

---

**Satzung der Gemeinde Neuengörs  
über den Bebauungsplan Nr. 6  
für das Gebiet „Ortsteil Altengörs, Gelände südlich der Neuengörser Straße, Grund-  
stück Neuengörser Straße 2 - 4“**

---

**Begründung**

---

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Planungsgrundlagen	S. 1
2. Lage und Umfang des Plangebietes	S. 2
3. Planungsziele	S. 3
4. Inhalt der Planung	
4.1. Art der Nutzung	S. 3
4.2. Maß der Nutzung	S. 4
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen	S. 4
4.4. Bauweise	S. 4
4.5. Verkehrserschließung	S. 4
4.6. Umweltbelange	S. 4
4.7. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	S. 6
5. Ver- und Entsorgung/Vorbeugender Brandschutz	S. 6
6. Umsetzung der Planung	S. 7
7. Anlagen	S. 7

---

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 6.12.2012 beschlossen, für das Gebiet „Ortsteil Altengörs, Gelände südlich der Neuengörser Straße, Grundstück Neuengörser Straße 2 - 4“ den Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen. Mit dieser Planung soll die bauliche Folgenutzung für eine aufgelassene innerörtliche Hofstelle geregelt werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung,

- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6) in der zuletzt geänderten Fassung.

Der B-Plan Nr. 6 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt (s. Ziff. 4.7).

### 1.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde Neuengörs im ländlichen Raum und ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg/Wahlstedt zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion ist der Gemeinde nicht zugewiesen. Der LEP 2010 ermöglicht Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion oder sonstige planerische Funktionen eine Wohnraumversorgung im Rahmen des örtlichen Bedarfs (Ziff. 2.5.2. Abs. 3) und legt fest, dass „...bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung gilt: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden.“<sup>1</sup>

Der Bebauungsplan Nr. 6 dient auch der Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfs im Ortsteil Altengörs. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Fläche und stellt die Vergabe der Bauplätze an örtliche Interessenten sicher. Die Gemeinde Neuengörs verfügte am 31.12.2009 über 304 Wohnungen. In den zwei Folgejahren sind lediglich zwei weitere Wohnungen hinzugekommen. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnungsbautätigkeit der Vorjahre von 1-2 Wohnungen/Jahr ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Einhaltung der landesplanerischen Obergrenze sichergestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1996 ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt, wobei die im Bebauungsplan vorgesehene Baugebietsausweisung geringfügig über die Bauflächendarstellung des F-Planes hinausreicht. Diese Abweichung ist aber noch vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Altengörs. Es handelt sich um eine ehemalige Hofstelle mit abgängiger Bausubstanz. Das Plangebiet umfasst Flächen in einer Größe von ca. 0,65

---

<sup>1</sup> LEP 2010, Ziff. 2.5.2 Abs. 4

ha. Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## 2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Das Gebiet stellt sich als ehemalige Hofstelle mit abgängiger Bau-substanz dar, die zwischenzeitlich bereits beseitigt wurde. Auf dem Grundstück befindet sich keine nennenswerte erhaltungswürdige Vegetation. Angrenzend befindet sich weitere dorfgebietstypisch gemischte Bebauung.



## 3. Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine innerörtliche Brache einer zeitgemäßen Nachnutzung zugeführt werden. Damit soll insbesondere auch ein örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden. Gleichzeitig dient die Planung der Innenentwicklung der Ortslage und vermeidet eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen.

## 4. Inhalt der Planung

### 4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet liegt inmitten der herkömmlichen dorfgebietstypischen Nutzungsstruktur des alten Ortskerns von Altengörs, der seit jeher durch ein enges Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung geprägt ist. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen (s. Immissionsgutachten im Anhang), was eine Festsetzung des Plangebietes als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO rechtfertigt, auch wenn im Plangebiet selbst kein landwirtschaftlicher Betrieb (mehr) besteht und auch nicht vorgesehen ist.

Die im Norden und Nordwesten des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe reichen mit ihren Geruchsmissionen - teilweise in erheblichem Umfang - in das Plangebiet hinein (s.u.). Ein aktuelles Immissionsgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Belastung ist im nordöstlichen Teil des Plangebietes derzeit keine Nutzung möglich, die mit einem dauernden Aufenthalt von Menschen verbunden ist, insbesondere auch keine Wohnnutzung. Dieser Teilbereich wird daher durch

entsprechende Festsetzung in der Nutzung eingeschränkt. Auch südwestlich angrenzend befindet sich eine Hofstelle, wo jedoch die landwirtschaftliche Tierhaltung aufgegeben und auf einen hobbymäßigen Umfang reduziert wurde. Der zu dieser Hofstelle gehörige Güllebehälter am südlichen Rand des Plangebietes wird jedoch weiterhin genutzt. Einschränkungen für die beabsichtigte bauliche Nutzung im Plangebiet ergeben sich hieraus aber nicht.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> für die Anlage eines Rückhaltebeckens vorgehalten. Zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung im Bereich des Ortskerns soll hier eine entsprechende Rückhalteeinrichtung realisiert werden. Die notwendige Zuleitung soll entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen.

#### 4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe geregelt. Beide Festsetzungen stellen in ihrer Kombination sicher, dass eine ortstypische Maßstäblichkeit für die Neubebauung erreicht wird.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgelegt, um innerhalb der einzelnen Baugrundstücke eine größtmögliche Flexibilität für die Bebauung zu bieten. Bei einer Parzellierung des Plangebietes können bis zu sechs Bauplätzen entstehen. Da die Fläche vollständig im Eigentum der Gemeinde steht, kann im Rahmen der Erschließungsplanung und Vermessung abschließend über eine Parzellierung und den bedarfsgerechten Zuschnitt der Bauplätze entschieden werden.

#### 4.4 Bauweise

Entsprechend der ortsüblichen Bebauungsstruktur wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Hausgruppen ausgeschlossen werden.

#### 4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt überwiegend direkt über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege. Das Hinterliegergrundstück 6 wird über eine „Pfeifenstiel“-Zufahrt von Osten erschlossen.

#### 4.6 Umweltbelange

Der B-Plan Nr. 6 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, daher gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind,

als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind mithin nicht erforderlich. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Plangebiet stellt sich als ehemalige innerörtliche Hofstelle dar, die abgängige Bausubstanz wurde - nach vorheriger Inaugenscheinnahme unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten - zwischenzeitlich beseitigt. Auf dem Grundstück befindet sich keine nennenswerte erhaltungswürdige Vegetation. Das Grundstück ist daher artenschutzrechtlich ohne Relevanz.

An der nordöstlichen Baugebietsgrenze besteht auf einer Länge von ca. 50m ein degenerierter Knickrest. Im nördlichen Abschnitt ist nur noch der Wall vorhanden, lediglich im südlichen Teil ist noch eine rudimentäre Bepflanzung vorhanden. In Abstimmung mit der UNB wird der unbepflanzte nördliche Abschnitt des Knicks aufgegeben und durch eine Neuanpflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze ersetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Rückhaltebecken vorgesehen. Die Gestaltung des Beckens soll naturnah erfolgen, so dass auch diese Maßnahme als eingriffsneutral gewertet werden kann.

### Immissionsschutz

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich jenseits der Neuengörser Straße drei landwirtschaftliche Betriebe, deren Geruchsmissionen summarisch auf das Plangebiet einwirken. Zusätzlich befindet sich südlich des Plangebietes der weiterhin genutzte Güllebehälter des aufgegebenen benachbarten Betriebes. Im Ergebnis einer aktuellen gutachterlichen Stellungnahme wurde auf Basis der Geruchsmissions-Richtlinie in Schleswig-Holstein (GIRL) festgestellt, dass die belästigungsrelevante Kenngröße von 0,15 (entspr. 15% der Jahresstunden = 1.314 Std. = 55 Tage) im südwestlichen Teil des Baugebietes eingehalten wird. Dagegen liegen im östlichen Teil des Baugebietes die festgestellten Werte leicht (bis ca. 17%), weiter nördlich aber deutlich (über 19%) darüber.

In gewachsenen Ortslagen sind begrenzte Überschreitungen des Richtwertes von 15 % der Jahresstunden akzeptabel, wenn sich diese aus den gewachsenen Strukturen ergeben und

dies der ortsüblichen Belastungssituation entspricht. Die zentrale Ortslage von Altengörs ist seit jeher durch ein dorfgebietstypisches enges Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Tierhaltung einschließlich der geruchsintensiveren Schweinehaltung geprägt, das witterungsabhängig schon bisher auch in Bereichen mit landwirtschaftsunabhängiger Wohnbebauung zu Überschreitungen dieses Richtwertes führt. Nach Aufgabe eines zentral gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes hat sich diese ortsübliche Belastungssituation zwar etwas reduziert und in seiner räumlichen Konzentration nach Norden verschoben, gleichwohl sind hier aber weiterhin Werte über 15% der Jahresstunden ortsüblich.

Die Bauplätze 2-5 sind von Richtwert-Überschreitungen betroffen. Für die Bauplätze 2, 4 und 5 liegt die belästigungsrelevante Kenngröße zwischen 15% und ca. 17% (entspr. 1.489 Std. = 62 Tage). Eine solche Belastungssituation kann unter den gegebenen örtlichen Verhältnissen noch als ortsüblich eingestuft und akzeptiert werden. Ergänzend kann hier die günstige Südausrichtung der Grundstücke berücksichtigt werden, die dazu führt, dass der für einen Aufenthalt im Freien vorrangig in Betracht kommende Grundstücksbereich auf der von den Immissionsquellen abgewandten Seite liegt. Dagegen liegen in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes der Bauplatz 3 und kleine Teile der Bauplätze 2 und 4 mit Kennwerten von über 19% (entspr. 1.664 Std. = 69 Tage) bis hin zu 25% noch einmal deutlich darüber. Nach der Wertungssystematik der GIRL stellt ein Kennwert von 20% der Jahresstunden eine äußere Grenze für die Zumutbarkeit dar. Daher kann dieser Bereich erst dann auch zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden, wenn die Immissionssituation sich nachhaltig verbessert hat.

#### 4.7 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die Bebauung soll ortsüblich mit geneigten Dächern erfolgen. An den nach außen besonders in Erscheinung tretenden Seiten des Plangebiets, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, werden Vorgaben zur ortstypischen Außenwandgestaltung gemacht.

#### 5. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt zentral über die vorhandene Versorgungsinfrastruktur.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen.

Im Boden ist lehmiger Sand vorherrschend. Dadurch ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken möglicherweise nur eingeschränkt möglich. Gleichwohl wird zunächst entsprechend den fachlichen Vorgaben eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken grundsätzlich vorgegeben. Sollte diese im Einzelfall nicht möglich sein, ist der Anschluss an die örtliche Oberflächenentwässerung erforderlich. Im Plangebiet ist ein Rückhaltebecken vorgesehen, dass der Verbesserung der unzureichenden Oberflächenentwässerung im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Ortsstraßen dienen soll. Auch soll im Plangebiet eine neue Zuleitung errichtet werden. Hier können dann ggf. auch die Baugrundstücke aus dem Plangebiet angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 - IV 334 166.701.400 - mit 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung und über den weniger als 100m entfernten Feuerlöschteich sichergestellt. Erschließungen und Zuwegungen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste sind bei bebauten Flächen ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090:2003-05 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

## 6. Umsetzung der Planung

Das Plangebiet steht vollständig im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich. Erschließungskosten entstehen nicht. Der Bau des Rückhaltebeckens erfolgt durch die Gemeinde.

## 7. Anlagen

- Geruchsimmissions-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein v. 28.1.2013

-----  
Gemeinde Neuengörs  
Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)