



# **Gemeinde Neversdorf**

## **Bebauungsplan Nr. 5**

für das Gebiet

„Südlich der Hauptstraße und westlich der Schiebrookstraße“

**Begründung**

## Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
5. Naturschutz
6. Verkehrliche Erschließung
- 7 Ver- und Entsorgung, Löschwasser
- 8 Immissionen
- 9 Nachsorgender Bodenschutz
- 10 Hinweise

### Anlagen:

Baugrunduntersuchung (Ing.büro Dr. Lehnert + Wittorf, 24.02.2020)

Untersuchungskonzept Altstandort Schiebbrookstraße 2, Neversdorf (nußbeck consulting, 27.09.2019)

Orientierende Untersuchung Altstandort Schiebbrookstraße 4, Neversdorf (nußbeck consulting, 28.10.2019)

Fortschreibung Baulückenerfassung, April 2020

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Neversdorf hat auf ihrer Sitzung am 09.05.2019 beschlossen, für das Gebiet „Südlich der Hauptstraße und westlich der Schiebrookstraße“ den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen. Mit dieser Planung wird das ehemalige Firmengelände eines Tiefbauunternehmens für eine Nachnutzung zu Wohnzwecken vorbereitet. Zusätzlich werden die bereits bebauten Grundstücke Schiebrookstraße 4 bis 12a zur Steuerung einer geordneten Nachverdichtung in den Plangeltungsbereich einbezogen, um so Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltés (PlanzV) 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> und durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Der Bebauungsplan wird zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Mischgebiet darstellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der festgestellte Landschaftsplan (Schl. Holst. Landgesellschaft, 29.06.1998) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Nach dem Regionalplan für den (damaligen) Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Neversdorf im ländlichen Raum und besitzt keine zentralörtlichen Funktionen. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Der Landesentwicklungsplan in der Entwurfsfassung für die Fortschreibung gibt für die Gemeinden im ländlichen Raum bis 2030 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von max. 10% des Wohnungsbestandes von 2018 vor. Unter Berücksichtigung der seit 2018 realisierten Wohneinheiten ergibt sich für Neversdorf ein noch verfügbarer Entwicklungsspielraum von maximal 31 Wohneinheiten.

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Neversdorf, westlich der Schiebrookstraße. Es umfasst die Flurstücke 33/15, 47/4 tlw., 47/44, 47/58, 47/39, 47/56, alle Flur 7 in der Gemarkung Neversdorf und besitzt eine Größe von ca. 1,4 ha:



Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

## 3 Planungsziele

Die Gemeinde hat sich in den letzten 15 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt. Dabei sank der durchschnittliche jährliche Zuwachs stetig auf zuletzt 2 Wohneinheiten pro Jahr, was nicht zuletzt an dem Fehlen geeigneter, verfügbarer Baugrundstücke lag. In den vergangenen Jahren hat es immer wieder Nachfragen nach Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser gegeben. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Wohnraum und bezahlbarem Bauland ist die Nachfrage aktuell nochmals gestiegen. Oftmals sind es Kinder von Ortsansässigen oder ehemalige Ortsansässige, aber auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur und die landschaftlich attraktive Umgebung mit dem Neversdorfer See schätzen.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wurde in 2012 zur Vorbereitung auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine Baulückenerfassung für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Diese Baulückenerfassung wurde aktualisiert und liegt der Begründung an. Demnach sind heute 14 potentielle Baulücken vorhanden. Auf eine Abfrage der Verfügbarkeiten wurde verzichtet. Erfahrungsgemäß stehen ca. 10 – 15% der Baulücken kurzfristig zur Verfügung, das entspricht gerundet ca. 2 Baulücken.

Mit der aktuellen Planung werden 8 ortsangepasste Grundstücke erstmalig für eine Wohnbebauung mit zusätzlichen 10 neuen Wohneinheiten planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet, womit ein Teil des vorhandenen Bedarfs gedeckt werden kann. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung Schiebrookstraße 4 bis 12A, sind bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen insgesamt bis zu 13 neue Wohneinheiten zulässig.

## **4 Planungsinhalte**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Neben einer Wohnnutzung werden die nach § 4 BauNVO weiteren allgemein und/o-der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Da die Festsetzungen eine relativ intensive Bebauung zulassen, werden diese Nutzungen aufgrund der von ihnen verursachten zusätzlichen Verkehre, insbesondere der problematischen Parkplatzsituation in der Schiebrookstraße, als nicht wohnverträglich beurteilt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die auch eine barrierefreie, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht und mit der auch die verpflichtend festgesetzten Stellplätze pro Wohneinheit ohne ungewollte Einschränkung des Wohngebäudes auf dem Grundstück angelegt werden können.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m wird sichergestellt, dass auch individuell geplante Wohnhäuser errichtet werden können und die neuen Wohnhäuser insgesamt nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Bau- und Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild hier im Übergang zur freien Landschaft nicht übermäßig belastet wird.

### **4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden neben Einzelhäusern auf den Grundstücken 1 und 2 auch Doppelhäuser zugelassen, da diese ein verdichtendes, flächensparendes Bauen ermöglichen. Zusammen mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen wird sichergestellt,

dass die zukünftige Bebauung sich harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird. Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typisch dörflichen Baustruktur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden. Zudem ist eine Nachfrage nach Hausgruppen im ländlichen Raum bereits seit längerem nicht vorhanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Waldrecht, dem Bauordnungsrecht und dem Erfordernis einer gesicherten Erschließung werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

#### **4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**

Auch in der Gemeinde Neversdorf ist der Trend der vergangenen Jahre zu kleineren Baugrundstücken zu erkennen. Dies ist nicht nur wirtschaftlich günstiger für die Eigentümer, sondern führt zu geringerem Flächenverbrauch, was letztlich auch den Klimaschutz unterstützt.

Insbesondere unter Berücksichtigung des zu erwarteten Aufkommens an ruhendem Verkehr und damit der Sicherheit in der Schiebbrookstraße wird die Bebauungsdichte reguliert. Um diese auf ein ortsverträgliches Maß zu begrenzen, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhaushälfte 375 m<sup>2</sup>.

Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird die maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, verträgliches Maß zu begrenzen, wird je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zugelassen.

#### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft wirken. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand der benachbarten Wohnbebauung und aufgrund der Ortsrandlage auch an den Farben der freien Landschaft.

#### **4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine minimale Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, wird die Pflanzung eines Laub- oder eines Obstgehölzes in definierter Qualität festgesetzt. Um mit der Pflanzung möglichst auch positive Effekte für die heimische Insektenfauna zu fördern, wird für die Laubgehölze die Einschränkung „heimische Gehölzarten“ vorgegeben.

Hierzu gehören z.B.:

Hasel (*Corylus avellana*)  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weiden (*Salix div. spec.*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Ebenfalls zur Förderung der Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen unter Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt und ohne offene Bodenflächen nicht zugelassen.

#### **4.6 Fließgewässer**

Im Plangebiet verläuft das verrohrte Fließgewässer 340. Um die Ausnutzbarkeit der Bauflächen nicht zu sehr zu beschränken, wird die Verlegung des Gewässers erforderlich. Diese würde mit Ausbaugenehmigung der Wasserbehörde vom 11.02.2020 zugelassen. Zusätzlich zur Darstellung des Gewässers wurde ein Gewässerunterhaltungstreifen entlang der Achse des Gewässers von 3 m zu jeder Seite festgesetzt. Dieser Streifen und das Gewässer dürfen nicht mit Hochbauten überstellt werden, um Arbeiten an der Rohrleitung nicht zu erschweren und grundsätzlich ohne größeren Aufwand (z.B. durch den Abbau von Gartenhäusern oder Carports) zu ermöglichen.

#### **4.7 Wald**

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine Waldfläche. Nach dem Landeswaldgesetz sind bauliche Anlage innerhalb eines 30 m breiten Waldabstandstreifens unzulässig. Mit der Unteren Forstbehörde wurde bei einem Ortstermin am 17.06.2019 der Waldrand festgelegt und vereinbart, dass der Waldabstandstreifen auf 20 m reduziert werden kann.

## 5 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besonderen Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und i.d.R. auch zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

### 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich bei den Baugrundstücken 1 bis 6 um eine ehemalige Gewerbefläche, die einer Nachnutzung zugeführt wird. Die Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Fläche macht eine Ausdehnung der Ortslage in den Außenbereich entbehrlich und reduziert damit den Flächenverbrauch. Die Baugrundstücke 7 und 8 werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Hier kommt es zu einer erstmaligen baulichen Nutzung. Die Baugrundstücke 9 bis 14 werden bereits wohnbaulich genutzt. Hier sind die Flächen für Wohngebäude begrenzt auf den Nahbereich der vorhandenen Wohnhäuser, so dass eine Inanspruchnahme der offenen Gartenflächen für Wohngebäude ausgeschlossen bleibt. Insgesamt betrachtet gibt es innerorts keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen wurden Vorgaben hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Haustypen, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude verbindlich festgesetzt. Sie ermöglichen eine nachfragegerechte, zeitgemäße und ressourcenschonende Bebauung, beschränken dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen auf ein ortsverträgliches Maß.

Eine maximale Ausnutzung der GRZ (Hauptanlage + Nebenanlagen + Carport, Garage oder Stellplatz) verursacht auch unter Berücksichtigung der heute bereits vorhandenen Gebäude und Versiegelungen zusätzliche Neuversiegelungen. Die Errichtung zusätzlicher Hochbauten verursacht eine Veränderung des Ortsbildes und schiebt des Ortsrand Richtung Westen in den bisher unbebauten Außenbereich.

Diese Eingriffe in den Boden und in das Ortsbild gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

### 5.2 Geschützte Biotope, Schutzgebiete

Kommen im Plangebiet nicht vor.



### 5.3 Artenschutz

Die vorhandenen Hausgärten der Grundstücke Schiebrookstraße 4 bis 12 a stellen im Plangebiet die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen dar.

Die vorhandenen Gehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der Gebüsch brütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten mit zusätzlichen Gehölzen werden zusätzliche Habitate geschaffen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven Nutzung im Plangeltungsbereich ausgeschlossen. Höhlenbrüter und auch Fledermausarten können im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine Überhälter in geeigneter Stärke vorhanden sind.

Ein Vorkommen von Haselmäusen ist aufgrund des Fehlens geeigneter Nahrungsquellen im Gebiet überaus unwahrscheinlich, kann aber nie gänzlich ausgeschlossen werden. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewiesen.

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

## 6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Schiebrookstraße. Die in zweiter und dritter Reihe liegenden Grundstücke, welche nicht an die Schiebrookstraße angrenzen, werden über 3,50 m breite private Stichwege mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten angebunden.

Da die Hinterlieger weiter als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, wird jeweils am Ende des Stichweges eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit einer Größe von 7x12 m festgesetzt.

Das Plangebiet ist mit folgenden Buslinien an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen:

Bushaltestelle Hauptstraße/neben dem Ehrenmal  
7570 Neversdorf, Seekoppel-Leezen, Schule

Bushaltestelle Hauptstraße bei Warnecke/gegenüber Goldbohm  
7540-Bebensee- Küklels, Erster Seeweg  
7540 Bebensee- Bad Segeberg Bf.  
7570 Bebensee-Mözen, Twiete

---

### 7570 Bebensee-Wittenborn, Wahlstedter Weg

Bushaltestelle Hauptstraße bei Lentföhr  
7540 Neversdorf, Seekoppel-Kükels, Erster Seeweg  
7540 Neversdorf, Seekoppel-Bad Segeberg, Bf.  
7540 Neversdorf Seekoppel-Leezen, Marktplatz  
7570 Neversdorf, Seekoppel-Mözen, Twiete  
7570 Neversdorf, Seekoppel-Wittenborn, Wahlstedter Weg  
7551 Neversdorf, Seekoppel- Ochsenzoll

### Bushaltestelle Seekoppel (Seeseite)

7551 Leezen, Neversdorfer Straße- Ochsenzoll  
7570 Leezen, Neversdorfer Straße- Leezen-Schule  
7540 Leezen, Neversdorfer Straße- Leezen-Marktplatz

### Bushaltestelle Seekoppel (Grundstück „Hauptstr. 40“)

7570 -Neversdorf, Hauptstraße  
7570 Neversdorf Hauptstraße-Mözen, Twiete  
7570 Neversdorf Hauptstraße-Wittenborn, Wahlstedter Weg  
7540 Bebensee-Kükels, erster Seeweg  
7540 Bebensee-Bad Segeberg, Bf.

Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle ist „Neversdorf Hauptstraße“, die das Plangebiet mit ihrem gemäß „Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Segeberg“ für diese Raumkategorie gültigen Buseinzugsbereich vom 600 m Radius erschließt.

## **7 Ver- und Entsorgung, Löschwasser**

Die Frischwasserversorgung sowie die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Schiebrookstraße.  
der Wasserversorgungsgemeinschaft.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet zu sorgen. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ist zur Sicherung des Grundschutzes ein Löschwasservolumenstrom von 48 m<sup>3</sup>/h nachzuweisen. Die im Umkreis vorhandenen Löschwassereinrichtungen reichen aufgrund der Entfernung von über 75 m zum entferntest gelegenen Gebäude im Plangebiet nicht aus. Aus diesem Grund wird 1 neuer Hydrant benötigt. Dieser wird auf Höhe der Schiebrookstraße 8 eingebaut.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz zur Gemeinschaftskläranlage Neversdorf abgeführt. Das Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, die Einleitungsmengen der zusätzlich möglichen 13 Wohneinheiten aufzunehmen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Mengen bewältigen.

Lt. Bodengutachten ist der Untergrund hinreichend sickerfähig. Daher wird die Regenwasserversickerung verpflichtend festgesetzt. Da eine Schachtversickerung heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht, wird sie mittels Festsetzung ausgeschlossen.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass es im Plangebiet in Teilbereichen versickerungsfähige Böden gibt. Teilbereiche, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit bis zu einer bestimmten Tiefe nicht sickerfähig sind, müssen durch entspr. Maßnahmen (Durchstoßen der Sperrschichten, Ersatz durch Sand) für die Versickerung vorbereitet werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband zur Zentraldeponie in Tensfeld. Da die Müllabfuhr die privaten Stichwege nicht befährt, sind die Abfallbehälter am Abholtag auf den vorgesehenen Abstellflächen an der Schiebrookstraße bereitzustellen.

## **8 Immissionen**

An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Lage der Gemeinde im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des neuen Wohngebietes hinzunehmen.

## **9 Nachsorgender Bodenschutz**

Zur Klärung möglicher Verunreinigungen/Belastungen des Bodens aufgrund der jahrelangen Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes mit Baumaschinen, Werkstatt, Ölabscheider, Betriebstankstelle sowie Abstell- und Reparaturflächen wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde für das Flurstück 33/15, Flur 7, Gemarkung Neversdorf eine orientierende Voruntersuchung durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung nicht zu befürchten ist. Die Gutachten zum Untersuchungsrahmen und zur Untersuchung selbst liegen der Begründung an.

## 10 Hinweise

### Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Grundwasser

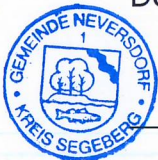
Sollte für Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entspr. Erlaubnis rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

## 11 Kosten

Die Planung ist projektbezogen und für die Gemeinde kostenneutral.

Gemeinde Neversdorf  
Der Bürgermeister

Neversdorf, den 11.08.2021



Nixdorf