

Gemeinde Högersdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet

„Nördlich der Dorfstraße und westlich und südlich der
Straße Ortsfelde“

Begründung

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Größe des Plangebietes
- 3 Planungsanlass und Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
- 5 Umweltbericht
- 6 Verkehrliche Erschließung
- 7 Ver- und Entsorgung einschl. Löschwasser
- 8 Nachsorgender Bodenschutz
- 9 Hinweise

Anlage:

Landschaftspflegerischen Begleitplan zur „Umlegung des Wirtschaftsweges Klosterhof“, FRANKE`S Landschaften und Objekte, Dezember 2020

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Högersdorf hat in ihrer Sitzung am 25.09.2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Nördlich der Dorfstraße und westlich und südlich der Straße Ortsfelde“ aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher privat als Grünfläche 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) 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).

Der Bebauungsplan wird aufgrund konkreter Baupläne eines privaten Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor aufgestellt.

Nach dem Regionalplan für den (damaligen) Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Högersdorf im ländlichen Raum und besitzt keine zentralörtlichen Funktionen. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Der Landesentwicklungsplan in der Entwurfsfassung von 2018 gibt für die Gemeinden im ländlichen Raum bis 2030 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von max. 10% des Wohnungsbestandes von 2018 vor. Unter Berücksichtigung der seit 2010 realisierten Wohneinheiten ergibt sich für Högersdorf ein noch verfügbarer Entwicklungsspielraum von maximal 16 Wohneinheiten.

Der Flächennutzungsplan vom 22.03.2000 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot wird damit Rechnung getragen.

Der veraltete Landschaftsplan (Brien, Wessels, Werning, 1995) stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ dar, die umschlossen ist von Siedlungsflächen. Der Bebauungsplan weicht von der Darstellung des Landschaftsplanes vor dem Hintergrund einer zwischenzeitlich geänderten Zielsetzung im Umgang mit innerörtlichen Freiflächen ab. Eine Fortschreibung wird aufgrund der geringen Flächengröße des Planungsbereiches für nicht erforderlich gehalten.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Högersdorf. Im Westen und Süden grenzt vorhandene Wohnbebauung unmittelbar an das Plangebiet an. Im Osten schließt sich ein mit Gehölzen umrahmter Regenwassersammelteich an. Im Norden wird das Plangebiet von der dort vorhandenen Wohnbebauung durch eine private Grünfläche getrennt.



Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Anteile der Flurstücke 181, 33/125, 96 und 33/4 der Flur 2 in der Gemarkung Högersdorf mit einer Größe von ca. 0,23 ha. Das Gebiet wird als private Grünfläche genutzt und besitzt keine weiteren Grünstrukturen. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Plangebiet um eine „Außenbereichsfläche im Innenbereich“. Die Errichtung der zwei Wohngebäude ist gemäß § 35 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zu beurteilen. Eine Bauantragstellung ist bereits erfolgt, eine Genehmigung konnte nicht erteilt werden.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage der überplanten Fläche besteht ein grundsätzliches Interesse daran, die Fläche nicht weiter ungenutzt liegen zu lassen, sondern sie vielmehr mittels einer Bauleitplanung einer bedarfsgerechten, geordneten baulichen Nutzung zuzuführen. Anlass für die aktuellen Überlegungen ist

das konkrete Bestreben eines Investors auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser zu errichten, die in einem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung des Vorhabens und ist zudem angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Folgende baulichen Nutzungen sind zulässig:

2 Wohnhäuser mit je 2 Wohneinheiten
1 Heizhaus

mit einer Grundfläche von zusammen 470 m²

6 Stellplätze
Zufahrt, Überwegung
Feuerwehraufstellfläche

mit einer Grundfläche von zusammen 600 m²

Mit der Festsetzung der Eingeschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild geschont wird.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offen festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Gebäude in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen und sich in das Ortsbild der näheren Umgebung einfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese werden so gefasst, dass geringfügige Abweichungen, die sich in der Umsetzung ergeben können, zulässig sind.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die öffentliche Straße wird über ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt. Die Festsetzung ist erforderlich, da das Baugrundstück bzw. das Flurstück, welches bebaut werden soll, nicht an die öffentliche Straße angrenzt.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird eine innerörtliche Fläche planungsrechtlich für eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern vorbereitet. Die Planung erfolgt aufgrund konkreter Planungsabsichten eines Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Ziele der einschlägigen Gesetze, Normen und Pläne wurden in die Abwägung eingestellt oder nachrichtlich übernommen. Sofern bindende rechtliche Vorgaben bestehen, wurden diese unmittelbar beachtet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der 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. Hierzu zählen insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt methodisch für die unter den Buchstaben *a bis j* genannten Schutzgüter 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 Schutzgüter der Umweltprüfung wurde auf die Bestandserhebung zum Landschaftsplan zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden bei Ortsbesichtigungen im Sommer 2020 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbegehungen und einer Datenrecherche.

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach Buchstabe a-i beschrieben, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Beschreibung erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens; sie trägt zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung.



Biotope

Das Plangebiet wird als Weide genutzt. In südlicher Richtung besteht eine unbefestigte Zufahrt zur Dorfstraße. Die Zufahrt verläuft über das Plangebiet zur nordöstlichen Flurstücksecke, von wo sie weiter Richtung Osten zu den Hofflächen der Wohngruppe Högersdorf führt. Zwischen Durchfahrt und dem östlich gelegenen Regenwassersammelteich befindet sich eine Fläche, die als Ablagefläche genutzt wird. Östlich schließt ein Baumbestand an, der aber außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt. Weitere Biotope sind nicht vorhanden.

Die Weidefläche ist von geringem Biotopwert und für den Naturschutz von allgemeiner Bedeutung. Feuchtzeiger sind nicht vorhanden, so dass ein gesetzlicher Biotopschutz ausgeschlossen werden kann. Die Fahrwege sind aufgrund des regelmäßigen Überfahrens mehrfach am Tag naturschutzfachlich nur von geringem Biotopwert.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch Bau der beiden Wohnhäuser, des Heizhauses und der Stellplätze werden in einem lokal begrenzten Bereich die vorhandenen Bodenstrukturen weitgehend zerstört.

Bereits in der Bauphase kommt es durch das Überfahren mit Baufahrzeugen zu einer Bodenverdichtung und einer Vernichtung von Pflanzen. Durch die Überbauung mit Gebäuden und die dauerhafte wohnbauliche Nutzung mit zusätzlichen teil- und vollversiegelten Freiflächen gehen die Biotopfunktionen dauerhaft verloren, der Lebensraum wird zerstört.

Die Auswirkungen der Planung auf die allgemeinen Biotopfunktionen des Plangebietes sind erheblich.

Maßnahmen zur Kompensation sind erforderlich (s. Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Arten

Wertgebende Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die angrenzende Gehölze und das Regenwassersammelbecken besitzen potentiell Bedeutung für Gebüschbrüter und Amphibien.

Die Brutvogeldichte in den umliegenden Gehölzen wird im Vergleich zu gut vernetzten Knickstrukturen und naturnah gestalteten Gärten als von mittlerer Bedeutung angenommen. Hier sind Gebüsch brütende Arten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel zu erwarten. Vorrangig werden störungsunempfindliche, angepasste Arten erwartet, die durch die angrenzenden Nutzungen nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Lebensraumqualität für geschützte Vogelarten werden die vorhandenen Grünstrukturen als von allgemeiner, das Plangebiet selbst ohne Bedeutung beurteilt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie während einer Bauphase kurzzeitig in die benachbarten Grünstrukturen ausweichen und nach Beendigung der Bauphase zurückkehren.

Mögliche kurzzeitige Störungen bewirken keine dauerhafte Verschlechterung der potentiellen Habitatqualitäten und sind somit nicht erheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Vorkommen besonders und streng geschützter höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden. Da es auf der Nachbarfläche am Regenwassersammelbecken mehrere Gehölze mit Stammdurchmessern über 15 cm gibt, können Bestände hier nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Ortsbesichtigung konnten vom Boden aus keine Höhlungen entdeckt werden. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden, da sie auch in Astgabelungen auftreten können.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:
Eingriffe in die relevanten Großbäume werden von Planung nicht vorbereitet.

Die Auswirkungen der Planung sind nicht erheblich.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gebäude bewohnende Fledermausarten und Gebäudebrüter können ausgeschlossen werden, da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die Planung hat keine Auswirkungen.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Vorkommen von Haselmäusen, kann aufgrund des fehlenden Nahrungsangebotes ausgeschlossen werden.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die Planung hat keine Auswirkungen.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der östlich des Plangebietes gelegene Regenwassersammelteich ist von Gehölzen/Bäumen umrahmt, aber ansonsten ohne naturnahe Ausprägung. Das Becken kann aber trotzdem als Amphibienlebensraum nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der umgebenden Nutzungsintensitäten beschränkt sich die Betrachtung auf die wanderfreudigen, mobilen Arten. Arten, die ganzjährig im und am Gewässer leben, können vernachlässigt werden, da in den Teich nicht eingegriffen wird. Während viele geschützte Arten an das Gewässer gebunden sind, wandern z.B. Erdkröten und Grasfrösche im Spätsommer ab zu ihren Winterquartieren. Am Fuße von Knicks oder auch auf dem Knickwall sowie in den Gärten graben sich die Tiere ein, um dort zu überwintern bis sie im nächsten Frühjahr wieder zu ihrem Laichgewässer wandern. Das Plangebiet kann dabei als Wanderstrecke nicht ausgeschlossen werden, auch wenn dies aufgrund der Nutzungen nicht wahrscheinlich ist. Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für Amphibien.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:
Baubedingte Tötungen einzelner Individuen sind unwahrscheinlich und dürften das normale Lebensrisiko nicht übersteigen.

Da die potentiell geeigneten Habitate nicht im Plangebiet liegen und in sie nicht eingegriffen wird, verschlechtern sich deren Qualitäten nicht. Durch die Errichtung der Wohnhäuser verkleinern sich die Flächen für mögliche Wanderungen der Amphibien. Dies wird als nicht wesentlich betrachtet.

Die Auswirkungen der Planung sind nicht erheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Reptilien sind aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen in allen Teilflächen und deren näherer Umgebung nicht zu erwarten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten sind insgesamt nicht erheblich. Es bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen nicht betroffen werden.

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.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Högersdorf und wird als Weide und als Zufahrt genutzt. Benachbart befinden sich Wohnhäusern mit ihren typischen Gärten sowie die Hoffläche der Wohngemeinschaft Högersdorf.

Es gibt keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Das Plangebiet ist privat und wird nicht öffentlich genutzt. Für die Naherholung ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Einrichtungen für Fremdenverkehr und Erholung gibt es nicht.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die wohnbauliche Nutzung des Plangebietes ändern sich die Rahmenbedingungen für die Allgemeinheit nicht.

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

Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Östliches Hügelland, Seengebiet der oberen Trave. Das Relief des Gebietes ist durch die saale- und weichseleiszeitlichen Ablagerungen entstanden. Der geologische Untergrund besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen.

In den während des Eiszeitalters vergletscherten Gebieten sind Geschiebemergel und Geschiebelehm vorherrschend. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel und das Nährstoffhaltevermögen gut. Die Böden sind im Allgemeinen fruchtbar und für die Landwirtschaft wertvoll, deshalb werden die meisten Grundmoränenflächen in Mitteleuropa heute als Acker genutzt. Sie sind bodenkundlich von allgemeiner Bedeutung.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können vernachlässigt werden, da es heute bereits im Rahmen der Nutzung zu einem regelmäßigen Befahren kommt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch eine zusätzliche Bebauung würden sämtliche Funktionen des Bodens (Regelungsfunktion, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Produktions- und Nutzungsfunktion, Biotopfunktion) dauerhaft ausgesetzt, bei zusätzlichen Teilversiegelungen dauerhaft beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf den Boden sind erheblich.

Maßnahmen zur Kompensation sind erforderlich (s. Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Wasser

Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Neuversiegelungen im Plangebiet wird es zu einem erhöhten Abfluss des Niederschlagswassers und einer erhöhten Einleitung in die Trave kommen. Dabei wird die von den Neuversiegelungen verursachte Zunahme des Regenwasserabflusses als geringfügig beurteilt. Die zulässige Einleitungsmenge in die Trave wird nicht überschritten.

Maßnahmen:

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers ist die Erhaltung des Leitungsnetzes im Plangebiet mit Überlauf aus dem Sammelteich, Drossel und ausreichend dimensionierten Rohren in definierter Qualität und Drosselung des Einlaufs in das Rohrsystem.

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.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung des Vorhabens nicht nachweisbar verändert.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet besitzt keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen. Künftige zusätzliche Vollversiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die geringfügige Veränderung des Lokalklimas wird als nicht erheblich beurteilt, da die zusätzlichen im Verhältnis zu den Ausdehnungen und den Versiegelungen im gesamten Ort geringfügig sind.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und -emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. In der Ortslage Högersdorf kann es temporär zu Geruchs- und Staubbelaustigungen durch landwirtschaftliche Nutzung kommen. Der Einfluss der B 432 kann im Hinblick auf gesundheitsgefährdende Schadstoffe und Stäube aufgrund der Entfernung vernachlässigt werden. Insgesamt kann eine gute lufthygienische Situation angenommen werden.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die bestehende Situation verändert sich durch die Umsetzung des Vorhabens nicht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht erheblich.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Högersdorf. Dementsprechend erscheint es in der Gesamtheit anthropogen überformt und nicht landschaftlich bestimmt. Im Hinblick auf das Ortsbild tritt das Plangebiet aufgrund seiner von der Straße abgesetzten Lage nicht in Erscheinung und ist nicht Ortsbildprägend.

Dem Ortsbild wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Errichtung von 2 Wohnhäusern als Hinterbebauung wird das Ortsbild für die Allgemeinheit nicht wesentlich verändert. Für die angrenzenden Grundstücke

verändert sich der Blick auf die grüne Wiese hin zu einem Blick auf eine Wohnbebauung mit Garten. Da eine solche Bebauung sich nicht von der umgrenzenden Bebauung unterscheidet, wird diese Veränderung als verträglich beurteilt.

Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht erheblich.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Archäologische Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter in oder am Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch in einem Interessensgebiet und ist somit von besonderer Bedeutung.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:
Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sind aufgrund der geringen Flächenausweitung der baulichen Anlagen jedoch unwahrscheinlich. Sollten archäologisch Denkmäler gefunden werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt.

Die Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter sind unerheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaftsschutzgebiete

Westlich, südlich und östlich beginnt in einer Entfernung von rd. 370 m das Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 „Travetal“ vom 20.12.1966.

In der Verordnung wird kein Schutzzweck definiert, so dass von einem unspezifischen, allgemeinen Schutz des Landschaftsbildes auszugehen ist. Dem Landschaftsbild muss aufgrund der Schutzgebietsverordnung eine rechtlich besondere Bedeutung zugesprochen werden, weshalb Verunstaltungen des Landschaftsbildes (Wortlaut div. Landschaftsschutzgebietsverordnungen) verboten bzw. genehmigungspflichtig sind.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:
Bei Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes, da die Realisierung der Planung nicht raumwirksam und bezogen auf den Landschaftsraum auch nicht raumbedeutsam ist und zu keiner Beeinträchtigung oder Verunstaltung führt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht erheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.



blau/grün: LSG Nr. 15, rot: Plangeltungsbereich

Natura 2000-Gebiete

In einer Entfernung von ca. 650 m liegt nördlich des Plangebietes das FFH-Gebiet Nr. 2127-391 „Travetal“. Das Schutzgebiet verläuft hier als schmaler Streifen beidseitig der Trave. Das übergreifende Erhaltungsziel ist der Erhalt eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die Planung bzw. deren Umsetzung berührt dieses Erhaltungsziel nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet sind nicht erheblich.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Luftbild nächste Seite:



gelb: FFH-Gebiet 2127-391, rot: Plangebiet

Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen

Die Emissionssituation vor Ort verändert sich nicht. Abfälle werden vom WZV entsorgt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die Umsetzung der Planung verursacht keine mengenmäßig relevanten zusätzlichen Abfälle.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien findet im Gebiet nicht statt und wird auch nicht verpflichtend festgesetzt.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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.

Wechselwirkungen

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 Bodenversiegelungen Einfluss auf den Wasserhaushalt, 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. Es wird davon ausgegangen, dass Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, im Plangebiet nicht auftreten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Kumulierende Wirkungen

Es sind keine weiteren Vorhaben oder Planungen bekannt. Kumulierende Wirkungen, die zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können, sind nicht zu befürchten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

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

Biotope
Boden
Wasserhaushalt

5.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

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

5.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen,

Die umweltrelevanten Aspekte der Planung werden über einen Bebauungsplan konkretisiert und durch verbindliche Festsetzungen gesteuert. Die Einhaltung und Umsetzung dieser Festsetzungen sowie des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung verfolgt das Ziel, eine innerörtlich zentral gelegene Grünfläche planungsrechtlich für eine Bebauung mit 2 Wohnhäusern zu sichern und sie so einer bedarfsgerechten, geordneten baulichen Nutzung zuzuführen. Die Planung erfolgt projektbezogen.

Durch die geplante Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope, Böden (Versiegelungen) und Wasserhaushalt (Erhöhung des Wasserabflusses) zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen auf unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu verringern, werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden über Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben und im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

5.8 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Folgende Datenquellen wurden genutzt:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG)

Fachplanungen:

Landesentwicklungsplan
Regionalplan
Landschaftsplan

Sonstiges:

Bodenübersichtskarten von SH, Bodenbewertung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ldl. Räume
Reichsbodenschätzung
Säugetieratlas SH
Haselmauskartierungen Stiftung Naturschutz
Faunistische Daten LLUR
Umweltdatenatlas
Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz SH
Verordnung FFH-Gebiet Nr. 2127-391 „Travetal“
LandschaftsschutzgebietsVO Nr. 14 „Travetal“ vom 20.12.1966
Landschaftspflegerischen Begleitplan zur „Umlegung des Wirtschaftsweges Klosterhof“, FRANKE`S Landschaften und Objekte, Dezember 2020

6 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Nullvariante

Ohne eine Bauleitplanung blieben die Standortverhältnisse im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange unverändert. Die innerörtliche Freifläche bliebe weiterhin unbebaut, was bei gleichbleibendem Bedarf an dringend benötigten Wohnbauflächen zu einer Ausdehnung der Ortslage führen würde. Dies widerspräche der Zielsetzung des Baugesetzbuches einer vorrangigen Innenentwicklung und würde Natur und Landschaft stärker beeinträchtigen.

Mit der Nullvariante kann das Ziel der Bauleitplanung nicht erreicht werden.

Alternativenprüfung

Bei einer Alternativenprüfung sind die Alternativen am Standort und die Alternativstandorte im Gemeindegebiet zu betrachten. Alternativstandorte im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden und kämen auch nicht in Betracht, da eine wohnbauliche Entwicklung derzeit planerisch nicht verfolgt wird.

Alternativen am Standort, also die Ausnutzung und Gestaltung der Flächen, sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht gegeben.

Es sind im Gemeindegebiet keine Flächen vorhanden, die ein geringeres Konfliktpotential besitzen.

Vermeidung

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes lässt sich die Inanspruchnahme des Plangebietes und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotop, Boden und Wasserhaushalt nicht vermeiden.

Minimierung

Die Inanspruchnahme baulich und landwirtschaftlich genutzter Flächen mit insgesamt allgemeiner naturschutzfachlicher Wertigkeit im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange wird dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot grundlegend Rechnung getragen. Folgende konkreten Minimierungsmaßnahmen werden zusätzlich festgesetzt:

1. Beschränkung der bebaubaren Flächen auf ein vorhabenangepasstes Maß.
2. Ausschluss vollversiegelnder Materialien für Befestigungen.
3. Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen.
4. Pflanzung eines Obst- oder Laubbaumes je Wohneinheit.

Ausgleich Schutzgut Biotop und Boden

Folgende Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Planung vorbereitet:

Plangebietsgröße 2.300 m²

470 m² Vollversiegelung

600 m² Teilversiegelung

In Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013) ergibt dies folgenden

Kompensationsbedarf:

470 m² x 0,5 = 235 m²

600 m² x 0,3 = 180 m²

zusammen 415 m²

Der erforderliche Ausgleich wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 60/2, Flur 4, Gemarkung Högersdorf erbracht. Bei der ca. 5,53 ha großen, an der Trave gelegenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt werden soll. Im Zuge der Umlegung des Wirtschaftsweges Klostehof wurde ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches der Begründung anhängt. Von dieser Fläche werden 415 m² dem Bebauungsplan Nr. 4 zugeordnet.

Auszug aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan (FRANKE`S Landschaften und Objekte, Dezember 2020):

Bei der vorgesehenen Ausgleichsfläche handelt es sich um ein Flurstück mit unterschiedlichen Nutzungsstrukturen. Teile der Fläche sind im Biotopkataster des Landes Schleswig-Holstein als gesetzlich geschützte Biotop erfasst und in den vorliegenden Planunterlagen entsprechend dargestellt. Diese Bereiche stehen nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die verbleibende Fläche des Flurstücks wird als Grünland bewirtschaftet. Die Bewirtschaftungsintensität variiert räumlich und zeitlich in Abhängigkeit vom Feuchtigkeitsgrad, d.h. je nach Höhenlage der Teilbereiche und den herrschenden Witterungsverhältnissen. Das Mahdgut wird als Futtermittel für die Viehhaltung genutzt, so dass sowohl die Artenzusammensetzung als auch die Mahdzeitpunkte von den Erfordernissen der Futtermittelgewinnung mitbestimmt werden. Die Aufwertbarkeit des Standortes liegt in einer Erhöhung der Artenvielfalt durch die Wahl naturschutzfachlich bestimmter Mahdzeitpunkte sowie die Einbringung standortgemäßen Saatgutes. Der für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Bereich wird hinsichtlich der Wertstufe aufgrund der inhomogenen Verhältnisse (zwischen Wertstufe 2 und 4) in seiner Gesamtheit als artenreicheres Grünland (Wertstufe 3-4) eingestuft. Ein entsprechender Faktor ist in der Bilanzierung berücksichtigt.



Luftbild Ausgleichsfläche 1:5000

Ausgleich Schutzgut Wasserhaushalt

Die Veränderung des Wasserhaushaltes wird durch den fachgerechten Ausbau des Leitungsnetzes im Plangebiet mit gesichertem festen Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal kompensiert.

7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die vorhandene Zufahrt zur Dorfstraße („Teichweg“). Da die Zufahrt unterschiedliche Flurstücke quert, wird die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

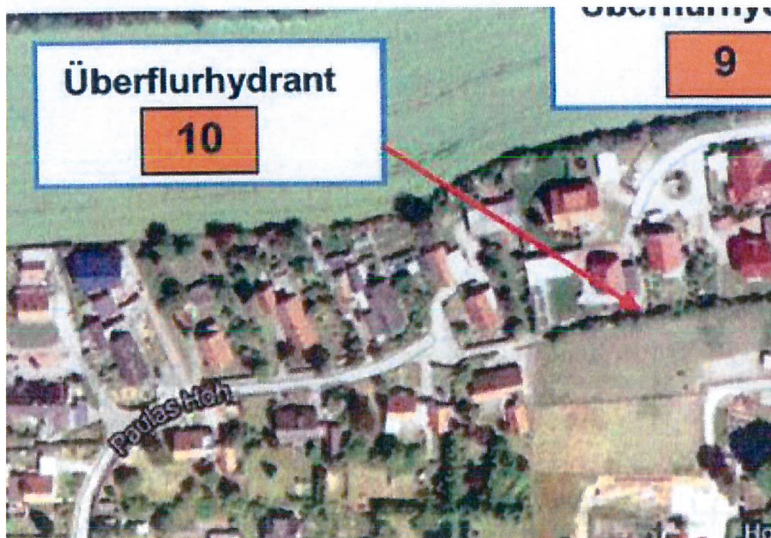
8 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung liegt unter dem Weg neben der Dorfstraße 15. Die Rohrleitung und die Wassermenge sind ausreichend, auch die beiden neuen Wohngebäude gesichert zu versorgen.

Die Stromversorgung erfolgt im Binnensystem über ein BHKW. Ein Hauptanschluss des Stromversorgers in das BHKW-Gebäude Dorfstraße 15 ist vorhanden.

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. Nach dem Ar-

beitsblatt W 405 ist zur Sicherung des Grundschutzes ein Löschwasservolumenstrom von 48 m³/h nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung ist durch einen vorhandenen Überflurhydranten gesichert. Dieser befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 25 m.



Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an das gemeindliche Net entsorgt. Leitungen und Kläranlage sind ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Mengen zu bewältigen.

Das Regenwasser wird über einen festen Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal entsorgt. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers ist die Ertüchtigung des Leitungsnetzes im Plangebiet. Nur bei einer konzeptionell funktionierenden Ableitung kann die Einleitung in die Trave geregelt und ein Überschwemmen der Nachbargrundstücke verhindert werden. Hierfür muss vom Regenwassersammelteich ein Überlauf in eine Rohrleitung geschaffen werden, die dann über eine Drossel an das Kanalnetz in der Dorfstraße anbindet. Die Rohrleitung muss einen definierten Querschnitt aufweisen. Dieser wird von der Amtsverwaltung auf der Vorhabenebene vorgegeben. Das Abwasserkonzept ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

9 Hinweise

9.1 Archäologischer Denkmalschutz

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.

9.2 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.

9.3 Brandschutz

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. Da im Baugenehmigungsverfahren keine brandschutztechnische Prüfung erfolgt, ist hier der Bauherr bzw. Entwurfsverfasser der Bauantragsunterlagen für die Erfüllung dieser Anforderungen verantwortlich.

Gemeinde Högersdorf
Die Bürgermeisterin

Högersdorf, den 17.06.2021



Christine Woidt
Bürgermeisterin)