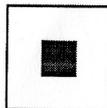


## **Begründung**

für die Satzung  
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 (4) Nr. 3  
BauGB in die rechtskräftige Satzung über die im Zusammenhang bebauten  
Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB

der Gemeinde Groß Niendorf, Kreis Segeberg

für das Gelände nordöstlich der Straße „Osterkamp“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

## 1. Allgemeines

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Satz (4) Nr. 1 BauGB einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Niendorf hat beschlossen, das in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundstück in die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB einzubeziehen.

Das Flurstück befindet sich am nordöstlichen Rand der zentralen Ortslage von Groß Niendorf und umfaßt eine Größe von ca. 4000 m<sup>2</sup>.

Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg
- im Süden durch die Straße „Osterkamp“
- im Westen durch bestehende Bebauung

Das Flurstück unterliegt zur Zeit einer Ackernutzung. Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze besteht ein Knick.

## 2. Planungsinhalte

Ziel der Planung ist die Vorbereitung der Schaffung von fünf Baugrundstücken für eine Einzelhausbebauung sowie eines nördlich daran anschließenden Kinderspielplatzes.

Im Rahmen der vorliegenden Satzungserweiterung wird eine Grundfläche (GR) pro Wohngebäude von jeweils 150 m<sup>2</sup> festgelegt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene eingeschossige Bauweise und die relativ geringe Grundfläche werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung der Baugrundstücke möglich. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der nördliche Bereich von ca. 500 m<sup>2</sup> wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Fläche wird durch einen geplanten Knick entlang des Kinderspielplatzes in nördliche und westliche Richtung, zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Der erforderliche Flächenausgleich wird durch eine Erweiterung der sich im nördlichen Gemeindegebiet befindliche Ausgleichsfläche geleistet.

### 3. Standortfindung

Die Gemeinde hat sich ausführlich mit der Wahl der geplanten Erweiterungsfläche befasst.

Die Ortslage ist geprägt von großen Hofstellen und Gebäuden, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden, sowie dazugehörigen großen Freiflächen, die als Hauskoppeln oder als Gärten genutzt werden.

Wesentliches Ziel der Gemeinde bei der weiteren Entwicklung ist der Erhalt des dörflichen Charakters in der Ortsmitte.

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befinden sich noch einige nicht bebaute Grundstücke, die aber aus unterschiedlichen Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen (siehe Anlage 1).

#### **Fläche 1: „Christian Rohlf Platz“**

diese ca. 0,7 ha große Fläche liegt neben der ehemaligen Schule, heute „Dörpshus“ wird als Spielplatz und Bolzplatz benutzt und bildet in Verbindung mit dem „Dörpshus“ den gemeinschaftlichen Mittelpunkt des Dorfes.

Diese zentrale Funktion soll nach dem Willen der Gemeinde auch erhalten bleiben

Im Süden grenzt eine ca. 0,4 ha große bewaldete Fläche an, auf der sich das Ehrenmal der Gemeinde befindet.

#### **Fläche 2 „Gelände nördlich der Dorfstraße“**

Diese Fläche ist ebenfalls unbebaut, ist ca. 0,7 ha groß und gehört zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung (Schweine).

Die Fläche wird als Hauskoppel genutzt und auch weiterhin benötigt.

#### **Fläche 3 „Reitplatz“**

Auf dieser ca. 0,3 ha große Fläche westlich der Dorfstraße befindet sich ein stark frequentierter Reitplatz.

Dieses Grundstück liegt im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen der Niendorfer Au, aber auch gegenüber einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung, und steht deswegen für eine Bebauung ebenfalls nicht zur Verfügung.

Weitere unbebaute Flächen sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden.

Andere, für eine eventuelle Einbeziehung in den Innenbereich untersuchte Außenbereichsflächen, liegen entweder

- im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen der Niendorfer Au,
- in den Immissionsschutzabständen von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung,
- oder könnten nur im Rahmen der Bauleitplanung realisiert werden.

Die Gemeinde Groß Niendorf hat sich unter Berücksichtigung der aufgeführten Gründe für das nunmehr vorgesehene Grundstück entschieden.

#### 4. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Geltungsbereich der Satzungserweiterung handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht.

Dem Schutzgut Boden ist hier aufgrund seines Bestandes keine hohe Wertigkeit zuzuordnen. Durch den geplanten Eingriff kommt es jedoch zu Bodenversiegelungen, die entsprechend auszugleichen sind. Minimierend wirkt sich die niedrig gewählte Grundfläche (GR) von je 150 m<sup>2</sup> aus. Es ergibt sich folgende Eingriffs- bzw. Ersatzermittlung:

|                       | Eingriffsfläche in m <sup>2</sup> | Eingriffsart      | maximal versiegelte Fläche in m <sup>2</sup> |
|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|--|
| Bebaubare Grundstücke | GR 750 + 50%                      | Vollversiegelung  | 1125   |
| Kinderspielplatz      | 500                               | Spielplatznutzung | 500  |

| verbleibende Eingriffsfläche in m <sup>2</sup> | Eingriffsart      | Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart | benötigte Ersatzfläche in m <sup>2</sup> |
|--|-------------------|---|--|
| 1125   | Vollversiegelung  | 0,5   | 563                                      |
| 500  | Spielplatznutzung | 0,2   | 100                                      |
|  |                   |   | 663                                      |

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, die die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen, landwirtschaftlichen Flächen vorsehen. Die Fläche mit der entsprechenden Größe wird als ca. 5,0 m breiter, in westlicher Richtung abzuzäunender, der Sukzession zu überlassender Streifen westlich der im Rahmen der Satzungserweiterung „Grundstück nordöstlich der Siedlung „Radsolkamp““ anzulegende Ausgleichsfläche (Sukzession) auf Flurstück 21/2 der Flur 3 festgelegt. Die im Zuge der o. g. Planung erforderliche westliche Abzäunung wird um ca. 5,0 m entsprechend weiter nach Westen versetzt.

Das Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser) weist in diesem Bereich keine besonderen Empfindlichkeiten auf. Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden. Hinweise auf hohe Grundwasserstände liegen nicht vor. Besondere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Schutzgut Klima/Luft bedarf auf der vorliegenden Planungsebene keiner Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um einen Bereich der einer Ackernutzung unterliegt. Bei Eingriffen in diesen Biotoptyp ist nicht mit erheblichen sowie

nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

Der bestehende Knick wird hier jedoch erheblich sowie nachhaltig beeinträchtigt und bedarf eines Ausgleiches. Zum einen wird er durch die mögliche Bebauung von der freien Landschaft abgetrennt und somit in seiner ökologischen Funktion eingeschränkt. Zum anderen sind insgesamt vier Knickdurchbrüche für die Erschließung der Grundstücke sowie ein Durchbruch für die Zuwegung zum geplanten Kinderspielplatz erforderlich. Um weitere Knickrodungen zu verhindern, sind als Minimierung diese Zahlen textlich festgesetzt. Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung:

| Eingriffsumfang | Eingriffsart                               | Ausgleichsfaktor | benötigter Ausgleich       |
|-----------------|--|------------------|----------------------------|
| 88 m Knick      | Beeinträchtigung der ökologischen Funktion | 1 : 0,3          | 26 m Knickneuanlage        |
| 17,5 m Knick    | Rodung                                     | 1 : 2            | 35 m Knickneuanlage        |
|                 |  |                  | <b>61 m Knickneuanlage</b> |

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des geplanten Kinderspielplatzes wird für die erforderlichen 61 m ein entsprechend dimensionierter Knick angelegt.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt in diesem Bereich eine mittlere Bedeutung. Der Plangeltungsbereich sowie seine Umgebung sind geprägt durch eine Acker- bzw. Grünlandnutzung mit strukturierenden Knicks. Geländemorphologische Besonderheiten liegen nicht vor. Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier die Wahl einer geringen Grundfläche (GR 750 m<sup>2</sup>) sowie die Begrenzung der Höhe über die Festsetzung der Eingeschossigkeit. Im Übrigen gelten die durch § 34 BauGB sich an der vorhandenen Bebauung orientierenden Maßgaben. Durch die geplanten Knickneuanlagen wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hin geschaffen.

Die gesetzlichen Anforderungen gem. §§ 18 - 20 BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Systeme.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 25m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV-334- 166.701.400- in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

## 6. Erschließung

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

Gemeinde Groß Niendorf, den 20. 04. 06

Siegel



Bürgermeister

---

Stand: 10. 2005

# Standortuntersuchung "nicht bebaute Flächen"

