

# BEGRÜNDUNG

## Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf, Kreis Segeberg

Für das Gebiet „östlich der Straße Thorkoppel, südlich der Straße Uhlendörp, westlich der Straße Hofkrog und nordwestlich der Bebauung Kühlenweg“ der Gemeinde Neversdorf“

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

FRANKE's - Landschaften und Objekte - Legienstraße 16 - 24103 Kiel  
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – [info@frankes-landschaften.de](mailto:info@frankes-landschaften.de)

**Stand: 05.07.2013**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) –  
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 6 BauGB

**Teil I – Begründungstext -**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Wohnbaufläche (W).....	5
2.2	Potenzialfläche für Wohnbauflächen zur Ortsarrondierung (W <sub>P</sub> ).....	6
<b>3.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsplan - LEP (2010).....	6
3.1.1	Aussagen zur Siedlungsentwicklung .....	7
3.1.2	Aussagen zum Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung .....	7
3.2	Regionalplan des Planungsraumes I (Fortschreibung 1998).....	7
3.3	Landschaftsplanung .....	8
3.4	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1998).....	8
<b>4.</b>	<b>ANLASS, ERFORDERNIS SOWIE ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG.....</b>	<b>9</b>
5.1	Wohnbauflächen .....	10
<b>6.</b>	<b>ZEITRAHMEN FÜR DIE UMSETZUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>DARSTELLUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....</b>	<b>11</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Verkehrsflächen und Erschließung .....	11
7.3	Flächen für Versorgungsanlagen .....	11
7.4	Altlasten und Bodenfunde .....	11
7.5	Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen .....	12
7.6	Ver- und Entsorgung .....	12
<b>8.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT: .....</b>	<b>13</b>

## **Teil II – Umweltbericht mit Artenschutzbetrachtung -**

*Der Umweltbericht verfügt über ein eigenständiges Inhaltsverzeichnis.*

## 1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neversdorf hat in der Sitzung am 08.12.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf für das Gebiet „östlich der Straße Thorkoppel, südlich der Straße Uhlendörp, westlich der Straße Hofkrog und nordwestlich der Bebauung Kuhlenweg“ beschlossen.

### Stand des Verfahrens:

Im Vorwege dieser Bauleitplanung wurde ein Innenbereichsgutachten (IGA) erstellt, in der die Möglichkeiten einer innerörtlichen Entwicklung im Siedlungsraum der Gemeinde geprüft wurden (Anlage 1). Gemäß diesem Innenbereichsgutachten vom 30.04.2013 steht der Gemeinde Neversdorf bis zum Jahr 2025 ein reales Entwicklungspotenzial von 12 Wohneinheiten zu. Die Gemeinde Neversdorf beabsichtigt daher mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Ergebnisse des Innenbereichsgutachtens sowie das Bestreben der Gemeinde, Wohnbauflächen auf gemeindeeigenem Grund auszuweisen, wurden der Landesplanung in einem Gespräch (04.09.2012) vorgestellt. Dabei wurde eine Einigung über die Dimensionierung der Flächen und die Anzahl der Wohneinheiten erzielt.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde am 27.02.2012 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung der Gemeinde Neversdorf durchgeführt, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung zu informieren und die Möglichkeit zu geben sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben zu äußern. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB fand in der Zeit vom 02.05.2013 – 21.05.2013 statt.

Dieses Verfahren dient der Sondierung (so genanntes Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 15.08.2013 wurde durch die Gemeindevertretung Neversdorf der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB wurde am 31.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 26.08.2013 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 10.10.2013 abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3(2) BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 10.09.2013 bis 10.10.2013 abzugeben.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 15409), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, Geltung ab 01.03.2010 und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Gem. §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2). Mit dieser Arbeit wurde das Büro FRANKKE's – Landschaften und Objekte -, Legienstraße 16, 24103 Kiel beauftragt.

## 2. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Neversdorf gehört zum Amt Leezen im Kreis Segeberg und befindet sich ca. 10 km südlich von Bad Segeberg und ca. 10 km nordwestlich von Bad Oldesloe. Neversdorf grenzt südlich direkt an den Neversdorfer See und wird im Osten von der Autobahn A 21 gekreuzt. Die Ortsstruktur verläuft entlang der Landesstraße L 167.

### 2.1 Wohnbaufläche (W)



Der Geltungsbereich der geplanten Wohnbaufläche (W) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Umfang des geplanten Bebauungsplanes Nr. 4. Er umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen im Anschluss an die Wohnbebauung des Ortes.

Die geplante Wohnbaufläche (W) zwischen „Uhlendörp“ und „Thorkoppel“ wird entlang der Ost- und Westseite von Knicks gerahmt. Im nördlichen Teil umfasst der Geltungsbereich Teile des landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Fläche, Teile eines Zier- und Nutzgartens, nun zum Teil für eine Bebauung vorbereitet werden soll. Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt zwischen der vorhandenen Bebauung

von der Straße „Uhlendörp“. Über diese Zufahrt ist auch im Wesentlichen die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche geplant.

Da durch die Flächenausweisungen eine erstmalige bauliche Nutzung von Flächen möglich wird, ist die Eingriffs- Ausgleichsregelung anzuwenden, d.h. im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist eine Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung mit einer genauen Flächenbilanzierung zu erstellen.

Dies geschieht im Teil II der Begründung (Umweltbericht).

#### Flächen für den Gemeinbedarf (GL)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Bestandssicherung der bestehenden Lagerhalle an der Zufahrt zu der geplanten Wohnbaufläche (W). Das Gebäude dient der Unterbringung von Baustoffen und –materialien des Bauhofes, der Lagerung des gemeindlichen Streusalzes sowie von landwirtschaftlichen Maschinen. Der südwestlich der Lagerhalle gelegene Brunnen ist ein wichtiger Bestandteil der Trinkwasserversorgung innerhalb der Gemeinde und wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ebenfalls in seiner Eigenart und Nutzung gesichert.

## 2.2 Potenzialfläche für Wohnbauflächen zur Ortsarrondierung (W<sub>P</sub>)

Entlang der „Schiebrookstraße“ wird ein ca. 3000m<sup>2</sup> großer Bereich als Potenzialfläche für Wohnbauflächen zur Ortsarrondierung ausgewiesen. Die Fläche wird an drei Seiten von dichtem Knick gesäumt, von denen der westliche, Teil eines Redders ist.

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner intensiven Nutzungen eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. In dem Planungsgebiet wurden neben den bereits erwähnten Knicks keine gemäß Landesnaturschutzgesetz besonders geschützten Biotope festgestellt. Für die Erschließung der Potenzialfläche für Wohnbauflächen zur Ortsarrondierung (W<sub>P</sub>) sind Knickdurchbrüche erforderlich, wenn die Erschließung direkt von der „Schiebrookstraße“ erfolgen soll.

Da die Ausweisung der Potenzialfläche für Wohnbauflächen zur Ortsarrondierung (W<sub>P</sub>) lediglich ein Untersuchungsergebnis zur sinnvollen nächsten Siedlungsentwicklung darstellt, ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf erforderlich, um die Fläche wohnbaulich nutzen zu können.

Die auf den Erweiterungsflächen geplanten baulichen Anlagen sind im Rahmen einer weiteren Flächennutzungsplanänderung und der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung mit Festsetzungen zu Gebäudegrößen und –höhen und entsprechend der umgebenden Bebauung geplant. Da das umgebende Gelände kaum bewegt ist und nach Süden keine gliedernden Vegetationsstrukturen aufweist, wird die bauliche Erweiterung das Landschaftsbild in diese Richtung nachhaltig verändern.

## 3. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes und sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerischen Vorgaben sind bei dieser Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

### 3.1 Landesentwicklungsplan - LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangebietsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die Gemeinde Neversdorf liegt ländlichen Raum, einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, im 10 km Umkreis des Mittelzentrums Bad Segeberg sowie im 10 km Umkreis des Mittelzentrums Bad Oldesloe und befindet sich somit in unmittelbarer Nähe einer Landesentwicklungsachse (*Karte des LEP*).

### 3.1.1 Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Gemäß LEP soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben (Zi. 2.5.2., 6Z, LEP).

Da der LEP die Gemeinde Neversdorf dem ländlichen Raum zuordnet und nicht zu den zentralen Orten (Zi. 1.3, 3G/Z, LEP) gehört, ist sie kein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Somit liegt der Rahmen der kommunalen Wohnbauentwicklung gemäß LEP bei 10% (Zi. 2.5.2, 4 Z, LEP) des Wohnungsbestandes zum Zeitpunkt des 31.12.2009.

#### Bewertung

Das durchgeführte IGA (2012) bilanzierte die im Rahmen einer Bestandsaufnahme ermittelten Baulücken im Innenbereich und zieht diese, ebenso wie die seit dem 31.12.2009 fertig gestellten Neubauten im Innenbereich, von dem durch den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) zugestandenem Entwicklungspotenzial für Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 ab.

Zum Zeitpunkt des 31.12.2009 wies die Gemeinde Neversdorf gemäß Angaben durch das Innenministerium Schleswig-Holstein einen Wohnungsbestand von 333 Einheiten auf. Seit diesem Zeitpunkt entstanden laut Angabe durch das Amt Leezen 9 Baufertigstellungen. Somit ergibt sich gemäß LEP ein Entwicklungsrahmen von 24 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2025.

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf wird die Möglichkeit geschaffen entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP 2010) ortsarrondierend Wohnbauflächen zu entwickeln.

### 3.1.2 Aussagen zum Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung

Das Leitbild zum Ressourcenschutz und zur Ressourcenentwicklung beinhaltet den Schutz von Wasser, Boden und Luft vor Beeinträchtigungen (Zi. 5.1, LEP).

Die Karte des LEP zeigt keine Aussagen zu besonders schützenswerten Landschaftsbestandteilen (Vorranggebiete für den Naturschutz / Vorbehaltsträume und -Gebiete für Natur und Landschaft) für die Gemeinde Neversdorf.

## 3.2 Regionalplan des Planungsraumes I (Fortschreibung 1998)

Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn

Der Regionalplan für den Planungsraum I, (Schleswig-Holstein Süd) (RPI) ist älteren Datums als der aktuelle LEP (2010) und erfährt derzeit eine Fortschreibung. Die vorliegende Fassung des Regionalplans verfolgt prinzipiell dieselben landesplanerischen Grundsätze wie der Landesentwicklungsplan (LEP).

#### Aussagen zur regionalen Siedlungsstruktur:

Die Aussagen des Regionalplans entsprechen denen des LEP's. Die Gemeinde Neversdorf ist dem ländlichen Raum zugeordnet. *Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und insbesondere ausgehend von den Unter- und Mittelzentren Bad Segeberg/Wahlstedt, Bad Bramstedt, Bornhöved/Trappenkamp sowie Mölln, Ratzeburg, Büchen und Lauenburg/Elbe weiterentwickelt werden (3.4 G, RP I).*

### Aussagen zur regionalen Freiraumstruktur

Die Gemeinde Neversdorf ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. *Diese Landschaftsteile umfassen Gebiete, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur und anderes), als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, erhalten bleiben (4.3G, RP I).*

Die Gemeinde Neversdorf grenzt im Norden an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) sowie Vorranggebiete für den Naturschutz. *In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen (4.4, 1G, RP I).*

Durch die räumliche Entfernung des Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft hat das Vorhaben der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf keine negativen Auswirkungen auf das zu schützende Gebiet.

### 3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I (1998) weist die Gemeinde Neversdorf als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Den Bereich des Neversdorfer Sees sowie das nördliche Gemeindegebiet stellt der LRP als Landschaftsschutzgebiet dar (Karte des LRP). Somit kann sich die Siedlungsstruktur von Neversdorf künftig nur im südlichen Teil des Gemeindegebietes entwickeln.

### 3.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1998)



Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neversdorf weist den Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie das Gebiet der künftigen Potenzialfläche als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Südosten an Wohnbauflächen, im Norden an ein Dorfgebiet und im Osten an weitere Flächen für die Landwirtschaft. Die Potenzialfläche für Wohnbauflächen zur Ortsarrondierung (PIW) grenzt südlich und westlich an

Wohnbauflächen sowie nördlich und östlich an Flächen für die Landwirtschaft.

## 4. Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

Da Neversdorf mit der Autobahn A 21 über eine optimale Verkehrsanbindung an das Oberzentrum Hamburg und seine Metropolregion sowie an das Mittelzentrum Bad Segeberg verfügt, verzeichnet die Gemeinde eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Aus diesem Anlass beabsichtigt die Gemeinde als Eigner einer 1,7 ha großen Fläche, diese in eine Wohnbaufläche (W) umzuwandeln. Die Bebauung mit ca. 12-14 Wohneinheiten soll im Rahmen des Landesentwicklungsplanes bis zum Jahre 2025 umgesetzt werden. Die Gemeinde Neversdorf hat sich durch die Diskussion im Rahmen des Innenbereichsgutach-

tens grundsätzlich dafür ausgesprochen, vorrangig die Entwicklung der Wohnbaufläche (W) vorzunehmen.

Es ist vorgesehen auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 4) eine bedarfsgerechte Realisierung der Wohnbauflächen vorzunehmen. Ein Erschließungskonzept für die Wohnbaufläche (W) über die Straßen „Thorkoppel“ bzw. „Uhlendörp“ gewährleistet, dass die Fläche an vorhandene Verkehrswege angebunden wird.

Darüber hinaus sieht die Gemeinde das Potenzial einer zukünftigen maßvollen weiteren wohnbaulichen Entwicklung auf einer ca. 3000m<sup>2</sup> großen Fläche an der „Schiebrookstraße“ und möchte diese mit der Darstellung als Potenzialfläche für Wohnbauflächen zur Ortsarrondierung (W<sub>P</sub>) in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Erweiterung des Siedlungsraumes nach dem Jahr 2020 dokumentieren. Hier wäre eine Umsetzung von 3-4 Wohneinheiten möglich, die über die „Schiebrookstraße“ aufgrund der örtlichen Gegebenheiten direkt ohne kostenintensive Erschließungsmaßnahmen und damit verbundene Neuversiegelung von Flächen erschlossen werden könnten. Die Umsetzung dieser wohnbaulichen Entwicklung erfordert eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.

Die Zielsetzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus planerischer Sicht darin, die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde Neversdorf im Sinne des § 1(3) BauGB zu steuern. Städtebauliches Ziel ist, unter orts- und landschaftsverträglichen Gesichtspunkten dem kurz- und mittelfristigen Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Neversdorf angemessen sowie zeitnah nachzukommen und die zukünftige Entwicklung Neversdorfs zu lenken. Dabei gilt es, eine zukünftige Bebauung in den vorhandenen Siedlungskörper und die vorhandene, landschaftlich reizvolle Umgebung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Belange einzubetten und die zukünftigen Flächennutzungen für die Festsetzungen der nachgeordneten Planungsebene der Bebauungspläne zu konkretisieren.

## **5. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung**

Die Nachbargemeinden Leezen, Bebensee und Groß Niendorf wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB in die Planung mit einbezogen und haben keine Einwände gegen die geplante Entwicklung geäußert.

### Standortentscheidung innerhalb der Gemeinde

Die wohnbauliche Entwicklung soll sich nach Willen der Gemeinde Neversdorf im Süden vollziehen, um so den Siedlungskörper nach Süden abzurunden und langfristig den Siedlungssplitter „Kuhlenweg“, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist, an den Siedlungsraum anzubinden.

### Ermittlung und Bewertung des Innenbereichspotenzials

Zur Ermittlung der Innenbereichspotenziale wurde ein Innenbereichsgutachten erstellt (Anlage 1). Die Bestandsaufnahme der zur Verfügung stehenden Baulücken und die schriftlich durchgeführte Befragung der einzelnen Eigentümer der betroffenen Grundstücke (Tabelle Bauwilligkeit) bezüglich ihrer Bauwilligkeit kommt zu dem Ergebnis, dass kurz- bis mittelfristig (2013-2017) 12 Wohneinheiten im Innenbereich der Gemeinde erstellt werden könnten, langfristig (2018-2032) könnten 8 weitere hinzukommen. Für die kurz- bis mittelfristige Siedlungsentwicklung bedeutet dieses Ergebnis, dass die Gemeinde sich im Rahmen der LEP bis zum Jahr 2025 zusätzlich um weitere 12 Wohneinheiten entwickeln kann.

Gemäß IGA hat die Gemeinde Neversdorf im Rahmen der Vorgaben des LEP bis 2025 ein verfügbares Wohnbauentwicklungspotenzial von 12 Wohneinheiten, diese sollen durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des LEP bis zum Jahre 2025 umgesetzt werden.

#### Umfang des Geltungsbereichs

Die Wohnbaufläche und die Gemeinbedarfsfläche (GL) haben zusammen eine Flächengröße von ca. 1,7 ha.

Die Potenzielfläche für Wohnbauflächen zur Ortsarrondierung (WF) wird als flächenhafte Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen. Sie wird nicht zur Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP hinzugerechnet.

### 5.1 Wohnbauflächen

Vor dem Hintergrund der Aussagen des demographischen Wandels und des Landesentwicklungsplanes bedürfen sowohl die Größenordnung der baulichen Entwicklung als auch die Standortwahl einer näheren Begründung.

#### Standortentscheidung innerhalb der Gemeinde Neversdorf

Der Standort des Plangebietes sieht die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche (W) im Außenbereich vor. Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gewählt, da durch ihn eine Verbindung zu der, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesene Bebauung am „Kuhlenweg“ geschaffen wird. Er greift auf Flächen zu, die in der gültigen Fassung des FNP als Fläche für Landwirtschaft (gem. §5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4) dargestellt sind. Diese stellen keinen besonders schützenswerten Naturraum dar, so dass aufgrund des arrondierenden Einfügens in den vorhandenen Siedlungskörper eine Nutzung des Areals als Wohnbaufläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) zugunsten einer Siedlungserweiterung vertretbar ist. Durch die Umnutzung und Umstrukturierung der Flächen ist ein gering erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Die Wohnbaufläche (W) wird über die bestehende „Thorkoppel“ und „Uhlendörp“ erschlossen. Eine weitestgehend störungsfreie und zügige Erschließung ist gewährleistet, da sich der zusätzliche Verkehr auf den Anliegerverkehr beschränken wird.

#### Umfang der Ausweisung von Wohnbauflächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,7 ha. Er umfasst sowohl eine Wohnbaufläche von 1,5 ha als auch eine Fläche für den Gemeinbedarf von 2.000m<sup>2</sup>.

Durch die Autobahn 21 (A 21) verfügt Neversdorf zudem über eine optimale Verkehrsanbindung an das Oberzentrum Hamburg und seine Metropolregion, die in kurzer Zeit zu erreichen sind. In wenigen Minuten erreicht man zudem die Mittelzentren Bad Segeberg und Bad Oldesloe. Der Standort Neversdorf ist somit auch für Pendler attraktiv und bietet aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage besondere Wohnstandortqualitäten.

Das Restflächenkontingent beschränkt sich derzeit auf 15 Baulücken auf privaten Grundstücken innerhalb von Neversdorf, deren Bebaubarkeit in nächster Zukunft außerhalb der Planungshoheit der Gemeinde liegt. Dem gegenüber steht ein mögliches Entwicklungspotential von 12 Wohneinheiten gemäß LEP. Somit ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche für ein kleines Kontingent (ca. 12 -14 WE) zu vertreten.

## **6. Zeitrahmen für die Umsetzung**

Aufgrund vorliegender Anfragen will die Gemeinde mit der Erschließung des Wohngebietes im Frühjahr 2014 beginnen.

## **7. Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung werden eine Wohnbaufläche (W) und eine Fläche für Gemeinbedarf (GL) ausgewiesen. Die Gemeinde verzeichnet aufgrund von Nachfragen einen Bedarf an Wohnbauflächen. Sie ist verpflichtet eine Bauleitplanung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Fläche für den Gemeinbedarf (GL) stellt den Erhalt der bestehenden gemeindlichen Lagerhalle innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sicher. Diese wird derzeit zur Lagerung von Baumaterialien des Bauhofes sowie von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt und wird auch künftig in entsprechender Weise in Verwendung sein.

### **7.2 Verkehrsflächen und Erschließung**

Die Wohnbaufläche (W) wird über die Straße „Uhlendörp“ erschlossen, die einen adäquaten Ausbau erhält, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen möglichst störungsfrei aufzunehmen. Die derzeitige Zufahrt zur gemeindlichen Lagerhalle wird als Zufahrtsstraße der Wohnbaufläche (W) ausgebaut. Zusätzlich wird die Planstraße an die „Thorkoppel“ angeschlossen, um die Erschließung des Wohngebietes zu gewährleisten, sollte die Zufahrt über den „Uhlendörp“ zeitweise nicht möglich sein.

Die Konkretisierung dieser Maßnahmen erfolgt auf der nachgeordneten Planungsebene.

### **7.3 Flächen für Versorgungsanlagen**

In der Fläche für den Gemeinbedarf (GL) befindet sich südwestlich der bestehenden gemeindlichen Lagerhalle ein Brunnen der einen wichtigen Teil der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Neversdorf darstellt und dessen Bestand durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gesichert wird.

### **7.4 Altlasten und Bodenfunde**

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsmissionen

Nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, dessen Geruchsmissionen in einer Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein für das geplante Vorhaben beurteilt werden. Für das Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neversdorf wurden unter 10% der gewichteten Jahresgeruchsstunden ermittelt. Die nach GIRL geforderten Werte für ein Wohngebiet werden somit eingehalten. Gegen eine Ausweisung eines Wohngebietes bestehen daher keine Bedenken (Anlage 2).

### 7.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

## 8. Auswirkungen der Planung

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist bei der Ermittlung der durch die Planung ermöglichten Wohneinheiten zu berücksichtigen, dass Baugrundstücke nicht immer nur einer Wohneinheit entsprechen müssen.

Ein mögliches Erfordernis eines Knickdurchbruchs ist in der nachfolgenden Bauleitplanung mit den zuständigen Behörden, wie der Unteren Naturschutzbehörde, bezüglich der möglichen Eingriffe fachlich abzustimmen. Es sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Einzelheiten zu den Themen Ausgleich und Artenschutz abzuarbeiten. In diesem Zusammenhang ggf. von Planungsvorhaben betroffene Knicks sind planerisch aufzugeben und Ersatz an anderer Stelle von vornherein zu schaffen, da Baugrundstücken zugeordnete Knicks im Regelfall rechtswidrig in die Grundstücksgestaltung einbezogen werden.

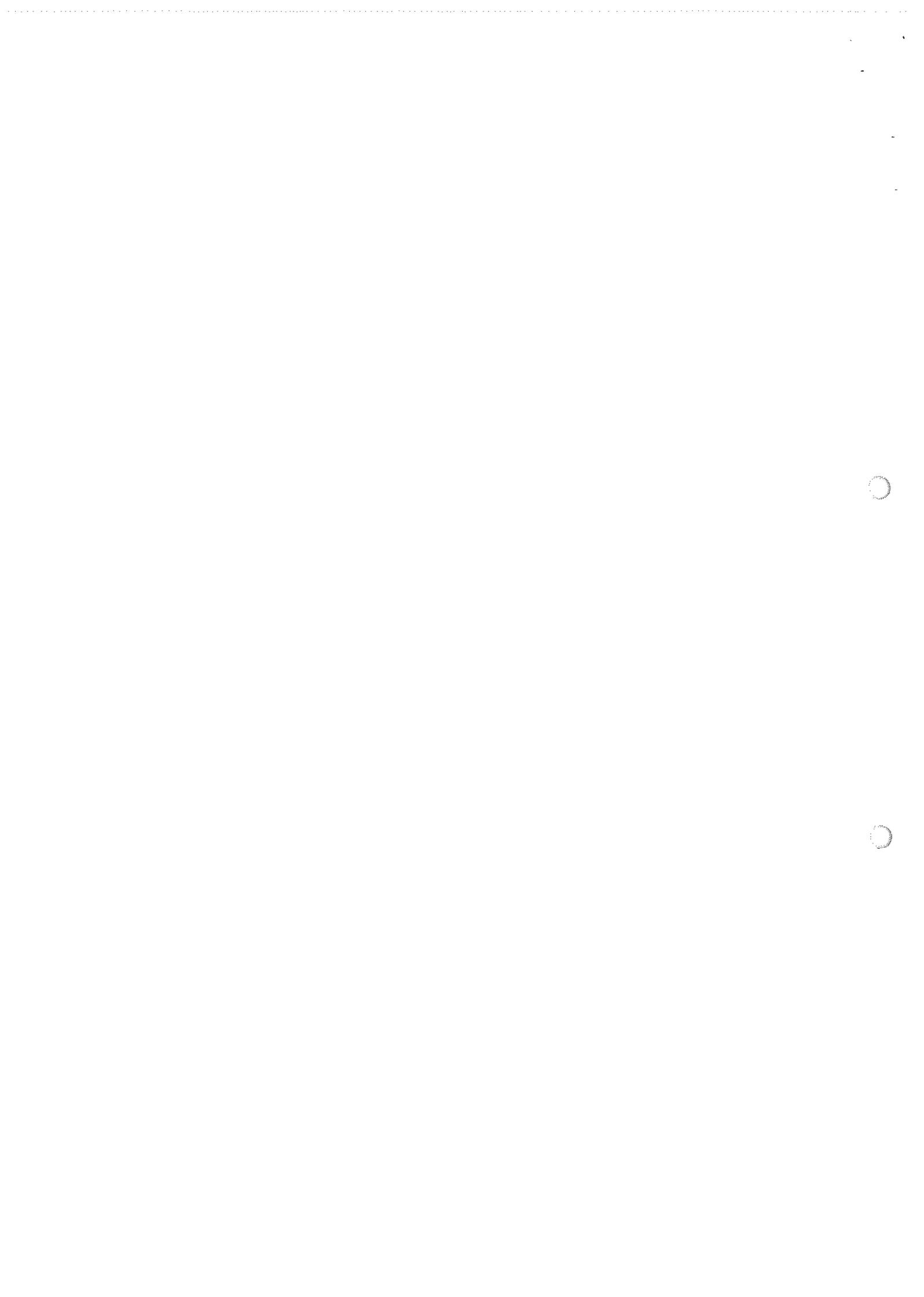
Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neversdorf bereitet die zukünftige Ordnung und Nutzung der Flächen im Außenbereich des Gemeindegebietes vor. Die Größe und Lage der Wohnbauflächen berücksichtigt die Vorgaben des LEP sowie weiterer übergeordneter Rechtsgrundlagen und sind verträglich für die Belange von Natur und Umwelt.

Somit sind keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

## 9. Anlagen zu der Begründung mit Umweltbericht:

- Anlage 1 Innenbereichsgutachten bestehend aus
- Planzeichnung
  - Erläuterungstext
  - Fazit der Bürgerbefragung
  - Abwägung der Hinweise und Stellungnahmen der TÖBs
- erstellt durch B2K Architekten, Kiel 2012*
- Anlage 2 Immissionsschutz-Stellungnahme, *erstellt durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (2012)*

*Die Anlagen sind dem Teil II der Begründung, dem Umweltbericht, nachgestellt.*





**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	4
1.2.1	Fachgesetze	4
1.2.2	Fachplanungen	6
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	8
2.1.1	Schutzgut Mensch	8
2.1.2	Schutzgut Tiere	10
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	11
2.1.4	Schutzgut Boden	12
2.1.5	Schutzgut Wasser	13
2.1.6	Schutzgut Klima	14
2.1.7	Schutzgut Luft	14
2.1.8	Schutzgut Landschaft	15
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
<b>3.</b>	<b>SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSAalternativen</b>	<b>18</b>
4.1	Standortalternativen	18
4.2	Planungsalternativen	18
<b>5.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>19</b>
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	19
5.2	Massnahmen zur Überwachung	19
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN</b>	<b>20</b>

## 1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Mai 2013 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und wird zeitgleich zu dieser erarbeitet.

### **Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes**

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

### **1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG**

Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Süden Neversdorfs und entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4. Die Fläche schließt südlich an die vorhandene Bebauung an der Dorfstraße und Uhlendörp an. Westlich und östlich sind zum Teil Siedlungsflächen und zum Teil landwirtschaftliche Flächen benachbart. Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Teil bebaut und wird im übrigen landwirtschaftlich genutzt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 3/20 und 3/12 zum Teil, Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Neversdorf.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die vorhandene Fläche für den Gemeinbedarf in ihrem Bestand zu sichern und neue Wohnbauflächen auszuweisen. Eine bereits als Garten genutzte Fläche wird zur Schließung einer Darstellungslücke im F-Plan in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt im Norden von der Straße Uhlendörp aus und im Westen über die Straße Thorkoppel. Eine bestehende Versorgungsanlage (Trinkwasserbrunnen) wird in die Darstellung übernommen.

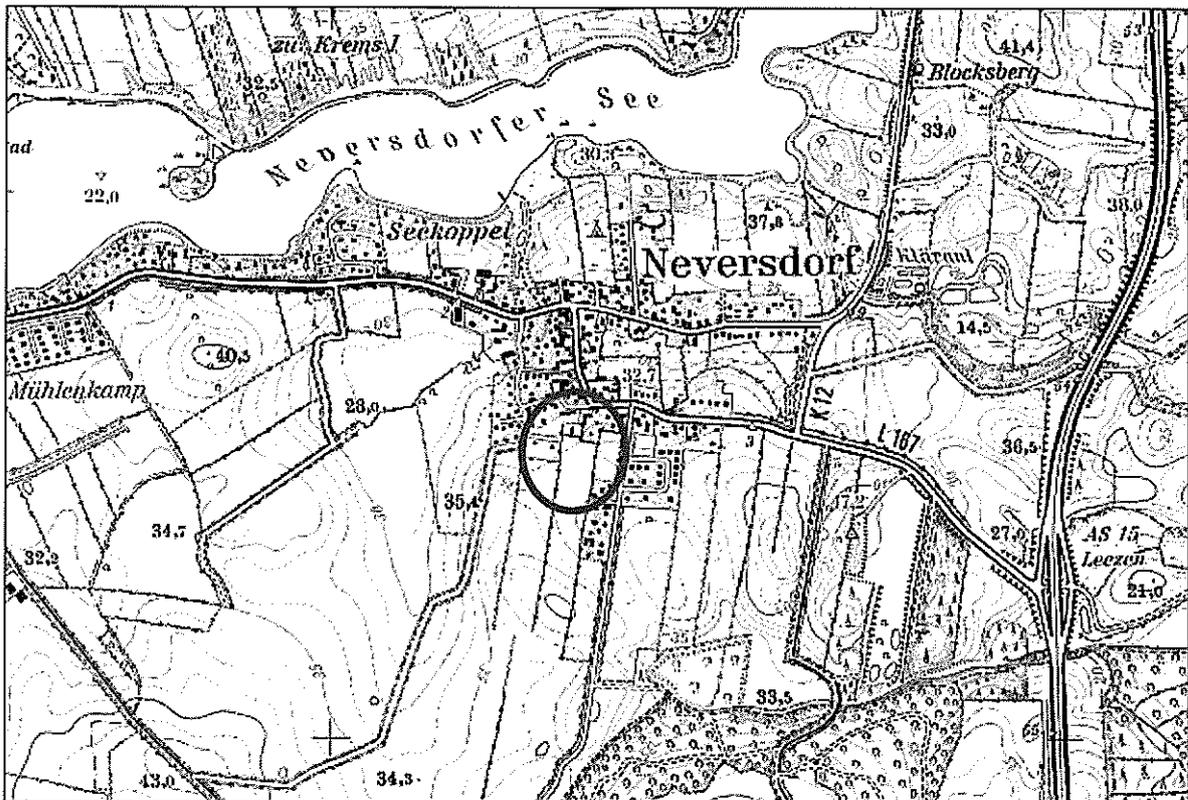


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Weitergehende Informationen zur Erschließung und den planerischen Zielvorgaben sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

## 1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

### 1.2.1 Fachgesetze

#### Europa

##### EU-Vogelschutzrichtlinie vom 02.04.1979

- Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

##### EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000

- Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

- Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten
- Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

## Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz
- § 1a Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert 12.06.2007

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 26.09.2002, zuletzt geändert 01.03.2011

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen  
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherplichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 11.08.2010

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen

## Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherplichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

### **1.2.2 Fachplanungen**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

#### **Regionalplan des Planungsraumes I - Schleswig-Holstein Süd Kreise Herzotum Lauenburg, Segeberg und Stormarn - 1998**

Die Gemeinde Neversdorf liegt südlich des Mittelzentrums Bad Segeberg im ländlichen Raum und gehört zum Nahbereich des ländlichen Zentralortes Leezen. Die Gemeinde und damit auch der Geltungsbereich der F-Planänderung liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Tourismus. Weitere Aussagen werden für das Plangebiet selbst nicht getroffen.

Für die weitere Umgebung des Geltungsbereiches stellt der Regionalplan im Bereich des Neversdorfer Sees ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

#### **Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes I Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg - 1998**

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die Gemeinde Neversdorf und damit auch der Geltungsbereich der F-Planänderung in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Weitere Aussagen werden für das Plangebiet selbst nicht getroffen.

Für die weitere Umgebung des Geltungsbereiches trifft der Landschaftsrahmenplan im Bereich des Neversdorfer Sees diverse Aussagen. Der See wird als Hauptverbundachse der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems eingestuft. Er ist Bestandteil eines Gebietes mit besonderen ökologischen Funktionen und des Geotopes „Subglaziales Tal der Leezener Au – Neversdorfer See, Gemeinden Kükels, Mözen und Leezen“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Mözener See, Leezener (Neversdorfer) See und Henstedter Rhen“. Ein unmittelbarer Zusammenhang zum Plangebiet besteht für diese Darstellungen nicht.

Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

#### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Neversdorf - 1998**

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Neversdorf stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als Dorfgebiet, die westlich angrenzenden als Wohngebiet ausgewiesen. Auch bei den südöstlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsflächen handelt es sich um Wohngebiet.

#### **Landschaftsplan der Gemeinde Neversdorf - 1997**

Der Geltungsbereich ist in der Bestandskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Neversdorf als landwirtschaftliche Fläche mit Knicks entlang der westlichen und östlichen Grenze dargestellt. Die Entwicklungskarte weist den nördlichen Teil in derselben Tiefe wie das westlich angrenzende Siedlungsgebiet als geeignete Fläche für geplante Baugebiete aus und fordert Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes. Daran schließt sich im Süden eine kleine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

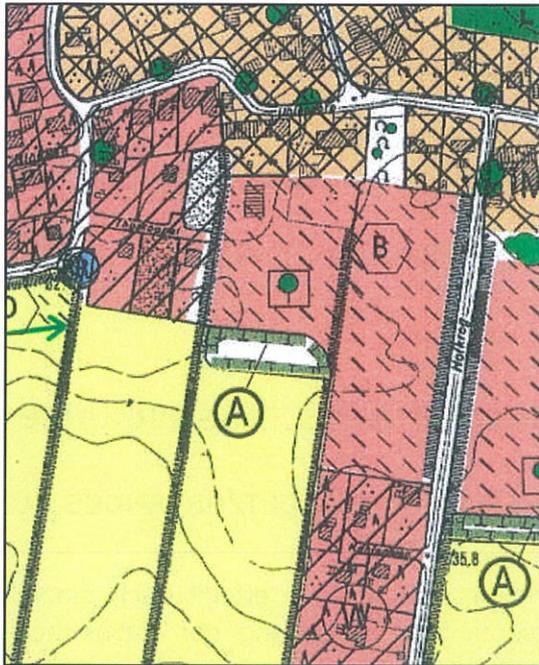


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan

Natur und Landschaft an, welche Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung dienen sollte. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist in der Entwicklungskarte weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Knicks sind ebenfalls erfasst.

Die Darstellung der 1. F-Planänderung weicht demnach von den Aussagen des Landschaftsplanes ab. Die Grenze der Bebauung wird etwas weiter nach Süden verlegt. Angesichts der Ausdehnung der östlich angrenzenden Siedlungsflächen erscheint der vorgesehene Verlauf des Siedlungsrandes jedoch vertretbar. Des Weiteren gibt es keinen Hinweis, dass das Vorhandensein schützenswerter Biotop- oder Landschaftsstrukturen Anlass für die Festlegung des Siedlungsrandes war. Auf die Darstellung der Maßnahmenfläche kann verzichtet werden. Die Ortsrandeingrünung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff, sondern können an anderer, landschaftsökologisch sinnvoller Stelle erbracht werden.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff, sondern können an anderer, landschaftsökologisch sinnvoller Stelle erbracht werden.

### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete

Im Umfeld des Geltungsbereiches der 1. F-Planänderung existieren zwei FFH-Gebiete. Es handelt sich dabei um die „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ (DE 2127-333) ca. 2,5 km nordwestlich des Plangebietes und um das „Travetal“ (DE 2127-391) ca. 1 km östlich des Plangebietes.

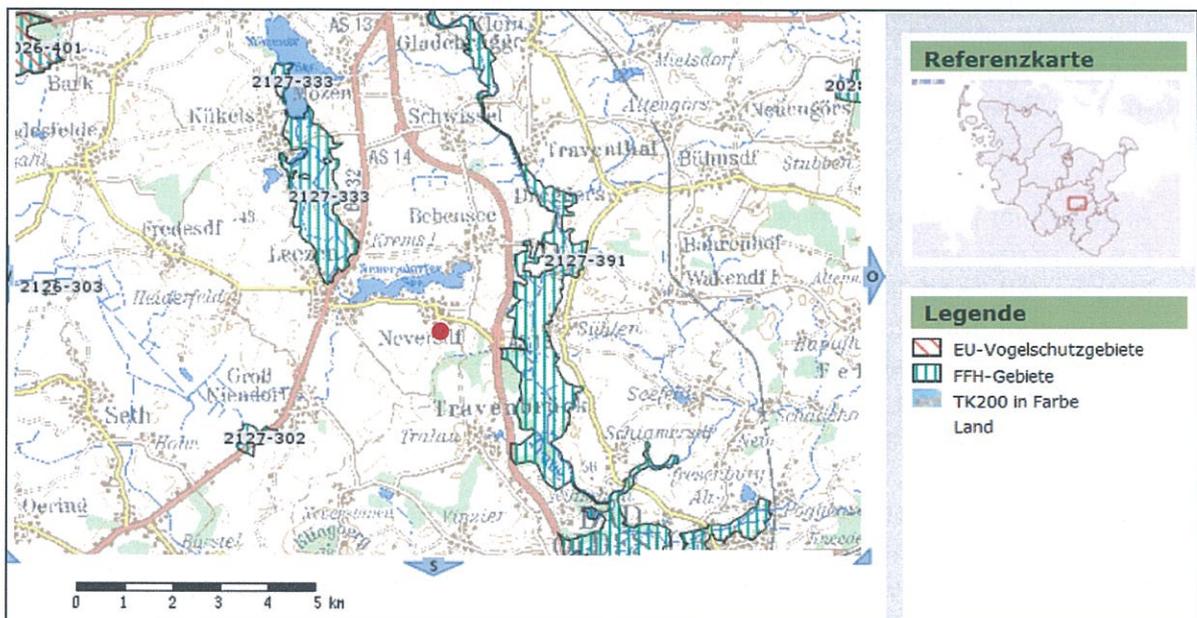


Abb. 3: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

In beiden Fällen ist ein Biotopkomplex aus bewaldeten Hängen und feuchten Niederungsbereichen, welche u.a. naturnahe Fließgewässerabschnitte, Auwälder, Röhricht, Niedermoor und Feuchtgrünland umfassen, der Schutzgegenstand. Beide Gebiete sind durch überregionale Straßen von dem Plangebiet getrennt, so dass kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang besteht. Eine Beeinträchtigung der FFH-Gebiete durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten.

EU-Vogelschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE**

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen soll eine Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden, um so der Nachfrage in der Gemeinde nachzukommen. Es sind zwei Erschließungswege geplant. Die eine Erschließung ist von Norden, vom Uhlendörp aus geplant. Es handelt sich hier um eine beidseitig bebaute Gemeindestraße mit größtenteils einseitig (südlich) geführtem Gehweg. Von der Einmündung in die Dorfstraße bis zur Zufahrt zum Plangebiet existiert auch auf der Nordseite ein schmaler Gehweg. Die Straße Uhlendörp verbindet die Dorfstraße mit der Schiebrookstraße, nimmt aber nur den örtlichen Verkehr auf. Der Durchgangsverkehr verläuft über die Hauptstraße und Dorfstraße (L 167). Eine Zufahrt zum Plangebiet existiert hier bereits. Die zweite Erschließung erfolgt von der Schiebrookstraße über die Straße Thorkoppel. Bisher ist die Thorkoppel nur bis zur letzten Grundstückszufahrt ausgebaut. Für den Anschluss des Plangebietes muss der Ausbau zum Ende geführt werden.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes bestehende Nutzung soll beibehalten werden. Im Nordwesten handelt es sich um eine gemeindliche Fläche mit einem Wirtschaftsgebäude, welche zum einen für Lagerzwecke und zum anderen für verschiedene gemeindliche Aktivitäten und Veranstaltungen genutzt werden. Die Fläche wird mit dieser Funktion festgesetzt. Im Nordosten handelt es sich um eine private Gartenfläche. Diese kann so erhalten oder gemäß der Einbeziehung in die Wohnbaufläche mit einem Wohngebäude bebaut werden.

Derzeit verläuft über die gemeindliche Fläche ein Trampelpfad, welcher eine Verbindung zwischen Thorkoppel und Uhlendörp herstellt. Diese Verbindung soll erhalten bleiben und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Erschließungskonzept berücksichtigt werden.

Der vorhandene Trinkwasserbrunnen bleibt ebenfalls erhalten.

Nördlich des Plangebietes liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe. Einer der beiden Betriebe betreibt Schweinhaltung. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Geruchsemissionen sind hinsichtlich des Bestandschutzes des Betriebes und hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes zu berücksichtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird daher die Erstellung eines Immissionsgutachtens und die planerische Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens erforderlich.

Erhebliche Lärm- oder Schadstoffemissionen sind aus der Planung eines Wohngebietes nicht zu erwarten.

### Bewertung

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen werden landwirtschaftliche Ackerflächen beansprucht. Die Ertragsfähigkeit der betroffenen Fläche wird gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas SH als gering eingestuft. Aufgrund dessen wird die Umnutzung der Flächen als nicht erheblich negativ für das Schutzgut Mensch bewertet.

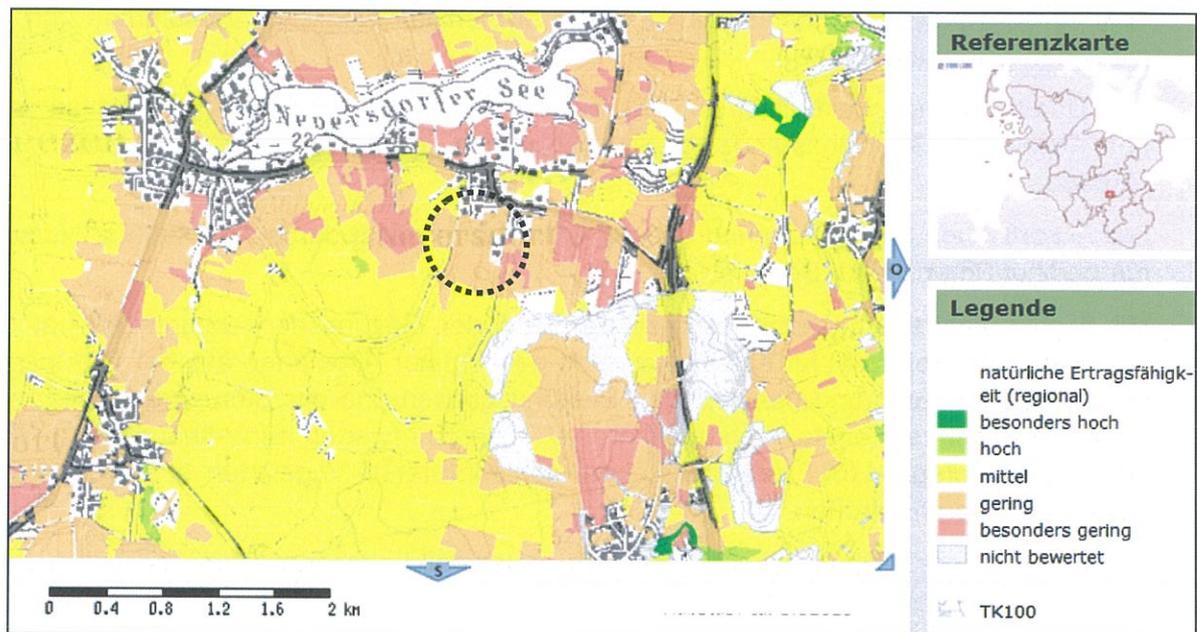


Abb. 4: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

Die Veränderungen der Verkehrsdichte auf den gemeindlichen Straßen (Uhlendörp, Schiebrookstraße) durch die Siedlungserweiterung in dem Geltungsbereich der F-Planänderung werden spürbar sein, die zu erwartenden Verkehrszahlen gelten jedoch nicht als eine erhebliche Beeinträchtigung.

Bei Berücksichtigung der Vereinbarkeit des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes mit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich bestehender Geruchsemissionen sind keine immissionsrechtlichen Schwierigkeiten zu erwarten.

Hinsichtlich der bestehenden Nutzungen und Wegeverbindungen entstehen für die Allgemeinheit keine Einschränkungen, da diese erhalten werden sollen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens müsste für die Bereitstellung benötigter Wohnbauflächen eine andere Außenbereichsfläche in Anspruch genommen werden, da im Innenbereich nur wenige Baulücken verfügbar sind, welche den örtlichen Bedarf nicht decken.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind günstig zu bewerten, da durch die Maßnahme vorhandene Strukturen und zusätzlicher Wohnraum gesichert werden.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in drei unterschiedliche Lebensräume einteilen: offenes Ackerland, Gehölzbestände, die ausschließlich lineare Randstrukturen bilden, und Gebäude.

Die Ackerflächen bieten aufgrund der der Störungsintensität durch die intensive Nutzung nur bedingt Potenzial für Bodenbrüter.

Mit den vorhandenen Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenzen hat das Plangebiet ein Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der geringen Bestandsgrößen und der Störungsintensität sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten. Ein Altbaumbestand mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten ist nicht von dem geplanten Eingriff betroffen.

Das gemeindliche Mehrzweckgebäude bietet potenziell Lebensraum für Fledermausarten und gebäudebrütende Vogelarten.

Bedingt durch die intensive Nutzung des Plangebietes gibt es wegen des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen kein Potenzial für das Vorkommen weiterer geschützter Arten.

### Bewertung

Für europäische Vogelarten gelten nach § 44 BNatSchG o.g. Zugriffsverbote.

Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind. Da voraussichtlich keine Gehölzbestände beseitigt werden müssen, besteht der Eingriff im Wesentlichen in einer erhöhten Störungsintensität. Insgesamt gilt:

Die Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem ggf. notwendige Rodungsarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 15.03. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeiten-

regelung nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen. Ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch die Entstehung von Ersatzquartieren im Rahmen der allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der potenzielle Lebensraum für Fledermausarten und gebäudebrütende Vogelarten ist nicht betroffen, da das Gebäude erhalten bleibt. Somit entsteht durch das geplante Vorhaben in diesem Zusammenhang kein Eingriff. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung wird dann erforderlich, wenn auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens ein Gebäudeabriss vorgesehen werden sollte.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umliegenden Nutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten.

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für ggf. erforderliche Gehölzrodungen und Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

### 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Frühjahr 2013 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche derzeit als Ackerland bewirtschaftet wird, und im nördlichen Teil baulich genutzte Flächen.

Das Flurstück 3/20 wird als Privatgarten genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich angrenzend an das Plangebiet einige Nebengebäude (Garage, Schuppen), randlich ist es mit verschiedenen Gehölzstrukturen eingefasst und die Fläche gärtnerisch angelegt. Im nördlichen Teil des Flurstücks 3/12 steht ein gemeindliches Mehrzweckgebäude in Form einer holzverkleideten Halle/ Scheune. Die umgebende Fläche ist zum Teil wassergebunden befestigt, zum Teil als gemähte Grasfläche ausgebildet und in den westlichen und nördlichen Randbereichen aufgrund extensiverer Nutzung zum Teil als ruderaler Krautsaum ausgebildet.

Im Westen und im Osten wird das Plangebiet auf der gesamten Länge von Knicks mit einzelnen Überhängen eingefasst. Die Bewirtschaftung der Ackerfläche erfolgt bis an den Knickfuß. An der Stelle, wo die Straße Thorkoppel in das Plangebiet mündet, existiert ein Knickdurchbruch. Die südliche Grenze zwischen Flurstück 3/20 und Flurstück 12/3 wird ebenfalls durch einen Knick eingenommen. Die westliche Grenze bildet eine Koniferenhecke. Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze existiert auf dem Nachbargrundstück ein Gehölzbestand. Die südliche Plangebietsgrenze ist offen, hier setzt sich die Ackerfläche fort.

Die vorhandene Zufahrt im Norden ist derzeit als wassergebundene Wegedecke ausgebildet.

Auf dem Grundstück Uhlendörp 3 steht im Nahbereich der Zufahrt eine Stieleiche mit ca. 0,40 m Stammdurchmesser. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Baum zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### **Bewertung**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Bestandsbedrohte und gefährdete Arten sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Ackerland, Garten und Mehrzweckfläche nicht zu erwarten.

Bei Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen und Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen für den ökologischen Wertverlust sowie Sicherung des Baumes an der Zufahrt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Pflanze als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verändert sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Flora nicht, da die bestehende intensive Flächennutzung fortgeführt würde.

Das Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

### **2.1.4 Schutzgut Boden**

Für den Geltungsbereich der F-Planänderung wurden bislang keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Diese werden voraussichtlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Im Landschaftsrahmenplan wird für die Region als Bodentyp Rosterde (Braunerde-Podsol) über Lehm, stw. Pseudogley und als Bodenart lehmiger Sand und Sand angegeben. Moorböden sind gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas im Plangebiet nicht vertreten.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Geltungsbereich mit umfangreichen Neuversiegelungen von Boden zu rechnen.

### **Bewertung**

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen wird bisher unbefestigter Boden versiegelt.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben ist mit umfangreichen Bodenversiegelungen im Bereich der geplanten Bau- und Erschließungsflächen zu rechnen. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten nicht um in der Region seltene sowie um anthropogen überformte Böden

handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte Bodenarten handelt, die in der Region nicht zu den seltenen zählen, sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung von Flächenausgleich als kompensierbar einzustufen.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und auf den angrenzenden Flächen gibt es keine Oberflächengewässer. Im Norden Neversdorfs liegt der Neversdorfer See, östlich der Autobahn verläuft die Trave.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Rahmen der Anlage von Wohnbebauung auf bestehenden Ackerflächen die erstmalige Versiegelung von bislang unbefestigtem Boden. Bislang liegen für das Plangebiet keine Baugrunduntersuchungen vor, so dass keine abschließenden Aussagen zur Durchlässigkeit der anstehenden Böden getroffen werden können. Ob eine Oberflächenversickerung des Regenwassers zum Teil oder vollständig im Plangebiet erfolgen kann, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden. Es liegen derzeit keine Hinweise auf hoch anstehendes Grundwasser oder stark stauende Bodenverhältnisse vor. Das Geländeniveau des Plangebietes liegt ca. 13 m über dem Wasserspiegel des Neversdorfer Sees. Es handelt sich um leicht geneigtes Gelände ohne abflusslose Senken. Die lokalen Grundwasserstände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers zu berücksichtigen. Aufgrund der schwierigen Vorflutverhältnisse in der Gemeinde und zum Schutz des Neversdorfer Sees ist eine Ableitung des Oberflächenwassers in den See nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz.

#### **Bewertung**

Durch die geplante bauliche Nutzung der Freiflächen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses, da ein Großteil der Flächen versiegelt wird. Maßnahmen zur Versickerung oder ggf. zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sind zu berücksichtigen, um mögliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Neversdorfer Sees zu minimieren. In welchem Umfang Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglich sind, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Aufgrund der relativ hohen Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass bei einer normalen Bebauung nicht mit einem Eingriff in das Grundwasser zu rechnen ist.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen der F-Planänderung als erheblich einzustufen. Eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigung kann durch Oberflächenversickerung des Regenwassers erreicht werden.

### 2.1.6 Schutzgut Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Bad Segeberg wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 9°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 22°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 0°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 700 - 800 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Südwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 2 Beauforts, wobei im März die stärksten Winde gemessen werden.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird durch die große Wasserfläche des Neversdorfer Sees, die Niederung der Trave, die großen Waldflächen im Südosten und die großflächigen landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen im Umfeld sowie die Versiegelungsflächen der angrenzenden Bauflächen und der Straßen geprägt. So begünstigen die Wald- und Niederungsflächen die Kaltluftansammlung mit hoher Luftfeuchtigkeit und sind somit wichtige Bausteine für den Luftaustausch.

#### Bewertung

Eine Erhöhung der Flächenversiegelungen durch die geplante bauliche Nutzung im Plangebiet hat eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Die Überbauung der Freifläche kann den Luftaustausch für die direkt angrenzenden Grundstücke spürbar verändern. Die Festsetzung von maximalen Versiegelungsanteilen und Begrünungsmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung kann diesem Eindruck entgegenwirken.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung aus bereits vorhandenen Nutzungen und wegen der regulierenden Wirkung der Wasser-, Wald- und Niederungsflächen in der weiteren Umgebung der Geltungsbereiche werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen als wenig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Aufgrund der guten Durchgrünung der Ortslage werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

### 2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BimSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>), flüchtige organische Ver-

bindungen (NMVOC) und Ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch in weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

### Bewertung

Durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird sich erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet geringfügig erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahmen jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### 2.1.8 Schutzgut Landschaft

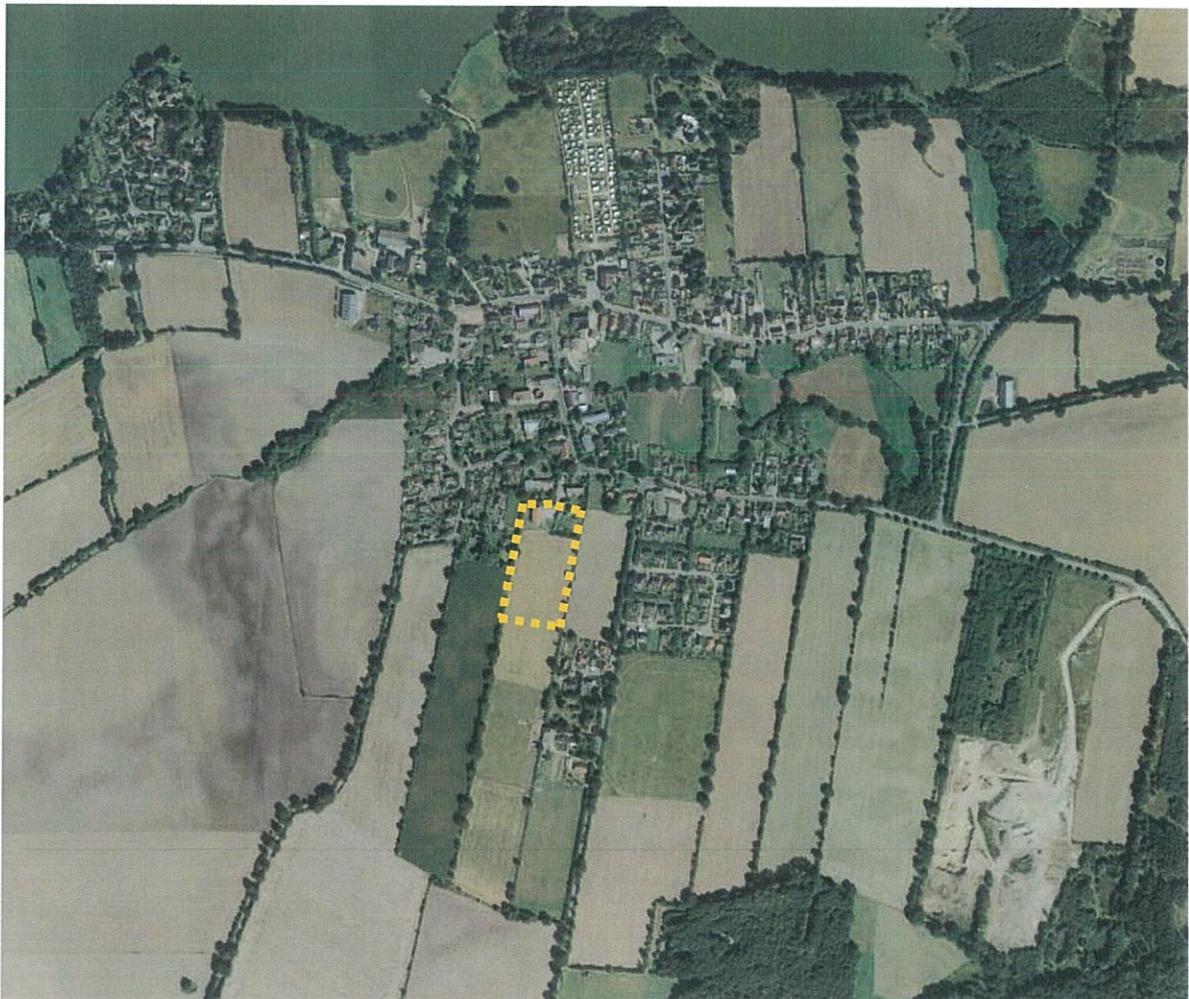


Abb. 5: Luftbildaufnahme (2009)

aus: google earth 2013

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist durch eine dörfliche Siedlungsstruktur und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Der Neversdorfer See ist ein landschaftsprägender Bestandteil des Gemeindegebietes, wirkt aber nicht bis in das Plangebiet. Hier bestimmen von Knicks gegliederte Acker- und Grünlandflächen sowie Wohnbauflächen das Umfeld des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet selbst ist eine landwirtschaftliche Fläche. Das gemeindlich genutzte Gebäude im Nordwesten hat ebenfalls eher landwirtschaftlichen Charakter. Der Garten im Nordosten ist in seiner optischen Wirkung eher dem Siedlungsbereich, der sich im Norden anschließt, zuzuordnen. Die Topographie des Plangebietes ist kaum bewegt mit einem leichten Gefälle von Südosten nach Nordwesten. Insgesamt ist das Gelände im weiteren Umfeld flach wellig bis kuppig mit einem Gefälle zum Neversdorfer See ausgeprägt.

Die Siedlungsstrukturen im Umfeld haben unterschiedlichen Charakter. Während die nördlich angrenzenden Gebäude zur älteren Bausubstanz des Dorfkerns gehören und dörflich geprägt sind, liegen westlich und östlich des Plangebietes Einfamilienhaussiedlungen jüngerer Datums.

Das Plangebiet ist von Gehölzstrukturen eingefasst, lediglich die südliche Grenze ist offen. Die Einsehbarkeit des Gebietes von den umliegenden Straßen und Siedlungsflächen ist aufgrund der Lage und der vorhandenen Knicks gering.

### **Bewertung**

Die Veränderungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch die geplanten baulichen Anlagen verursacht, die in der freien Landschaft als Beeinträchtigung empfunden werden. Um diesen Eindruck zu mindern, wird der im östlich gelegenen Wohngebiet bestehende Siedlungsrand aufgegriffen und im Sinne einer Ortsrandarrondierung fortgesetzt. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und –volumen auf das ortstypische Maß der umgebenden Siedlungsflächen sowie den Erhalt der einfassenden Knicks wird die Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild angestrebt. Ergänzend ist im Süden eine Ortsrandeingrünung, z.B. durch Gehölzanzpflanzungen, und die gemäß Landschaftsplan geforderte Durchgrünung des Wohngebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung regelbar.

Bei konsequenter Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch landwirtschaftliche Produktionsflächen erhalten.

Die Festsetzungen der Bauleitplanung wirken sich in erster Linie durch die geplanten Baukörper erheblich auf das Schutzgut Landschaft aus. Angesichts ihrer Ortsrandarrondierenden Funktion haben die Neuplanungen keine beeinträchtigende Wirkung, sofern in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, welche eine Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleisten.

### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen. Der im nördlichen Bereich vorhandene Trinkwasserbrunnen wird erhalten und entsprechend im Flächennutzungsplan festgesetzt.

Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

### 2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

## 3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Die geplanten Veränderungen von unbebauten Flächen stellen in erster Linie einen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft dar. Die Erheblichkeit des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt, d.h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Kompensationsmaßnahmen formuliert. Da mit dem Vorhaben umfangreiche Versiegelungen bisher unversiegelter Flächen verbunden sind, ist ein Kompensationsbedarf zu erwarten.



Der Ausgleich/ Ersatz wird aufgrund der begrenzten räumlichen Möglichkeiten und bedingten ökologischen Eignung des Plangebietes voraussichtlich auf einer externen Ausgleichsfläche zu erbringen sein. Angedacht ist die Anlage einer Obstbaumwiese und eines Redders im Süden des Plangebietes. Mögliche Schutz- und Minimierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Behandlung des Oberflächenwassers sowie dem Erhalt vorhandener Knicks und prägender Einzelbäume auf Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen und im Falle eines Gebäudeabrisses zu berücksichtigen.

Abb. 6: Lage der potenziellen Ausgleichsfläche

## 4. PLANUNGSAALTERNATIVEN

### 4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Für die Gemeinde Neversdorf wurde im April 2013 ein Innenbereichsgutachten<sup>1</sup> zur Prüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes ermittelten Entwicklungsrahmen von 24 Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2025 12 Wohneinheiten im Innenbereich und 12 Wohneinheiten im Rahmen einer Ortsarrondierung errichtete werden können.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt dabei im Süden der Ortslage. Ziel ist es, den Siedlungssplitter „Kuhlenweg“ südöstlich des Plangebietes an den Siedlungsraum anzubinden und damit eine Arrondierung des südlichen Ortsrandes zu schaffen. Da die direkt angrenzende Fläche an der Straße Hofkrog in Privateigentum und derzeit nicht verfügbar ist, soll im Planungszeitraum zunächst die im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche (Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung) im Rahmen der möglichen Entwicklungszahlen und im Sinne einer Ortsabrundung in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die Fläche am Hofkrog wird für eine Wohnbauentwicklung nach 2025 vorgehalten.

Dieser baulichen Arrondierung wird der Vorrang eingeräumt vor einer Inanspruchnahme der innerörtlichen Freifläche zwischen Dorfstraße und Hauptstraße. Planungswille der Gemeinde ist es, die Flächen langfristig als Freiflächen zu erhalten und gemäß Landschaftsplan als öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Ein Teil des Bereiches ist als Spiel- und Bolzplatz angelegt. Die Grünlandflächen werden derzeit von Schafen beweidet und dienen als Retentionsflächen. Zu diesem Zweck wurde der verrohrte Vorfluter geöffnet, so dass das regelmäßig vom Ablauf in den Neversdorfer See zurückstauende Wasser in der Grünlandfläche aufstauen kann. Der Erhalt der innerörtlichen Grünlandflächen erfolgt mit dem Ziel der Gemeinde, den dörflichen Charakter des angrenzenden historischen Siedlungskernes sowie der Siedlungsentwicklung entlang der Dorfstraße und Hauptstraße zu bewahren und einer Überformung der Ortsmitte durch eine städtisch geprägte Verdichtung vorzubeugen.

Eine Siedlungserweiterung nach Norden kommt aufgrund der Nähe zum Neversdorfer See nicht in Betracht.

### 4.2 PLANUNGSAALTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet. Ziel der Planung war eine Wohngebietsausweisung und Bestandssicherung der gemeindlich genutzten Fläche.

Zunächst sollte die bestehende Gartenfläche im Nordosten nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten sein. Da dadurch eine Darstellungslücke im F-Plan entstanden wäre, ist diese Fläche in die Planung einbezogen worden. Außerdem war ursprünglich ein größerer, weiter Richtung Süden ausgedehnter Geltungsbereich vorgesehen. Nachdem man sich in einem Planungsgespräch mit der Landesplanung auf den mögliche Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Neversdorf geeinigt hat, wurde der Geltungsbereich entsprechend diesen Vorgaben verkleinert.

## **5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **5.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN**

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Leezen und dem Kreis Segeberg vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Zur Frage der Standortalternativen wurde ein Innenbereichsgutachten erstellt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

### **5.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG**

Zur Überwachung der im Rahmen der Umweltprüfung beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung eintreten, formuliert die Gemeinde in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen, die dann in weiteren Verträgen detaillierter ausgeführt werden. Mit der Durchführung einer separaten Umweltprüfung im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanes kann die Gemeinde auch auf dieser Planungsebene unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen feststellen und darauf reagieren.

## **6. ZUSAMMENFASSUNG**

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Erschließung eines Wohngebietes soll der aufgrund der guten Erreichbarkeit des Mittelzentrums Bad Segeberg und des Oberzentrums Hamburg bestehende Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde gedeckt werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich. Während die Schutzgüter Tiere und Pflanzen innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen sind, gilt dies für die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der geplanten großflächigen Versiegelung nur bedingt. Kompensationsmaßnahmen werden für die in diesen Bereichen ausgelösten Eingriffe erforderlich und sind zum Teil extern zu erbringen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde als überwiegend positiv eingestuft. Die Beeinträchtigungen durch den veränderten Ziel- und Quellverkehr werden als wenig erheblich eingestuft. Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen Auswirkungen, da in einen bisher landschaftlich geprägten Raum baulich eingegriffen wird. Hier werden Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zum Erhalt sowie zur Ergänzung der Eingrünung lässt sich der Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

Insgesamt ist das geplante Vorhaben mit den entsprechenden Festsetzungen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie den angesprochenen Kompensationsmaßnahmen als wenig erheblich negativ für die einzelnen Schutzgüter zu bewerten.

## 7. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

- 
- <sup>1</sup> B2K Bock – Kühle – Koerner Freischaffende Architekten und Stadtplaner, Kiel (30.04.2013) – Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung – Gemeinde Neversdorf

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 29. Nov. 2013..... gebilligt.

Gemeinde Neversdorf

Datum 03.01.2014.....



*Handwritten signature: H. Köhler*

Kiel, den 05.07.2013

**B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de      www.b2k-architekten.de

