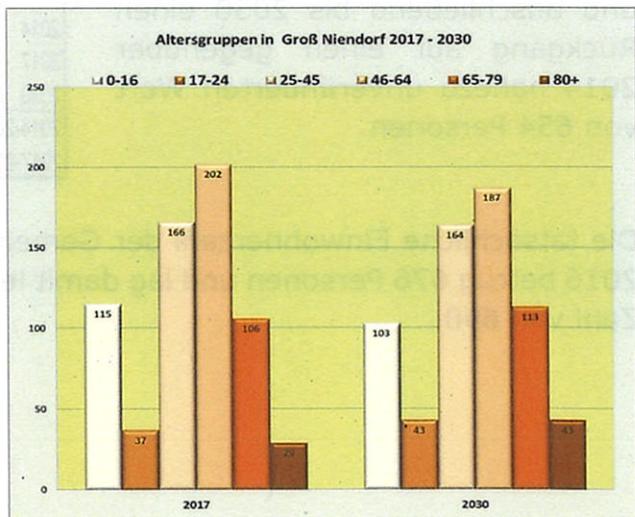
<sup>4</sup> a.a.O. S. 8 f.

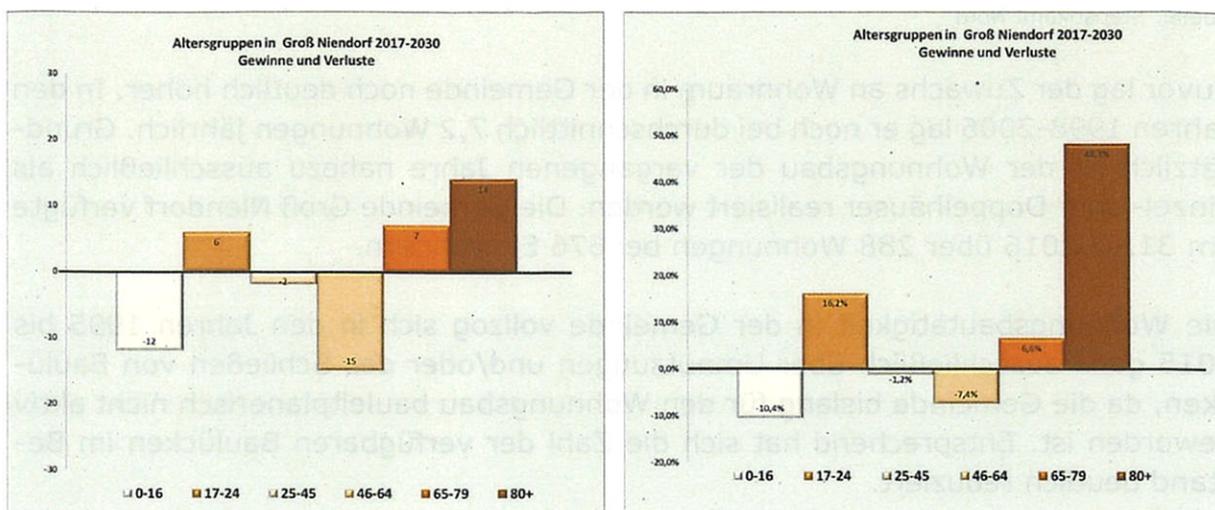


### Altersstruktur

Auch wenn sich die Gesamtzahl der Bevölkerung in Groß Niendorf voraussichtlich kaum verändern wird, so wird sich doch deren Altersstruktur bis 2030 erheblich verändern. Die Veränderungen folgen auch hier dem bundesweiten Trend, d.h. ein Rückgang der Zahl der jungen Menschen geht einher mit einem deutlichen Zuwachs der Zahl der alten Menschen.

Da sich die Stärke der Gruppe der 0-16-Jährigen auf die Schülerzahlen auswirkt und die der Gruppe der Hochbetagten die Zahl der Pflegeplätze beeinflusst, sind diese Veränderungen von besonderer Bedeutung. Die zu erwartenden Verschiebungen in der Altersstruktur in der Gemeinde Groß Niendorf sind bezogen auf fünf relevante Altersgruppen in den unten stehenden Grafiken dargestellt.





### Haushalte

In der Gemeinde Groß Niendorf ist einhergehend mit dem zu erwartenden Einwohnerrückgang bis 2030 auch ein leichter Rückgang der Zahl der Haushalte von 293 in 2017 auf 281 zu erwarten. Hierbei besteht der Rückgang insbesondere bei den 3- und 4-Personenhaushalten und größer.

Gr. Niendorf	Einwohner	Haushalte mit ...				
		Haushalte	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
Ist 2014	655	275	59	127	36	53
2017	697	293	64	134	39	56
2030	654	281	65	132	35	49
2017-2030	-43	-12	1	-2	-4	-7
	-6,2%	-4,1%	1,6%	-1,5%	-10,3%	-12,5%

## 3.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes

### 3.3.1 Bisherige Wohnungsbauentwicklung

Die Wohnungsbautätigkeit in der Gemeinde Groß Niendorf war in den vergangenen Jahren sehr zurückhaltend. In den letzten 10 Jahren wurde im Mittel nur knapp eine Wohnung<sup>5</sup> pro Jahr fertiggestellt.

Jahr (31.12.)	Einwohner	Wohnungen	Veränderung
2007	681	273	+ 2
2008	663	275	+ 2
2009	661	275	0
2010	673	275	0
2011 (Fortschreibungswert)	669	275	0
2011 (Zensuswert)	660	285	
2012	653	286	+ 1
2013	643	286	0
2014	655	287	+ 1
2015	668	287	0
2016	676	288	+ 1
Mittelwert:			+ 0,7

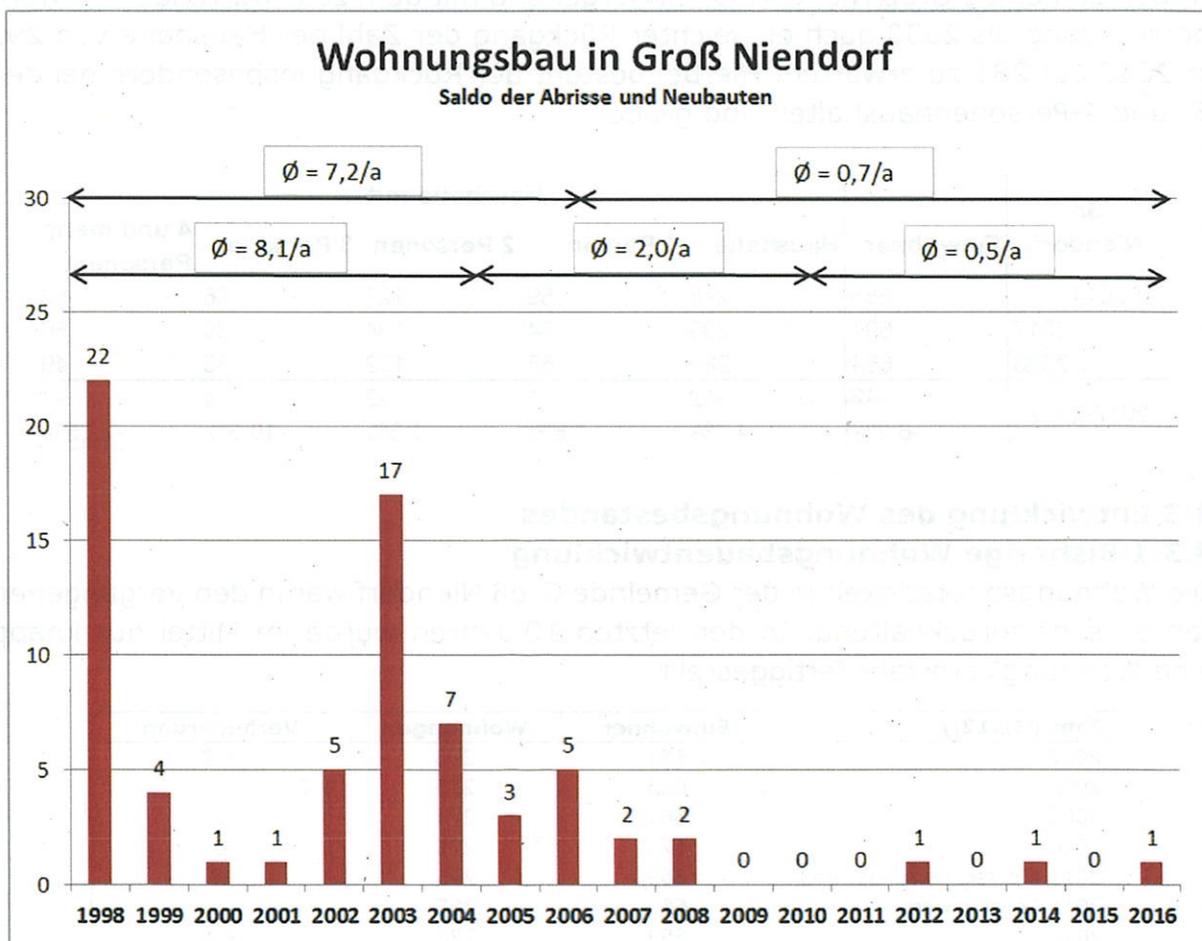
Tabelle: Wohnungsbautätigkeit in Groß Niendorf 2007-2016

<sup>5</sup> Statistikamt Nord, Statistik der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung

Quelle: Statistikamt Nord

Zuvor lag der Zuwachs an Wohnraum in der Gemeinde noch deutlich höher. In den Jahren 1998-2006 lag er noch bei durchschnittlich 7,2 Wohnungen jährlich. Grundsätzlich ist der Wohnungsbau der vergangenen Jahre nahezu ausschließlich als Einzel- oder Doppelhäuser realisiert worden. Die Gemeinde Groß Niendorf verfügte am 31.12.2016 über 288 Wohnungen bei 676 Einwohnern.

Die Wohnungsbautätigkeit in der Gemeinde vollzog sich in den Jahren 1995 bis 2015 ganz ausschließlich über Umnutzungen und/oder das Schließen von Baulücken, da die Gemeinde bislang für den Wohnungsbau bauleitplanerisch nicht aktiv geworden ist. Entsprechend hat sich die Zahl der verfügbaren Baulücken im Bestand deutlich reduziert.



Die Belegungsdichte der Wohnungen in Groß Niendorf ist seit 2000 von 2,65 auf 2,35 Ew/Whg. in 2016 gesunken. Sie liegt damit noch über den Durchschnittswerten auf Amtsebene (2,22) und auf Kreisebene (2,13 Ew/WE). Ein gewisser Nachholbedarf ist insofern in der Bedarfsprognose zu berücksichtigen.

### **3.3.2 Künftiger Wohnungsbedarf**

#### 3.3.2.1 Einwohner und Haushalte

Ausgehend von den oben dargelegten Entwicklungstrends und unter Berücksichtigung einer gleichbleibenden Wohnungsbautätigkeit ist bis 2030 mit einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl und einer ebenfalls leicht rückläufigen Zahl der Haushalte zu rechnen, wobei der Rückgang ganz überwiegend bei den 3-, 4- oder mehr-Personenhaushalten liegt.

#### 3.3.2.1 Einzel- und Doppelhäuser

Im Basisjahr der Prognose (2014) bestanden in Groß Niendorf 287 Wohnungen, davon 233 (81,2%) in Ein- und Zweifamilienhäusern, 2016 waren es 288 Wohnungen, davon 234 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Ortes an der B 432 mit kurzer Fahrzeit nach Norderstedt und Hamburg muss auch künftig mit einer Baulandnachfrage gerechnet werden.

#### 3.3.2.2 Seniorengerechte Wohnungen

Aufgrund der zukünftigen Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung (s.o.) ist kreisweit mit einer deutlichen Zunahme der älteren und der allein lebenden Personen zu rechnen. Diese Entwicklung der „älteren“ Haushalte ist deutlich weniger durch das Wanderungsgeschehen beeinflusst, vielmehr ist sie durch die schon heute in den Teilräumen vorhandenen Altersstrukturen bereits vorgeprägt. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind also auch Nachfrageveränderungen mit Auswirkungen auf Art und Qualität des Wohnraumangebots zu erwarten. In Kap. 3.2.2 wurde aufgezeigt, dass diese Entwicklung für die Gemeinde Groß Niendorf nicht so ausgeprägt zu erwarten ist. Die Gruppe der Senioren (65-79 Jahre) wird nur geringfügig um 7 Personen oder 6,6 % wachsen und die der hochbetagten Menschen (80 Jahre und älter) um 14 Personen oder 48%. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde derzeit kein qualifiziertes Angebot an seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

#### 3.3.2.3 Gesamtbetrachtung und Schlussfolgerungen für den Wohnungsbau

Die Prognose zeigt eine leicht sinkende Einwohnerzahl für das Prognosejahr 2030 auf. Diese ergibt sich aus den schrumpfenden jüngeren und mittleren Altersgruppen. Eine solche Entwicklung hätte spürbare Auswirkungen auf die Auslastung insb. der sozialen Infrastruktureinrichtungen am Ort, wie die Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch für die übrige Daseinsvorsorge wie z.B. Feuerwehr. Daher ist hier ein planerisches Gegensteuern erforderlich, das einen Zuzug von jungen Familien mit Kindern zum Gegenstand haben sollte mit dem Ziel einer Beibehaltung der heutigen Stärken der jüngeren und mittleren Altersgruppen. Der erwartete Rückgang liegt in der Altersgruppe der 25- bis 64-Jährigen bei 17 Personen und in der Altersgruppe der unter 16-Jährigen bei 12 Personen. Ein Ausgleich dieser Verluste würde den Zuzug von bis zu 10 jungen Familien mit Kindern bis 2030 erfordern.

### Haushalte

Die Prognose zeigt, dass für Groß Niendorf - anders als in im übrigen Kreisgebiet - kein Zuwachs der 1- und 2-Personenhaushalte zu erwarten ist. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Hochbetagten um ca. 48% zu. Zwar ist davon auszugehen, dass für einen großen Teil dieser Seniorenhaushalte der Wunsch besteht, solange wie möglich in der bestehenden Wohnung zu verbleiben. Aber für einen anderen Teil muss auch von dem Wunsch ausgegangen werden, aus der überdimensionierten Bestandsimmobilie in eine seniorenrechtliche kleinere Wohnung zu wechseln. Genauere Erkenntnisse über den Umfang dieser Bedarfe können nur auf Grundlage einer Einwohnerbefragung erlangt werden. Für die Bedarfsprognose wird zunächst ein Anteil von 25% der Seniorenhaushalte angenommen, der in eine seniorenrechtliche kleinere Wohnung wechseln möchte. Dies entspräche bei 43 Personen und einer angenommenen Haushaltsgröße von 1,5 Personen ca. 7 Wohnungen.

Aus der Zahl der zu erwartenden Einwohner und der zusätzlichen Haushalte ergibt sich der rechnerische Neubedarf an Wohnungen. Dieser ist zu ergänzen durch Berücksichtigung eines Ersatzbedarfes für bestehende Wohnungen, der in Schleswig-Holstein im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser bei 0,1 % p.a. und bei Mehrfamilienhäuser bei 0,3% p.a. anzusetzen ist<sup>6</sup>. Hinzu kommt letztlich eine Mobilitätsreserve im Umfang von ca. 1% des Wohnungsbestandes.

<b>Voraussichtlicher Wohnungsbedarf in Groß Niendorf 2017 bis 2030</b>	
Wohnungsbestand am 31.12.2016	288
fortgeschr. Wohnungsbautätigkeit (1WE/a)	14
weiterer Neubaubedarf (seniorenrechtliche Whg.)	7
Ersatzbedarf (jährl. 0,1% bei EFH/DH, sonst 0,3%)	3
Mobilitätsreserve (1% des Bestandes)	3
<b>Gesamtbedarf 2017 bis 2030</b>	<b>27</b>

Danach liegt der erforderliche **Wohnungs-Neubedarf bis 2030 bei ca. 27 Wohnungen**. In diesem Wohnungsbedarf enthalten ist auch ein Bedarf an kleinen seniorenrechtlichen Wohnungen im Umfang von bis zu 7 Wohnungen.

Auf den gesamten Wohnungsbedarf sind die Baufertigstellungen des Jahres 2017 anzurechnen. Da die Zahl der in dieser Zeit fertiggestellten Wohnungen noch nicht vorliegt, wird hilfsweise die durchschnittliche Fertigstellungszahl der letzten 5 Jahre angesetzt, entsprechend 1 Wohnung. **Für die verbleibenden Jahre 2018 – 2030 ergibt sich somit ein planerischer Wohnungsbedarf für die Gemeinde Groß Niendorf von ca. 26 Wohnungen, darunter bis zu 7 WE als**

<sup>6</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Ziff. 2.5

**seniorengerechte Wohnungen.** Dies entspricht etwa dem bisherigen durchschnittlichen jährlichen Bauvolumen.

### 3.4 Wohnbaulandangebot

Mit der BauGB-Novelle 2013 wurde festgelegt, dass die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen, wobei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

#### 3.4.1 Innenentwicklungspotential

Eine Analyse des Innenentwicklungspotentials in der Gemeinde wurde in 2017 durchgeführt und 2022 überprüft. Dabei wurden unbebaute, bereits erschlossene Baulücken und Brachflächen mit einer Mindestgrundstücksgröße von ca. 700 m<sup>2</sup> ermittelt, für die bereits ein Baurecht besteht und die auch städtebaulich für eine Wohnbebauung geeignet sind. Weiterhin wurden die erfassten Potentialflächen auf ihre absehbare Verfügbarkeit hin geprüft.

Es wurden insgesamt 14 potentielle Bauplätze festgestellt. Zu diesen Flächen wurden die Eigentümer befragt und um Auskunft über die Verfügbarkeit für den allgemeinen Wohnungsmarkt gebeten. Die Verfügbarkeitsabfrage hat ergeben, dass innerhalb der nächsten Jahre 1 Bauplatz allgemein verfügbar sein wird. Dieses Innenentwicklungspotential ist auf den ermittelten Wohnungsbedarf anzurechnen. Dadurch reduziert sich der voraussichtliche Flächenbedarf entsprechend.

#### 3.4.2 Neuer Flächenbedarf

Der ermittelte planerische Wohnungsbedarf bis 2030 abzüglich des Innenentwicklungspotentials umfasst ca. 25 Wohnungen:

Flächennutzungsplan Groß Niendorf			
Fortschreibung 2018			
Rahmendaten Wohnungsbau 2017 bis 2030			
	EH/DH	Seniorenwhg.	gesamt
Wohnungsbedarf in WE	19	7	26
abzgl. Innenentw. Potential			1
<b>Summe</b>	19	7	<b>25</b>
<b>Flächenbedarf</b>			
WE je/ha	12	25	
ha	1,6	0,3	1,9
<b>SUMME</b>			<b>1,9</b>
	ha		

Um eine Wohnbebauung in freistehender Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus realisieren zu können, muss je nach örtlichen Verhältnissen von einem Brutto-

Flächenbedarf von 1 ha je ca. 12-15 WE ausgegangen werden. Um die zu erwartenden ca. 19 WE im Einzel- oder Doppelhaussegment realisieren zu können, die nicht von dem ermittelten Innenentwicklungspotential und von den Bestandsimmobilien abgedeckt sind, wären demnach ca. 1,5-2 ha Bruttobauflächen auszuweisen.

Für eine Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern mit seniorenrechtlichen Wohnungen kann von einer deutlich höheren Nutzungsintensität ausgegangen werden. Allerdings wird auch in diesem Rahmen aus Gründen der Ortsbildpflege von einer maximal 2-geschossigen Bebauung auszugehen sein. Gleichwohl sind bei verdichteten Seniorenwohnanlagen, wie sie im Kreisgebiet erst kürzlich z.B. in Fahrenkrug oder Klein Rönnau realisiert wurden, schnell Dichtewerte von 30 WE/ha erreicht. Insofern wird hier von einem entsprechend geringeren Flächenbedarf von 0,3 ha ausgegangen.

## **4 Planungsinhalte**

### **4.1 Wohnbauflächen**

Historisch gewachsene Dorfgebiete wie die Ortslage von Groß Niendorf sind durch die Parallelität der Funktionen Landwirtschaft, Kleingewerbe, Handwerk und Wohnen charakterisiert. Die Struktur des Ortes hat sich in den letzten 2 Jahrzehnten deutlich wahrnehmbar verändert. Der Anteil an Wohnnutzung hat überproportional zugenommen, während landwirtschaftliche Hofstellen häufig aufgegeben und umgenutzt oder in den Außenbereich verlagert wurden.

Die Schwerpunkte der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung befinden sich in Ortsrandlagen nördlich Oldesloer Straße, östlich Dorfstraße, westlich und östlich Töningstedter Weg sowie als Lückenschluss nördlich der unteren Dorfstraße. Diese Bereiche sind als Wohnbauflächen teils mit zusätzlicher wohngebietsverträglicher Nebennutzung entstanden. Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit war die Satzung nach § 34 (4) BauGB. Aus diesen Satzungen heraus ergeben sich 2 Flächenreserven östlich Musbarg und südlich Zum Raden. Die Abfrage der Verfügbarkeit von Bauflächen im Rahmen der Baulückenerfassung hat ergeben, dass diese Flächen für den allgemeinen Flächenmarkt nicht zur Verfügung stehen.



Flächenreserven aus den § 34-Satzungen östlich Musbarg und südlich Zum Raden

Die Suche nach geeigneten, verfügbaren Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs gestaltet sich für die Gemeinde schwierig, da die räumlichen Möglichkeiten stark eingeschränkt sind.

Westlich der Ortslage verläuft die B 432. Eine festgesetzte Ortsdurchfahrtsgrenze gibt es nicht, die Geschwindigkeit ist auf 70 km/h beschränkt. Aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung und unter Berücksichtigung des Anbauverbotsstreifens entspräche eine bauliche Entwicklung entlang der Bundesstraße nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ein Lückenschluss westlich und nordwestlich des gemeindlichen Reit- und Festplatzes scheidet aus Gründen landwirtschaftlicher Immissionen, feuchter Bodenverhältnisse, der dort verlaufenden Groß Niendorfer Au und nicht zuletzt aufgrund mangelnder Verfügbarkeiten aus.

Für die Gemeinde eröffnet sich die Möglichkeit, eine Fläche nördlich Osterkamp, westlich Zum Raden als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und kurzfristig wohnbaulich zu entwickeln. Die Fläche wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben.

Die Ortslage von Groß Niendorf ist vollständig von einem Regionalen Grünzug umschlossen, so dass es zunächst zu klären galt, ob eine Entwicklung diese Fläche hinsichtlich deren Lage mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist. In der Örtlichkeit lassen sich die Grenzen des Regionalen Grünzuges nicht an bestehenden Strukturen festmachen, so dass unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit davon ausgegangen wird, dass die Flächen nicht zweifelsfrei zugeordnet werden können. Die Gemeinde besitzt keinen Landschaftsplan, der als Orientierung für eine Abgrenzung herangezogen werden könnte. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde dahingehend Einvernehmen erzielt, dass bei einer fachgerechten Abgrenzung der neu entwickelten Wohnbauflächen zur freien Landschaft keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen und -rechtlichen Bedenken gegen die bauliche

Entwicklung in Richtung des Regionalen Grünzugs bestehen. Dies setzt voraus, dass die Abgrenzung zur freien Landschaft in diesem Bereich über das übliche Maß der Einbindung von Vorhaben in die Landschaft hinausgeht, um eine deutliche Abgrenzung des bebauten Bereiches zum Regionalen Grünzug zu erlangen. Nur wenn dieses gewährleistet ist, kann eine Zustimmung zur Abgrenzung erfolgen.

#### Fläche: westlich Zum Raden:



Wohnbaufläche westlich Zum Raden

Mit der Entwicklung dieser Fläche wird der Ortsrand parallel zur vorhandenen Bebauung um zwei mögliche Bauzeilen in Richtung Norden verschoben. In diesem Zusammenhang kann durch z.B. eine Knickneuanlage oder einen ausreichend bemessenen Pflanzstreifen eine klare Abgrenzung zum Außenbereich geschaffen werden.

Im Süden und Westen schließt direkt an die Entwicklungsfläche die Bebauung Osterkamp/Zum Raden an, in Richtung Norden und Osten beginnt die freie Landschaft. Die Fläche wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, entlang der West- und der Ostseite verläuft ein Knick. Die Erschließung kann über eine Anbindung an die Straße Zum Raden erfolgen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1 ha und ermöglicht unter der Annahme ortstypischer Grundstücksgrößen bis zu 13 Baugrundstücke.

Die Gemeindevertretung hat am 26.11.2019 für diese Fläche den Beschluss gefasst über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.

#### **4.2 Gemischte Bauflächen**

Entlang der B 432, im Ortskern und im nördlichen Abschnitt der Dorfstraße befinden sich Flächen mit gemischter baulicher Nutzung. Neben Wohnbauflächen und

landwirtschaftlichen Hofstellen gibt es hier auch eine Vielzahl wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen:

Dorfstraße 29	Hofcafe
Dorfstraße 33	Blumenladen
Oldesloer Straße 6	Husqarna Werkstatt und Verkauf
Oberbeek 11	Safari Service
Hamburger Straße 1a	Lohnunternehmen
Hamburger Straße 1	Gaststätte

Darüber hinaus gibt es weitere gewerblicher Nutzungen integriert oder angeschlossen an ein Wohnhaus:

Oldesloer Straße 10	Dach- und Zimmereiarbeiten
Oldesloer Straße 14	KB Bau
Tönningstedter Weg 14	Maler und Lackierer
Radsollkamp 1	Sanitär- und Bauklempnerarbeiten

Die Darstellung der Gemischten Bauflächen in der Planzeichnung basiert auf den aktuellen Flächennutzungen. So kommt es dazu, dass 3 kleine Teilflächen als Gemischte Bauflächen dargestellt werden, die die Grenzen der § 34 Abs. 4 BauGB-Satzungen überschreiten.



Gemischte Bauflächen M 1 bis M 3

#### 4.3 Gewerbliche Flächen

Westlich der B 432 befindet sich am nördlichen Ortsausgang eine Fläche von rd. 1 ha, die durch den Bebauungsplan Nr. 1 für eine gewerbliche Nutzung planungs-

rechtlich vorbereitet ist. Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Der Ursprungsplan von 2011 wurde 2016 hinsichtlich der Erschließung modifiziert. Mit der Umsetzung der Planung wurde zwischenzeitlich begonnen.

In der Gemeinde gibt es aktuell keine Nachfragen nach Gewerbeflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Flächen ausreichen, um ggf. entstehenden örtlichen Bedarf zu befriedigen. Darüber hinaus bieten sich in der Ortslage einzelne weitere Möglichkeiten für ortsverträgliches Gewerbe, etwa auf Flächen aufgebener landwirtschaftlicher Hofstellen.



Alkis Stand // OD: 2020.10.01 // SE: 2020.10.02

Gewerbeflächen, Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1

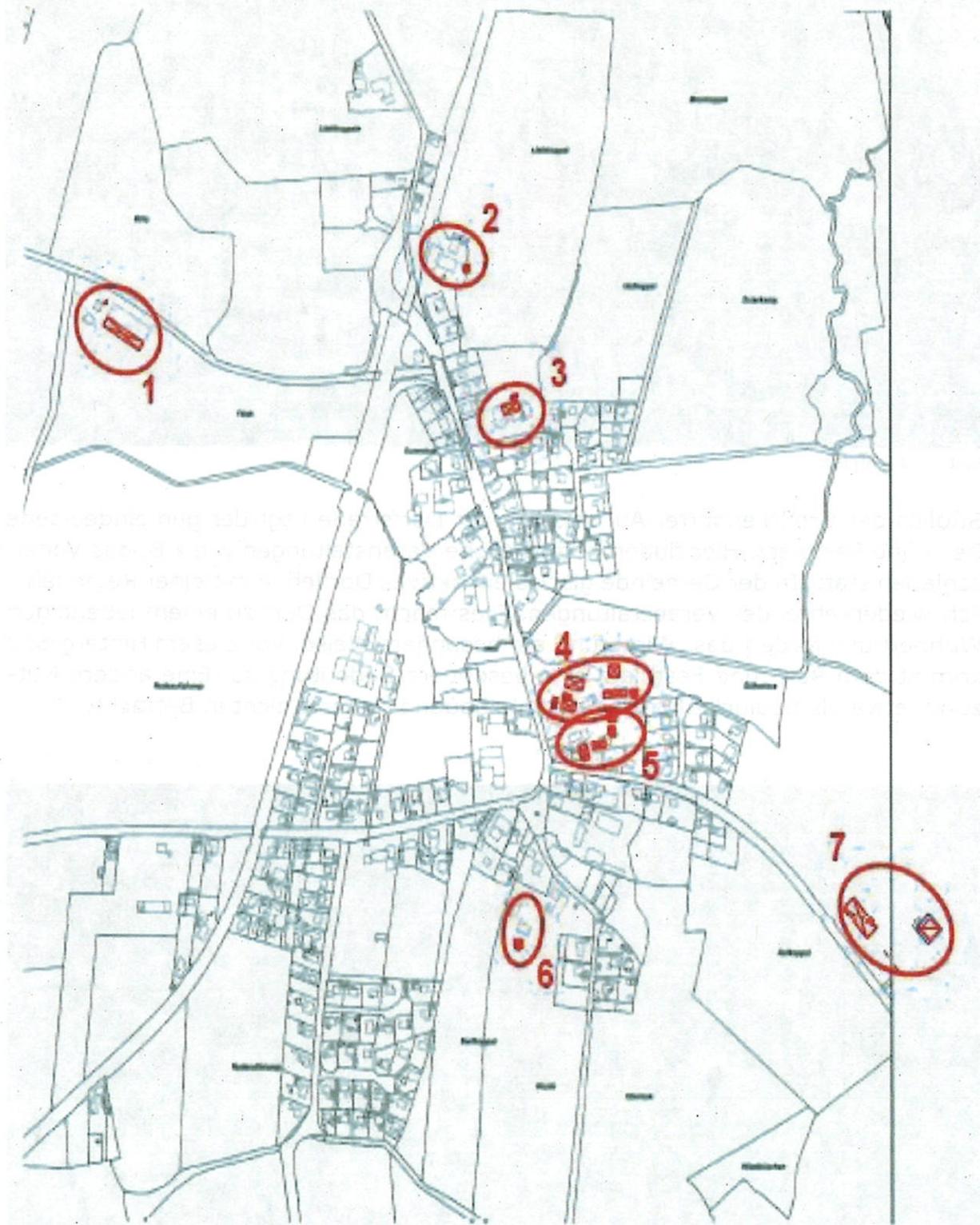
#### 4.4 Landwirtschaft

Im Gemeindegebiet gibt es 7 landwirtschaftliche Hofstellen, von denen 2 außerhalb der engeren Ortslage liegen:

1. Reitanlage An der Au 1
2. Resthof Hamburger Str. 1
3. Pferdehaltung Dorfstr. 9
4. Schweinehaltung Dorfstr. 27 – 29
5. Rinderhaltung Dorfstr. 31
6. Resthof Oberbeek 4
7. Rinderhaltung Aussiedlung Oldesloer Straße

Bei näherer Betrachtung wird auch in Groß Niendorf der Strukturwandel in der Landwirtschaft deutlich. Einzelne Betriebe wirtschaften nicht mehr aktiv, die Flächen und Teile der landwirtschaftlichen baulichen Anlagen sind verpachtet. So

sind auf den Hofstellen 2 und 6 lediglich noch die Güllebehälter in Nutzung. Näheres zu den Betrieben enthält das anliegende Geruchsgutachten.



Auszug aus dem Kurzbericht zur Abschätzung der Geruchsimmissionen in der Gemeinde Groß Niendorf, Dr. Dorothee Holste, 21.01.2021

#### 4.5 Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen



Reit- und Festplatz

Südlich der GroßNiendorfer Au, westlich der Dorfstraße liegt der gemeindeeigene Reit- und Festplatz. Hier finden gemeindliche Veranstaltungen wie z.B. das Vogelschießen statt. In der Gemeinde gibt es ein aktives Dorfleben mit einer Reihe jährlich wiederkehrender Veranstaltungen. Dies macht das Dorf zu einem lebendigen Wohnort und fördert das „Wirgefüh!“ auf besondere Weise. Vor diesem Hintergrund kommt dem Reit- und Festplatz eine besondere Bedeutung zu. Eine andere Nutzung, etwa als Baulücke für eine Wohnbebauung, kommt nicht in Betracht.

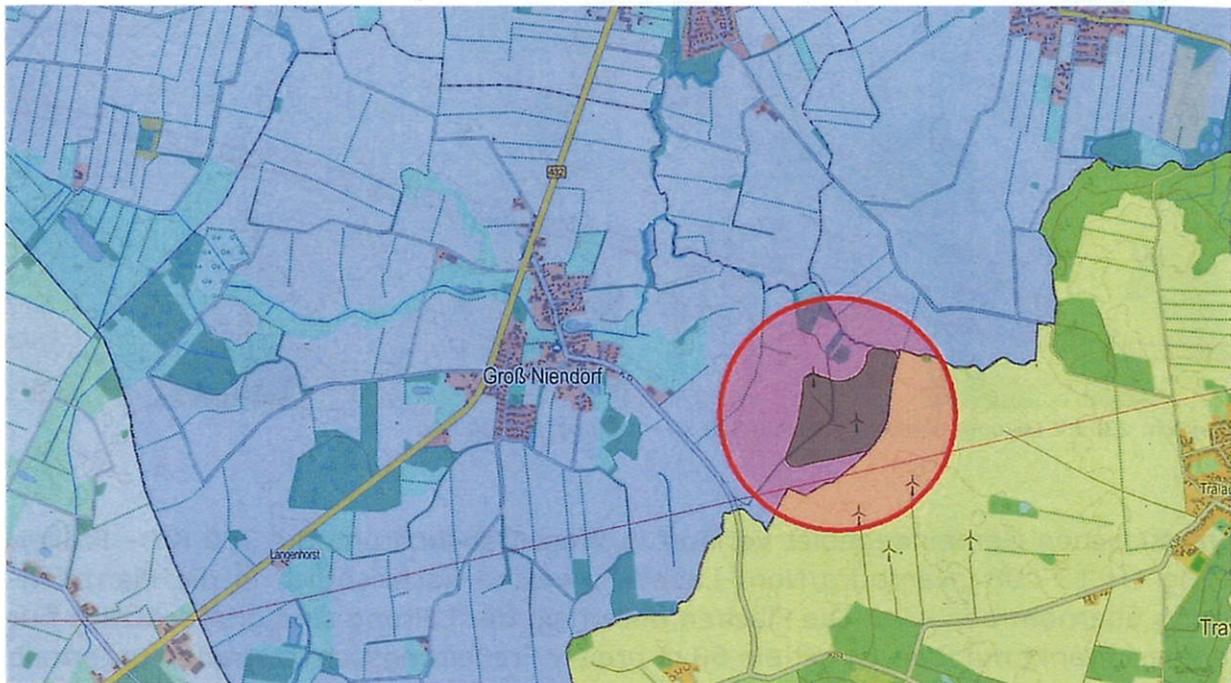


Nördlich Dörphus, Kindergarten, Feuerwehr; südlich Bolzplatz

Südlich der Dorfstraße, östlich Tönningstedter Weg befinden sich auf einem gemeinsamen Grundstück das Dörphus, der Kindergarten und die Feuerwehr. Südlich

daran angrenzend liegt der gemeindliche Bolzplatz, auf dem nicht nur Sport getrieben wird, sondern der auch für gemeindliche Feste (z.B. Feuerwehrfest) genutzt wird. Neben dem Reit- und Festplatz bildet dieser Komplex das Zentrum des dörflichen Lebens.

#### 4.6 Windenergie

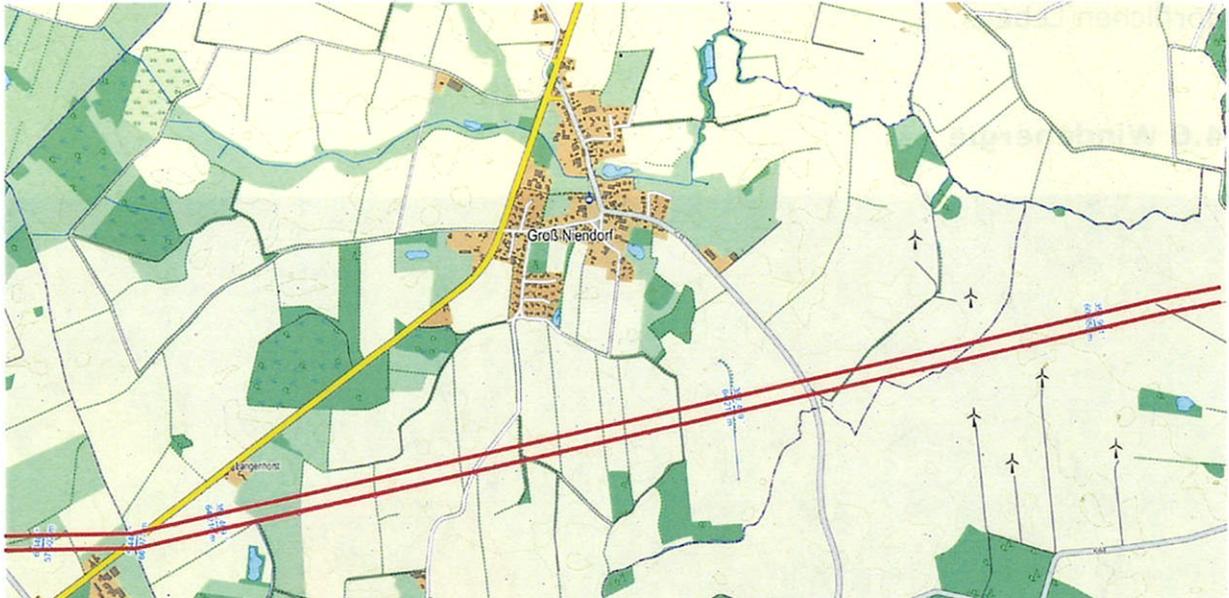


Auszug aus dem Regionalplan 2021, Vorrangflächen für Windenergie

Die Festlegung von Flächen für die Windenergie erfolgt als übergeordnete Planung durch die Regionalplanung des Landes. Die Fortschreibung des Regionalplanes zum Thema Windenergie ist 2021 festgestellt worden.

Der Regionalplan setzt im östlichen Gemeindegebiet eine Vorrangfläche für die Windenergie als Ergänzung eines östlich bereits vorhandenen Windparks in der Gemeinde Travenbrück, OT Tralau fest. Die Fläche und die bestehenden Windenergieanlagen werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

#### 4.7 220 KV-Leitung, 380 KV-Leitung



Südlich: 220 KV-Leitung, nördlich: geplante 380 KV - Leitung, M 1:12.000

Im südlichen Gemeindegebiet verläuft in West-Ost-Richtung die 220 KV – Freileitung LH-13-208 „Hamburg/Nord-Lübeck“, welche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Die Flächen unterhalb der Leitung sind grundsätzlich nur eingeschränkt nutzbar. Es gilt ein 60 m breiter Freileitungsschutzstreifen unterhalb der Leitung. Hochbauliche Anlagen sind nur bis zu einer begrenzten Höhe zulässig und im Bereich der Masten sind bauliche Anlagen und Aufbauten grundsätzlich unzulässig. Da die Leitung in der Gemeinde Groß Niendorf weit außerhalb der Ortslage im Außenbereich verläuft, können diese Beschränkungen vernachlässigt werden. Aufgrund der Außenbereichslage sind bauliche Anlagen dort bauplanungsrechtlich unzulässig und dadurch ohnehin nicht genehmigungsfähig.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Leitung nicht eingeschränkt. Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch „Elektrosmog“ sind aufgrund der Entfernung zur Ortslage nach heutigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Regen, Nebel, Raureif) können Geräusche entstehen. Auch diese können aufgrund der Entfernung zur Ortslage vernachlässigt werden.

Derzeit wird vom Betreiber das Ziel verfolgt, die vorhandene Leitung durch eine 380 KV-Leitung zu ersetzen. Die Tennet als Planerin der Leitung teilt hierzu mit, dass diese sog. „Ostküstenleitung“ voraussichtlich 60 m nördlich parallel der vorhandenen Trasse entstehen wird. Das Planfeststellungsverfahren wurde am 04.01.2021 eröffnet. Der Freileitungsschutzstreifen unterhalb der Leitung beträgt 80 m. Nach Fertigstellung der Leitung wird die 220 KV-Leitung rückgebaut.

#### 4.8 Waldflächen

Die Gemeinde Groß Niendorf gehört zu den waldarmen Gemeinden im Kreisgebiet. Sämtliche Waldflächen wurden von der unteren Forstbehörde geprüft und dementsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Allen Waldflächen ist gemein, dass sie fachgerecht zu pflegen sind und nicht gerodet oder umgenutzt werden dürfen.

Drei größere Waldflächen liegen im westlichen Plangebiet an der Grenze zur Gemeinde Seth. Zwei von diesen Flächen sind naturschutzfachlich hochwertig und sind naturschutzrechtlich als gesetzlich besonders geschützte Biotope eingestuft worden.

Beidseitig der B 432 befindet sich ein naturschutzfachlich hochwertiger Birkenwald, der fast vollständig als Natura 2000 – Gebiet ausgewiesen ist.

Weitere kleine Waldflächen unterschiedlicher Zusammensetzung befinden sich südlich und östlich der Ortslage.

Innerhalb der Ortslage befindet sich westlich Tönningstedter Weg, südlich anschließend an den Bolzplatz der sog. Ehrenhain mit dem Ehrenmal. Trotz der geringen Flächengröße wurde die Fläche von der Forstbehörde als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes beurteilt.



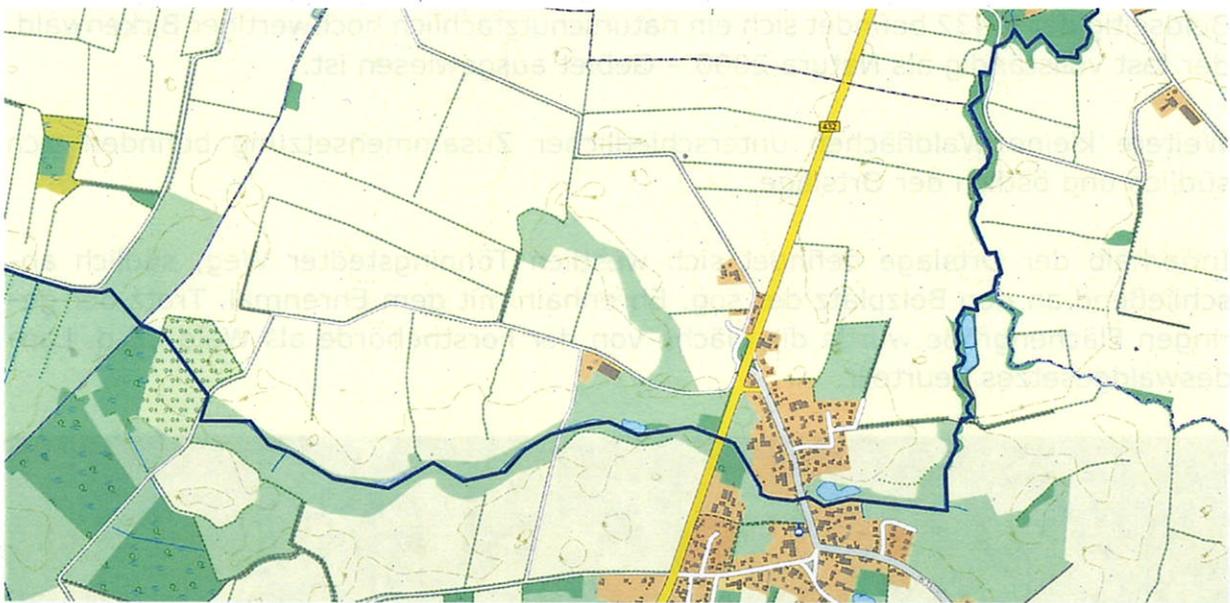
Ehrenhain

## 4.9 Wasser

### 4.9.1 Fließgewässer:

Das Gemeindegebiet wird von der Groß Niendorfer Au durchflossen. Das Gewässer verläuft fast vollständig offen, lediglich im Bereich einzelner Wege und Straßen gibt es Verrohrungen. Die Au ist als Fließgewässer 2. Ordnung klassifiziert und wird vom Gewässerpflegeverband Mözener Au unterhalten.

Neben der Groß Niendorfer Au gibt es eine Reihe von Verbandsgräben und sonstigen Gräben über das gesamte Gemeindegebiet verteilt.



Blau: Verlauf der Groß Niendorfer Au im Gemeindegebiet

### 4.9.2 Stehende Gewässer

Im Gemeindegebiet gibt es eine Vielzahl stehender Kleingewässer, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Die Teiche und Tümpel liegen überwiegend in der freien Landschaft in und an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie unterliegen der freien Entwicklung. Einzelne von ihnen sind aufgrund der Artenzusammensetzung und der Ausgestaltung naturschutzfachlich von besonderer Bedeutung und daher als gesetzlich besonders geschützte Biotop zu klassifizieren. Diese sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

Besonders hervorzuheben sind die Karpfenteiche, die als solche unterhalten werden und sich nicht frei entwickeln können:

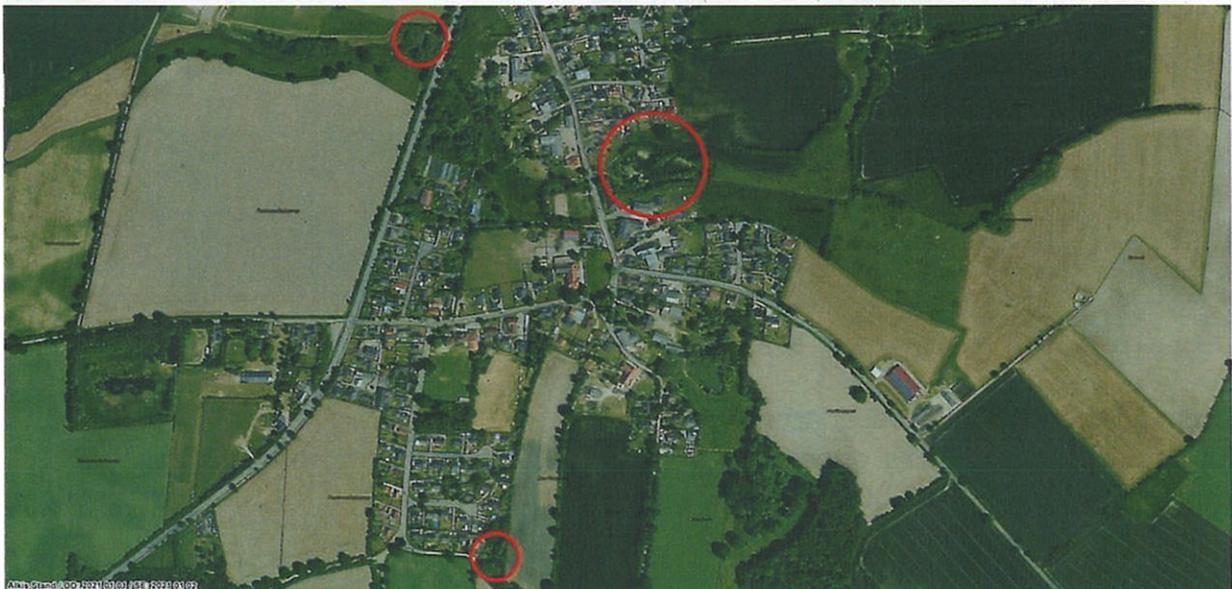


Karpfenteiche

#### 4.9.3 Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken sind keine Gewässer im engeren Sinn, sondern technische Anlagen. Da ihre Funktionstüchtigkeit jederzeit gewährleistet sein muss, werden Unterhaltungsmaßnahmen mit entsprechender Zielsetzung durchgeführt. Das Potential als Biotop kann dabei nur nachrangig berücksichtigt werden.

Die Regenrückhaltebecken sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.



Regenrückhaltebecken

## 4.10 Biotope, Schutzgebiete

### 4.10.1 Biotope

Über das gesamte Gemeindegebiet verteilt gibt es eine Vielzahl an Biotopen. Überwiegend handelt es sich dabei um Gewässer und um Waldflächen. Einzelne von ihnen sind aufgrund der Artenzusammensetzung und der Ausgestaltung naturschutzfachlich von besonderer Bedeutung und daher als naturschutzrechtlich besonders geschützte Biotope zu klassifizieren. Diese sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

### 4.10.2 NATURA 2000

Südlich der Ortslage befindet sich beidseitig der B 432 das FFH-Gebiet 2127 – 302 „Birkenmoor bei Groß Niendorf“. Alle Handlungen und Flächennutzungen, die den Erhaltungszustand des Gebietes verschlechtern, sind unzulässig. Der Flächennutzungsplan stellt das Schutzgebiet nachrichtlich dar. Es werden keine Änderungen der Flächennutzung planerisch vorbereitet.



Gelb: NATURA 2000, FFH-Gebiet 2127-302 „Birkenmoor bei Groß Niendorf“

Auszug aus dem Standarddatenbogen:

Erhaltungsziele für das gesetzlich geschützte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE-2127-302 „Birkenmoor bei Groß Niendorf“:

#### 1. Erhaltungsgegenstand

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie

- a) von besonderer Bedeutung: (\*: prioritärer Lebensraumtyp) 7120 Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore 91D0\* Moorwälder
- b) von Bedeutung: 7150 Torfmoor-Schlenken (Rhynchosporion)

## 2. Erhaltungsziele

2.1. Übergreifende Ziele: Erhaltung eines nährstoffärmeren Moorkörpers mit torfmoosreichen Moorwaldpartien, örtlichen Resten von Hochmoor-Elementen im Bereich regenerierender ehemaliger Handtorfstiche (Westteil) sowie angrenzender, zu Sumpfstaudenfluren vermoorte Grünlandbereiche.

2.2. Ziele für die Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung: Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1.a) genannten Lebensraumtypen

### 4.11 Verkehrsflächen

Die Gemeinde Groß Niendorf ist gut an das regionale und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Westlich der Ortslage verläuft die Bundesstraße 432, bezeichnet als Hamburger Straße. Es gibt keine Ortsdurchfahrtsgrenzen, so dass der Streckenabschnitt als „freie Strecke“ zu beurteilen ist. Die zulässige Geschwindigkeit ist auf 70 km/h begrenzt.

Die Dorfstraße mündet im Norden und Süden der Ortslage in die Bundesstraße 432 ein, weiter gibt es einzelne private Zufahrten. Sämtliche zulässig vorhandenen Zufahrten besitzen Bestandsschutz. Weitere Zufahrten sind nicht genehmigungsfähig, werden auch nicht angestrebt.

Eine Ortsentwicklung über die Bundesstraße hinaus in Richtung Westen entspräche aufgrund der trennenden Wirkung der Bundesstraße und der von ihr verursachten Lärmemissionen nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aus Richtung Südosten kommend führt die Kreisstraße K 13, Oldesloer Straße, durch die Ortslage und mündet im Norden in die B 432. Es gibt eine Ortsdurchfahrtsgrenze jeweils auf Höhe Oldesloer Straße 2 und Dorfstraße 1, innerhalb derer die Gemeinde über weitere Zufahrten oder die Anbindung gemeindlicher Straßen frei entscheiden kann.

## 5 Immissionen

### 5.1 Geruchsmissionen

Im Gemeindegebiet gibt es 7 landwirtschaftliche Hofstellen, von denen 2 außerhalb der engeren Ortslage liegen (siehe Lageplan unter Pkt. 4.4).

Zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten schutzwürdigen Flächennutzungen mit den landwirtschaftlichen Nutzungen wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Grundlage für das Gutachten waren nicht ausschließlich die aktuellen Nutzungen, sondern vielmehr auch die bestandskräftig genehmigten Nutzungen und Tierbestände, auch wenn sie derzeit ggf. nicht ausgenutzt werden. Das Gutachten (Kurzbericht zur Abschätzung der Geruchsmissionen in der Gemeinde Groß Niendorf, Dr. Dorothee Holste, 21.01.2021) ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an. Hierauf wird verwiesen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die belastungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung für Gerüche im Gemeindegebiet von Groß Niendorf dar.

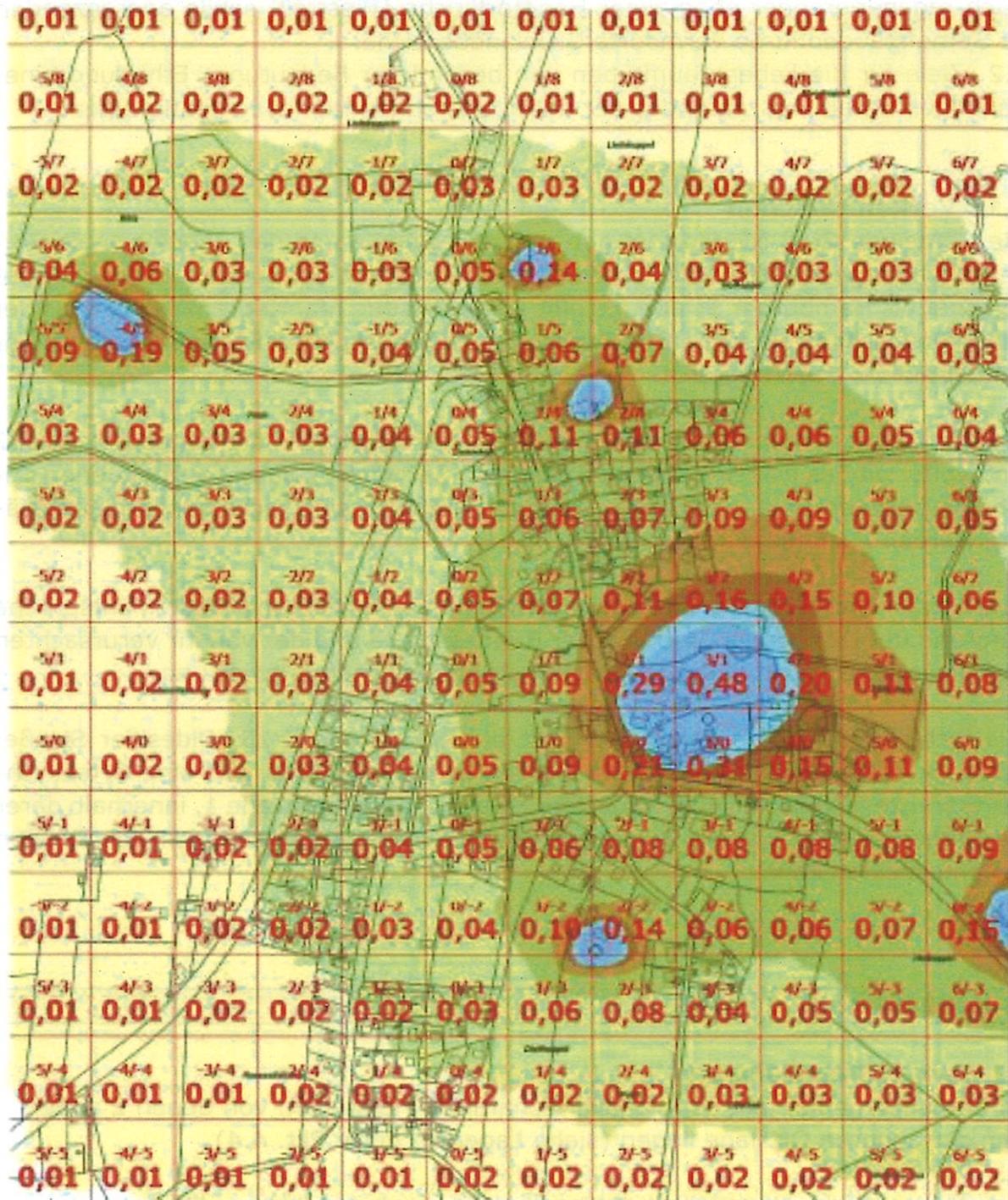
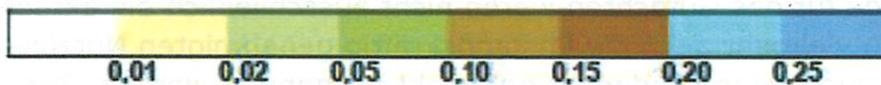


Abbildung 4: Belastungsrelevante Kenngröße; Gesamtbelastung in der Gemeinde Groß Niendorf genordnete Karte, Maßstab ca. 1 : 8.000, Gitterraster 100 m x 100 m

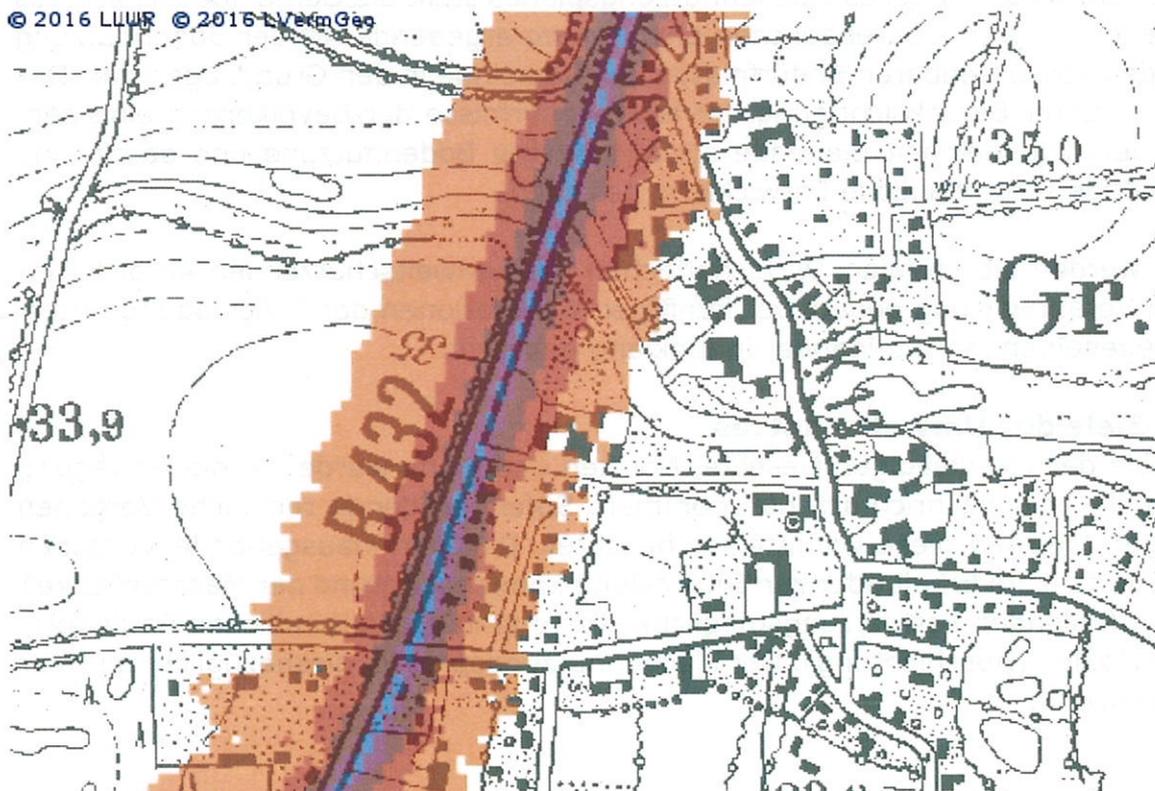


Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Wohnbauentwicklungsfläche westlich Zum Raden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für ein Wohngebiet fast vollständig eingehalten werden. Lediglich für einen schmalen Randstreifen wurde eine geringfügige Überschreitung errechnet. Diese liegt aber deutlich innerhalb des Toleranzbereiches der Auslegungshinweise zur GIRL für Überschreitungen in Randbereichen. Für die Wohnbaufläche können gesunde Wohnverhältnisse angenommen werden.

An die jeweils am Ortsrand gelegenen Flächen grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Ortslage und seiner Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

## 5.2 Lärmimmissionen

Die Ortslage Groß Niendorfs wird beeinträchtigt durch die von der B 432 verursachten Lärmimmissionen. Es gibt keine Ortsdurchfahrtsgrenze, die Geschwindigkeit ist auf 70 km/h begrenzt.



Auszug Umgebungslärmkarten Land SH

In der Karte lässt sich erkennen, dass im 24 h-Mittel straßenparallel Lärmbelastungen von über 55 dBA (hellrosa) weit in die Ortslage hineinreichen. Unmittelbar entlang der B 432 liegen die Werte tlw. im Bereich akuter Gesundheitsgefährdung (blau). Eine Ortsentwicklung in Richtung der B 432 entspräche nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Rechtlicher Rahmen (§ 2 Abs. 4 BauGB):**

Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB. Danach ist für die Belange nach den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Gemeinde hat dazu festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

#### **6.1.1 Planungsinhalte**

Mit der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Damit wird unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert.

Dabei werden die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen durch Abwägung unter- und gegeneinander miteinander in Einklang gebracht.

#### **6.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele der einschlägigen Gesetze, Normen und Pläne wurden in die Abwägung eingestellt oder nachrichtlich übernommen. Sofern bindende rechtliche Vorgaben bestehen, wurden diese unmittelbar beachtet. Darüberhinausgehende Vorgaben zum Schutz, zum Erhalt oder zur Entwicklung können aufgrund der Maßstäblichkeit und der fehlenden Festsetzungsmöglichkeiten erst in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen (Abschichtung). Der Flächennutzungsplan ist diesbezüglich nur richtungsweisend.

Folgende Fachgesetze und Fachplanungen sind in der Umweltprüfung berücksichtigt worden:

#### Gesetze

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
3. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
4. Landeswaldgesetz (LWaldG)
5. Landesdenkmalschutzgesetz (LDSchG)
6. Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
9. Landeswassergesetz (LWG)

#### Schutzgebiete- und geschützte Objekte

1. Gesetzlich besonders geschützte Biotope
2. Natura 2000 – FFH-Gebiet 2127-302 „Birkenmoor bei Groß Niendorf“
3. Naturdenkmale
4. Archäologische Fundstellen, Fundflächen und Interessensgebiete

#### Fachplanungen

1. Landschaftsprogramm
2. Landschaftsrahmenplan
3. Landesentwicklungsplan
4. Regionalplan
5. Bestandskartierung Landschaftsplan

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

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt inhaltlich für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB.

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt methodisch jeweils zusammengefasst durch

- eine Bestandsaufnahme mit Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung,
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.

Für die Bestandsaufnahme wurden keine detaillierten, aktuellen Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter der Umweltprüfung wurde zunächst auf die Bestandskartierung zum Landschaftsplan 2007 (Verfahren wurde abgebrochen) zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden mit aktuellen Luftbildern abgeglichen und bei Ortsbesichtigungen im Frühjahr und Sommer 2017 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Der Bestand wurde auf diese Weise dem Maßstab angepasst erfasst und rechtlich bewertet. Dabei galt es zu berücksichtigen, dass bestehende Strukturen aufgrund der Großmaßstäblichkeit der Flächennutzungsplanung und der nur grundlegend richtungsweisenden Darstellungen tlw. nur eingeschränkt dargestellt werden können. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche sowie der „Zuarbeit zum Erläuterungsbericht der FNP-Änderung und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022“.

Der heutige Umweltzustand wird weitgehend in Anlehnung an den Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ von 2013 bewertet und in die beiden Wertstufen „von allgemeiner Bedeutung“ oder „von besonderer Bedeutung“ unterschieden. Die Beurteilung der Beeinträchtigungen erfolgt in „erheblich“ oder „unerheblich“.

Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend den planungsrechtlichen Bestand dar. Es werden erstmalige Nutzungsänderungen nur für die Wohnbaufläche westlich Zum Raden vorbereitet. Es werden keine grundlegenden Änderungen der Bodennutzung im Außenbereich oder in der sonstigen Ortslage vorgesehen. Der Umweltzustand wird durch die Flächennutzungsplanung nicht verändert.

Die Umweltprüfung beschränkt sich daher auf die von der Fläche westlich Zum Raden verursachten Umweltauswirkungen.

### **6.3 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **6.3.1 Tiere, Pflanzen**

##### **Arten**

Die für die Fauna wertgebenden Biotopstrukturen der Fläche westlich zum Raden sind die vorhandenen Knicks sowie die teils angrenzenden Hausgärten. Diese Strukturen bieten hinsichtlich artenschutzrelevanter Tiervorkommen potentiellen Lebensraum für Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel. Dies hat sich bei der Ortsbesichtigung im Frühjahr bestätigt. Es konnten rufende und balzende Tiere sowie Individuen mit Nistmaterial im Schnabel

ausgemacht werden. Die Brutvogeldichte wird aufgrund des vielfältigen Nahrungs- und Brutplatzangebotes als hoch angenommen. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die durch die angrenzende Nutzung nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden.

Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Maschineneinsatz, Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auch in der Brut- und Setzzeit sowie der geringen Flächengrößen ausgeschlossen.

In den Überhältern und sonstigen Gehölzen mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser können Höhlenbrüter (z.B. Kleiber, Gartenbaumläufer, Buntspecht) und auch höhlenbewohnende Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Die zu erwartenden Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Die Fledermausarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt und zudem Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie.

Zuarbeit zum Erläuterungsbericht der FNP-Änderung und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022:  
„Der gut ausgebildete Redder entlang des Wirtschaftswegs „Zum Raden“ in guter Vernetzung mit der reich strukturierten Knicklandschaft ist geeignet als Flugstraße für siedlungsbewohnende Fledermausarten wie Zwergfledermaus und Breitflügel-fledermaus.“

Aufgrund des Anteils an Haselsträuchern in den Knicks besitzen diese Potential als Habitat für Haselmäuse. Bei den Ortsbesichtigungen wurde gezielt nach Nestern und Fraßspuren gesucht. Dabei wurden in allen Abschnitten weder Kobel noch Haselnusschalen mit den typischen senkrecht zum Loch verlaufenden Zahnabdrücken gefunden. Dies erlaubt jedoch keinen sicheren Rückschluss auf das Fehlen von Haselmäusen. Nusschalen sind im Frühjahr oftmals nicht mehr aufzufinden und die Kobel sind häufig durch Frühjahrswinde verweht. Auch wenn ein Vorkommen von Haselmäusen nicht nachgewiesen werden konnte und es auch keine bekannten Nachweise für dieses Gebiet in den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank gibt, so kann es nicht sicher ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien sind aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen auf den Flächen und deren näherer Umgebung nicht zu erwarten.

Zuarbeit zum Erläuterungsbericht der FNP-Änderung und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022:

„Die beiden Wohnbauflächen sind mit Ausnahme der randlichen Knicks von allgemeiner Bedeutung für die Fauna.“ (Die ursprünglich vorgesehene Fläche südlich der Dorfstraße wurde ersatzlos gestrichen).

Mit der Bebauung der Fläche westlich Zum Raden gehen Flächen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren. Der randliche Knick wird mit Ausnahme eines erschließungsbedingten, unvermeidbaren Durchbruchs im Grundsatz erhalten. Dieser hat eine besondere Bedeutung als Tierlebensraum.

Datenquellen: Säugetieratlas SH, Haselmauskartierungen Stiftung Naturschutz, Faunistische Daten LLUR

### **Biotope**

Die Wohnbaufläche westlich Zum Raden wird landwirtschaftlich genutzt. Die Randbereiche weisen Gehölz- und Knickstrukturen auf. Dieser Biotoptyp herrscht im ländlichen Raum vor. Der Anteil der Nutzfläche ist aufgrund der Naturferne und der fortwährenden Bodenbearbeitung von allgemeiner Bedeutung.

Die vorhandenen Knicks gehören zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden. Sie sind von besonderer Bedeutung. Die sonstigen Gehölze sind nicht besonders geschützt, sind aufgrund ihres Potentials für den Artenschutz aber von besonderer Bedeutung.

Zuarbeit zum Erläuterungsbericht der FNP-Änderung und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022:  
„Für die Erschließung der Fläche 2 westlich Zum Raden ist ein Knickdurchbruch von der Straße „Zum Raden“ in Ermangelung alternativer Erschließungsmöglichkeiten unvermeidbar. Die damit einhergehenden erheblichen Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop erfordern Ersatzmaßnahmen, welche auf der Ebene des Bebauungsplans zu bilanzieren und nachzuweisen sind. Zudem ist für den Knickeingriff ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 BNatSchG zu stellen, bei Knicks üblicherweise auf der Ebene des B-Plans.“

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde per Mail vom 07.03.2022 die Genehmigung für eine Knickverschiebung in Aussicht gestellt.

Über den gesetzlichen Schutz und zusätzliche geeignete Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. Schutzmaßnahmen während der Bauphase, Abstände der Baugrenzen, Erhaltungsfestsetzungen) kann eine Beeinträchtigung der Knicks vermieden werden.

Datenquellen: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz SH

Zuarbeit zum Erläuterungsbericht der FNP-Änderung und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022:

### **Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Die relevanten Artengruppen sind Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse. Für alle anderen Arten kann ein Vorkommen anhand der Habitatstrukturen und der Verbreitungsschwerpunkte ausgeschlossen werden. In Bezug auf den Tierartenschutz sind insbesondere folgende Wirkfaktoren relevant:

- Tötungen von Tieren, die sich im Baufeld aufhalten
- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Licht
- dauerhafter oder temporärer Verlust bzw. Umnutzung von Habitaten von Tierarten, insbesondere Baum- und Knickverluste

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

##### *Vögel*

Um Tötungen oder Verletzungen von flugunfähigen Jungvögeln oder Zerstörungen von Gelegen zu verhindern, muss der erschließungsbedingte Knickdurchbruch außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) der Vögel erfolgen. Für die Gehölzbeseitigungen gilt die Verbotsfrist des § 39 (5) BNatSchG ohnehin.

##### *Fledermäuse*

Tötungen oder Verletzungen artenschutzrechtlich relevanter Arten treten bei Fällung der Bäume/Knickabschnitte ohne Fledermausquartierpotenzial außerhalb der Vogelbrutzeit (somit vom 01.10. bis 28.02.) nicht ein. Der mächtige Eichen-Überhälter am nordöstlichen Rand des Plangebiets mit Quartierspotenzial bleibt erhalten.

##### *Haselmäuse*

Ein Vorkommen von Haselmäusen ist im Eingriffsbereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Es sind daher Maßnahmen zu treffen, um eine Verletzung oder Tötung von in den Knicks lebenden Haselmäusen bei dem vorgesehenen Knickdurchbruch zu vermeiden. Geeignet ist eine zeitlich gestaffelte Rodung des Knickabschnitts, d.h. die Gehölze sollten im Winter zurückgeschnitten werden, so dass sie im Frühjahr für die aus dem Winterschlaf erwachenden Haselmäuse unattraktiv sind und diese in benachbarte (Knick-)Habitate abwandern. Ausweichhabitate sind in direkter Nachbarschaft mit den gut strukturierten Knickbeständen vorhanden. Die Rodung der Stubben und der Abtrag des Knickwalls dürfen erst ab Ende April nach Ende des Winterschlafs erfolgen, da andernfalls winterschlafende Haselmäuse verletzt oder getötet werden könnten.

Diese 2-stufige Vorgehensweise entspricht den einschlägigen Vorgaben des LLUR („Haselmauspapier“ 2018). Bei genauerer Kenntnis eines tatsächlichen Haselmaus-Besatzes würden die zu ergreifenden Maßnahmen nicht anders ausfallen.

Da der Knick an der Ostseite der Fläche westlich Zum Raden im Winter 2021/22 auf der gesamten Länge des Plangebietes auf den Stock gesetzt wurde, ist der 1. Stufe der Vorbereitung des Knickdurchbruchs bereits entsprochen.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Störungen sind Lärm, Erschütterungen, Licht oder sonstige optische Reize, die auf vorhandene Tiere Scheuchwirkungen oder Beunruhigungen bewirken können.

Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Diese ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

#### *Vögel*

Für die in den Knicks vorkommenden Vogelarten gilt aufgrund der benachbarten Nutzungen sowie der Siedlungsrandlage eine allgemeine Toleranz gegenüber menschlichen Aktivitäten, die mit optischen und akustischen Störungen verbunden sind. Somit gilt für die im Plangebiet hauptsächlich zu erwartenden gehölzbrütenden Arten eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen durch den Menschen. Die potenziell vorkommenden Arten sind weit verbreitet und ungefährdet, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Brutvogelarten durch die bau- und betriebsbedingten Störungen des Vorhabens absehbar nicht verschlechtern wird.

#### *Fledermäuse*

Die im Plangebiet vorrangig zu erwartenden Fledermausarten sind größtenteils weit verbreitet und durch ihr Vorkommen in siedlungsnahen Bereichen relativ störungsunempfindlich. Da sie sich als Kulturfolger an menschliche Anwesenheit, optische und akustische Störungen angepasst haben, ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand dieser Arten durch die heranrückende Bebauung verschlechtert.

#### *Haselmäuse*

Da die Haselmaus relativ störungstolerant in Bezug auf Lärm ist und sogar im Bereich vielbefahrener Straßen vorkommt, ist es sehr unwahrscheinlich, dass durch das neu entstehende Wohngebiet in Benachbarung zum verbleibenden Knick akustische oder optische Störungen mit erheblicher Beeinträchtigung der Population eintreten.

#### Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

#### *Vögel*

Der Verlust von Brutplätzen für Gehölzbrüter durch die Beseitigung eines Knickabschnitts führt nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen, da die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben und ihr potenzieller Bestand sich langfristig nicht verkleinern wird. Ein Ausweichen der gebüschbrütenden Arten auf die umfangreichen Knickbestände in der direkten Umgebung ist angesichts der Siedlungsrandlage möglich, zumal das

zu erwartende Artenspektrum nicht auf ein und dasselbe Nest angewiesen ist und jedes Jahr einen neuen Brutplatz sucht.

#### *Fledermäuse*

Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Ein hervorragender potenzieller Quartiersbaum (Eichenüberhälter) in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird nicht beseitigt und wurde auch bei der Knickpflege ausgespart.

Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen, wenn es sich um besonders herausragende Nahrungsräume handelt. Dies ist im Plangebiet mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht der Fall.

Der randliche Knickbestand bleibt mit Ausnahme eines erschließungsbedingten Knickdurchbruchs erhalten, die anzunehmenden Fledermaus-Flugstraßen entlang des Redders werden dadurch nicht beeinträchtigt.

#### *Haselmäuse*

Durch den Knickverlust kommt es zu einem geringen Verlust eines möglichen Haselmaushabitats, das durch die Neuanlage eines Knickabschnitts im Plangebiet kompensiert werden kann und im Gesamtrevier von Haselmäusen nicht erheblich ist. Dabei ist darauf zu achten, dass möglichst viele unterschiedliche einheimische Sträucher gepflanzt werden, welche der Haselmaus als Nahrungspflanze und/oder Versteckmöglichkeit dienen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Die Maßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplan zu konkretisieren.

### **6.3.2 Boden, Fläche**

Das Gemeindegebiet Groß Niendorfs ist hinsichtlich der Zugehörigkeit zu den Naturräumen zweigeteilt. Der nördliche Teil gehört zum Naturraum Östliches Hügelland, zum Teilnaturraum Seengebiet der oberen Trave. Der südliche Teil gehört zum Naturraum Vorgeest, zum Teilnaturraum Holsteinische Vorgeest. Das Relief und die Bodenverhältnisse des Gemeindegebietes sind durch die Weichseleiszeit entstanden.

Im Bereich der Fläche westlich Zum Raden sind anlehmige Sande zu erwarten. Diese besitzen ein eher geringes Wasserhaltevermögen und einen eher geringen Nährstoffgehalt. Die Wasserdurchlässigkeit ist aufgrund des Sandanteils mittel bis hoch und die Filter- und Pufferwirkung gegenüber Schadstoffeinträgen gering. Die

Grundwasserneubildungsrate ist hoch. Diese Böden sind wenig empfindlich und von allgemeiner Bedeutung.

Diese Merkmale und Eigenschaften des Bodens blieben bei Nichtdurchführung der Planung unverändert.

Während der Bauphase kann es durch das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen und damit zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen kommen. Dies betrifft i.d.R. auch Gartenflächen, die nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden, sondern dauerhaft als offene Vegetationsflächen erhalten bleiben.

Durch eine Bebauung und damit einhergehenden weiteren Versiegelungen (z.B. Stellplatzflächen) würden sämtliche Funktionen des Bodens (Regelungsfunktion, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Produktions- und Nutzungsfunktion, Biotopfunktion) dauerhaft ausgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Aufgrund der Maßstäblichkeit und des Rechtscharakters eines Flächennutzungsplanes ist es nicht möglich, Ausgleichsmaßnahmen konkret zu ermitteln und über die Planung zu sichern. Erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden basierend auf den darin getroffenen Festsetzungen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter einschließlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen konkret zu ermitteln, zu bewerten und naturschutzrechtlich zu klären sein.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird aufgezeigt, wie die Kompensation grundsätzlich erbracht werden soll. Notwendige Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Bodens sollen – sofern umsetzbar – im Gemeindegebiet erbracht werden. Dabei sollen in den Plangebieten lediglich die Maßnahmen für die Abgrenzung der Gebiete zur freien Landschaft gesichert werden, um die Ausnutzbarkeit der Flächen nicht zu stark einzuschränken.

Datengrundlage: Bodenkarte von SH, Bodenbewertung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ldl. Räume, Bestandserhebung zum Landschaftsplan, Reichsbodenschätzung

### **6.3.3 Wasser**

#### **Grundwasser**

Die Grundwasserstände liegen jahreszeitlich schwankend gemeindeweit tiefer als 1 m unter Geländeoberkante. Lediglich im Bereich der Moorflächen und entlang der Groß Niendorfer Au liegen sie bei unter 1 m. Die Grundwasserneubildungsrate ist hoch.

Durch Verdichtungen während der Bauphase und eine anschließende Bebauung mit zusätzlichen Versiegelungen kommt es allgemein zu einem verstärkten Regenwasserabfluss und damit zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate im Gebiet.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind erheblich.  
Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

### **Gewässer**

Im Gemeindegebiet gibt es viele stehende Kleingewässer sowie offene und verrohrte Fließgewässer mit unterschiedlichen Funktionen und Biotopqualitäten. Eine besondere Bedeutung kommt der Groß Niendorfer Au zu. Sie ist sowohl Nebenverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem als auch Vorfluter für die gemeindlichen Regenrückhaltebecken.

Durch Verdichtungen während der Bauphase und eine anschließende Bebauung mit zusätzlichen Versiegelungen ändern sich die Verhältnisse für die Au. Durch die Ableitung von Oberflächenwasser erhöht sich die Einleitungsmenge aus den Rückhaltebecken in die Au.

Die Auswirkungen auf einzelne Gewässer sind erheblich.  
Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

### **Wasserhaushalt**

Die Überbauung der Flächen für eine wohnbauliche Nutzung führt dort zu einer Versiegelungsrate bis zu 0,4 (Wohnen) zzgl. 50% und zusätzlichen Versiegelungen (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen). Dies lässt in Anwendung des gemeinsamen Erlasses von Umweltministerium (MELUND) und Innenministerium (MILI) vom 10.10.2019 nach einer überschlägigen Ermittlung eine deutliche bis extreme Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz in den Teilgebieten erwarten.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind erheblich.  
Maßnahmen sind erforderlich.

Eine konkrete Bilanzierung und die erforderlichen Überprüfungen erfolgen im Rahmen der Abschichtung im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Für die nachfolgende Überplanung wird angestrebt, insbesondere den abflusswirksamen Anteil der Flächen im Plangebiet und damit die Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz durch Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Regenabflüssen zu minimieren. Hierfür kommen die verbindliche Festsetzung der Versickerung und die Verpflichtung, Befestigungen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zuzulassen, in Betracht. Ggf. werden weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Zur Prüfung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens der Wohnbaufläche westlich Zum Raden wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 zwischenzeitlich ein Bodengutachten erstellt (Orientierende Vorerkundung, Dipl.-Geol.

Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021). Der Gutachter kommt zum dem Ergebnis, dass der Untergrund ausreichend durchlässig ist für eine Versickerung des Oberflächenwassers der geplanten Wohnbaufläche. Der parallel im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 2 enthält im Entwurf entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen.

Die Untere Wasserbehörde hat per Mail vom 01.11.2021 die gesicherte Entsorgung bestätigt.

Datengrundlage: Bodenkarte von SH, Bodenbewertung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ldl. Räume, Orientierende Vorerkundung, Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021, Stellungnahme Untere Wasserbehörde vom 04.01.2022

#### **6.3.4 Luft**

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und -emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb stärker oder stark belasteter Gebiete. Die wesentlichen Faktoren der Vorbelastung sind die Bundesstraße 432 und die landwirtschaftliche Nutzung. Positiv wirken sich die vorhandenen Gehölzbestände aus, die allgemein eine positive lufthygienische Funktion besitzen (Sauerstoffproduzent, Filterfunktion). Dieser Effekt wirkt jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld. Eine gesundheitsschädigende Konzentration an Feinstaub, Stickoxiden oder CO<sub>2</sub> ist nicht zu befürchten.

Insgesamt kann eine gute lufthygienische Situation angenommen werden.

Für die bestehende Ortslage sind in der Gesamtheit keine Veränderungen zu erwarten. Die beiden neuen Wohnbauflächen werden nicht stärker belastet als die übrigen Bereiche. Eine Überschreitung maßgeblicher Grenzwerte ist nicht anzunehmen. Im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung können Maßnahmen zur Verbesserung der Lufthygiene, wie z.B. das Anpflanzen von Gehölzen und die Sicherung vorhandener Grünbestände, festgesetzt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht erheblich.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Landschaftsrahmenplan, Länderdateninfo, Klimareport SH

#### **6.3.5 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. Auf das Großklima hat die zu erwartende Bebauung keine Auswirkungen.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Im ackerbaulich genutzten Bereich herrscht das typische Offenlandklima. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzen die Ortslage und die beiden zusätzlichen Wohnbauflächen nicht. Sie sind von allgemeiner Bedeutung. Im Zuge der Eingriffsregelung können in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Klimaschutz bzw. klimafördernde Maßnahmen (z.B. Dachbegrünungen, Firstrichtungen, Versiegelungsgrad, Pflanzung von Gehölzen...) getroffen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht erheblich.  
Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Landschaftsrahmenplan, Länderdateninfo, Klimareport SH

### **6.3.6 Landschaft**

Die Fläche westlich Zum Raden grenzt nördlich an den Ortsrand an im Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wirkt siedlungsstrukturell genutzt und wird geprägt von der südlich gelegenen baulichen Nutzung durch Wohngebäude und angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Insgesamt erscheint das Bild auch hier an Ortsausgang wenig landschaftlich bestimmt.

Der Siedlungsraum und sein Umfeld besitzen lt. Landschaftsrahmenplan 2020 zwar Potential, derzeit aber weder Naturnähe noch eine attraktive Vielfalt. Dem Landschaftsbild wird daher eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Durch die bauliche Entwicklung wird der Ortsrand aufgeweitet und verschiebt sich in den Außenbereich. Da die Fläche bereits schon heute überwiegend anthropogen geprägt und durch Knicks und Gehölze eingegrünt sind, dürfte die Veränderung in der Landschaft wenig raumwirksam sein. Dennoch wird die Veränderung des Ortsbildes am Standort deutlich wahrnehmbar sein.

Die Auswirkungen auf die Landschaft sind erheblich.  
Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt werden. Dadurch wird der Ortsrand neu definiert und die Bauflächen werden in die Landschaft eingebunden.

Datenquellen: Ortsbesichtigungen, Luftbildauswertung, Landschaftsrahmenplan 2020.

### **6.3.7 Biologische Vielfalt**

Die Biologische Vielfalt - auch Biodiversität genannt - umfasst die Bandbreite an Ökosystemen und Lebensräumen, die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten. Diese Vielfalt ist in der Betrachtung nicht auf einen einzelnen Vorhabenstandort zu beziehen, sondern umfasst immer auch dessen Umgebung.

Die Wohnbaufläche Westlich Zum Raden und ihre Umgebung sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Tlw. schließt sie an die vorhandene Wohnbebauung an. Die Flächen werden von Knicks umrahmt. Das Knicknetz ist dicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von weiterer landwirtschaftlicher Nutzung sowie einer ordnungsgemäßen Pflege und dem dauerhaften Erhalt der Knicks auszugehen. In die bestehenden Knickstrukturen würde nicht eingegriffen. Die Situation für die biologische Vielfalt bliebe unverändert.

Die Umsetzung der Wohnbaufläche bedingt die Vollversiegelung einzelner Flächenanteile, womit Lebensraum für Tiere und Pflanzen verlorenght. Auf diesen Flächen entfällt jegliche biologische Vielfalt. Aufgrund der geringen Flächengrößen und der Relation zu den benachbarten Lebensräumen, insbes. dem dichten Knicknetz wird diese Veränderung als unerheblich für die biologische Vielfalt betrachtet.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht erheblich.  
Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.3.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Als Bestandteil des europäischen Schutzgebietsverbundes NATURA 2000 beginnt in einer Entfernung von ca. 1 km zum Ortsrand in südwestlicher Richtung das FFH-Gebiet DE 2127-302 „Birkenmoor bei Groß Niendorf“ (siehe Abbildung unter Pkt. 4.10.2).

Die Gebietsbeschreibung führt hierzu folgendes aus:

Das Birkenmoor gehört als saures Niedermoor mit Übergängen zum Hochmoor zu den seltenen Moortypen und ist insbesondere aufgrund der großflächig ausgeprägten, torfmoosreichen Moorwäldern schutzwürdig. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung eines nährstoffarmen Moores mit torfmoosreichen Moorwäldern und regenerierenden ehemaligen Handtorfstichen. Hierzu ist die Erhaltung eines hohen Wasserstandes auch in den angrenzenden vermoorten Grünlandbereichen besonders wichtig.

Aufgrund der Entfernung sind hinsichtlich des FFH-Gebietes keine Auswirkungen der Planung erkennbar. Eine Betroffenheit lässt sich nicht begründen und es sind keine von der Umsetzung der Planung verursachten Umstände oder Entwicklungen absehbar, die einen negativen Einfluss auf die Ziele der Schutzgebietsausweisung bzw. deren Arten und Biototypen haben könnten. Nach Lage der Dinge besteht keine ernsthafte Besorgnis nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgebiet

(BVerwG 13.08.2010 – 4 BN 6.10). Eine weitergehende Verträglichkeitsvorprüfung oder -prüfung wird nicht erforderlich.

Es sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Natura 2000-Gebiets zu befürchten.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Datenquellen: Datenblätter Natura 2000, Bestandskartierung Landschaftsplan

### **6.3.9 Mensch und seine Gesundheit**

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

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen besitzt die geplante Wohnbaufläche nicht. Sie liegt am Ortsrand teils angrenzend an die vorhandene Bebauung. Als Wohnumfeld für die benachbarte Wohnbebauung ist sie aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung unattraktiv.

Es gibt keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Für die Naherholung sind die Flächen ohne Bedeutung. Einrichtungen für Fremdenverkehr und Erholung gibt es nicht.

An die jeweils am Ortsrand gelegenen Flächen grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Dies führt zu vorübergehenden Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubbelaustigungen. Da diese Beeinträchtigungen nicht ganzjährig stattfinden, sondern nur in begrenzten Zeiträumen, sind keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe wurde gutachterlich untersucht. Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geeignet sind (siehe auch Pkt. 6.1).

Die Wohnbaufläche ist von allgemeiner Bedeutung.

Während der Bauphase kann es zu Lärm- und Staubbelaustigungen sowie Erschütterungen auf den benachbarten Flächen kommen. Da diese Beeinträchtigungen nur für einen begrenzten Zeitraum auftreten, können sie vernachlässigt werden.

Durch eine Bebauung verändert sich die Umgebungssituation für die Bewohner\*innen der angrenzenden Wohngebiete. Der „freie Blick in die Landschaft“ entfällt und durch den Fahrzeugverkehr entstehen dauerhaft zusätzliche Lärmbelastungen. Diese Veränderungen werden vor dem Hintergrund der geringen Flächengrößen als verträglich und zumutbar betrachtet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nicht erheblich. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Kurzbericht zur Abschätzung der Geruchsimmissionen in der Gemeinde Groß Niendorf, Dr. Dorothee Holste, 21.01.2021, Ortsbesichtigungen

### **6.3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

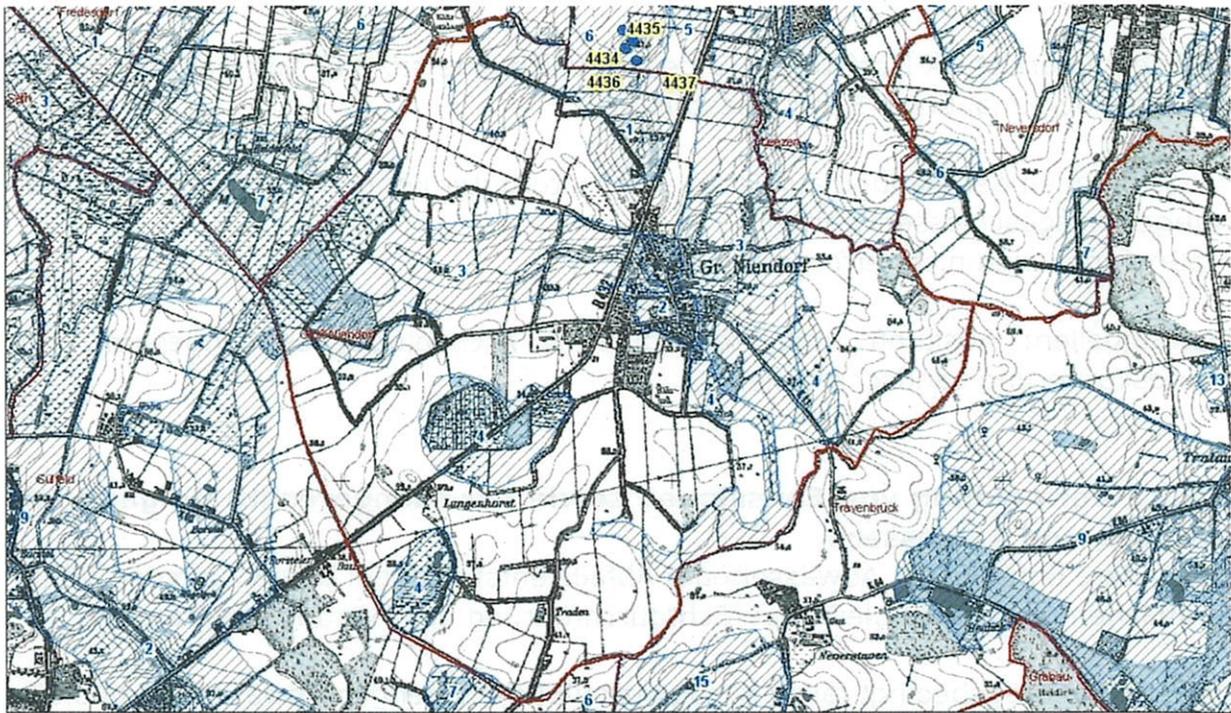
In der Gemeinde befinden sich keine in das Denkmalsbuch eingetragenen archäologischen Denkmale.

Teile der überplanten Fläche befinden sich jedoch in archäologischen Interessengebieten. Bei diesen Bereichen der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist in den o.g. Bereichen frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.



Groß Niendorf, Kreis Segeberg

Bearbeitung: Orłowski, 08.01.2019 ©ALSH  
Maßstab 1: 26.000, Datengrundlage: DTK 25 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme, ohne Maßstab

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.

Am nördlichen Ortsausgang befindet sich an der B 432 ein denkmalgeschützter Meilenstein. Dieser ist für den Kulturdenkmalschutz von besonderer Bedeutung.

In der Ortslage befindet sich südlich des Sportplatzes im sog. Ehrenhain ein Kriegerdenkmal. Dieses ist für die Gemeinde und deren Geschichte von besonderer Bedeutung.

Auf dem Grundstück Dorfstraße 32 befindet sich eine ca. 200 Jahre alte Eiche, die als Naturdenkmal unter Schutz gestellt ist.

Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter können aufgrund der Entfernungen ausgeschlossen werden.  
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datenquellen: Auskunft und Stellungnahme Archäologisches Landesamt, Bestandskartierung Landschaftsplan

### **6.3.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Besondere Emissionen, Abwässer oder Abfälle entstehen bei Umsetzung der Wohnbauflächen nicht. Dies bleibt bei Nichtdurchführung der Planung unverändert.

Bau- und betriebsbedingt fallen in haushaltsüblichen Mengen Abwässer und Abfälle an. Hierbei gibt es in qualitativer Hinsicht keine Besonderheiten. Die Abfälle werden vorschriftsmäßig über den WZV entsorgt. Die Schmutzwässer werden zum Klärwerk Neversdorf abgeführt. Das Oberflächenwasser wird versickert oder über Regenrückhaltebecken der Groß Niendorfer Au zugeführt. Weitere Emissionen sind ebenfalls nicht in einem erheblichen Umfang zu erwarten.

Durch eine Zunahme des Fahrzeugverkehrs sind zusätzliche Schadstoffbelastungen zu erwarten. Insgesamt ist der zu erwartende Umfang an Fahrzeugbewegungen aber so gering, dass die Zusatzbelastung als unerheblich eingestuft wird.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die beiden Wohnbauflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Nutzung erneuerbarer Energien findet nicht statt.

Eine Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien kann im Flächennutzungsplan nicht verbindlich festgesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass erneuerbare Energien künftig nur auf freiwilliger Basis zum Einsatz kommen.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.3.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Nach dem am 28.1.2020 beschlossene Landschaftsrahmenplan liegt das Gemeindegebiet ganzflächig in einem Gebiet mit besondere Erholungseignung. Der westlich der B 432 gelegene Bereich ist als Eignungsfläche für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Weitere Darstellungen sind die Nebenverbundachse Groß Niendorfer Au und gesetzlich geschützte Biotope > 20 ha.

Weitere Fachpläne liegen nicht vor.

Die planerische Situation bliebe bei Nichtdurchführung der Planung unverändert. Die Durchführung der Planung bzw. die Umsetzung der Wohnbauflächen hat aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaftsplanung oder einzelner Inhalte.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.3.14 Störfall**

Störfallrelevante Betriebe sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vorhanden. Sie sind im Plangebiet auch nicht zulässig, entsprechend sind erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.4 Wechselwirkungen und Wirkgefüge**

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter. Eingriffe in ein Schutzgut können Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut bewirken. So haben z.B. Bodenversiegelungen Einfluss auf die Versickerung von Oberflächenwasser, die Grundwasserneubildungsrate, den Lebensraum für Pflanzen, den Lebensraum und das Nahrungsangebot für Tiere. Die Wirkbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern wurden weitgehend bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Da die Umweltauswirkungen bei allen Schutzgütern als unerheblich oder erheblich mit möglicher Kompensation beurteilt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, im Plangebiet nicht auftreten.

### **6.5 Kumulierende Wirkungen**

Für die Entwicklung der Baufläche Westlich Zum Raden wurden die Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter als erheblich betrachtet. Unter der Voraussetzung der Kompensation der Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen in der konkretisierenden Bauleitplanung können diese dann als unerheblich betrachtet werden. Es sind keine weiteren Vorhaben oder Planungen bekannt. Kumulierende

Wirkungen, die zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können, sind nicht zu befürchten.

## 6.6 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Bei einer Umsetzung der Planung ist von erheblichen Beeinträchtigungen folgender Schutzgüter auszugehen:

Biotope  
Boden  
Wasser  
Landschaft

Die Beeinträchtigungen erfordern Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu ermitteln und festzusetzen sind. Bei einer Umsetzung und dauerhaften Sicherung der Maßnahmen können die verbleibenden Beeinträchtigungen dann als unerheblich beurteilt werden.

## 6.7 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

### 6.7.1 Nullvariante

Übersicht über die Betroffenheit der Schutzgüter unter 6.3.1 bis 6.3.11:

Schutzgüter	Nichtdurchführung der Planung	Durchführung der Planung	Kompensation möglich
Biotope	Unverändert	Knickverschiebung	ja
Tiere, Pflanzen	unverändert	unverändert	nicht erforderlich
Boden, Fläche	unverändert	vollständiger Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Neuversiegelungen	ja
Wasser	unverändert	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes	ja
Luft	unverändert	unverändert	nicht erforderlich
Klima	unverändert	unverändert	nicht erforderlich
Landschaft	unverändert	Verschiebung des Ortsrandes in die freie Landschaft	ja
Biol. Vielfalt	unverändert	unverändert	nicht erforderlich
Natura 2000	unverändert	unverändert	nicht erforderlich

Mensch und seine Gesundheit	unverändert	unverändert	nicht erforderlich
Kultur- und sonstige Sachgüter	unverändert	unverändert	nicht erforderlich

Ohne eine Bauleitplanung und die nachfolgende Umsetzung der Wohnbauflächen bliebe der Zustand sämtlicher Schutzgüter unverändert. Die umweltrelevanten Belange wären nicht betroffen und unterlägen der unbeeinflussten Entwicklung. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotop, Boden, Wasser, Landschaft entfielen und müssten nicht durch schutzgutspezifische Kompensationsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle gesenkt werden.

Für die Gemeinde würde das bedeuten, dass weiterhin die Nachfrage nach Bauland nicht gedeckt werden könnte. Dies hätte zur Folge, dass langfristig aufgrund des demographischen Wandels die Einwohnerzahl überaltern und sinken würde. Der Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wäre infrage gestellt und das Dorfleben könnte in seiner jetzigen Form nicht weitergeführt werden können.

Um dies zu verhindern, wird eine Fläche für eine Wohnbebauung planungsrechtlich grundlegend vorbereitet und gesichert. Mit der Nullvariante kann das Ziel der Bauleitplanung nicht erreicht werden.

### 6.7.2 Alternativenprüfung

Bei einer Alternativenprüfung sind die Alternativen am Standort und die Alternativstandorte im Gemeindegebiet zu betrachten. Alternativen am Standort, also die Ausnutzung und Gestaltung der Flächen, können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und festgesetzt werden. Alternativstandorte im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden bzw. stehen eigentumsbedingt nicht zur Verfügung. Es sind im Gemeindegebiet keine Flächen vorhanden und verfügbar, die ein geringeres Konfliktpotential insb. im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft besitzen.

### 6.7.3 Vermeidung

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung lässt sich die Inanspruchnahme von Flächen für die Wohnbebauung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter nicht vermeiden.

In der konkretisierenden Bauleitplanung wird darauf zu achten sein, dass ausreichende Schutzmaßnahmen für die Strukturen mit besonderer Bedeutung und die Kompensationsmaßnahmen für die beeinträchtigten Schutzgüter gesichert werden. Der Flächennutzungsplan kann hier nur richtungsweisend sein. Durch geeignete Maßnahmen und den tlw. bestehenden gesetzlichen Schutz wird gewährleistet, dass die Planung keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen haben wird.

#### **6.7.4 Minimierung**

Die Inanspruchnahme intensiv ackerbaulich genutzter Flächen mit insgesamt geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange (Ausnahme sind die hochwertigen randlichen Knicks) wird dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot Rechnung getragen.

Im Rahmen der Abschichtung werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung konkrete Minimierungsmaßnahmen (z.B. Knickschutzstreifen, Verwendung wasserdurchlässigen Pflasters) entwickelt und festgesetzt.

#### **6.7.5 Ausgleich**

Aufgrund der Maßstäblichkeit und des Rechtscharakters eines Flächennutzungsplanes ist es nicht möglich, Ausgleichsmaßnahmen konkret zu ermitteln und über die Planung zu sichern. Erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden basierend auf den darin getroffenen Festsetzungen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter einschließlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen genau zu ermitteln, zu bewerten und naturschutzrechtlich zu klären sein. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter aufgezeigt und wie deren Kompensation grundsätzlich erbracht werden soll. Notwendige Kompensationsmaßnahmen sollen – sofern umsetzbar – im Gemeindegebiet erbracht werden. Dabei sollen im jeweiligen Baugebiet lediglich die Maßnahmen für die Abgrenzung der Gebiete zur freien Landschaft gesichert werden, um die Ausnutzbarkeit der Flächen nicht zu stark einzuschränken.

#### **6.8 Überwachung**

Da Flächennutzungspläne allgemein keine Rechtswirkung nach außen entfalten, können sie von der Gemeinde nicht als ein Belang herangezogen werden, dessen Beeinträchtigung ein Eingreifen als örtliche Ordnungsbehörde begründet.

Die Einhaltung der Festsetzung aus der verbindlichen Bauleitplanung obliegt der Genehmigungsbehörde und nachrangig der Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde. Zuständige Fachbehörden überwachen die Einhaltung fachgesetzlicher Vorgaben (z.B. Untere Naturschutzbehörde – Knickschutz).

#### **6.9 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten**

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

#### **6.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

der Bevölkerung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet. Hierzu werden im Gemeindegebiet zwei Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich am Ortsrand von Groß Niendorf und werden heute intensiv ackerbaulich genutzt. Durch die geplante Bebauung ist von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Landschaft auszugehen. Für die Beeinträchtigungen werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, welche die Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle absenken.

Die aus der Eingriffsregelung resultierenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

## **7 Nachsorgender Bodenschutz**

In der Kampstraße 2 befand sich zwischen 1958 und 1998 ein Autohaus mit Reparaturwerkstatt und zeitweise auch mit einer Tankstelle. Auf Grundlage der vorliegenden Daten der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ist nicht auszuschließen, dass diese die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Ortslage beeinträchtigen kann. Für das betr. Grundstück wird die vorhandene Nutzung nur in ihrem Bestand dargestellt. Da durch den Flächennutzungsplan grundsätzlich keine neuen Baurechte geschaffen werden, wird auf eine orientierende Voruntersuchung verzichtet. Diese erfolgt im Rahmen der Abschichtung in der verbindlichen Bauleitplanung oder – falls diese nicht erfolgt – auf der Vorhabenebene im Genehmigungsverfahren.



## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die SH Netz AG; die Trinkwasserversorgung zentral durch die Wassergenossenschaft Groß Niendorf.

Die Gemeinde ist an das Glasfasernetz angebunden.

Die Entsorgung von Abwasser und Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zum gemeinsamen Klärwerk in Neversdorf abgeführt.

Zur Prüfung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens der geplanten Wohnbaufläche westlich Zum Raden wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ein Bodengutachten erstellt (Orientierende Vorerkundung, Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021). Der Gutachter kommt

zum dem Ergebnis, dass der Untergrund ausreichend durchlässig ist für eine Versickerung des Oberflächenwassers.

Für die nachfolgende Überplanung des Gebietes wird angestrebt, den abflusswirksamen Anteil der Flächen im Plangebiet und damit die Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz durch Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Regenabflüssen zu minimieren. Hierfür kommen in der konkretisierenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Pflicht zur Versickerung und die Beschränkung der zulässigen überbaubaren Flächen auf ein Mindestmaß in Betracht. Der parallel im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 2 enthält im Entwurf entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen.

Die Untere Wasserbehörde hat per Mail vom 01.11.2021 für den Bebauungsplan Nr. 2 die gesicherte Entsorgung bestätigt."

Die Abfallbeseitigung wird vom Wegezweckverband durchgeführt.

-----

Gemeinde Groß Niendorf  
Der Bürgermeister

Groß Niendorf, den 23. 06. 2022



*H. Westphal*  
\_\_\_\_\_  
(Westphal)