



Gemeinde Groß Niendorf

Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet

„Westlich zum Raden, nördlich Osterkamp“

Begründung

Satzungsbeschluss
GV 22.11.2022

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Standortfindung, Raumordnung
- 4 Planungsanlass und Planungsziele
- 5 Planungsinhalte
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze
 - 5.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
 - 5.4 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 6 Naturschutz
 - 6.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe
 - 6.2 Gesetzlicher Biotopschutz
 - 6.3 Artenschutz
- 7 Verkehrliche Erschließung
- 8 Ver- und Entsorgung
- 9 Immissionen
- 10 Archäologie
- 11 Hinweise

Anlagen:

Baulückenerfassung 2017, fortgeschrieben März 2022

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

Orientierende Vorerkundung, Dipl. Biol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Groß Niendorf hat auf ihrer Sitzung am 26.11.2019 beschlossen, für das Gebiet „Westlich zum Raden, nördlich Osterkamp“ den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (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).

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 10.000 m² und das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Gemeinde möchte dem akuten Baulandmangel durch die Ausweisung von Bauflächen entgegenwirken. Da die überplante Fläche von relativ geringer Größe und einfach strukturiert ist, ist es vertretbar, auf eine vertiefende Betrachtung der Umweltbelange zu verzichten. Der Bebauungsplan wird zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Der erstmalig aufgestellte Flächennutzungsplan wurde vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport mit Erlass vom 12.09.2022 genehmigt und trat am _____ in Kraft. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf als einzige Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage von Groß Niendorf und grenzt im Süden an vorhandene Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/1 tlw., 65 und 66 der Flur 3 in der Gemarkung Groß Niendorf und hat eine Größe von rd. 1,2 ha.

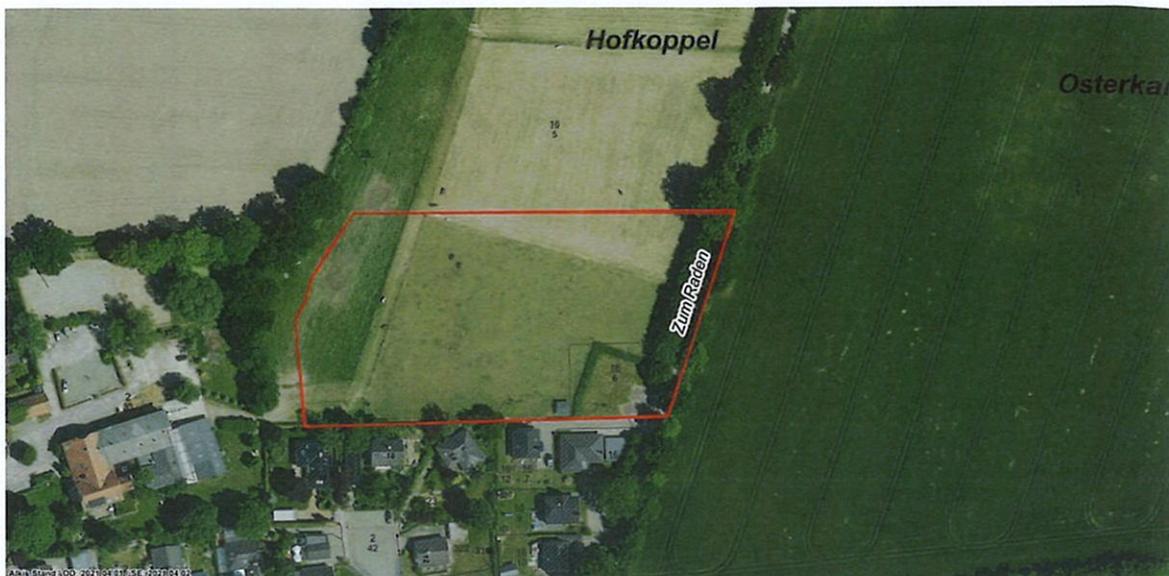


Abb. 1: Plangebiet 1:1000

3 Standortfindung, Raumordnung

Die Schwerpunkte der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung befinden sich in den Ortsrandlagen nördlich Oldesloer Straße, östlich Dorfstraße, westlich und östlich Tönningstedter Weg sowie als Lückenschluss nördlich der unteren Dorfstraße. Diese Bereiche sind als Wohnbauflächen teils mit zusätzlicher wohngebietsverträglicher Nebennutzung entstanden. Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit waren die 5 Satzungen nach § 34 (4) BauGB. Aus diesen Satzungen heraus ergeben sich 2 Flächenreserven östlich Musbarg und südlich Zum Raden. Die Abfrage der Verfügbarkeit von Bauflächen einschl. Baulücken im Rahmen der Baulückenerfassung hat ergeben, dass diese Flächen für den allgemeinen Flächenmarkt nicht zur Verfügung stehen.



Abb. 2: 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, die Fläche nördlich Osterkamp, westlich Zum Raden als Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Fläche konnte zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden.

Im Süden schließt direkt die Bebauung Osterkamp/Zum Raden an, in Richtung Norden und Osten beginnt die freie Landschaft, westlich befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Die Fläche selbst wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, entlang der Ostseite verläuft ein Knick. Die Erschließung kann über die Anbindung an die Straße Zum Raden erfolgen.

Mit der Entwicklung dieser Fläche wird der Ortsrand parallel zur vorhandenen Bebauung um zwei mögliche Bauzeilen in Richtung Norden verschoben. Durch die Anlage eines mehrreihigen Gehölzstreifens wird eine deutliche Abgrenzung zum Außenbereich geschaffen.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung hinsichtlich einer wohnbaulichen Entwicklung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan vom 17.12.2021 und dem Regionalplan für den Planungsraum I (heute Planungsraum III) von 1998. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans bringt für die wohnbauliche Entwicklung einen neuen Berechnungszeitraum, der von dem Wohnungsbestand am 31.12.2020 ausgeht und für den neuen Planungszeitraum bis 2036 gilt. Für die Gemeinden im Ordnungsraum wird bis 2036 in Abhängigkeit von dem tatsächlichen örtlichen Bedarf ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von max. 15% des Wohnungsbestandes vom 31.12.2020 vorgegeben. Für die Gemeinde Groß Niendorf bedeutet dies einen maximalen Zuwachs von 44 Wohneinheiten.

Nach dem Regionalplan für den (damaligen) Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Groß Niendorf innerhalb des Ordnungsraumes und ist umgeben von einem Regionalen Grünzug. Ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet.

Die Ortslage von Groß Niendorf ist vollständig von dem Regionalen Grünzug umschlossen, so dass es zunächst zu klären galt, ob eine Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich dessen 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 die Fläche nicht zweifelsfrei zugeordnet werden kann. 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 der Regionalen Grünzüge bestehen. Mit Schreiben vom 08.11.2021 bestätigt die Landesplanung, dass „gegen die Planung der Gemeinde Groß Niendorf keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen“.

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. Diese Ziele stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Einen Landschaftsplan besitzt die Gemeinde nicht. Das in 2007 begonnene Verfahren wurde nach der Bestandserfassung (Planungsbüro Wichmann, März 2007) abgebrochen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes wird die Aufstellung eines Landschaftsplanes zur Ordnung und Entwicklung der Belange von Natur und Landschaft für das gesamte Gemeindegebiet nicht für erforderlich gehalten.

4 Planungsanlass und Planungsziele

Als Gemeinde im ländlichen Raum hat sich Groß Niendorf in den letzten 25 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt. Im Durchschnitt der Jahre bis 2017 wurden in der Gemeinde jährlich 4,3 Wohnungen errichtet. Dabei sind die zusätzlichen Wohneinheiten durch die Bebauung von Baulücken, Nachverdichtungen und Ersatzbauten entstanden. Einen Bebauungsplan für eine wohnbauliche Nutzung gab es nicht, lediglich eine 4-fach ergänzte Innenbereichssatzung. Seit 2017 stagniert die Zahl der Wohnungen, was letztlich durch den Mangel an verfügbarem Bauland begründet ist.

Es gibt seit geraumer Zeit bei der Gemeinde eine Vielzahl an Anfragen nach Bauland. Diese Nachfrage besteht unverändert fort. Es sind längst nicht nur Kinder von Ortsansässigen oder ehemalige Ortsansässige, sondern auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur mit dem aktiven Dorfleben, die vorhandenen Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und die gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes schätzen.

Die Gemeinde sieht sich hier in der Verpflichtung, ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nachzukommen und die Voraussetzungen für weiteren Wohnraum zu schaffen.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wurde zur Vorbereitung auf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes in 2016/2017 eine Baulückenerfassung für die gesamte Ortslage durchgeführt. Diese wurde in 2022 aktualisiert. Von den 14 ermittelten Baulücken stehen 1 kurzfristig und 2 mittelfristig zur Verfügung für eine Bebauung innerhalb der nächsten 15 Jahre (Stand: März 2022).

Übergeordnetes Planungsziel ist die kurzfristige Schaffung von Wohnraum mittels einer beschleunigten Bauleitplanung. Mit der Planung werden 13 ortsangepasste Grundstücke planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet, womit ein Teil des vorhandenen Bedarfs gedeckt werden kann.

5 Planungsinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Sämtliche Nutzungen, die über das Wohnen hinausgehen, werden insbesondere aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, des erhöhten Bedarfs an Stellplätzen und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe als nicht verträglich beurteilt. Sie werden daher nicht in das zulässige Nutzungsspektrum aufgenommen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt zzgl. einer zulässigen Überschreitung für eine Terrasse um 30 m² je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die auch eine barrierefreie, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht.

Die Grundflächenzahl bezieht sich gem. § 19 Abs. 1 und 3 BauNVO auf die Grundfläche, nicht auf die Grundstücksgröße. Grundflächen sind die Anteile am Gesamtgrundstück, die mit baulichen Anlagen überstellt werden können. Für die Grundstücke 1 bis 6 sowie 13 bedeutet dies, dass die Flächen für Gehölzanpflanzungen, Knicks und Knickschutzstreifen bei der Ermittlung der Grundfläche und der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben müssen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m auf den Grundstücken 2 bis 13 wird sichergestellt, dass annähernd sämtliche heute gängigen Gebäudetypen errichtet werden können und die neuen Wohnhäuser aber dennoch nicht als Fremdkörper erscheinen. So bleibt die Veränderung des Ortsbildes hier im Übergang zur freien Landschaft verträglich. Um sicherzustellen, dass dorfuntypische Kubaturen (z.B. Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses) nicht das Gesamtbild stören, wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Mit der Zulässigkeit einer Zweigeschossigkeit wird der allgemeinen Anforderung an flächensparendes Bauen Rechnung getragen.

Das Grundstück 1 ist durch die Gehölzpflanzung und den Knick mit Knickschutzstreifen hinsichtlich der Grundstücksausnutzung stark eingeschränkt. Um bei Einhaltung der einschlägigen Knickschutzvorschriften eine möglichst variable Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wird die max. Firsthöhe für Grundstück 1 mit 6,50 m und zusätzlich eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Dadurch kann der Abstand zum Knickwallfuß von 9 m auf 6,50 m reduziert werden.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Einzelhäuser prägen das Bild der Umgebung des Plangebietes und allgemein die Ortstypik Groß Niendorfs. Damit fügt sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung ein. Zusätzlich werden auch Doppelhäuser zugelassen, um ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typisch dörflichen Baukultur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Naturschutzrecht werden die Baugrenzen insgesamt weitestgehend großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

In der Vergangenheit wurde vielerorts oftmals festgestellt, dass die Stellplätze auf den Grundstücken aufgrund geringer Grundstücksgrößen nicht ausreichen und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der älteren Wohnstraßen sind für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen oftmals auch keinen Gehweg. Die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst scheint nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder.

Anders als im kreisweiten Durchschnitt liegt der Durchschnitt der Fahrzeuge pro Wohneinheit im ländlichen Raum regelmäßig bei 2 Fahrzeugen oder sogar mehr.

Bei Familien mit Kindern ist es nicht unüblich, dass volljährige Kinder über eigene Fahrzeuge verfügen. Es erscheint daher zunächst sinnvoll, die Anzahl der Stellplätze mit 3 je Wohneinheit festzusetzen. Die Festsetzung einer angemessenen Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit reduziert die Inanspruchnahme öffentlicher Parkplätze. Es kann jedoch nicht sicher davon ausgegangen werden, dass alle Grundstücke von Familien mit Kindern bebaut werden. Eine Bebauung durch Ältere oder kinderlose Familien kann nicht ausgeschlossen werden. 2-Personenhaushalte besitzen häufig nur ein Fahrzeug oder max. 2, so dass ein dritter Stellplatz für Besucher*innen überzogen erscheint. Aus diesem Grund werden nur 2 Stellplätze pro Wohneinheit verpflichtend festgesetzt.

5.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an der aktuellen Nachfrage. Sie bildet einen Kompromiss zwischen traditionellen Grundstücksgrößen ländlicher Orte und dem Trend zu immer kleineren, pflegeleichten Grundstücken mit wenig Freifläche. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m² für ein Einzelhaus und 400 m² für eine Doppelhaushälfte bleiben die Grundstücke auch für junge Familien und ältere Menschen bezahlbar. Die reduzierten Grundstücksgrößen tragen dazu bei, den allgemeinen Flächenverbrauch zu reduzieren und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gebiet in der Gesamtheit den dörflichen Charakter eines Wohngebietes behält.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft einwirken. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand der Nachbarflächen und aufgrund der Ortsrandlage auch an den Farben der freien Landschaft.

5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts wird die Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt.

Zur Förderung der gefährdeten Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen ohne offene Bodenflächen und stattdessen mit Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.

Zum Schutz des gesetzlich besonders geschützten Knicks wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von baulichen Anlagen und Ablagerungen jeglicher Art

freizuhalten ist. Dies entspricht den fachlichen Vorgaben aus den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20.01.2017 („Knickerlass“).

5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein 5 m breiter und südlich des Knicks ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit heimischen Laubgehölzen in definierter Pflanzqualität zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Durch die Anpflanzung im Norden wird eine klare Abgrenzung des Ortsrandes zum angrenzenden Regionalen Grünzug aus dem Regionalplan geschaffen. Um mit der Pflanzung möglichst auch positive Effekte für die heimische Insektenfauna zu fördern, wird für die Laubgehölze die Einschränkung „heimische Gehölzarten“ vorgegeben.

6 Naturschutz

6.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besonderen Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Osten an die Straße Zum Raden anschließt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft im nördlichen Abschnitt ein gut ausgeprägter Knick, der nur für die Anbindung der neuen Erschließungsstraße unterbrochen werden muss, ansonsten aber geschützt und erhalten werden kann. Innerörtlich gibt es keine verfügbaren Flächen mit geringerem Konfliktpotential. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bauflächen und Wohnraum ist eine Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht zu vermeiden.

Durch geeignete Festsetzungen wird die Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewährleistet. Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Zahl der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude wurden so getroffen, dass sie eine nachfragegerechte, zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen auf ein ortsangemessenes Maß begrenzen.

Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ einschl. deren zulässiger Überschreitung und der Anlage der Erschließungsstraße eine Neuversiegelung von bis zu rd. 5.900

m² möglich und die bauliche Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich hinein würde das Landschaftsbild verändern.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, allgemeine Arten und Biotope sowie Landschaftsbild gelten in den Fällen der §§ 13a und 13 b BauGB nicht als Eingriffe. Eine Kompensation ist nicht erforderlich. Da im rechtlichen Sinn keine Eingriffe stattfinden, erübrigt sich die detaillierte Abarbeitung der (allgemeinen) Eingriffsregelung einschl. Bestandsaufnahme, Bewertung, Konfliktanalyse sowie die Erarbeitung differenzierter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

6.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Der entlang der Ostseite des Plangebietes verlaufende Knickabschnitt ist Teil einer Allee und gehört nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen. Knicks dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt, noch erheblich beeinträchtigt werden.





Abb. 3: Knick, unmaßstäblich

Der Knick besitzt einen gut ausgeprägten Wall mit geschlossener Krautschicht. Der Gehölzbewuchs mit knicktypischen Gehölzen ist dicht und durchgängig. Die Gehölzarten entsprechen den typischen „Bunten Knicks“, vorrangig sind Hasel, Hohlender, Schneeball, Schlehe zu finden. Der Knick ist Bestandteil eines Redders, der die Straße Zum Raden säumt. Im Bereich des Flurstücke 65 ist auf einer Länge von ca. 20 m kein Knick vorhanden. In der Nordostecke des Plangebietes befindet sich ein mächtiger, efeubewachsener Eichenüberhälter mit einem Stammdurchmesser von 1,30 m und einen Kronendurchmesser von 20 m.



Abb. 4: Knick (Plangebiet linksseitig), Blickrichtung von Süd nach Nord, unmaßstäblich

Der Knick ist naturschutzfachlich hochwertig.

Um den Knick vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird entspr. den Anforderungen aus dem Knickerlass im Bereich des Baugrundstücks 1 ein Knickschutzstreifen von 3 m festgesetzt, der von Bebauung und Ablagerungen freizuhalten ist.

Für die Erschließung ist ein Knickdurchbruch von der Straße „Zum Raden“ in Ermangelung alternativer Erschließungsmöglichkeiten unvermeidbar. Der damit einhergehende erhebliche Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop erfordert Ersatzmaßnahmen, welche auf der Ebene des Bebauungsplans zu bilanzieren und nachzuweisen sind. Zudem ist für den Knickeingriff ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 BNatSchG zu stellen.

Die Genehmigung einer Knickverschiebung wurde bereits bei der Naturschutzbehörde angefragt. Mit Mail vom 07.03.2022 teilt diese mit, dass eine Genehmigung in Aussicht gestellt wird, wenn diese mit den Festsetzungen im B-Plan übereinstimmt und artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

Durch die Verschiebung des Knicks auf das Grundstück Nr. 13 würde jedoch ein neuer Konfliktpunkt geschaffen. Knicks auf Privatgrundstücken werden langfristig oftmals sukzessive umgewandelt in Zierstreifen. Pflanzungen nicht heimischer Gehölze sowie bauliche Veränderungen am Knickfuß sind keine Ausnahme, sondern

kommen regelmäßig vor. Die Verstöße erfordern die oftmals langwierige ordnungsbehördliche Verfolgung durch die Naturschutzbehörde. Zudem entstünde hier ein Knickabschnitt, der keine Anbindung an die bestehenden Knickstrukturen besäße. All dies ist naturschutzfachlich nicht wünschenswert.

Aus diesen Gründen möchte die Gemeinde Abstand nehmen von der ursprünglichen Idee einer Verschiebung und stattdessen entlang des Grundstücks 13 eine 2-reihige Gehölzpflanzung mit heimischen Gehölzen festsetzen. Der notwendige Ersatzknick soll vollständig auf dem gemeindeeigenen Flurstück 21/2, Flur 3, Groß Niendorf erbracht werden.

Die lt. Knickerlass erforderliche Kompensation für die Knickrodung berechnet sich wie folgt:

Anbindung an die Straße Zum Raden: **15 m Knickrodung**

Ausgleich/Ersatz im Verhältnis 1:2 ergibt einen **Kompensationsbedarf von 30 m Knickneuanlage**.

Der Ausgleich/Ersatz soll auf dem gemeindeeigenen Flurstück 21/2, Flur 3, Gemarkung Groß Niendorf erbracht werden.

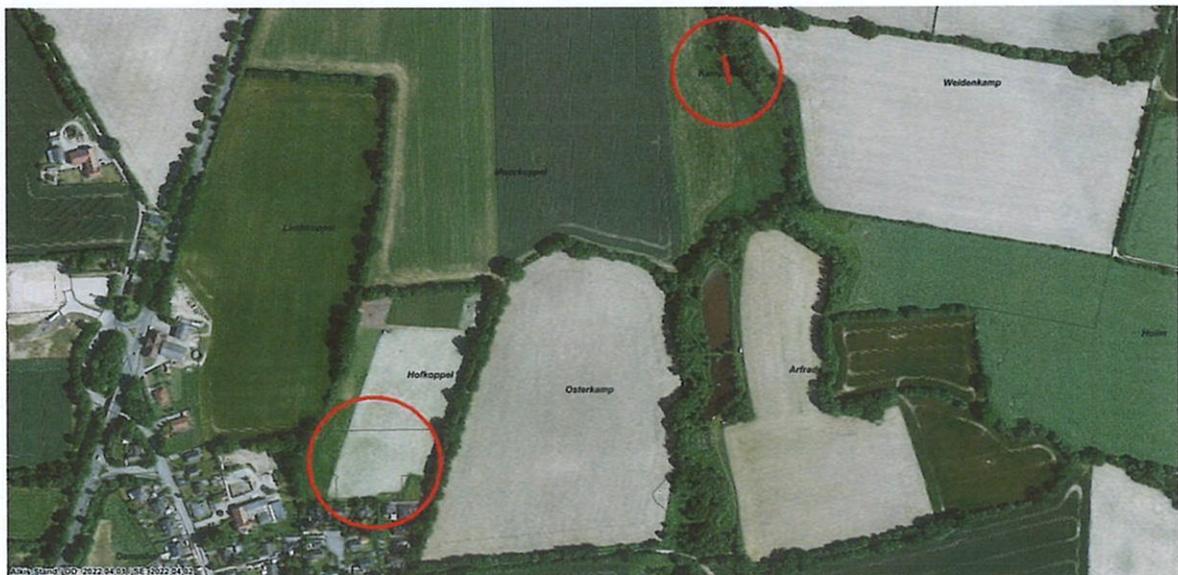


Abb. 5: Lageplan: südlich Plangebiet, nördlich Knickneuanlage, unmaßstäblich



Abb. 6: Knickneuanlage M 1:1000

Bei der Fläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche. Entlang der westlichen Flurstücksgrenze wird ein ca. 30 m langer Knick fachgerecht entspr. den Vorgaben aus dem Knickerlass angelegt. Die Knickneuanlage ergänzt die vorhandenen Gehölzstrukturen und schafft zusätzliche Habitate für gebüschbrütende Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger. Zudem werden die landwirtschaftlichen Einträge in die Au abgemildert. Sofern zukünftig weitere Knickersatzmaßnahmen erforderlich werden sollte, strebt die Gemeinde eine Verlängerung der Knickneuanlage an.

6.3 Artenschutz

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung auf der Grundlage einer Datenrecherche sowie auf der „Zuarbeit zum Erläuterungsbericht der FNP-Änderung und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf“, Landschaftsplanung JACOB FICHTNER PartGmbH, 16.02.2022.

Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks. In diese wird bis auf einen 15 m breiten Durchbruch nicht eingegriffen. Mit der Bebauung des Plangebietes gehen Flächen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren. Der randliche Knick wird mit Ausnahme eines erschließungsbedingten, unvermeidbaren Durchbruchs im Grundsatz erhalten, er besitzt eine besondere Bedeutung als Tierlebensraum.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Dies hat sich bei den Ortsbesichtigungen im Frühjahr bestätigt. Es konnten rufende und balzende Tiere (Blaumeisen, Grasmücken, Amseln) sowie Individuen mit Nistmaterial im Schnabel ausgemacht werden. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf Habitatverluste und Störungen mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die benachbarten

Knicks reagieren werden. Nach Beendigung der Bauphase und der Anlage der Gärten, werden diese von den Arten schnell angenommen und besiedelt, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Sofern es bei der Errichtung von Bauvorhaben zu einer Beseitigung von Grünstrukturen kommen sollte, ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es nicht zu Tötungen einzelner Individuen kommt. Zur Vermeidung von Tötungen sind Knickrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. durchzuführen.

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

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 Breitflügelfledermaus.

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 Haselnussschalen mit den typischen senkrecht zum Loch verlaufenden Zahnabdrücken gefunden. Dies erlaubt jedoch keinen sicheren Rückschluss auf das Fehlen von Haselmäusen. Nussschalen 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.

Mit der Bebauung gehen Flächen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren. Der randliche, für geschützte Arten besonders wertvolle Knick wird mit Ausnahme eines erschließungsbedingten, unvermeidbaren Durchbruchs im Grundsatz erhalten. Der Knick hat eine besondere Bedeutung als Tierlebensraum.

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

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 Fledermausquartierpotential außerhalb der Vogelbrutzeit (somit vom 01.10. bis 28.02.) nicht ein. Der mächtige Eichen-Überhälter am nordöstlichen Rand des Plangebiets mit Quartierspotential 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 2 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 potentieller 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 potentiellen 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.

7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende öffentliche Straße mit Wendehammer und einer Anbindung an die Straße Zum Raden. Die Straße erhält eine Breite von 9,50 m einschl. einer Mulde für die Versickerung des Straßenwassers.

Entlang der Erschließungsstraße werden einzelne kleinkronige Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 12 bis 14 cm gepflanzt. Die Standorte sind variabel und können an die Grundstückszuschnitte und -zufahrten angepasst werden. Die Bäume sollen jeweils mit öffentlichen Parkplätzen kombiniert werden. Die genaue Anzahl und die Lage der Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Für eine bessere Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV bzw. die Bushaltestelle an der B 432 wird ein 2m breiter Fußweg zwischen den Grundstücken 6 und 7 festgesetzt, der über die westlich angrenzenden Grundstücke an die Dorfstraße anschließen könnte. Auch wenn eine Anbindung derzeit nicht realisiert werden kann, so wird die Möglichkeit hierfür planerisch langfristig gesichert.

8 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser, Strom, Gas

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße Zum Raden angeschlossen. Das Leitungssystem zum Plangebiet wird ergänzt.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz zur Kläranlage Neversdorf. Die Kläranlage hat seit geraumer Zeit die Kapazitätsgrenze erreicht und ist nicht mehr in der Lage die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen. Diese Problematik ist seit längerem bekannt. Derzeit wird mit Hochdruck an der Erweiterungsplanung gearbeitet, die Fristen für die Erweiterung sind bereits verbindlich mit den angehörigen Gemeinden abgestimmt. Die Wasserbehörde hat auf dieser Grundlage bestätigt, dass vorbehaltlich der Einhaltung der vereinbarten Fristen und einer Regelung zur verbindlichen Entsorgung des Oberflächenwassers über eine Versickerung keine Bedenken bestehen.

Regenwasser

Zur Prüfung der Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wurde ein Bodengutachten beauftragt. Der Gutachter (Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021) kommt zu dem Ergebnis, das der Boden ausreichend durchlässig ist für eine Versickerung von Oberflächenwasser. Entsprechend wird die Versickerung auf den Baugrundstücken bzw. im Straßenraum verbindlich festgesetzt. Eine Schachtversickerung ist aufgrund der unzureichenden Schutzwirkung gegenüber dem Grundwasser nicht zulässig.

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie nach Damsdorf/Tensfeld.

Löschwasser

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweils gültigen Fassung herangezogen. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet muss mit 48 m³/h gemäß der vorgenannten Rechtsgrundlage sichergestellt werden. Dabei können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit eingerechnet werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in

Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Die erste Entnahmestelle mit mindestens 24 m³/h darf eine maximale Entfernung von 75 m zu den geplanten Grundstücken nicht überschreiten. Unter Beachtung dieser Vorgaben werden im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem örtlichen Wehrführer und der Brandschutzdienststelle die Standorte für zusätzliche Löschwasserhydranten festgelegt. Die Speisung der Hydranten erfolgt über die neu herzustellende Trinkwasserleitung zum Plangebiet.

9 Immissionen

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

Zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten schutzwürdigen Flächennutzungen mit den landwirtschaftlichen Nutzungen wurde für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes 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.

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

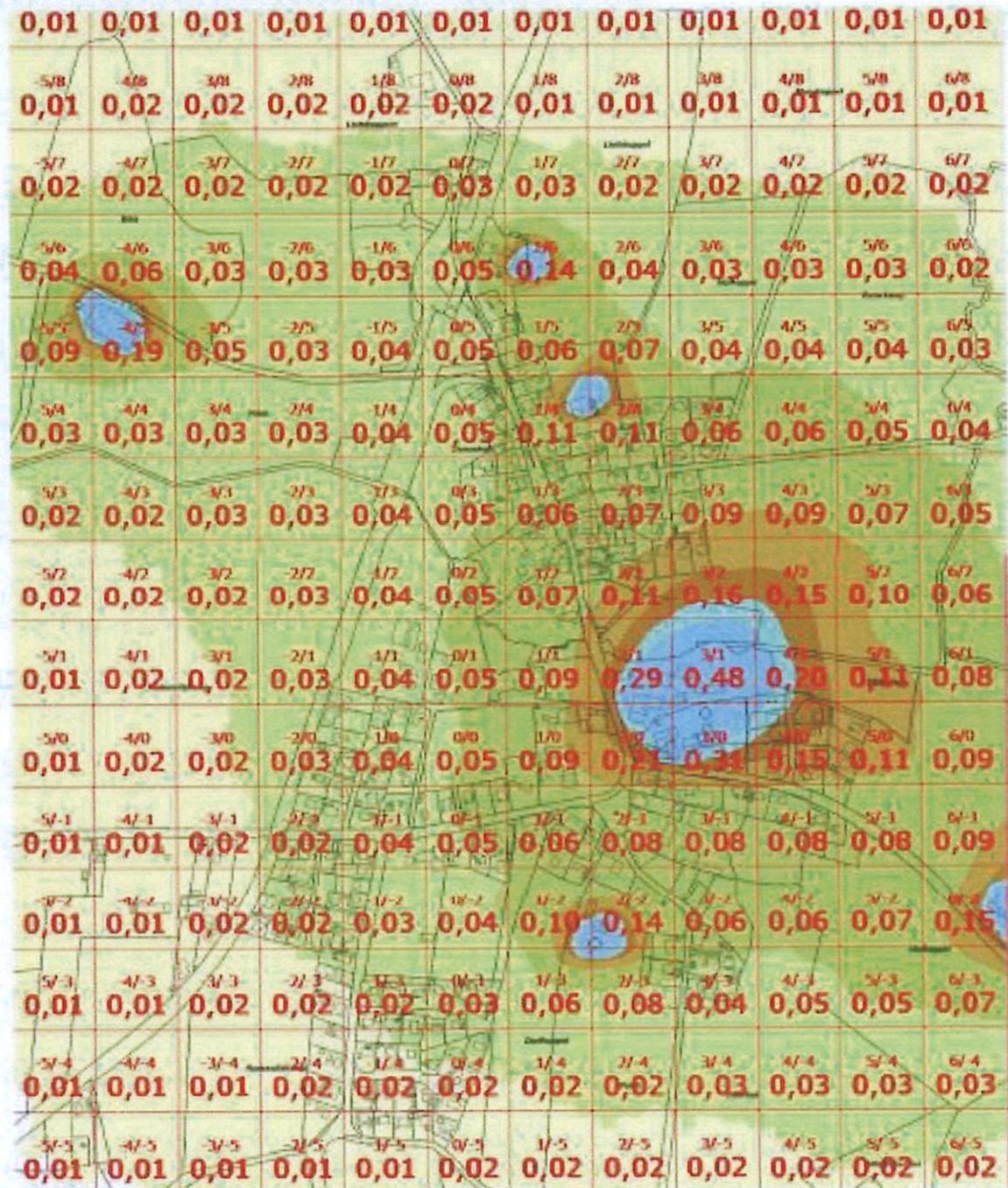


Abbildung 4: Belastungsrelevante Kenngröße; Gesamtbelastung in der Gemeinde Groß Niendorf genordete Karte, Maßstab ca. 1 : 8.000, Gitterraster 100 m x 100 m

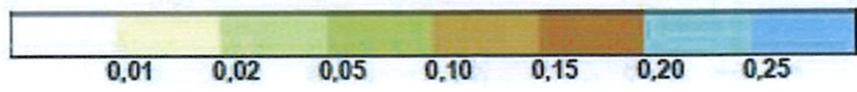
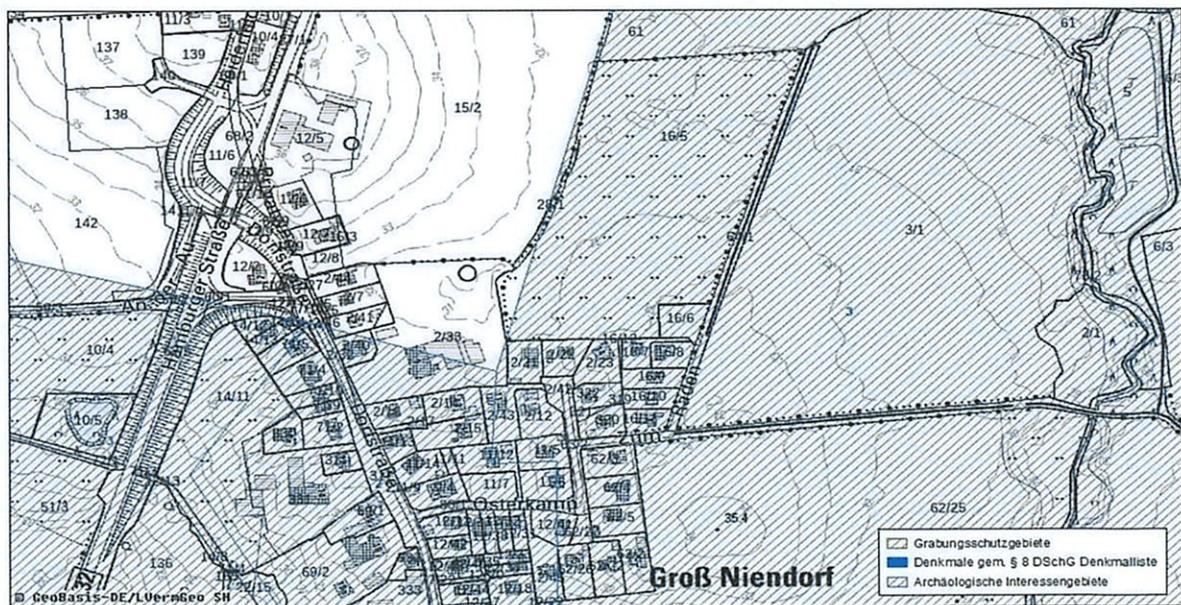


Abb. 7: Auszug aus dem Kurzbericht zur Abschätzung der Geruchsimmissionen in der Gemeinde Groß Niendorf, Dr. Dorothee Holste, 21.01.2021

Aus dem Gutachten geht hervor, dass im Plangebiet die Immissionswerte der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für ein Wohngebiet fast vollständig eingehalten werden. Lediglich für einen schmalen Randstreifen auf der Westseite 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 am Ortsrand gelegene Fläche 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.

10 Archäologie



SH  Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Bearbeitung: Orlowski, 03.08.2021 © ALSH, Maßstab: 1: 3.000,
Datengrundlage: DTK5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Groß Niendorf, Kreis Segeberg

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Abb. 8: Auszug Archäologische Landesaufnahme, unmaßstäblich

Die überplante Fläche liegt in einem archäologischen Interessensgebiet.

Auf der überplanten Fläche wurden am 24.01.2022 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Voruntersuchungen ohne Nachweis von relevanten archäologischen Befunden durchgeführt. Mit Schreiben vom 25.02.2022 wurde die Fläche zur Bebauung freigegeben.

Unabhängig von dem Ergebnis der Untersuchung gilt:

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.

11 Hinweise

11.1 Grundwasserschutz

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.

11.2 Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2019) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

11.3 Naturschutz

Der Antrag auf Knickrodung ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Dabei ist zu beachten, dass zur Vermeidung von Tötungen genehmigte Knickrodungen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden dürfen.

11.4 Nicht überbaute Flächen

Gemäß § 8 (1) LBO SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Gemeinde Groß Niendorf
Der Bürgermeister

Groß Niendorf, den 21.12.22




Bürgermeister