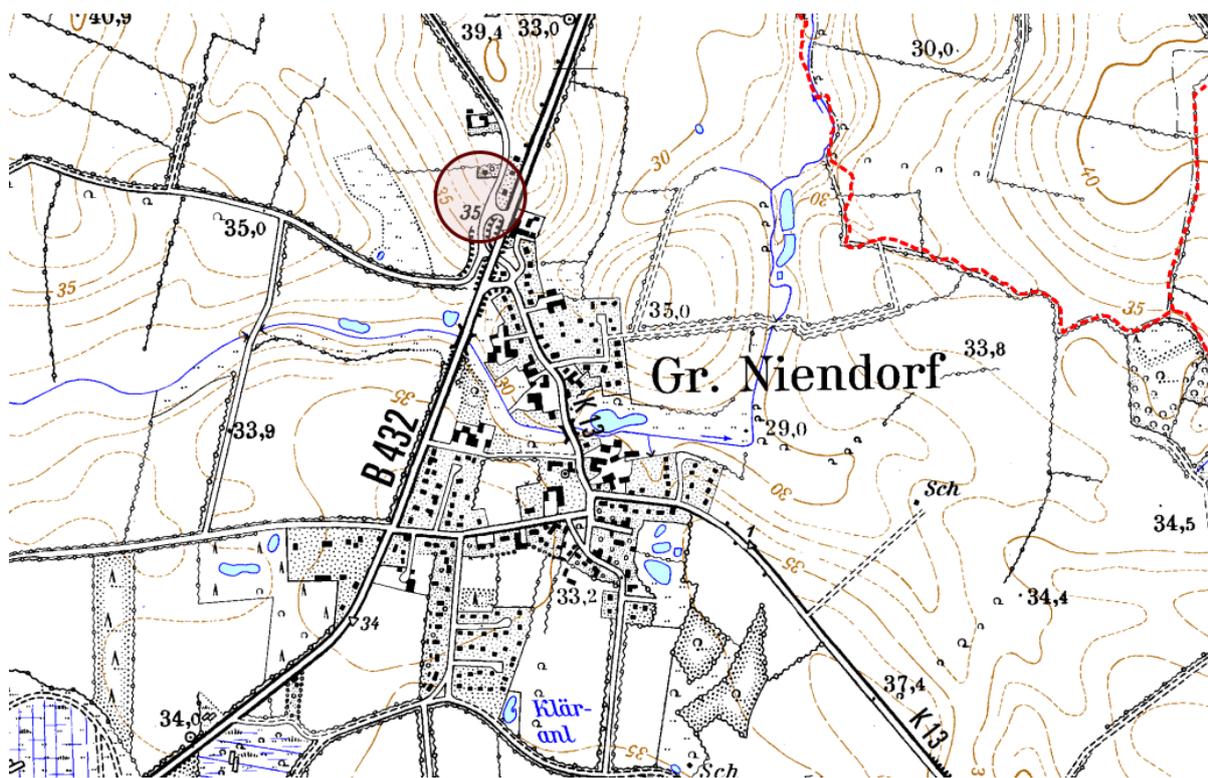


## Satzung der Gemeinde Groß Niendorf über den Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung für das Gebiet "Westlich der Bundesstraße 432 und nördlich der Straße An der Au"

---

### Begründung

---



## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Planungsanlass und Planungsziele
4. Planungsinhalte
5. Naturschutz
6. Entsorgung
7. Hinweise

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Groß Niendorf hat in ihrer Sitzung am 12.03.2015 beschlossen, für das Gebiet „Westlich der Bundesstraße 432 und nördlich der Straße An der Au“ den Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung aufzustellen.

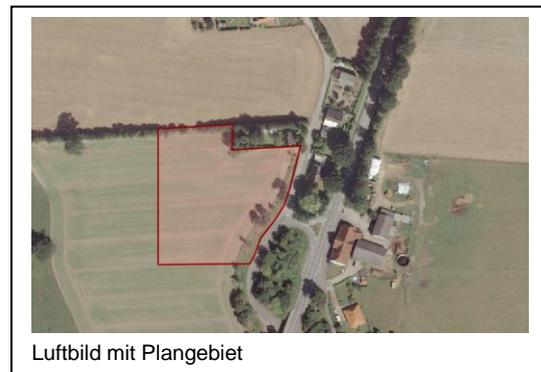
Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änd. sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) 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),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVObI Schl.-H. S.6).

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten, zudem werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher ohne Umweltprüfung und –bericht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage von Groß Niendorf, westlich der Bundesstraße 432 und der Dorfstraße, nördlich der Straße An der Au, südlich des Heiderfelder Weges. Es wird zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Plangeltungsbe-  
reich ist eine Teilfläche des Flurstückes 11/10, Flur 2, Gemarkung Groß Niendorf und besitzt eine Größe von ca. 1 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



## 3 Planungsanlass und –ziele

Die Ursprungsplanung sah die Erschließung des Plangebietes mit einer öffentlichen Straße vor. Die Stichstraße wurde als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 8 m sowie einem Wendehammer mit einem Radius von 12 m und einem davon abzweigenden 5 m breiten Stichweg für die Erschließung des Grundstückes 4 festgesetzt. Die Baugrenzen waren entlang der Erschließungsstraße an deren Verlauf angepasst.

Es hat sich gezeigt, dass das Plangebiet aufgrund seiner relativ geringen Größe mit einer öffentlichen Straße nicht wirtschaftlich erschlossen werden kann. Trotz Nach-

frage ist es deshalb bis heute nicht zu einer Umsetzung des Ursprungsplanes gekommen. Aus diesem Grunde wird die Erschließung nun nicht mehr durch eine öffentliche Straße, sondern durch ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt.

#### **4 Planungsinhalte**

Die Erschließung der Grundstücke 1 bis 5 wird als eine 8 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Mit der Planänderung gehen Ausbau und Unterhaltung der Erschließungsstraße sowie die Anbindung an die in der Dorfstraße gelegenen Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung geeigneter Regenrückhalteeinrichtungen in die Verantwortung der Eigentümer über.

Die Baugrenzen werden an den geänderten Verlauf der Erschließungsstraße angepasst.

#### **5 Naturschutz**

Durch die Änderung des Ursprungsplanes werden keine Eingriffe vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Eine vertiefende Betrachtung ist daher entbehrlich.

#### **6 Entsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wegezweckverband zur Deponie nach Damsdorf. Für die Abholung sind eine ausreichend bemessene Zufahrtsstraße und eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug zwingende Voraussetzung. Nur wenn der Ausbauzustand dem entspricht und der Eigentümer der Benutzung zustimmt, kann die Abholung auf dem Grundstück erfolgen. Dies ist vom Grundstückseigentümer eigenverantwortlich mit dem Wegezweckverband zu vereinbaren.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Das Oberflächenwasser wird über ein südlich des Plangebietes anzulegendes Regenrückhaltebecken in die Niendorfer Au abgeführt.

#### **7 Hinweise**

**7.1** 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 Ver-

---

pflichteten 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.

**7.2** Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**7.3** Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind über eine Baulasteintragung sicherzustellen.

**7.4** Das Plangebiet befindet sich gegenüber dem denkmalgeschützten Gasthof Rickert.

Für die Grundstücke 1 und 5 wird eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig werden.

**7.5** Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**7.7** Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort.

---

Gemeinde Groß Niendorf  
Der Bürgermeister

Groß Niendorf, den

---

(Bürgermeister)