

Begründung und Umweltbericht

zum B-Plan Nr. 4 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, Kreis Segeberg

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

FRANKE´s Landschaften und Objekte

Legienstraße 16 – 24103 Kiel - info@frankes-landschaften.de

Stand:

17.01.2014, 03.02.2014, 21.03.2014

Geändert gemäß Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 16.04.2014

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - 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 - § 10 BauGB

Inhalt

Teil I BEGRÜNDUNG

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung.....	5
1.3	Anlass der Planung.....	5
1.4	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	7
1.5.3	Landschaftsplanung	8
1.5.4	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2014).....	8
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	9
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	9
2.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	10
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	10
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	11
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	12
2.4.1	Erschließung, fließender Verkehr	12
2.4.2	Mit Rechten zu belastende Flächen	13
2.4.3	Stellplatzflächen, Nebenanlagen und Tiefgaragen	13
2.5	Grünordnung.....	14
2.5.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
2.5.2	Erhalt der gesetzlich geschützten Knicks	14
2.5.3	Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzungsgebote.....	15
2.5.4	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	15
2.6	Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsmissionen	15
2.7	Ver- und Entsorgung.....	16
2.7.1	Flächen für Versorgungsanlagen	16
2.7.1.1	Wasserversorgung	16
2.7.2	Löschwasserversorgung	16
2.7.3	Energieversorgung.....	16
2.7.4	Fernmeldeversorgung	16
2.7.5	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser	16
2.7.6	Müllentsorgung	17
2.8	Altlasten, archäologische Bodenfunde	17
2.9	Bodenordnende Maßnahmen.....	17
2.10	Kosten.....	17

3	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	18
4	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG	18

Teil II

UMWELTBERICHT (gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB)

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neversdorf hat in ihrer Sitzung am 08.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Thorkoppel, südlich der Straße Uhlendörp, westlich der Straße Hofkrog und nordwestlich der Bebauung Kuhlenweg“ der Gemeinde Neversdorf beschlossen. Diese wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Im Vorwege dieser Bauleitplanung wurde ein Innenbereichsgutachten (IGA) erstellt, in dem die Möglichkeiten einer innerörtlichen Entwicklung im Siedlungsraum der Gemeinde Neversdorf geprüft wurden (siehe Anlage 1). Gemäß diesem Innenbereichsgutachten vom 16.05.2012 steht der Gemeinde Neversdorf bis zum Jahr 2025 ein reales Entwicklungspotenzial von 13 Wohneinheiten zu.

Die Gemeinde beabsichtigt daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Die Ergebnisse des Innenbereichsgutachtens sowie das Bestreben der Gemeinde Wohnbauflächen auf gemeindeeigenem Grund auszuweisen, wurden der Landesplanung in einem Gespräch (24.09.2012) vorgestellt. Dabei wurde eine Einigung über die Dimensionierung der Flächen und die Anzahl der Wohneinheiten erzielt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 27.02.2012 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung der Gemeinde Neversdorf statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4 wurde in der Zeit vom 04.09.2013 bis 04.10.2013 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB 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 30.01.2014 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neversdorf der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 17.02.2014 bis 17.03.2014 abzugeben.

Die Gemeindevertretung hat am 16.04.2014 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die Gemeindevertretung hat am 16.04.2014 den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen und durch einfachen Beschluss gebilligt.

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 II). Mit dieser Arbeit wurde das Büro FRANKÉ's – Landschaften und Objekte -, Legienstraße 16, 24103 Kiel, beauftragt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen im Anschluss an die Wohnbebauung des Ortes. Die geplante Wohnbebauung zwischen der Straße „Uhlendörp“ und der Straße „Thorkoppel“ wird entlang der Ost- und Westseite von Knickstrukturen gerahmt. Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt zwischen der vorhandenen Bebauung von der Straße „Uhlendörp“. Diese Zufahrt dient künftig als Notzufahrt für das Plangebiet. Die HAUPTerschließung für die künftige Wohnbaufläche erfolgt über einen Anschluss an die westlich verlaufende „Thorkoppel“ und eine weiterführende Planstraße.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches besteht eine gemeindliche Lagerhalle, die auch künftig der Unterbringung von Baustoffen und –materialien des Bauhofes, der Lagerung des gemeindlichen Streusalzes sowie von landwirtschaftlichen Maschinen dienen wird. Der südwestlich der Lagerhalle gelegene Brunnen bildet einen wichtigen Bestandteil der Trinkwasserversorgung innerhalb der Gemeinde und wird ebenfalls in den Bebauungsplan Nr. 4 übernommen.

1.3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Neversdorf verfügt mit der Autobahn A 21 über eine optimale Verkehrsanbindung an das Oberzentrum Hamburg und seine Metropolregion sowie an die Mittelzentren Bad Oldesloe und Bad Segeberg, wodurch eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken innerhalb der Gemeinde verzeichnet wird.

Aus diesem Anlass beabsichtigt die Gemeinde als Eigner einer 1,7 ha großen Fläche diese in eine Wohnbaufläche (W) umzuwandeln.

1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der Planung ist, die unbebaute Freifläche südlich der Straße „Uhlendörp“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) auszuweisen, um diese als Wohnbaufläche zu entwickeln. Somit wird der Siedlungsrand der Gemeinde Neversdorf nach Süden abgerundet und langfristig der Siedlungssplitter „Kuhlenweg“ an den Siedlungsraum angebunden.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes entstehen 15 Einzelhäuser, die sich in ihrer Größe und Gestaltung an der Bebauung der angrenzenden Straßen „Thorkoppel“, „Uhlendörp“ und „Kuhlenweg“ orientieren. Die Ausrichtung der künftigen Gebäude orientiert sich an der nach Süden verlaufenden Planstraße. Um das geplante Quartier zu einem späteren Zeitpunkt nach Süden hin erweitern zu können, wird diese bis an den südlichen Geltungsbereichsrand geführt.

Die bestehende gemeindliche Lagerhalle sowie der gemeindliche Brunnen zur Trinkwasserversorgung am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches werden in den Bebauungsplan Nr. 4 übernommen und in ihrer Nutzung gesichert.

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit 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 Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die Gemeinde Neversdorf liegt im 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 LEP).

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

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

Da der LEP die Gemeinde Neversdorf dem ländlichen Raum zuordnet und sie 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, 4Z, 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 fertiggestellten Neubauten im Innenbereich von dem durch den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) zugestandenen 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 Angaben durch das Amt Leezen 9 Baufertigstellungen. Somit ergibt sich gemäß LEP ein Entwicklungsrahmen von 24 Wohneinheiten (WE) abzüglich der ermittelten Baulücken bis zum Jahr 2025.

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 und die vorangegangene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf wird die Möglichkeit geschaffen, entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP 2010), ortsarrondierend Wohnbauflächen zu entwickeln.

1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (2000)

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) (RP I) 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 Schutzge-

bietes- 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 des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neversdorf keine negativen Auswirkungen auf das zu schützende Gebiet.

1.5.3 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.

1.5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2014)

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neversdorf umsetzen zu können, wurde im Vorfeld die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf aufgestellt. Die bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bereich der bestehenden gemeindlichen Halle innerhalb des Geltungsbereiches wird als Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Gemeindliches Lagergebäude) ausgewiesen und ebenso wie der sich innerhalb dieser Fläche befindliche Brunnen zur Trinkwasserversorgung (Fläche für Versorgungsanlagen; hier: Trinkwasserversorgung) in den Bebauungsplan Nr. 4 übernommen.

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neversdorf sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zur Bebauung an der Straße „Thorkoppel“, der Straße „Uhlendörp“ und der Straße „Kuhlenweg“ und gleichzeitig am bestehenden Siedlungsrand von Neversdorf, orientiert sich die Anordnung der geplanten Gebäude an den Gegebenheiten der Umgebung.

Das Gebiet wird in zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (GL) (hier: gemeindliches Lagergebäude) gegliedert. Die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) werden durch die in südliche Richtung verlaufende Planstraße in einen westlichen und einen östlichen Bereich getrennt. Die Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) werden bis auf eine leicht differenzierte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) mit den identischen Festsetzungen ausgewiesen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2)

Bis auf den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird das geplante Quartier als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, welches durch die Planstraße in zwei Bereiche (WA 1 und WA 2) unterteilt wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen: nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung der Straße „Uhlendörp“, der Straße „Thor-koppel“ sowie der Straße „Kuhlenweg“ überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

Da die Topografie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neversdorf über das gesamte Plangebiet nur leicht bewegt ist, werden für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) lediglich hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Für das gemeindliche Lagergebäude (GL) wird aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen ebenfalls eine separate maximale Gebäudehöhe (GHmax) festgesetzt.

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Einzelhäuser [E]

Um sich der kleinteiligen Wohnbebauung innerhalb der angrenzenden Wohngebiete „Thor-koppel“ und „Kuhlenweg“ anzupassen und die besondere Lage am Siedlungsrand der Gemeinde Neversdorf, hin zur offenen Landschaft weiterhin zur Geltung kommen zu lassen, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ausschließlich Einzel-

häuser [E] festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird auf zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] begrenzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, da das Entwicklungspotenzial für die Gemeinde Neversdorf durch den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) auf 24 Wohneinheiten, abzüglich der ermittelten Baulücken, begrenzt ist. Eine Bebauung durch Doppelhäuser würde das mögliche reale Entwicklungspotenzial der Gemeinde Neversdorf frühzeitig ausschöpfen und überschreiten.

Offene Bauweise [o]

Das bestehende gemeindliche Lagergebäude (GL) am nordwestlichen Geltungsbereichsrand wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise [o] in seiner Eigenheit gesichert. Durch die offene Bauweise [o] kann die als gemeindliches Lagergebäude (GL) dargestellte Halle in ihrer bisherigen Funktion zur Unterbringung des gemeindlichen Bauhofs weiterhin, nach den bisherigen Anforderungen, entsprechend genutzt werden.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein strukturiertes Siedlungsbild innerhalb des neuen Wohngebietes sowie zu der Bebauung an der „Thorkoppel“ und dem „Kuhlenweg“ zu schaffen. Diese Festsetzung entspricht in etwa den angrenzenden Einzelhausgrößen in den benachbarten Wohngebieten und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Fläche für den Gemeinbedarf

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Fläche für den Gemeinbedarf (hier: gemeindliches Lagergebäude) wird auf 0,3 festgesetzt. Aufgrund der Funktion eines Lagergebäudes zur Unterbringung von gemeindlichen Gütern werden bestimmte Flächenanforderungen an das Gebäude gestellt. Aus diesem Grund ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in dem Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (hier: gemeindliches Lagergebäude) erforderlich und aufgrund des gemeindlichen Nutzens vertretbar.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 + 4 , § 18 und § 20 BauNVO)

Die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sowie die Fläche für den Gemeinbedarf (hier: gemeindliches Lagergebäude) werden mit einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax) über NormalNull (N.N.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches, einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden. Staffelgeschosse sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Aufgrund des schwach bewegten Geländes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) als auch des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird für das jeweilige Gebiet (WA 1, WA 2) eine einheitliche maximale Gebäudehöhe (GHmax) über NormalNull (N.N.) festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit einer separaten maximalen Gebäudehöhe (GHmax) über NormalNull (N.N.) ausgewiesen.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über NormalNull (N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass die geplanten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) von einem gemeinsamen Bezugspunkt aus gemessen werden. Eine Festsetzung differenzierter Höhenbezugspunkte (HBP) zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax) für jedes einzelne Baufenster ist aufgrund der geringen Höhenunterschiede innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) nicht erforderlich.

Für die Einzelhäuser [E] der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf 1 (ein) Vollgeschoss [I] mit einer möglichen Dachneigung von 15°- 45° festgesetzt.

Die maximale Gebäude (GHmax) wird für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) auf 42,60 m über NormalNull (N.N.) und für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) auf 42,90 m über NormalNull (N.N.) begrenzt. Durch diese Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung im Verhältnis zu der benachbarten Bestandsbebauung an den Straßen „Thorkoppel“ und „Kuhlenweg“ nicht zu massiv wirkt und diese beeinträchtigt. Aufgrund der häufig vollgeschossig wirkenden Gestalt von Staffelgeschossen, sind diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgeschlossen.

Das bestehende gemeindliche Lagergebäude (GL) innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit den Größenbeschränkungen seines Bestandes in den Bebauungsplan übernommen. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird mit 43,20 m über NormalNull (N.N.) und einer maximalen Dachneigung von 15° - 45° festgesetzt.

Die Einzelhäuser [E] der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) und das gemeindliche Lagergebäude (GL) innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf weisen in etwa die gleiche maximale Gebäudehöhe (GHmax) über NormalNull (N.N.) zu einander, wie zu den angrenzenden Baugebieten auf. Somit wird ein stimmiges und geordnetes Siedlungsbild innerhalb des geplanten Quartiers und zu der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Um den künftigen Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wird auf die Vorgabe von zu verwendenden Farben oder Baumaterialien, bis auf den Ausschluss von Blockbohlenhäusern, verzichtet. Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden lediglich gestalterische Festsetzungen zu den Dacheindeckungen und oberirdischen Lagerbehältern vorgenommen.

Fassadenmaterialien

Blockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA2) und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (GL) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind wie bei dem Hauptgebäude oder als Gründach (mit lebenden Pflanzen) herzustellen.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung des Geltungsbereiches zusätzlich zu den nichthochglänzenden Dachsteinen auch Gründächer zulässig.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) und in der Fläche für den Gemeinbedarf (hier: gemeindliches Lagergebäude) nicht zulässig.

Um das strukturierte Bild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Wohngebietes würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes und in die umliegende Landschaft unterbrochen werden.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Erschließung, fließender Verkehr

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Siedlungsrand der Gemeinde und der angrenzenden Bebauung ist die Erschließung des Quartiers auf eine Zufahrt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes und eine Notzufahrt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches beschränkt.

Die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) werden im nordwestlichen Bereich über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) als Verlängerung der „Thorkoppel“ erschlossen. Im weiteren Verlauf der Planstraße knickt diese nach Süden hin ab und weitet sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches zu einer Wendeanlage auf, über welche die angrenzenden Grundstücke direkt erschlossen werden. Einige der am östlichen Geltungsbereichsrand gelegenen Grundstücke werden über eine Stichstraße von der Planstraße erschlossen. Das nordöstliche Grundstück des Allgemeinen Wohnge-

bietes 2 (WA 2) kann zusätzlich zur Planstraße über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) von der Straße „Uhlendörp“ erschlossen werden.

Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird in Anlehnung an die RaSt 06 ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet bei der geringen Größe des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang und Verkehr im Straßenraum erzielt.

Durch den geringeren Straßenquerschnitt der Mischverkehrsfläche wird die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer erhöht.

Die Anbindung der Planstraße an die Straße „Uhlendörp“ im nördlichen Bereich des geplanten Quartiers dient als Notzufahrt und sichert die Erschließung des Gebietes, sollte die Zugänglichkeit über die Planstraße zeitweise, z.B. durch einen Unfall, nicht gewährleistet sein.

2.4.2 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zwischen der Straße „Uhlendörp“ und der Planstraße wird ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsträger der Gemeinde Neversdorf, sowie der Rettungsdienste (Grundnutzung: Allgemeines Wohngebiet) gewidmet.

Dieser, als Notzufahrt vorgesehene Bereich, sichert die Erschließung des Gebietes, sollte die Zugänglichkeit über die Planstraße zeitweise, z.B. durch einen Unfall, nicht gewährleistet sein.

2.4.3 Park- und Stellplatzflächen, Nebenanlagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im Bereich der Wendeanlage insgesamt 13 öffentliche Parkplätze [P] festgesetzt.

Diese Parkplätze [P] stellen sicher, dass innerhalb des geplanten Quartiers ausreichend Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit innerhalb der Mischverkehrsfläche vorgebeugt.

Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Stellplätze, überdachte (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Durch die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen seitlich der Baufenster auf den Grundstücksflächen werden zum bestehenden Knick und zwischen den Grundstücksflächen Bereiche für die private Gartennutzung frei gehalten sowie eine Verschattung der Grundstücke untereinander durch Nebenanlagen weitgehend vermieden.

Durch die klare Gliederung der Flächen wird einem unkontrollierten Parken innerhalb des geplanten Quartiers entgegengewirkt und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes sowie in die freie Landschaft dauerhaft freigehalten.

2.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Neversdorf wird im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) bezüglich des Vorhabens erforderlich, der separater Bestandteil dieser Begründung (Teil II) ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 sind darauf ausgerichtet die landschaftlich reizvolle Umgebung auch innerhalb des Plangebietes einzubinden und gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

2.5.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Straßenbäume (mind. 13 Stück) sind als 3x v. hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mind. 6m² große offene und vor Überfahren sichere Baumscheibe herzustellen. Die zu pflanzenden Baumarten sind dem Umweltbericht (Teil II) zu entnehmen.

Die gekennzeichneten, markanten Überhälterbäume in den gesetzlich geschützten Knicks sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes und der geschützten Knicks sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

Der einfassende Knick an der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der südlich des Flurstücks 3/20 verlaufende Knick und die damit verbundene Wirkung der offenen Landschaft im südlich angrenzenden Bereich sind ein prägendes Element für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neversdorf. Durch die Anpflanzung der Straßenbäume soll die prägende Wirkung des umlaufenden Knicks innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) fortgesetzt werden und die besondere Lage des Geltungsbereiches am Siedlungsrand der Gemeinde Neversdorf betont werden.

2.5.2 Erhalt der gesetzlich geschützten Knicks

Der gesetzlich geschützte Knickbestand am westlichen und östlichen Plangebietsrand, sowie der südlich des Flurstücks 3/20 verlaufende Knick sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen sowie Störung zu bewahren. Entlang der Knicks ist ein mind. 1,00 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhal-

ten ist. Intensive Gartennutzung, bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig.

Hinweis: Die genaue Lage des erforderlichen Ausgleichsknicks ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.5.3 Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzungsgebote

Am südlichen Rand des neuen Wohnquartiers ist als Abgrenzung auf einem 3 m breiten Grünstreifen eine freiwachsende Hecke durchgängig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Überhälter im Bereich der Hecke zu pflanzen.

Die vorgesehenen Anpflanzungen sollen zur Durchgrünung des Quartiers führen, die besondere Lage am Siedlungsrand von Neversdorf unterstützen und zudem die angrenzende Bestandsbebauung vor möglichen Emissionen durch die geplante Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches schützen.

Die konkreten Angaben zu den im öffentlichen und privaten Raum festgesetzten Pflanzgeboten ergeben sich aus dem Umweltbericht, der verbindlichen Charakter hat. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.5.4 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Versickerungsmulde

Die östlich und nördlich der Planstraße verlaufende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulde (VS_{öG}) dient der Entwässerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes.

Gleichzeitig betont der parallel zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) angeordnete Grünstreifen, in Verbindung mit den Baumpflanzungen, die besondere Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Gemeinde von Neversdorf hin zur offenen Landschaft.

Hinweise zur Grünordnung:

Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft

Die Eingriffe in den geschützten Knickbestand werden außerhalb des neuen Wohnquartiers kompensiert. Im weiteren Verfahren werden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und die dafür erforderliche Fläche noch festgelegt.

2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsmissionen

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, dessen Geruchsemissionen in einer Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein für das geplante Vorhaben beurteilt werden. Für das Gebiet 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 3).

2.7 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.

2.7.1 Flächen für Versorgungsanlagen

In der Fläche für den Gemeinbedarf (hier: gemeindliches Lagergebäude) befindet sich südwestlich des gemeindlichen Lagergebäudes ein Brunnen, der einen wichtigen Teil der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Neversdorf darstellt und dessen Bestand durch den Bebauungsplan Nr. 4 gesichert wird.

2.7.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das gemeindliche Wasserwerk.

2.7.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Die Dimensionierung der Hauptversorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes ist für einen Löschwasserbedarf von 48m³/h vorgesehen. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist für die Löschwassererstversorgung innerhalb des Gebietes vorgesehen. Für die weiterführende Löschwasserentnahme steht die offene Wasserstelle des Neversdorfer Sees zur Verfügung.

2.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

2.7.4 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von den Stadtwerken Neumünster hergestellt.

2.7.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Neversdorf geleitet.

Das anfallende Regenwasser im Bereich der Planstraße wird in die Versickerungsmulden entlang der Planstraße geleitet, um es dort versickern zu lassen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden (z.B. Sickerbecken, Sickermulden, Sickergräben etc.). Eine Versickerung über Schächte wird aufgrund des geringen Abstandes zum Grundwasser ausgeschlossen.

Diese Maßnahmen werden im weiteren Verfahren und durch die Erschließungsplanung weiter detailliert. Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt bzw. eingeholt.

2.7.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises Segeberg sichergestellt. Sie erfolgt über die Planstraße. Bezüglich der Größenordnung und Ausgestaltung der nötigen Wendeanlagen für das Müllfahrzeug oder die gewählte Art der Müllentsorgung ist die Wendeanlage im südlichen Bereich des Plangebietes so ausgebildet (Radius 11,00 m), dass ein Müllfahrzeug in diesem Bereich ohne Hindernisse wenden kann, um ungehindert wieder aus dem Plangebiet herauszufahren.

Die Restabfall, Bioabfall- und Papierabfallbehälter der rückwärtigen Grundstücke werden am Abfuhrtag wegen der fehlenden Wendeanlage an dem festgesetzten Müllsammelplatz im Bereich der Planstraße bereitgestellt. Der Müllsammelplatz ist aus Gründen des Ortsbildes dreiseitig einzugrünen.

2.8 Altlasten, archäologische 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.

Im Nahbereich des Geltungsbereiches sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2.9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

2.10 Kosten

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Neversdorf keine Kosten.

3 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Durch das geplante Vorhaben wird die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neversdorf einer Nutzung zugewiesen und die Flächen durch die grünordnerischen Festsetzungen aufgewertet. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind somit keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich bei der Fläche des Plangebietes vorwiegend um den Bereich einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt. Durch die geplante Wohnnutzung wird eine stimmige Arrondierung des Siedlungsrandes der Gemeinde Neversdorf geschaffen, die gleichzeitig einen Lückenschluss zum südöstlich gelegenen Siedlungssplitter der Wohnbebauung an der Straße „Kuhlenweg“ bildet.

Die Erschließung ist durch die direkte Anbindung des Gebietes an die vorhandene Straße „Thorkoppel“ zu einem großen Teil vorhanden. Der zusätzliche Ausbau wird aufgrund des geringen Straßenquerschnittes der Mischverkehrsfläche zu einer reduzierten Versiegelung von Flächen führen.

4 ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Innenbereichsgutachten bestehend aus <ul style="list-style-type: none">- Planzeichnung- Erläuterungstext- Fazit der Bürgerbefragung <i>erstellt durch B2K Architekten, Kiel 2012</i> |
| Anlage 2 | Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (integriert im Umweltbericht)
<i>erstellt durch FRANKE´s Landschaften und Objekte, Kiel 2014</i> |
| Anlage 3 | <i>Immissionsschutz-Stellungnahme</i>
<i>erstellt durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (2012)</i> |

Teil II

UMWELTBERICHT mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag
(gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Fachplanungen	6
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	8
2.1.1	Schutzgut Mensch	8
2.1.2	Schutzgut Tiere	11
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	12
2.1.4	Schutzgut Boden	14
2.1.5	Schutzgut Wasser	15
2.1.6	Schutzgut Klima	17
2.1.7	Schutzgut Luft	17
2.1.8	Schutzgut Landschaft	18
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	21
3.1	Schutzmaßnahmen	21
3.2	Minimierungsmaßnahmen	21
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
4.	PLANUNGSAALTERNATIVEN	25
4.1	Standortalternativen	25
4.2	Planungsalternativen	25
5.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	26
5.2	Massnahmen zur Überwachung	26
6.	ZUSAMMENFASSUNG	27
7.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	27

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 September 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 zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem 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. 1,77 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Süden Neversdorfs. 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 dem Siedlungsraum zuzuordnen. Hier befinden sich eine gemeindlich genutzte und bebaute Fläche sowie eine private Grünfläche. Im übrigen Bereich wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 3/20, 140 und 141 zum Teil, Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Neversdorf.

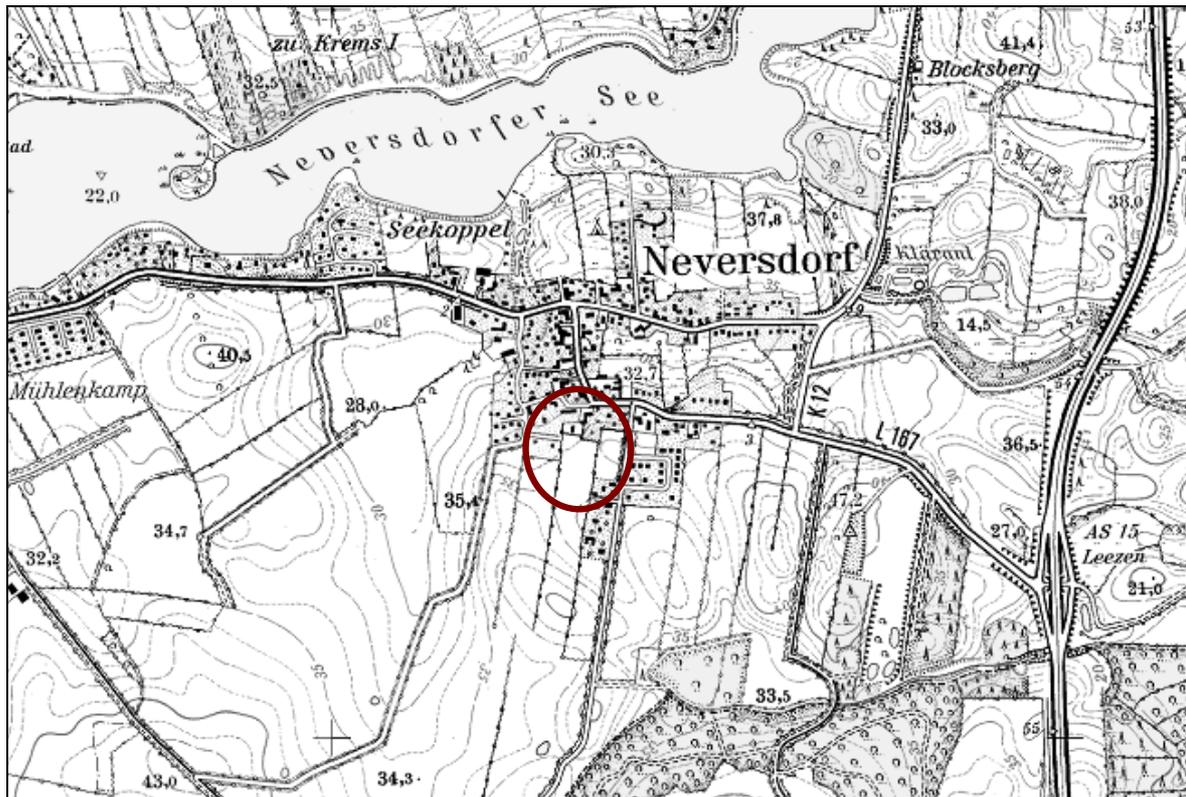


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Ziel dieser Planung ist es, die Bereitstellung von 14 Wohngrundstücken in einem allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen, um den örtlichen Bedarf an Wohnflächen zu decken, sowie den Bestand der gemeindlich genutzten Fläche (Flurstück 140) durch Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zu sichern und eine mögliche bauliche Nutzung des bisher als private Grünfläche genutzten Flurstücks 3/20 zu regeln. Der geplante Geltungsbereich erhält zwei Zufahrten. Eine Hauptzufahrt von Westen über die Straße Thorkoppel, welche das geplante Wohngebiet erschließt, und eine untergeordnete Zufahrt im Norden von der Straße Uhlendörp aus, welche wie bisher der Erschließung der Gemeindefläche und des Flurstücks 3/20 dient. Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße mit Platzsituation. Es wird eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit geneigten Dächern bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Lediglich für die Gemeinbedarfsfläche gilt abweichend eine GRZ von 0,3. Zulässige Gebäudehöhen werden über die Festsetzung einer maximalen Höhe über NN definiert, so dass Gebäudehöhen von maximal 10 m nicht überschritten werden. Die Wohngrundstücke können für Gebäude und Nebenanlagen insgesamt bis zu 40 % versiegelt werden.

Eine bestehende Versorgungsanlage (Trinkwasserbrunnen) wird in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere Einzelheiten 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 Umweltauswirkungen

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 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Land

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

§ 1	Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
§ 8	Eingriffe in Natur und Landschaft
§ 9	Verursacherpflichten
§ 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 Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Regionalplan des Planungsraumes I - Schleswig-Holstein Süd Kreise Herzogtum 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

Die für das Plangebiet geltende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neversdorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen sind im F-Plan als Dorfgebiet, die westlich an-

grenzenden als Wohngebiet ausgewiesen. Auch bei den südöstlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsflächen handelt es sich um Wohngebiete.

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 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 des Bebauungsplanes 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 im Landschaftsplan war. Die Darstellung der Maßnahmenfläche wird in der Form berücksichtigt, dass für den südlichen Rand des Plangebietes Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Sie werden auf einer Fläche im nahen Umfeld erbracht.

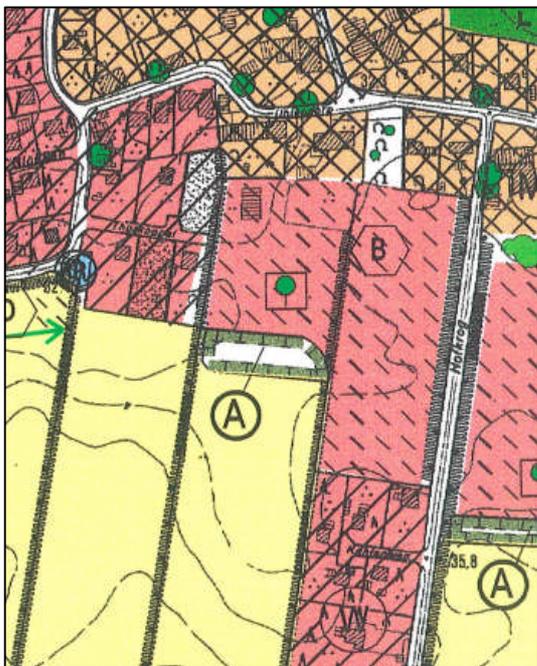


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 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.

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.

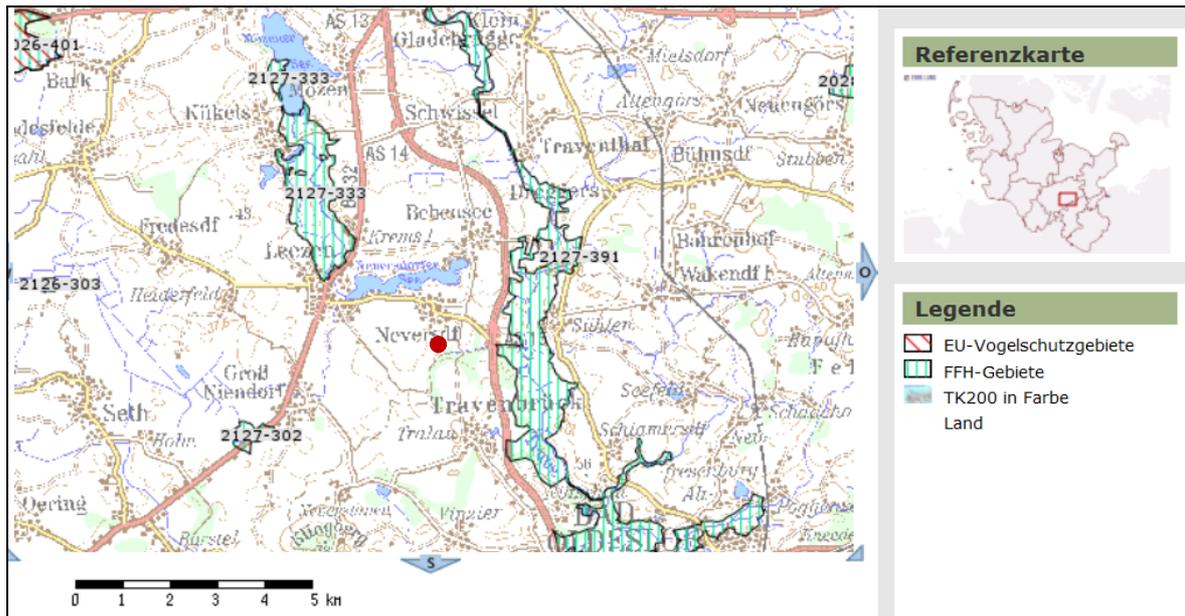


Abb. 3: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

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 bestehende Zufahrt von Norden, vom Uhlendörf aus, soll wie vorhanden erhalten werden und weiterhin der Erschließung der Gemeindefläche und des Flurstücks 3/20 dienen. Ein Ausbau dieser Zuwegung zur Erschließung des geplanten Wohngebietes ist nicht vorgesehen. Beim Uhlendörf handelt es sich 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 Uhlendörf verbindet die Dorfstraße mit der Schiebrookstraße, nimmt aber nur den örtlichen Verkehr auf. Der Durchgangsverkehr verläuft über die Hauptstraße und Dorfstraße (L 167). Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der Schiebrookstraße aus über die Straße Thorkoppel. Bisher ist die Thorkoppel nur bis zur letzten Grundstückszufahrt ausgebaut. Für den Anschluss des geplanten Wohngebietes wird der Straßenausbau zum Ende geführt und der veränderten

Auslastung angepasst. Diese Maßnahme ist Bestandteil der Erschließungsplanung für das Plangebiet. Innerhalb des Gebietes sind entlang der Planstraße 15 öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Planstraße ist eine Sackgasse. Der erforderliche Wendehammer ist in eine Platzgestaltung integriert. Nach Süden setzt sich die Planstraße bis an die Plangebietsgrenze fort, um für die Zukunft die Möglichkeit zum Anschluss von Erweiterungsflächen oder die Anbindung an die Straße Hofkrog offen zu halten.

Derzeit verläuft von der Thorkoppel ein Trampelpfad in das Plangebiet, worüber eine Verbindung zur Straße Uhlendörp besteht. Um diese fußläufige Verbindung aufrecht zu erhalten, ist im Verlauf der nördlichen Zufahrt ein Gehrecht zwischen Uhlendörp und Planstraße vorgesehen.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes bestehende Nutzung soll beibehalten werden. Im Nordwesten handelt es sich um eine gemeindliche Fläche mit einem Wirtschaftsgebäude (Scheune), welche im Wesentlichen für Lagerzwecke genutzt werden. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „gemeindliches Lagergebäude“ festgesetzt. Relevante Emissionen, die zu Beeinträchtigung im vorhandenen und geplanten Wohngebiet führen können, sind ausgehend von der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Lagerplatz nicht zu erwarten. Im Nordosten handelt es sich um eine private Grünfläche. Diese kann so erhalten oder gemäß der getroffenen Festsetzungen mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Beeinträchtigungen entstehen in diesem Zusammenhang nicht.



Abb. 4: Gemeindlicher Lagerplatz



Abb. 5: Weg nach Norden-Richtung Dorfstr.

Der innerhalb der Gemeindefläche vorhandene Trinkwasserbrunnen bleibt erhalten und wird als Versorgungsanlage festgesetzt.

Im Umfeld des Plangebietes liegen sechs landwirtschaftliche Betriebe, von denen vier Tierhaltung (Pferde, Schweine, Schafe) betreiben. Der Schweinemastbetrieb liegt in der Schiebrookstraße verhältnismäßig nah am Plangebiet. Im Rahmen des Verfahrens waren die in diesem Zusammenhang entstehenden Geruchsemissionen hinsichtlich des Bestandschutzes des Betriebes und hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes zu prüfen. Zu diesem Zweck wurde eine Immissionsschutz-Stellungnahme¹ erstellt. Diese hat ergeben, dass gegen eine Ausweisung eines Wohngebietes keine Bedenken bestehen. Für das betrachtete Gebiet wurden Werte unter 10 % der Jahresgeruchsstunden ermittelt, so dass die geltenden Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie für ein Wohngebiet eingehalten werden.

Der Anliegerverkehr durch den Ort von und zu den übergeordneten Verkehrsverbindungen wird durch die hinzukommenden Wohneinheiten etwas zunehmen, die zu erwartenden Verkehrszahlen gelten jedoch nicht als eine erhebliche Beeinträchtigung für den be-

stehenden Siedlungsbereich. 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.

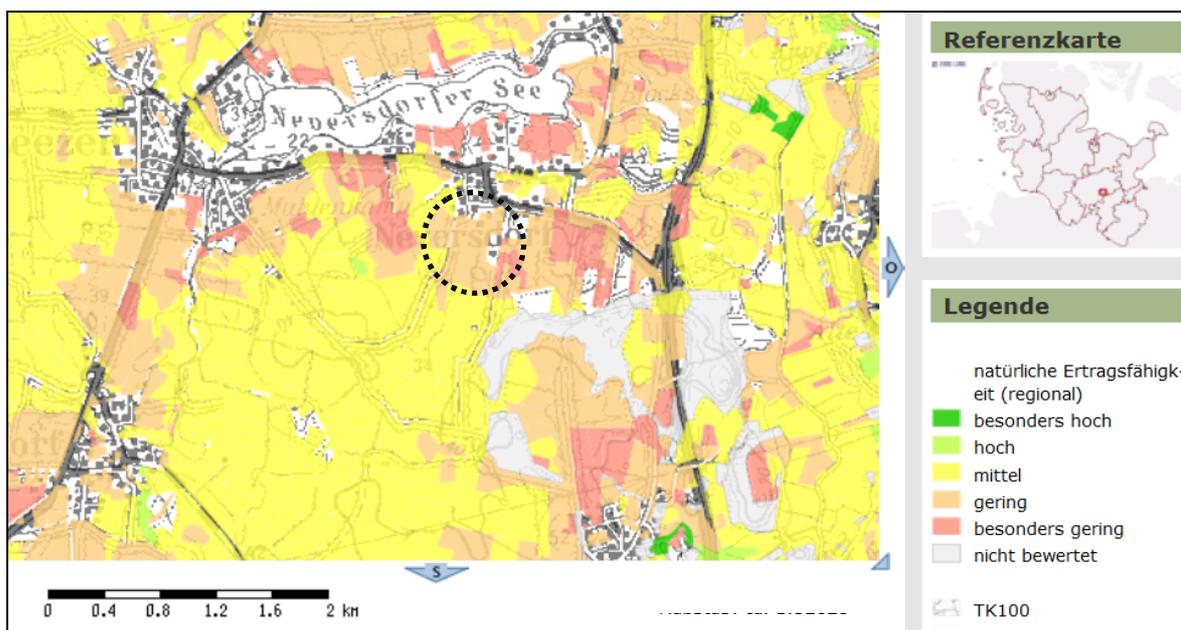


Abb. 6: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

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

Die Vereinbarkeit der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich bestehender Geruchsemissionen ist gegeben. Die einzuhaltenen Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie werden so deutlich unterschritten, dass ein Entwicklungsspielraum für die Tierhaltungsbetriebe verbleibt.

Hinsichtlich der bestehenden Nutzungen und Wegeverbindungen entstehen für die Allgemeinheit keine Einschränkungen, da diese erhalten werden sollen. Beeinträchtigungen durch die Fortführung der bestehenden Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

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 sowie 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 Störungsintensität durch die intensive Nutzung nur bedingt Potenzial für Bodenbrüter. Ein Vorkommen ist zwar nicht vollständig auszuschließen, aufgrund der geringen Flächengröße bestünde jedoch lediglich Lebensraum für ein einzelnes Brutpaar.

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.

Die gemeindliche Lagerscheune 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 keine Gehölzbestände beseitigt werden müssen, besteht der Eingriff im Wesentlichen in einer erhöhten Störungsintensität. Die Wahrscheinlichkeit der Betroffenheit von Bodenbrütern ist sehr gering. Insgesamt gilt:

Die Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (April bis August) durchgeführt wird. Eine Störung von Individuen im Sinne des § 44(1)2 BNatSchG wird aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht verwirklicht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung 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 zukünftig weitreichende bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude oder ein Gebäudeabriss vorgesehen werden sollten.

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 die 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 private Grünfläche 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 Lagergebäude 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, z.T. landschaftsprägenden Überhältern eingefasst. Die Knicks sind 2-reihig, lückig bis dicht mit Gehölzen bewachsen und zeigen eine mittlere Artenvielfalt. Die Wälle sind überwiegend stabil. Die Bewirtschaftung der Ackerfläche erfolgt ohne Saumstreifen 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, der im östlichen Teil einen Wall hat und im westlichen Teil ebenerdig verläuft. Auf dem Flurstück 3/20 sind Koniferen vor den Knick gepflanzt. Die westliche Grenze dieses Flurstücks 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.



Abb. 7: Ansicht von Südwesten



Abb. 8: Überhälter im Knick

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 Lagerfläche nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölzbestände in Form von Knicks bleiben in vollem Umfang erhalten. Für die Führung der Planstraße von der Thorkoppel in das Plangebiet existiert bereits ein Knickdurchbruch, so dass in diesem Zusammenhang kein Eingriff erfolgen muss. Während des Straßenausbaus sind Beeinträchtigungen an den Knickwällen soweit möglich zu vermeiden bzw. anschließend zu beheben. Zum dauerhaften Schutz der Knickenden sollen Knickköpfe aus Feldsteinen aufgesetzt werden. Der Knick an der westlichen Plangebietsgrenze liegt fast vollständig auf den benachbarten Flurstücken und nur mit einem sehr geringen Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches, der Knick an der östlichen Plangebietsgrenze liegt fast vollständig innerhalb des Geltungsbereiches. Alle Knickstrukturen innerhalb des Plangebietes werden Bestandteil der angrenzenden Grundstücke und gehen damit in den Besitz und die Verantwortung vieler verschiedener Privateigentümer über. Eine einheitliche und fachgerechte Knickpflege kann damit durch die Gemeinde nicht sichergestellt werden. Über die Festsetzung von Knicksaumstreifen im Bebauungsplan sollen mögliche Beeinträchtigungen des Knickbiotopes minimiert werden. Dennoch ist eine Beeinträchtigung der Knicks und der Knicksäume durch die angrenzende gärtnerische Nutzung nicht auszuschließen, so dass ein ökologischer Funktionsverlust des Knickbiotopes im Rahmen der Bauleitplanung angemessen auszugleichen ist. Da die Knicks überwiegend nur einseitig von Bebauung flankiert werden und die andere Seite weiterhin an die offene Feldflur grenzt und sie nicht zusätzlich unterbrochen werden, bleibt der Verbund zum Außenbereich erhalten, so dass nur ein beschränkter Funktionsverlust eintritt und für die Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 als angemessen angesehen wird. Der Knickabschnitt auf dem Flurstück 2/6 ist vollständig in die Nutzung des Grundstückes einbezogen und dadurch schon im bestehenden Zustand so deutlich überformt, dass die Beeinträchtigungen nicht dem Planvorhaben zuzuordnen sind und für diesen Abschnitt kein Ausgleich vorgesehen wird. Der Knickausgleich wird im Kap. 3.3 entsprechend berücksichtigt.

Eine Beeinträchtigung der im Umfeld der nördlichen Zufahrt vorhandenen Eiche ist nicht zu befürchten, da die Zufahrt lediglich im bestehenden Umfang weiter genutzt werden soll. Ein Ausbau ist hier nicht vorgesehen.



Abb. 9: Uhlendörf mit bestehender Zufahrt

Bei Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen und Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen für den ökologischen Wertverlust sowie Sicherung der Knickköpfe an der geplanten Zufahrt können die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 4 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

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. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Oktober 2013 eine Baugrunduntersuchung² durchgeführt. Im Bereich der geplanten Grundstücke wurden bei Kleinrammbohrungen unter einer 40 cm starken Mutterbodenschicht bis in ca. 5 m Tiefe Mittelsande vorgefunden, die stellenweise von Schlufflagen durchzogen sind. Darunter stehen Geschiebemergel bzw. Beckenschluff an. Die Böden werden als ausreichend tragfähig für die geplante Bebauung eingestuft, wobei von einer Bebauung mit Flachgründungen auf Streifenfundamenten ausgegangen wurde.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben. Im Bereich der nördlichen Zufahrt und der Straße Thorkoppel wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung Proben der bestehenden Fahrbahnbeläge untersucht. Demnach ergibt sich der Zuordnungswert Z0 (uneingeschränkte Verwertbarkeit) für das Material der nördlichen Zufahrt und Z2 (eingeschränkte Verwertbarkeit mit Sicherungsmaßnahmen für technische Bauwerke) für die Thorkoppel. Dies ist bei der Verwertung bzw. Entsorgung des Materials im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

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

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Neversdorf nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

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.

Der Umfang dieser erforderlichen Kompensationsmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Da es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5.

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.

Der im Plangebiet vorhandene Trinkwasserbrunnen nutzt keinen oberflächennahen, sondern einen tieferliegenden Grundwasserleiter, welcher durch das Planvorhaben nicht betroffen ist. Im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens wird die Brunnenanlage umzäunt, um eine mögliche Beschädigung der Anlagenteile auszuschließen.

Gemäß Baugrunduntersuchung stand das oberflächennahe Grundwasser im Plangebiet zum Untersuchungszeitpunkt zwischen 2,70 m und 3,00 m unter Geländeoberkante an. Jahreszeitliche Schwankungen wurden nicht ermittelt und sind im dm- bis m-Bereich möglich. Es handelt sich um oberflächennahes Grundwasser, welches stellenweise von Stau- und Schichtenwasser überlagert wird. Die lokalen Grundwasserstände sind im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers zu berücksichtigen. Auf Grundlage der vorliegenden Daten ist bei der Errichtung von unterkellerten Gebäuden ein Eingriff

in das Grundwasser nicht auszuschließen und wäre im Einzelfall zu prüfen. Eine Bauweise ohne Unterkellerung erscheint diesbezüglich unproblematisch.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Rahmen der Anlage von Wohnbebauung auf bestehenden Ackerflächen die erstmalige Versiegelung von bislang unbefestigtem Boden und somit eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

In der Gemeinde Neversdorf bestehen schwierige Vorflutverhältnisse. Aufgrund dessen und zum Schutz des Neversdorfer Sees ist eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in den See zu vermeiden.

Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden reicht gemäß Baugrunduntersuchung aus, um das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Nach Einschätzung der Gutachter ist eine Mulden- oder Rigolenversickerung möglich.

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. Um dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Neversdorfer Sees zu minimieren, werden Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers berücksichtigt. Es ist vorgesehen, im Verlauf der Planstraße angrenzend an die Fahrbahn oder die vorgesehenen Stellplätze Versickerungsmulden anzulegen, welche das aus den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser aufnehmen. Die Versickerung erfolgt über den belebten Oberboden, so dass keine Vorklärung erforderlich wird. Die Volumen der Versickerungsmulden werden so bemessen, dass keine zusätzlichen Rückhaltmaßnahmen erforderlich werden. Die Mulden werden mit Gras angesät. Für die Grundstückseigentümer besteht die Pflicht, das anfallende Oberflächenwasser auf ihrem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu sammeln. Ein Anschluss des Plangebietes an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Der negative Einfluss auf die Grundwasserneubildung wird dadurch minimiert.

Bei einer Bebauung ohne Unterkellerung ist nicht mit einem Eingriff in das Grundwasser zu rechnen. Bei Unterkellerung der Gebäude ist dies jedoch nicht auszuschließen. Die unterkellerten Gebäude müssten gegen drückendes Wasser abgedichtet werden. Während der Bauphase würden voraussichtlich Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich.

Für die Verlegung von Rohrleitungen, für die gemäß Baugrunduntersuchung auch Flachgründungen möglich sind, werden bei der angenommenen Einbautiefe von 2,0 m ggf. Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich.

Dem Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen kommt aufgrund der Lage eines Trinkwasserbrunnens innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung zu. Mit einer Beeinträchtigung des zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiters ist jedoch nicht zu rechnen.

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 des Bebauungsplanes als wenig erheblich einzustufen. Durch Maßnahmen zur Oberflächenversickerung des Regenwassers wird eine Minimierung der möglichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erreicht.

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. Gegenüber offenen Freiflächen oder versiegelten Bauflächen liegt die Schwankungsbreite der Tagestemperatur niedriger, die Frostgefährdung ist vermindert und die relative Luftfeuchte erhöht.

Bewertung

Eine Erhöhung der Flächenversiegelungen durch die geplante bauliche Nutzung im Plangebiet hat eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und des Verbleibens von größeren Freiflächen zwischen den Siedlungsteilen ist jedoch nicht mit einer erheblichen Veränderung des Luftaustausches im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Die örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers trägt zur Minimierung der negativen Effekte auf das Lokalklima bei.

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 (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH₃) 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 Bebauungsplanes 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.

Die Situation bezüglich möglicher Geruchsmissionen aus bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wurde in Kap. 2.1.1 berücksichtigt.

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. 10: 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

bestimmt 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. Die private Grünfläche im Nordosten ist in ihrer 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 Einfamilienhaus-siedlungen jüngeren 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.



Abb. 11: Blick von Süden



Abb. 12: Blick von Norden



Abb. 13: Lagergebäude auf Gemeindefläche



Abb. 14: Blick von Westen

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 fortge-

setzt. 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 gewährleistet. Zur Vervollständigung ist im Süden eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der Bebauungsplan weist hier ein Pflanzgebot für einen Gehölzstreifen aus. Angedacht ist eine mehrreihige, ebenerdige und höhengestaffelte Anpflanzung aus freiwachsenden Gehölzen. Die gemäß Landschaftsplan geforderte Durchgrünung des Wohngebietes wird durch die Festsetzung mehrerer Baumpflanzungen im Verlauf der Planstraße berücksichtigt. Darüber hinaus gewährleisten bei den gewählten Grundstücksgrößen und zugelassenen Bauformen die verbleibenden Gartenflächen eine ausreichende Durchgrünung.

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 die getroffenen Festsetzungen zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft umgesetzt werden.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen. Das Vorkommen archäologischer Fundstellen ist möglich. Sollten daher während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Der im nördlichen Bereich vorhandene Trinkwasserbrunnen wird erhalten und entsprechend im Bebauungsplan 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

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.
(Schutzgut Boden)
- Die verbleibenden Knickabschnitte erhalten einen Saumstreifen, der von jeglicher Nutzung freizuhalten ist.
(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaft)
- Die Knickenden am vorhandenen Knickdurchbruch für die Planstraße werden während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen geschützt und zur dauerhaften Sicherung mit Knickköpfen aus Feldsteinen versehen.
(Schutzgut Pflanze/ Landschaft)
- Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Baufeldräumung nur in der Zeit vom 01.09. bis 31.03.
(Schutzgut Tier)

3.2 MINIMIERUNGSMABNAHMEN

- Einbindung des Gebietes durch einen Gehölzstreifen und Durchgrünung durch Baumpflanzungen. Es ist eine Auswahl naturraumtypischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu treffen.
(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaft/ Klima)
- Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken und entlang der Planstraße oberflächlich versickert.
(Schutzgut Wasser)
- Der Ausbau der Planstraße bleibt auf die erforderlichen Mindestmaße beschränkt.
(Schutzgut Boden/ Klima)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 und den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 2. Juli 2013.

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

**Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser
Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen**

Grundstücksfläche Gemeinbedarf: 1.680 m ²	
bebaubare Flächen bei GRZ 0,3:	504 m ²
zzgl. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	252 m ²
abzgl. bestehende Gebäudefläche	- 290 m ²
Fläche Wohngrundstücke gesamt: 11.610 m ²	
bebaubare Flächen bei GRZ 0,25:	2.903 m ²
zzgl. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	1.451 m ²
Gepl. Verkehrsfläche:	1.740 m ²
Ausbau der Thorkoppel	250 m ²
<hr/>	
Neuversiegelung	6.810 m ²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 0,5
Ausgleichserfordernis:	3.405 m ²
Vollversiegelung bisher teilbefestigter Flächen (GFL):	280 m ²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 0,3
Ausgleichserfordernis:	85 m ²
Ausgleichserfordernis gesamt:	3.490 m²

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ist innerhalb des Plangebietes eine Neuversiegelung von rund 6.840 m² möglich. Für den Ausbau der Thorkoppel als Zufahrtsstraße kommen außerhalb des Gebietes 250 m² Versiegelung hinzu. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu kompensieren, wären entsprechend des o.g. Erlasses mindestens 3.490 m² zu entsiegeln oder aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln.

Der erforderliche Ausgleich soll auf einer externen Ausgleichsfläche im Umfeld des Plangebietes erbracht werden. Es handelt sich dabei um eine südwestlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 2/17, Flur 5, Gemarkung Neversdorf). Die Fläche liegt zwischen anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist an zwei Seiten von Knicks eingefasst und wird als Ackerland bewirtschaftet. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, die Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zur Streuobstwiese zu entwickeln. Es erfolgt eine Anpflanzung von regional-typischen, bevorzugt historischen Obstgehölzarten. Die Fläche ist als extensives Grünland zu unterhalten.

Geplanter Ausgleich:Externer Ausgleich:

Extensive Obstbaumwiese:		3.500 m²
Anpflanzen von Obstgehölzen:	24 St.	
Pflanzqualitäten:	Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm	

Pflanzenarten z.B.:	Cydonia oblonga (Apfelquitte) Malus domestica ‚Martini‘ (Apfel) Mespilus germanicus (Mispel) Prunus avium ‚Regina‘ (Süßkirsche) Pyrus communis ‚Vereinsdechant‘ (Birne)
---------------------	---

Anlage einer Obstbaumwiese

Die Ausgleichsfläche wird als extensive Grünlandfläche angelegt und mit Obstgehölzen bepflanzt. Die Gehölze sollen für eine optimale Entwicklung im Freiland in einem Abstand von ca. 10 m zueinander und zu den Knicks angeordnet werden. Das Grünland wird einmal jährlich (ab Juli) gemäht oder in eine Weidenutzung mit 1- 2 Großvieheinheiten/ha einbezogen. Bei einer Mahd der Fläche, ist das Mähgut abzuräumen. Ist eine Beweidung vorgesehen, sind die Obstgehölze vor Schäden zu schützen.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist in allen Bereichen unzulässig. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

**Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft
Beeinträchtigungen durch Funktionsverlust****Beeinträchtigter Knick**

An der Westgrenze des Plangebietes:	80 lfm
An der Ostgrenze des Plangebietes:	184 lfm
An der südlichen Grenze des Flurstücks 3/20:	44 lfm
Gesamt:	308 lfm

Ausgleich bei Erhalt des Knicks als gesetzl. gesch. Biotop 1: 0,5

Ausgleichserfordernis:	154 lfm
------------------------	---------

Geplanter Ausgleich:Externer Ausgleich – Knickneuanlage:

An der Ausgleichsfläche	92 lfm
Westlich des Plangebietes:	62 lfm
Gesamt:	154 lfm

Anlage eines Knicks

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche ist die Anlage eines Knicks entlang der südlichen Flurstücksgrenze vorgesehen. Im Norden desselben Flurstücks wird ein weiterer Knick angelegt. Dafür ist jeweils zunächst ein Knickwall aufzusetzen und nach Setzung des Bodenmaterials in der folgenden Pflanzperiode mit einer Auswahl regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation zu bepflanzen (siehe auch Pflanzenliste für den Gehölzstreifen).

- Abmessungen des Walles nach Setzung:

Höhe:	1,30 m
Fußbreite:	3,00 m
Kronenbreite:	1,20 m

- Pflanzenqualitäten: 25 Stck/ 10 m – zweireihig versetzt:
Heister: verpfl. Hei, 100-125
Sträucher verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100
- Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und Pflege des Knicks entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Eingriff – Schutzgut Landschaft**Beeinträchtigung des Landschaftsbildes****Geplanter Ausgleich:**

Anpflanzen von Laubbäumen im Verlauf der Planstraße: 13 St.
Anlage eines Gehölzstreifens, Breite: 3 m: 245 m²
(auf privater Fläche, Erstaussführung der Bepflanzung durch die Gemeinde)

Anpflanzen von Laubbäumen:

Pflanzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 16-18 cm
Baumgruben: Volumen mind. 10 m³
Baumscheiben: Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen,
Wildstauden oder Gräsern

Für die Bepflanzung ist eine Auswahl aus folgenden Gehölzen zu wählen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus padus ‚Tiefurt‘	Traubenkirsche

Anlage eines Gehölzstreifens:

Am südlichen Rand des Plangebietes soll eine mehrreihige, ebenerdige Anpflanzung aus freiwachsenden Gehölzen erfolgen. Die Gehölze sollen in Gruppen und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung gepflanzt werden, um trotz der eingrünenden Wirkung Ausblicke in die Landschaft zu ermöglichen.

- Für die Bepflanzung ist eine Auswahl aus folgenden Gehölzen zu wählen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa arvensis	-	Feldrose
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Viburnum opulus	-	Schneeball

-	Pflanzqualitäten:	
	Heister:	2x verpflanzt, 150-250
	Sträucher	I. Str., 3 Triebe, 40-70
	Bäume	H., 3x verpflanzt m.B., 12-14
-	Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und gleichartiger Ersatz der Pflanzen bei Abgang.	

4. PLANUNGSAalternativen

4.1 STANDORTalternativen

Für die Gemeinde Neversdorf wurde im April 2013 ein Innenbereichsgutachten³ 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 errichtet werden können.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Standortalternativen erläutert und die Entscheidung für eine Arrondierung des südlichen Ortsrandes begründet. Eine Siedlungserweiterung nach Norden kommt aufgrund der Nähe zum Neversdorfer See nicht in Betracht, die innerörtlichen Freiflächen sollen zur Sicherung des dörflichen Siedlungscharakters und als Retentionsflächen freigehalten werden und im Süden soll eine bessere Verknüpfung mit bestehenden Siedlungsflächen geschaffen werden.

4.2 PLANUNGSAalternativen

Planungsalternativen sind für den Bebauungsplan hinsichtlich der Plangebietsgröße, der der Erschließung und der Einbeziehung von Bestandsgrundstücken betrachtet worden. Grundsätzliche Alternativen zur Wohnbaunutzung waren nicht Gegenstand der Untersuchung.

Zu Beginn des Planungsprozesses sollte nur der für die geplante Wohnbebauung neu zu erschließende Teil des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Später hat man sich entschlossen, den gemeindlich genutzten nördlichen Teil des Flurstücks in den Geltungsbereich einzubeziehen und die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern und abschließend zu regeln. Schließlich erfolgte darüber hinaus die Einbeziehung des Flurstücks 3/20, um auch in dieser „Lücke“ zwischen bestehender und geplanter Bebauung eine mögliche bauliche Entwicklung zu regeln.

Die Ausdehnung des Plangebietes nach Süden war zunächst größer vorgesehen. Aufgrund einer ablehnenden Stellungnahme der Landesplanung zum Umfang der geplanten Bauflächenausweisung sowie nach einer Betrachtung des gemeindlichen Entwicklungspotenzials wurde die Anzahl der geplanten Grundstücke auf den möglichen und erforderlichen Entwicklungsrahmen reduziert und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert.

Für die Erschließung waren zunächst zwei gleichberechtigte Zufahrten von Westen und Norden angedacht. Im Verlauf des Planungsprozesses wurde die nördliche Zufahrt aufgrund der bestehenden nachbarschaftsrechtlichen Verhältnisse auf ein Geh-, Fahr- und

Leitungsrecht reduziert und die Haupteerschließung im Westen vorgesehen. Für die innere Erschließung des Gebietes wurden verschiedene Möglichkeiten des Straßenverlaufes und der Grundstückszuschnitte diskutiert.



Abb. 15: Entwurfsprozess

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. Zusätzlich wurden die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung und einer Immissionsschutzstellungnahme sowie eine Erschließungsplanung berücksichtigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

5.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen plant die Gemeinde den Abschluss eines differenzierten städtebaulichen Vertrages (gem. § 11 BauGB) mit den neuen Grundstückseigentümern, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegt.

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. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Funktionsverluste an den vorhandenen Knicks werden durch Knickneuanlagen kompensiert. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch großflächige Versiegelungen erheblich betroffen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch lokale Versickerungsmaßnahmen minimiert. Für die im Bereich Boden ausgelösten Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche im Umfeld des Plangebietes erbracht. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde als überwiegend positiv eingestuft. Gemeinde- und Versorgungseinrichtungen werden planungsrechtlich gesichert. Die Beeinträchtigungen durch den veränderten Ziel- und Quellverkehr werden als wenig erheblich eingestuft. Eine Immissionsbelastung des geplanten Gebietes durch landwirtschaftliche Betriebe besteht nicht. Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen Auswirkungen, da in einen bisher landschaftlich geprägten Raum baulich eingegriffen wird. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer Einbindung der geplanten Gebäude in das bestehende Ortsbild sowie durch Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Insgesamt ist das geplante Vorhaben bei Einhaltung der Festsetzungen und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen als wenig erheblich negativ für die einzelnen Schutzgüter zu bewerten.⁴

7. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

-
- ¹ Landwirtschaftskammer Schl.-H. – Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, Blekendorf (10.02.2012) – Immissionsschutz-Stellungnahme zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neversdorf im Kreis Segeberg
- ² Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, Fahrenkrug (14.10.2013) – Baugrunduntersuchung, Gründungsbeurteilung, B-Plan Nr. 4 Gemeinde Neversdorf
- ³ B2K Bock – Kühle – Koerner Freischaffende Architekten und Stadtplaner, Kiel (30.04.2013) – Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung – Gemeinde Neversdorf
- ⁴ Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (Januar 2014) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 4, Gemeinde Neversdorf
- | | | |
|---|------------|--------------------|
| Landschaftspfleg. Fachbeitrag - Bestand | M 1: 1.000 | Bl.Nr. 21201149_01 |
| Landschaftspfleg. Fachbeitrag – Entwurf | M 1: 1.000 | Bl.Nr. 21201149_02 |

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 16.04.2014 gebilligt.

Gemeinde Neversdorf

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Bürgermeister -