

**Satzung der Gemeinde Neversdorf
über den Bebauungsplan Nr. 3
für das Gebiet**

**„Dörpschün – westlich und östlich der Dörpschün, Hauptstraße 68
bis 74 einschließlich“**



Begründung

<u>Inhalt</u>	Seite
1 Allgemeines.....	3
2 Lage und Umfang des Plangebietes.....	4
3 Planungsanlass.....	5
4 Planungsziele.....	5
5 Planungsinhalte.....	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Bauweise.....	6
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.4 Gestalterische Festsetzungen.....	7
6 Grünordnung.....	8
6.1 Naturschutz.....	8
6.2 Gewässer.....	8
7 Immissionsschutz.....	9
7.1 Geruchsimmissionen.....	9
7.2 Lärmimmissionen.....	9
8 Ver- und Entsorgung.....	10
9 Hinweise.....	10
10 Anlagen.....	11

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Neversdorf hat in ihrer Sitzung am 18.02.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Dörpschün – westlich und östlich der Dörpschün, Hauptstraße 68 bis 74 einschließlich“ aufzustellen. Mit der Planung sollen das Nebeneinander von vorhandener und geplanter Bebauung und der Nutzung der Dörpschün als gemeindlicher Veranstaltungsort geordnet und die sich aus der Immissionssituation ergebenden Konflikte gelöst 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung, der die maßvolle Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zwischen den Grundstücken Hauptstraße 64/66 und 76 ermöglichen und die Nutzung der „Dörpschün“ als Veranstaltungsort regeln und sichern soll. Die Gemeinde kommt damit ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere dem Optimierungsgebot aus § 1a (2) BauGB nach. Danach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und der Nachverdichtung der Vorzug zu geben gegenüber der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Da zudem die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

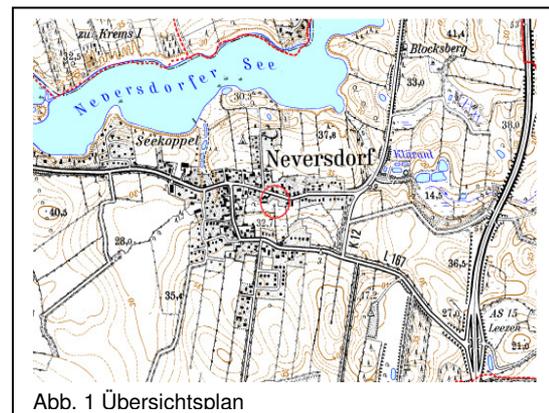
Im Regionalplan für den Planungsraum I liegt die Gemeinde Neversdorf im ländlichen Raum, in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und erfüllt keine zentralörtlichen Funktionen. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und entwickelt werden. Daraus resultiert die Beschränkung der baulichen Entwicklung auf den örtlichen Bedarf. Mit der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen innerhalb der Ortslage möchte die Gemeinde zur Deckung des örtlichen, nachweislich vorhandenen Bedarfs beitragen. Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 22.01.2013 bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die „Dörpschün“ und die westlich angrenzenden Flächen als Dorfgebiet (MD) und die östlich angrenzenden als Mischgebiet (MI) dar. Der Bebauungsplan ist somit hinsichtlich der Flächen westlich und östlich der „Dörpschün“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich der „Dörpschün“ wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der am 29.06.1998 festgestellte Landschaftsplan stellt das östliche Plangebiet einschließlich der „Dörpschün“ als Dorfgebiet und die Fläche zwischen der Hausnummer 68 und der „Dörpschün“ als landwirtschaftliche Fläche dar. Unmittelbar westlich der „Dörpschün“ ist ein geplanter Wanderweg dargestellt, der die Hauptstraße mit der Dorfstraße verbindet. Diese Verbindung ist zwar nicht als Wanderweg angelegt, besteht aber bereits heute und wird von der Planung nicht berührt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Neversdorf, südlich der Hauptstraße zwischen den Grundstücken Hauptstr. 64/66 und 76. Es umfasst die Flurstücke 66/12, 66/7 und 57/7 tlw., der Flur 2 in der Gemarkung Neversdorf und hat eine Größe von ca. 1,73 ha. In der Mitte des Plangebietes befindet sich die „Dörpschün“ mit 6 zugeordneten Stellplätzen. Östlich der „Dörpschün“ befindet sich das Altenteilerhaus eines ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes mit dem ehemaligen Pferdestall und einem weiteren Nebengebäude. Zwischen diesem Altenteilerhaus mit der Nr., 74 und dem östlich gelegenen Gebäude Nr. 76 liegt eine größere Grünfläche. Westlich der „Dörpschün“ befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb (Pferdehaltung) mit Wohnhaus, Stall und weiteren Nebengebäuden.



Nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 „Schutz von Landschaftsbestandteilen am Mözener See, Leezener (Neversdorfer) See und in Henstedt Rhen“.

3 Planungsanlass

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das gemeindliche Veranstaltungszentrum, die „Dörpschün“. In ihren Räumen finden sportliche Aktivitäten von Kindern und Senioren sowie Versammlungen von Vereinen und die Sitzungen der Gemeindevertretung und ihrer Ausschüsse statt. Im teilweise überdachten Außenbereich der „Dörpschün“ werden eine Reihe gemeindlicher Brauchtumsfeste durchgeführt. Zurzeit finden jeweils 1 x jährlich statt:

- das See- und Sommerfest (nur bei schlechtem Wetter, sonst am See),
- das Kindervogelschießen,
- der Bauern- und Pflanzenmarkt,
- das Osterfeuer,
- der Laternenumzug.

Diese Brauchtumsfeste sind für das öffentliche Dorfleben von großer Bedeutung. Sie führen die Dorfbewohnerinnen und -bewohner zusammen und lassen ein Gemeinschaftsgefühl entstehen. Damit tragen sie zur Identifikation des Einzelnen mit dem Dorf und der Dorfgemeinschaft bei. Die „Dörpschün“ dient ausschließlich dem Gemeinwohl, eine private Nutzung, etwa für Familienfeiern, ist ausgeschlossen.

Die Dörpschün ist zentral in der Ortslage gelegen. Sowohl westlich als auch östlich sind Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Gemeinde sieht es als ihre Aufgabe, ein friedvolles Miteinander der Nutzungsansprüche mittels eines Bebauungsplanes zu regeln. Dabei ist es der Gemeinde ein besonderes Anliegen, durch den Bebauungsplan die Nutzung der „Dörpschün“ im Interesse der Dorfbewohnerinnen und -bewohner dauerhaft planungsrechtlich abzusichern.

4 Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Maßvolle Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung durch die Schaffung zusätzlicher Bauflächen innerhalb der Ortslage von Neversdorf unter Berücksichtigung der dorftypischen Bebauung und Nutzung sowie der typischen Grundstücksgrößen.
- Sicherung der „Dörpschün“ als Veranstaltungseinrichtung der Gemeinde für die Durchführung von Brauchtumsfesten in und an der „Dörpschün“ einschließlich der Regelung der Stellplätze.
- Lösung der sich aus der Immissionssituation hinsichtlich der geplanten Nutzungen ergebenden Konflikte.

5 Planungsinhalte

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der teilweise bereits bebaut ist und der im planungsrechtlichen Innenbereich liegt. Es entstehen durch die Überplanung keine Bebauungsrechte, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen. Sämtliche Planungsinhalte orientieren sich an dem vorhandenen Bestand im Plangebiet und dessen näherer Umgebung. Es ist für die Gemeinde von besonderer Bedeutung, durch die Planung eine harmonische, dorftypische Gebietsstruktur dauerhaft zu sichern.

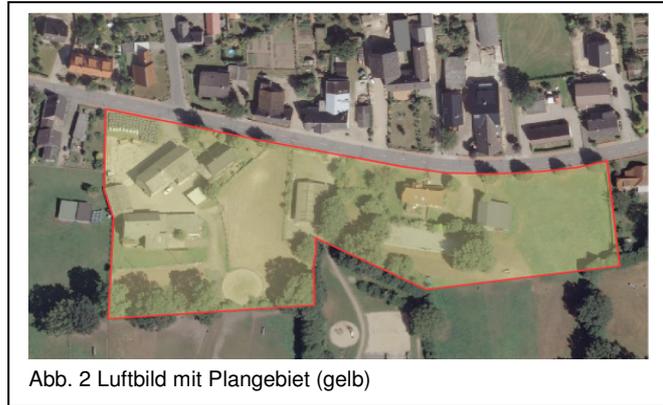


Abb. 2 Luftbild mit Plangebiet (gelb)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das westliche Plangebiet wird geprägt durch eine gemischte Nutzung aus Landwirtschaft und Wohnen. Es befindet sich innerhalb des Immissionskreises des aktiven südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes. Da auch zukünftig auf die Belange und die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Betriebes vorrangig Rücksicht zu nehmen ist, wird der westliche Teilbereich des Plangebietes als Dorfgebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Art der Nutzung für die Dörpschün und das östliche Plangebiet orientiert sich ebenfalls an dem vorhandenen Bestand, der geprägt wird von Wohnnutzung und der Dörpschün als Anlage für soziale und sportliche Zwecke. Die Landwirtschaft ist in diesem Bereich nach Aussiedlung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes seit geraumer Zeit nicht mehr vorhanden. Dieser Bereich wird bereits heute nicht mehr von landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt. Die Gemeinde möchte daher in diesem Teil des Plangebietes eine gemischte Nutzung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und der Nutzung der Dörpschün als Veranstaltungsort ermöglichen. Damit sollen auch Bedarfe abgedeckt werden, die über das Wohnen hinausgehen und die zu einer Vielfalt in der Dorfstruktur führen.

In beiden Teilgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da die Gemeinde diese Nutzungsformen im Hinblick auf die umliegende Bebauung als nicht verträglich beurteilt.

Zum Erhalt des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Der Gemeinde möchte damit sicherstellen, dass bei Neubauten nicht nur höhenangepasste, sondern insbesondere auch hinsichtlich der Kubatur dorftypische Bauten entstehen. Angepasst an heutige Ansprüche wird eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² festgesetzt.

5.2 Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Hausgruppen und Doppelhäuser sind generell ausgeschlossen. Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhaus) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den angestrebten Gebietscharakter und trägt zu einer maßvollen Innenentwicklung bei. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine gebietstypische einzeilige, straßenseitige Bebauung gesichert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur orientieren. Westlich der Dörpschün befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Das Baufenster orientiert sich hier hinsichtlich der Bautiefe an den vorhandenen Gebäuden. Die Gemeinde möchte hier weiterhin eine dorfgbietstypische, auch großvolumige Bebauung ermöglichen.

Östlich der Dörpschün wird die Bebauungsstruktur von einzeilig entlang der Straße angeordneten Einfamilienhäusern geprägt. Der Gemeinde ist besonders daran gelegen, diese Struktur fortzusetzen und daher hat sie das Baufenster an die vorhandenen Bautiefen angepasst.

Zwischen der Dörpschün und dem Gebäude Hauptstraße 74 ist kein Baufenster vorgesehen, da die Gemeinde sicherstellen möchte, dass es bei einer Bebauung nicht zu Konflikten mit den Nutzungen der Dörpschün kommt. Anders als auf der Westseite befindet sich auf der Ostseite der Dörpschün ein Schleppdach, unter dem die öffentlichen Veranstaltungen stattfinden. Dies hat zur Folge, dass sich dort neben Unterhaltungsgeräuschen auch Licht- und Geruchsemissionen auf das Nachbargrundstück auswirken können. Unabhängig von dem Ergebnis des Lärmgutachtens soll daher hier zum Wohl und im Interesse der Allgemeinheit im Hinblick auf die öffentliche Nutzung der Dörpschün vorbeugend eine Pufferzone zwischen dem östlichen Baufeld und der Dörpschün langfristig gesichert werden.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde möchte mit gestalterischen Festsetzungen sicherstellen, dass Neu- oder Ersatzbauten sich harmonisch in die vorhandene Dorfstruktur einfügen. Hierfür werden Festsetzungen getroffen hinsichtlich der Sockelhöhen, der Dachformen und –neigungen sowie der Farben und Materialien der Dächer. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand im und am Plangebiet.

6 Grünordnung

6.1 Naturschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Zudem gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der Planung erfolgt oder zulässig. Die allgemeine Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, weshalb keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Unberührt bleiben hier die einschlägigen Vorschriften über den besonderen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, § 21 LNatSchG), den besonderen Artenschutz (§§ 44, 45 BNatSchG) und die Verordnung vom 30.12.1936 in der zurzeit gültigen Fassung über das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 „Verordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen am Mözener See, Leezener (Neversdorfer) See und in Henstedt Rhen“.

Der Plangeltungsbereich ist in weiten Teilen bereits bebaut. Die vorhandenen Freiflächen, die mit einem Baufeld überplant werden, sind derzeit als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Wertgebende Strukturen sind der gesetzlich besonders geschützte Knick südlich des Grundstücks Hauptstr. 68 und die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume. Diese Strukturen sind nachrichtlich übernommen und mit einem Erhaltungsgebot versehen. Entlang des Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Durch die Planung werden keine Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope vorbereitet.

Aufgrund der Tatsache, dass die wertgebenden Strukturen vollständig erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen relativ geringen Qualität des Grünlandes und der näheren Umgebung, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die den Tatbestand des artenschutzrechtlichen Zugriffsverbotes (§ 44 (1) BNatSchG) erfüllen würden. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Arten sowie europäischer Vogelarten ernsthaft befürchten lassen.

Der in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Verordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen am Mözener See, Leezener (Neversdorfer) See und in Henstedt Rhen“ formulierte Schutzzweck wird von der Planung nicht berührt. Die Planung ist für das Landschaftsbild weder raumwirksam noch raumbedeutsam und hat daher keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.

6.2 Gewässer

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche das verrohrte Verbandsgewässer 348. Östlich des Plangebietes hat die Gemeinde bereits mit der Entrohrung dieses Gewässers begonnen. Soweit die Eigen-

tumsverhältnisse es zulassen, möchte die Gemeinde gern weitere Grabenabschnitte enttrohren. Sollte die Enttrohrung seitens der Gemeinde weiter betrieben werden können, so kann es sein, dass die Rohrleitung im Plangebiet als offener Graben durch die Fläche oder auch an anderer Stelle verläuft. Dies wird durch die Baugebietsplanung nicht ausgeschlossen, kann derzeit aber noch nicht festgesetzt werden.

7 Immissionsschutz

7.1 Geruchsimmissionen

In der Gemeinde wirtschaften derzeit drei landwirtschaftliche Betriebe, von denen zwei Betriebe in Ortsrandlage den Schwerpunkt Ackerbau haben und geringe Geruchsemissionen verursachen. In der Ortslage befindet sich ein Betrieb mit dem Schwerpunkt Schweinehaltung, aus dessen Emissionen sich Abstandserfordernisse für eine Bebauung ergeben. Nach einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 27.04.2010 kann davon ausgegangen werden, dass im Baugebiet keine Geruchsimmissionen zu erwarten sind, die über das zulässige Maß hinausgehen.

7.2 Lärmimmissionen

Zur Klärung der durch die Nutzung der „Dörpschün“ erzeugten Geräusche wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurden entsprechend der Empfehlung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.06.2010 die entstehenden Geräusche nach der Freizeitlärmrichtlinie Schleswig-Holstein vom 22.06.1998 ermittelt und beurteilt. Aufgrund der geringen Anzahl an Veranstaltungen, sind diese als seltene Ereignisse im Sinne der Richtlinie einzustufen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es bei den heutigen Nutzungen der „Dörpschün“ bei den Brauchtumsfesten durch die Musik und das Zuschlagen von PKW-Türen vereinzelt zu Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte kommen kann. Dies betrifft vorrangig die Flächen unmittelbar westlich und östlich der Dörpschün, in geringerem Maße aber auch die westlich und östlich festgesetzten Bauflächen. Es handelt sich bei den Festen um einzelne Veranstaltungen, die nur einmal pro Jahr stattfinden. Die Veranstaltungen in und an der Dörpschün sind ausschließlich öffentlich und besitzen eine hohe soziale Akzeptanz. Private Veranstaltungen sind dort nicht zugelassen. Die Gemeinde gewichtet das Interesse der Allgemeinheit an diesen Veranstaltungen höher als die Privatinteressen der Anwohner. Sie beurteilt die Belästigungen, insbesondere da es sich um sehr seltene Ereignisse (5x pro Jahr) handelt, daher im Interesse der Allgemeinheit als zumutbar. Aufgrund

der Seltenheit der Beeinträchtigungen folgt die Gemeinde dem Vorschlag des Gutachters nicht und setzt keine verbindlichen passiven Schallschutzmaßnahmen fest, auch um mögliche Anwohner nicht pauschal zu belasten. Dabei berücksichtigt sie auch, dass die mit Lärmpegel II verknüpfte Schalldämmung im Wohnungsbau heute bereits aus Wärmeschutzgründen standardmäßig eingehalten wird.

8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das gemeindliche Wasserwerk. Strom und Gas werden von Eon geliefert. Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 - Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400, Tabelle 1). Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge auf den Privatgrundstücken den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem in die zentrale Abwasseranlage. Das Oberflächenwasser soll soweit möglich versickert werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass auf dem erwarteten sandigen Boden eine Versickerung erfolgen kann. Sollte sich jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zeigen, dass die Sickerfähigkeit nicht ausreichend ist, kann ausnahmsweise die Einleitung in die zentrale Abwasseranlage erfolgen.

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

9 Hinweise

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10 Anlagen

Das Schallgutachten der dBCon vom 30.05.2012 ist Bestandteil der Begründung.

Gemeinde Neversdorf
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)