



Gemeinde Neuengörs

Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung

für das Gebiet

„Ortsteil Altengörs, Gelände südlich der Neuengörser
Straße, Grundstück Neuengörser Straße 2 - 4“

Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Neuengörs hat in ihrer Sitzung am 10.01.2018 beschlossen, für das Gebiet "Ortsteil Altengörs, Gelände südlich der Neuengörser Straße, Grundstück Neuengörser Straße 2 - 4" den Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung aufzustellen. Mit dieser Planung wird für die Teilfläche 1, die bisher aufgrund der Immissionssituation für eine Bebauung mit für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Gebäuden ausgenommen war, diese Beschränkung aufgehoben. Weiterhin wird die Teilfläche 2, die im Ursprungsplan als Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt war, mit in die Bauflächen aufgenommen und mit einem Baufenster versehen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änd. sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Die Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 Satz 3 bis 5 BauGB werden von der Planung nicht berührt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Beide Teilflächen liegen innerhalb der Ortslage Altengörs im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6 vom 13.06.2013. Zusammen haben sie eine Größe von 2.443 m². Beide Teilflächen sind unbebaut. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Planungsanlass, -ziele und-inhalte

Teilfläche 1:

Zur Zeit der Ursprungsplanung wurden durch die im Norden und Nordwesten des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe teils weit in das Plangebiet hineinwirkende erhebliche Geruchsimmissionen verursacht. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Belastung war im nordöstlichen Teil des Plangebietes seinerzeit keine Nutzung möglich, die mit einem dauernden Aufenthalt von Menschen verbunden ist, insbesondere auch keine Wohnnutzung. Dieser Teilbereich wurde daher durch entsprechende Festsetzung in der Nutzung eingeschränkt.

Ein aktuelles Geruchsgutachten vom 28.02.2018 ermittelt für diesen Bereich nun einen Wert von 12,8% bis 14,9% an gewichteten Jahresgeruchsstunden, womit die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie SH (GIRL) von 15% für ein Dorfgebiet eingehalten werden. Aus diesem Grund wird die bisherige Einschränkung aufgehoben. Alle übrigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Teilfläche 2:

Das in der Ursprungsplanung festgesetzte Regenrückhaltebecken wird nicht mehr benötigt. Zur Schaffung einer zusätzlichen Wohnbaufläche wird diese Teilfläche in die Baugrenzen des Ursprungsplanes einbezogen. Dabei werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes übernommen.

Für diese Fläche ermittelt das aktuelle Geruchsgutachten Werte von 13,4% bis 37,5% an gewichteten Jahresgeruchsstunden. Der südöstliche Teilbereich liegt dabei deutlich über der nach der GIRL belästigungsrelevanten Kenngröße von 0,15 (entspr. 15% der Jahresstunden = 55 Tage), was vorrangig durch den unmittelbar benachbarten Güllebehälter verursacht wird. Eine begrenzte Überschreitung der Richtwerte ist aufgrund der gewachsenen Strukturen und des typisch engen Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft in Altengörs als herkömmlich und ortsüblich zu beurteilen und daher vertretbar. Nach der GIRL liegt die Grenze der Zumutbarkeit jedoch bei einem Kennwert von 20% der Jahresstunden und soll nicht überschritten werden. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird daher eine Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. In diesem Bereich sind Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, insbesondere Wohngebäude, nicht zulässig. Diese Beschränkung entfällt erst, wenn die Nutzung des Güllebehälters endgültig aufgegeben wurde durch einen Rückbau oder die bei der zuständigen Baubehörde abgegebene rechtsverbindliche Verzichtserklärung.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Knickneuanlage bleibt unverändert festgesetzt. Sie ist nach den Vorgaben der Durchführungsbestimmungen zur Knickschutz („Knickerlass“) vorzunehmen und dauerhaft nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu pflegen und zu erhalten.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Mengen aus Teilfläche 2 aufzunehmen.

5 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besondere Biotopschutz. Eine Bebauung führt

immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei der Standortwahl wurde bereits in der Ursprungsplanung darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Flächen. Innerörtlich gibt es keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bauflächen und Wohnraum ist eine Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vermeidbar.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Haustypen, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude so getroffen, dass sie eine zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen begrenzen.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ eine Versiegelung von ca. 1.200 m² möglich und der Ortsrand würde sich in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich verschieben.

Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Entlang der östlichen Grenze von Teilfläche 2 verläuft innerhalb des Plangebietes ein noch junger Knick, der zu den gemäß § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehören, deren erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung (§ 30 Abs. 2 BNatSchG) verboten ist. Aufgrund seines jungen Alters besitzt der Knick eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit. Entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz wird die Bau-grenze mit einem Abstand von 8,50 m zum Knickfuß festgesetzt, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die für den Artenschutz wertgebende Struktur im Plangebiet ist der vorhandene Knicks. Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten wird das Plangebiet wieder Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bodenbrüter werden aufgrund der geringen Vegetation auf der Fläche sowie der geringen Flächengröße ausgeschlossen. Höhlenbrüter und auch Fledermausarten werden ebenfalls ausgeschlossen, da keine Überhälter in nötiger Stärke vorhanden sind.

Ein Vorkommen von Haselmäusen kann aufgrund des jungen Alters des Knicks ausgeschlossen werden. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewiesen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

5 Hinweise

5.1 Archäologischer Denkmalschutz

Sollten während der Erdarbeiten zu Erweiterungs- oder Neubauten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten verantwortlich.

5.2 Brandschutz

Der Nachweis zum Brandschutz ist auf der Vorhabenebene erbringen.

5.3 Grundwasserschutz

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

6 Anlagen

Immissionsschutzstellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission, Landwirtschaftskammer SH vom 28.02.2018.

Gemeinde Neuengörs
Der Bürgermeister


Bürgermeister



Neuengörs, den 03.06.2019