

Stand: 25. März 2025

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5

- ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -  
DER GEMEINDE NIENWOHLD

Gebiet: südlich der Dorfstraße und nordöstlich der  
Schulstraße in Nienwohld

Auftragnehmer:

**PLANUNG kompakt**  
**STADT**

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Entwurfsbegründung</b> .....                                  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Planungsabsicht .....  | 3         |
| 1.2      | Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....           | 11        |
| 1.3      | Räumlicher Geltungsbereich .....                                 | 11        |
| <b>2</b> | <b>Begründung der Planung</b> .....                              | <b>13</b> |
| 2.1      | Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....     | 13        |
| 2.2      | Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....               | 14        |
| 2.3      | Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)..... | 14        |
| 2.4      | Erschließung .....   | 14        |
| 2.5      | Grünplanung .....  | 15        |
| 2.6      | Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....                 | 17        |
| <b>3</b> | <b>Emissionen und Immissionen</b> .....                          | <b>18</b> |
| 3.1      | Emissionen.....  | 18        |
| 3.2      | Immissionen .....  | 21        |
| <b>4</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b> .....                                 | <b>22</b> |
| 4.1      | Stromversorgung .....  | 22        |
| 4.2      | Wasserver- und -entsorgung .....                                 | 22        |
| 4.3      | Löschwasserversorgung.....                                       | 22        |
| 4.4      | Müllentsorgung.....  | 23        |
| 4.5      | Erdgasversorgung .....   | 23        |
| <b>5</b> | <b>Hinweise</b> .....  | <b>23</b> |
| 5.1      | Bodenschutz .....  | 23        |
| 5.2      | Altlasten .....  | 24        |
| 5.3      | Archäologie .....  | 25        |
| 5.4      | Denkmale .....   | 25        |
| <b>6</b> | <b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....                | <b>26</b> |
| <b>7</b> | <b>Städtebauliche Daten</b> .....                                | <b>26</b> |
| 7.1      | Flächenbilanz .....  | 26        |
| 7.2      | Bauliche Nutzung .....   | 26        |
| <b>8</b> | <b>Kosten für die Gemeinde</b> .....                             | <b>26</b> |
| <b>9</b> | <b>Verfahrensvermerk</b> .....                                   | <b>27</b> |

Anlage: „Fachbeitrag Oberflächenentwässerung“ vom 06.12.2024, erstellt von Petersen & Partner - Beratende Ingenieure GmbH, 24111 Kiel

Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Erweiterung der Feuerwehr, bzw. die Neuordnung der Nutzungen auf der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche der Gemeinde. Hier soll ein neues Feuerwehrgebäude entstehen, das direkt von der Schulstraße aus erschlossen ist. Somit kann bei einem Neubau der gesetzlichen Anforderung entsprochen werden, dass für das Anfahren der Feuerwehrleute und für das Ausrücken der Feuerwehr, zwei getrennte Zufahrten zur Verfügung stehen. Dabei soll das jetzige Gebäude gesichert bleiben, um dieses als Halle zum Abstellen für Materialien der Feuerwehr weiter zu nutzen.

Darüber hinaus ist die Absicherung des bestehenden Mehrzweckgebäudes der Gemeinde geplant, einschließlich der hier vorhandenen Gemeinwohnungen.

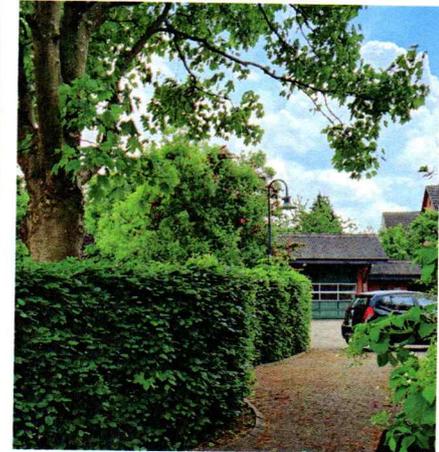
### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der jetzige Feuerwehrstandort im rückwärtigen Bereich des Plangebietes - mit seinem Feuerwehrgebäude – verfügt über ein Feuerwehrgerätehaus, welches jedoch für das Feuerwehrfahrzeug zu klein ist und daher in seinem Bestand nur noch „geduldet“ wird.

*Bild 1: Auszug aus Digitalen Atlas Nord vom <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> vom 05.12.2022 um 10 Uhr*



Bild 2: eigene Fotos vom 25.05.2022



Zudem fehlen Erweiterungsmöglichkeiten für Maßnahmen, die bereits heute durchzuführen wären. Somit entspricht die Feuerwehr nicht mehr den Anforderungen der Hanseatischen Feuerwehr-Unfallkasse Nord (HFUK).

Da Brandschutz eine kommunale Aufgabe ist, muss die Gemeinde Nienwohld einen den örtlichen Gegebenheiten angepassten Schutz der Anwohner der Gemeinde sichern. Dieses kann sie unter den genannten Gegebenheiten nicht mehr. Um auch zukünftig das anzustrebende Schutzziel und den dabei einzuhaltenden Erreichungsgrad abzusichern, besteht die Notwendigkeit, einen neuen, geeigneten zentralen Feuerwehrstandort zu suchen.

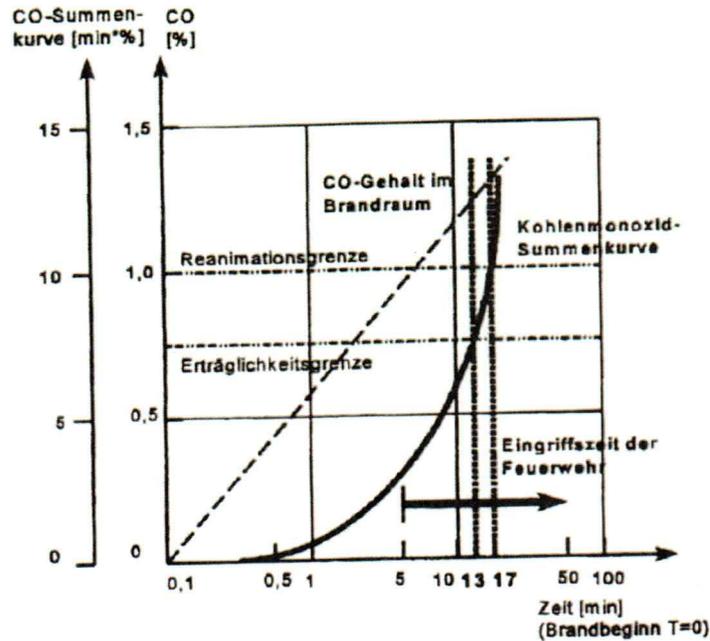
Wesentliche Auswahlkriterien sind dabei:

#### Die Hilfsfrist

Es gibt unterschiedliche Definitionen zur Hilfsfrist. Meist wird sie vom *Beginn der Notrufabfrage* in der Leitstelle an bis zum Eintreffen adäquater Hilfe am Einsatzort definiert. Die Hilfsfrist endet mit dem Eintreffen der Einsatzkräfte am Einsatzort und der Einleitung effektiver Hilfsmaßnahmen. Gemäß dem Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein haben die erforderlichen Feuerwehrfahrzeuge die unter normalen Umständen anzustrebende Hilfsfrist von zehn Minuten innerhalb des Gemeindegebietes einzuhalten. Dabei sollte die festgelegte Hilfsfrist in 80 – 90 % der Fälle abgedeckt werden, um eine annähernd gleich gute Versorgung aller Menschen im Planungsgebiet zu ermöglichen.

Die 10 Minuten resultieren aus der Tatsache, dass die häufigste Todesursache bei Wohnungsbränden die Rauchgasintoxikation (CO-Vergiftung) ist. Aus Bild 3 ist zu entnehmen, dass sich die Reanimationsgrenze ab 10 Minuten nach Brandausbruch wesentlich verschlechtert und ab 17 Minuten endet.

**Bild 3:** „Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung von Feuerwehren in Städten“ vom 16.09.1998, am 06.02.2012 um 13.30 Uhr unter: [http://www.agbf.de/pdf/qualitaetskriterien\\_fuer\\_bedarfsplanung\\_von\\_feuerwehren\\_in\\_staedten.pdf](http://www.agbf.de/pdf/qualitaetskriterien_fuer_bedarfsplanung_von_feuerwehren_in_staedten.pdf)



Folglich setzt sich der Ablauf der Hilfsfrist wie folgt zusammen:

**Bild 4:** Zeitabschnitte der Hilfsfrist am 04.12.2022 um 13 Uhr unter: <https://de.wikipedia.org/wiki/Hilfsfrist>

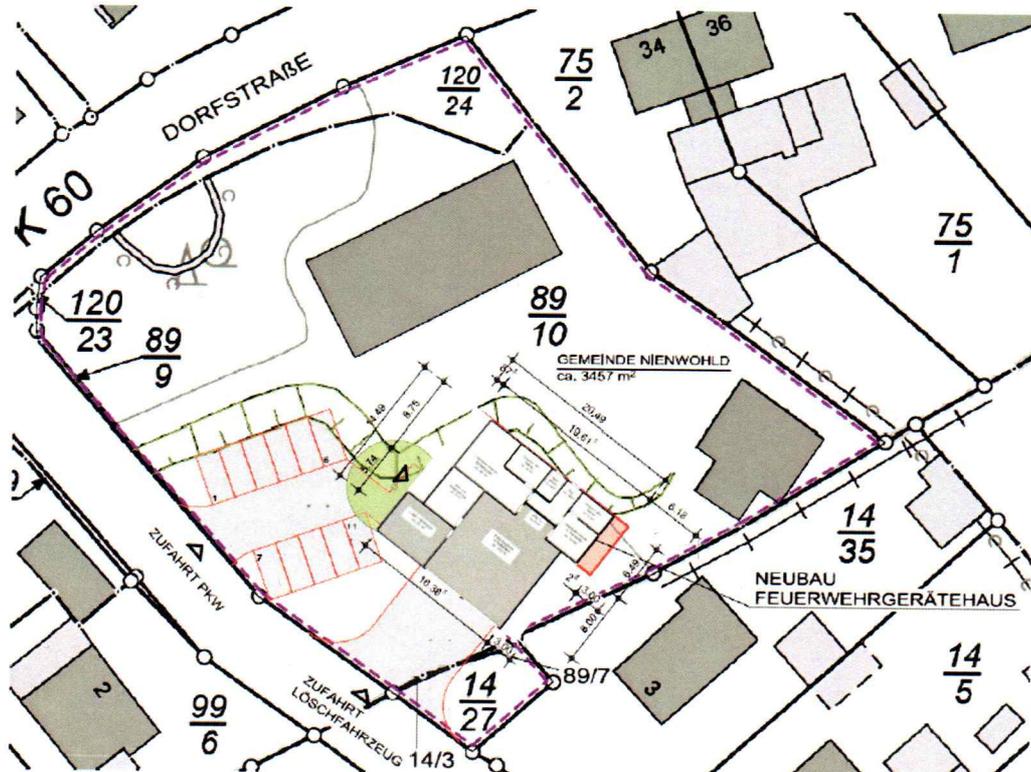
| Zeitpunkt                                | Zeitabschnitt                   | Merkmal               |
|--|---------------------------------|-----------------------|
| Eintreten des Brandes / Notfalls         | Meldefrist                      | nicht planbar         |
| Beginn des Notrufes in der Leitstelle    | Gesprächs- und Dispositionszeit | planbar<br>Hilfsfrist |
| Beginn der Alarmierung der Einsatzkräfte | Ausrückzeit                     |                       |
| Ausrücken der Einsatzkräfte              | Anfahrtszeit                    |                       |
| Eintreffen am Einsatzort                 |                                 |                       |

Durch die Lage der Feuerwehr im Ort, deckt der Standort selbst alle Anforderungen ab, um die geforderten Hilfsfristen einhalten zu können. Zudem befindet sich auf dem Grundstück die „Alte Schule“ der Gemeinde, dessen Räumlichkeiten als Ortstreff dient und durch die Feuerwehr mit genutzt werden können. Um sparsam

mit Grund und Boden umzugehen, und um eine Doppelnutzung weiterhin zu ermöglichen, wurde daher als erster Schritt im Februar 2020 geprüft,

- welche Defizite der heutige Standort hat,
- wie hoch der Platzbedarf ist für zwei Feuerwehrfahrzeuge mit 30 aktiven Feuerwehrleuten ist,
- wie das Nutzungskonzept aussehen müsste, und
- ob auf dem Gemeindegrundstück selbst ein Neubau eines Feuerwehrgebäudes möglich ist.

**Bild 5:** Flächenkonzept vom 13.01.2020, erstellt durch HAUKE und GRUBE, freischaffende Architekten aus Bad Oldesloe



Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das geplante Gebäude die zwei Fahrzeughallen, die Sanitär- und Lagerräume sowie die Büroräume für die Wehrführung integrieren kann bei Einhaltung der Vorgaben der HFUK.

Die Dienstbesprechungen können in der „Alten Schule“ auch weiterhin erfolgen, so dass hierfür keine weiteren Räumlichkeiten eingeplant werden müssen.

Das derzeitig bestehende Feuerwehrgerätehaus kann dann anderen Nutzungen zugeführt werden.

So zeigte sich, dass das Plangebiet allen technischen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort entspricht.

Alle Anforderungen an die g. Entwicklungsbedürfnisse sind nur im Plangebiet erfüllbar. Damit die Gemeinde Nienwohld auch zukünftig ihre kommunale Aufgabe erfüllen kann, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet dient bereits dem Gemeinbedarf. Hier befindet sich heute die Feuerwehr und die „Alte Schule“ als zentraler Ortstreff. Zudem befinden sich auf dem Grundstück Wohnungen für Flüchtlinge und für Bewohner des Ortes. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Neuordnung und Nachverdichtung der Baufläche. An dieser Nutzung ändert sich durch diese Planung nichts.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Wohn- und Mischgebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Wohnstandort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

| Stand | Planverfahren                           | Gesetzesgrundlage          | Zeitraum                   |
|-------|---|----------------------------|----------------------------|
| x     | Aufstellungsbeschluss                   | § 10 BauGB                 | 14.11.2022                 |
| x     | Veröffentlichungsbeschluss              |                            | 07.12.2023                 |
| x     | Veröffentlichung                        | § 3 (2) BauGB              | 17.04.2024 –<br>17.05.2024 |
| x     | Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4 (2) und 2 (2)<br>BauGB | 17.04.2024 –<br>21.05.2024 |
| x     | Beschluss der Gemeindevertretung        | § 10 BauGB                 | 25.03.2025                 |

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Fläche grenzt zu allen Seiten hin an Dorfgebiete nach § 5a BauNVO. Feuerwehrstandorte sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allen Baugebieten nach §§ 4 bis 8 in Flächen, die der „*Verwaltung dienen*“, zulässig. Wesentlich ist dabei, dass die Nutzung der Flächen so erfolgt, dass sie sich lärmtechnisch an der Umgebung orientieren. Wie dem Punkt 3.1 zu entnehmen ist, kann dieser Anforderung gefolgt werden.

Weiter wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

### 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

#### a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet ist bebaut. Von allen Seiten grenzt Bebauung an die Fläche. Somit fügt sich die Fläche, für die bereits ein Baurecht besteht, in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

#### b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie erläutert, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche: Die Baufläche umfasst eine Grundfläche von ca. 3.440 m<sup>2</sup>. Bisher sind auf ca. 500 m<sup>2</sup> Gebäudeflächen vorhanden. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,44, können ca. 1.510 m<sup>2</sup> bebaut werden. Da hier jedoch eine Zweigeschossigkeit nur zum Teil möglich ist, sind real nur ca. 1.100 m<sup>2</sup> in ihrer Grundfläche mit Gebäuden bebaubar. Damit erhöht sich die zulässige Bebauung für Gebäude um ca. 600 m<sup>2</sup>. Zusätzlich können über die Grundflächenzahl von 0,44 für ca. 410 m<sup>2</sup> für Terrassenflächen oder gewerbliche Nutzungen versiegelt werden. Somit erhöht sich die bebaubare Fläche – gegenüber dem Bestand – um ca. 1.010 m<sup>2</sup>. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind somit nicht überschritten.

In der Umgebung sind keine anderen Baugebiete vorhanden, die nur mit diesem Plangebiet funktionieren können bzw. von seiner Baustruktur abhängig sind. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von deren Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

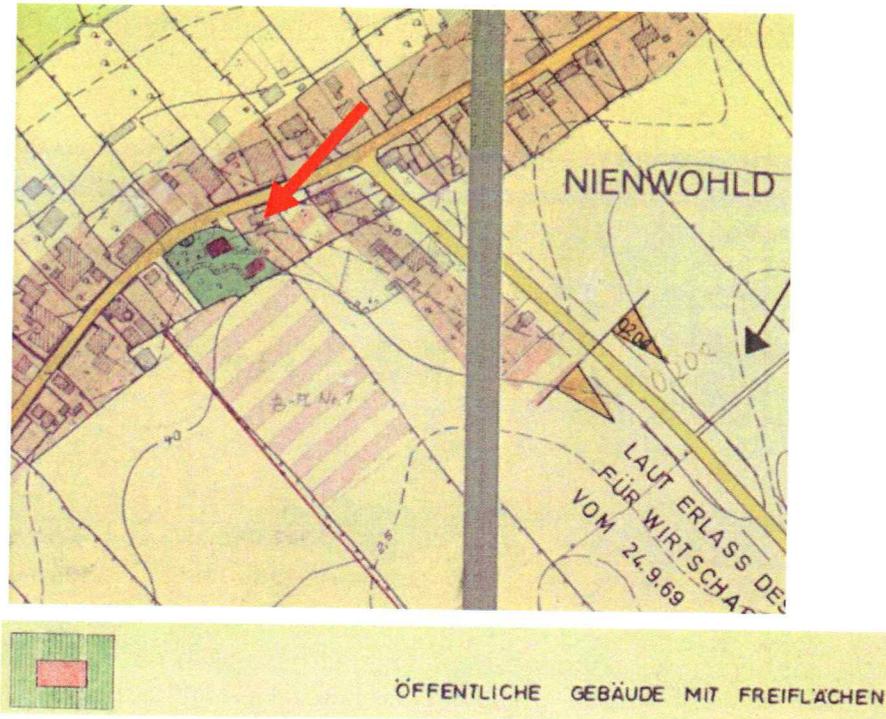
Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

**Fazit:** Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

### **c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

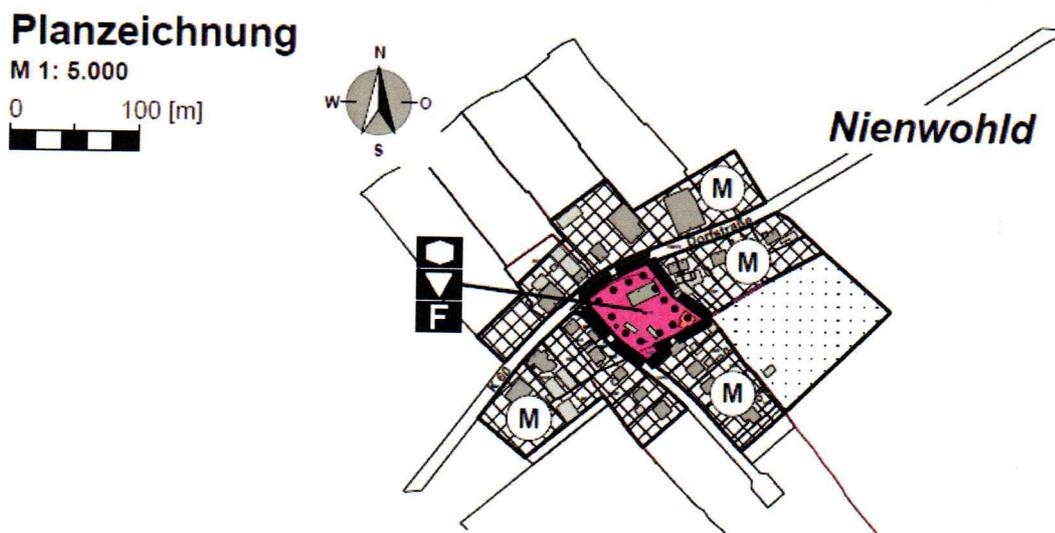
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan, der am 18.02.1966 genehmigt worden ist, als „*öffentliche Gebäude mit Freifläche*“ dargestellt.

**Bild 6:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Somit ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

**Bild 7:** Auszug aus der 4. des Flächennutzungsplanes als Berichtigung



## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Nienwohld als Ordnungsraum bzw. als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Unter der Ziffer 2.2, Grundsatz 2 heißt es: *“In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.“*

Nach dem Regionalplan I 1998 liegt das Plangebiet im „ländlichen Raum“.

### 1.2.2 Kommunale Planungen

Wie dem Bild 6 zu entnehmen ist, stellt der am 18.02.1966 genehmigt Flächennutzungsplan das Plangebiet als „öffentliche Gebäude mit Freifläche“ dar. Es erfolgt daher eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

Ein Landschaftsplan gilt für die Gemeinde nicht.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich folgende Denkmale, die in die Denkmalliste aufgenommen sind (siehe dazu auch Punkt 5.4):

|           |            |   |               |     |           |       |
|-----------|------------|---|---------------|-----|-----------|-------|
| Nienwohld | Dorfstraße | 1 | Doppeleiche   | Dil | Ez        | 47131 |
| Nienwohld | Dorfstraße | 2 | Gedenkstein   | Dil | EI-<br>Ez | 54355 |
| Nienwohld | Dorfstraße | 3 | Friedenseiche | Dil | Ez        | 47132 |

Eine Bebauung im Plangebiet bedarf bezüglich des Denkmalbestandes, hier Umgebungsschutz zu den o. g. Denkmalen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wenn die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, geeignet ist seinen Eindruck wesentlich zu verändern. Dies betrifft ebenfalls die Nutzung von Sonnenenergie auf Neu- bzw. Bestandsbauten.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

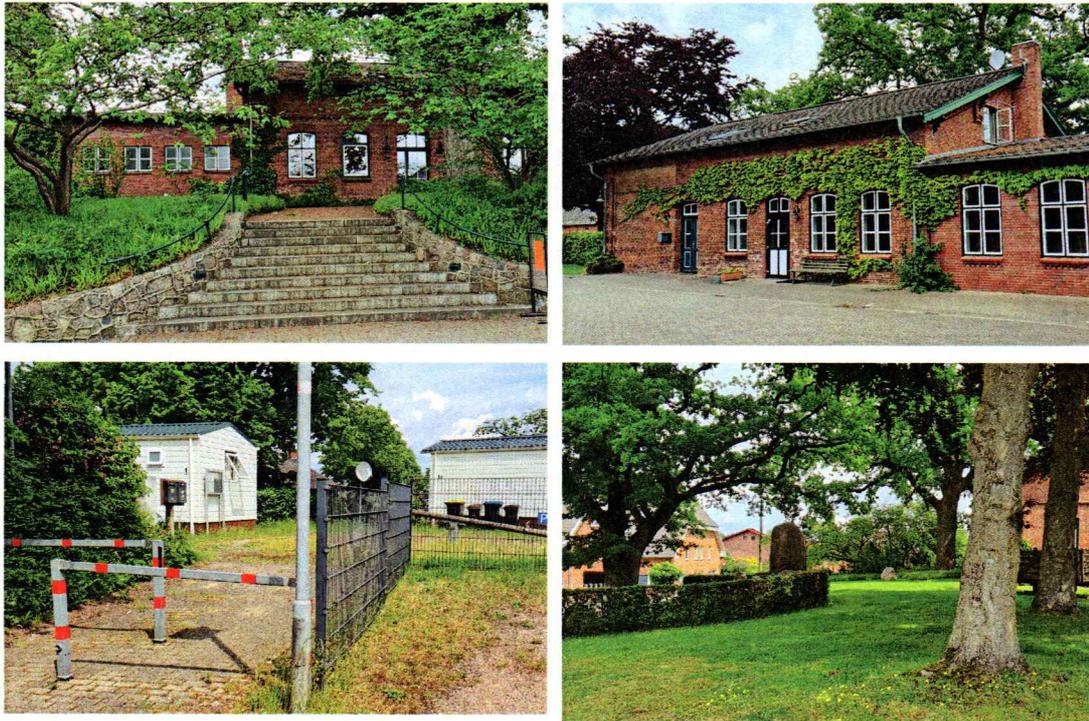
### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich der Dorfstraße und nordöstlich der Schulstraße in Nienwohld.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bereits mit eingeschossigen Gebäuden bebaut, der der gemeindlichen Nutzung dienen.

Bild 8: eigene Fotos vom 25.05.2022



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bebaut. Bodenprobleme sind nicht bekannt. Daher ist von einer Bebaubarkeit auszugehen.

Im Rahmen der Projektplanung empfiehlt sich jedoch eine Einzelfallprüfung der Baugrundverhältnisse.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden keine Bauflächen oder –gebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgesichert.

Der nördliche Bereich stößt an die Dorfstraße / K 60 und der südwestliche Bereich an die Schulstraße. Um diese Bauflucht offen zu halten, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand bis zu 10 m zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig sind. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsnutzungen sind nicht gleichzustellen mit einem Wohngebäude. Daher wird ihnen bereits eine gewisse gestalterische Dominanz zuerkannt. Um eine entsprechende dominante und zweckgebundene Bebauung zu ermöglichen, wird eine Zweigeschossigkeit im südwestlichen Bereich festgesetzt. Hier soll es möglich sein, eine effektive Ausnutzung der Baumasse auf der geplanten Neubaufäche zu erzielen. In allen anderen Bereichen wird die bereits vorhandene Eingeschossigkeit abgesichert. Entsprechend der Geschossigkeiten erfolgt eine bedarfsgerechte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,44 bzw. einer Geschossflächenzahl von 0,44.

Gemeinbedarfsflächen erfordern größere Stellplatzflächen. Darüber hinaus benötigt die Feuerwehr eigene Stellplätze, die nicht der Doppelnutzung zugänglich sind. Um diesem Bedarf gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung, dass bis zu 70 % des gesamten Grundstückes versiegelt werden darf. Das sind 50 % für die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und 50 % für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

#### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise lässt den Bau von Gebäuden bis 50 m Länge zu. Diese Bauweise ist auf diesem Grundstück umsetzbar. Daher sind keine weitergehend abweichenden Festsetzungen erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen sind so gesetzt, dass sie die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigen:

- Absicherung der Bestandsgebäude „Alte Schule“ und die der bestehenden Feuerwehr,
- Neubau eines neuen Feuerwehrgebäudes bei Einhaltung von Mindestabständen zu den übrigen Nutzungsgrenzen.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen für Terrassen und Balkone überschritten werden dürfen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die Fläche des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt mit den Zweckbestimmungen:

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und
- Feuerwehr.

Somit dient diese Fläche ausschließlich dem Gemeinwohl.

Die Gemeinde benötigt immer wieder Wohnungen für die Bürger der Gemeinde, die für die Gemeinde arbeiten bzw. aktiv für die Gemeinde sind, kostengünstig und verfügbar sind. Fünf Wohnungen bestehen bereits auf der Fläche. Um diese auch weiterhin abzusichern, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Betriebswohnungen zulässig, wenn sie

- in der Gesamtheit der Gemeinbedarfsnutzung dienen und
- der Gemeinbedarfsnutzung untergeordnet sind.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Aus diesem Grunde wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Allerdings wird die LBO häufiger geändert. Um hier ein klares Maß der Einfriedung zu definieren, erfolgt die Festsetzung, dass diese bis zu 2,20 m Höhe zulässig ist, um eine gewisse Einbruchssicherheit zu gewährleisten.

## 2.4 Erschließung

Durch Nienwohld verläuft die Kreisstraße K 60. Somit verfügt Nienwohld über eine gut ausgebaute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Das Plangebiet selbst liegt in der Mitte von Nienwohld. Es ist über die K 60 und die Schulstraße erschlossen. Die Planung sichert die Hälfte dieser Straßen als öffentliche Verkehrsflächen in ihrem Bestand.

Die Erschließung des neuen Feuerwehrgebäudes selbst ist über die westlich angrenzende Schulstraße vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass gemäß den Vorgaben der HFUK die Zufahrt als ausreichend bemessen gilt, wenn:

- a) die Hauptzufahrt im Kreuzungsbereich breit genug für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist, oder
- b) eine separate Zufahrt für die anrückenden Feuerwehrangehörigen besteht.

Das Grundstück stößt in einer Breite von 40 m auf die Schulstraße. So ist die Fläche ausreichend breit bemessen, um den g. Forderungen entsprechen zu können.

#### 2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

#### 2.4.2 Parkplätze

Das Gemeinbedarfsgebiet dient ausschließlich dem Gemeinbedarf. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis erforderlich.

### 2.5 Grünplanung

#### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, welche – zu Gunsten der Öffentlichkeit - flexibel nutzbar sein soll, werden nur die markanten Großbäume in der Sichtachse zur K 60 in ihrem Bestand gesichert. Von der Aufnahme darüberhinausgehender grünordnerischer Festsetzungen wird abgesehen.

#### 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

##### a) Ermittlung

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinbedarfsfläche umfasst eine Fläche von ca. 3.440 m<sup>2</sup>. Bisher sind auf ca. 500 m<sup>2</sup> Gebäudeflächen vorhanden. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,44, können ca. 1.510 m<sup>2</sup> bebaut werden. Da hier jedoch eine Zweigeschossigkeit nur zum

Teil möglich ist, sind real nur ca. 1.100 m<sup>2</sup> in ihrer Grundfläche mit Gebäuden bebaubar. Damit erhöht sich die zulässige Bebauung für Gebäude um ca. 600 m<sup>2</sup>. Zusätzlich können über die Grundflächenzahl von 0,44 für ca. 410 m<sup>2</sup> für Terrassenflächen oder gewerbliche Nutzungen versiegelt werden. Somit erhöht sich die bebaubare Fläche – gegenüber dem Bestand – um ca. 1.010 m<sup>2</sup>.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

| Lfd.-Nr. | Gebiet        | Mögliche Bebauung (m <sup>2</sup> ) – Bestand (m <sup>2</sup> ) =                         | Eingriff (m <sup>2</sup> )<br>zulässig<br>neu |
|----------|---------------|---|---|
| 1        | Ge-<br>meinde | 3.440 m <sup>2</sup>  |   |
|          |               | Gesamtversiegelung nach § 19 (2):<br>1.100 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> =          | 1.010   |
|          |               | Gesamtversiegelung nach § 19 (4) BauNVO:<br>2.410 m <sup>2</sup> - 1.100 m <sup>2</sup> = | 1.310   |
|          |               |   | <b>Ca. 2.320</b>                              |

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und in geringem Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet wird intensiv als Gemeinbedarfsfläche genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4). Gehölzstrukturen bestehen auf der Fläche nicht.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 2.320 m<sup>2</sup> zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 2.320 m<sup>2</sup> in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gemeinbedarfsfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirken im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Nienwohld. Die geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.



## **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

### Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Parkplatzflächen, die Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche sind, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Zurzeit sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt, die zum jetzigen Zeitpunkt in Gehölzbereiche oder abzureißende Gebäude eingreifen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus irgendwo Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG erwartet werden könnte.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für das Schutzgut Boden bei einer Versiegelung von ca. 2.320 m<sup>2</sup> ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 1.160 m<sup>2</sup>.

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

## **2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Die Planung dient der Nachverdichtung der Gemeinbedarfsfläche. Spiel- und Treffmöglichkeiten befinden sich im Gebäude der Alten Schule.

### 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

#### 3.1 Emissionen

*In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Die Gemeinbedarfsfläche liegt in einem Dorfgebiet nach dem Flächennutzungsplan. Nachbarschaftliche Konflikte sind hier nicht bekannt.

Die Veranstaltungen in der **Alten Schule** finden in der Regel im Gebäude statt, und zwar zwischen 9 und 22 Uhr.

In dem letzten Jahr wurden 25 Einsätze der **Feuerwehr** gezählt. Davon waren jedoch die meisten Einsätze Fehlalarme der Heinrich-Sengelmann-Klinik in der Nachbargemeinde Bargfeld-Stegen. Tatsächliche Brände sind eher die Seltenheit.

Das Plangebiet wird u. a. als „*Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr*“ festgesetzt, weil genau dieser Standort mit einer Feuerwehr als Anlage für Sicherheit und Verteidigung“ neu geordnet werden soll. Die Beibehaltung dieses Standortes ist Ergebnis einer umfassenden Standortsuche (vgl. Begründung, Punkt 1.2), sichert die gesetzlich einzuhaltenden Einsatzfristen sowie die versicherungstechnischen Rahmenvorgaben (sichere Erreichbarkeit von mehreren Seiten, Stellplatzflächen etc.).

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 1 BauGB vermittelt keinen Nachbarschaftsschutz (vgl. Kommentierung von Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 3, BauGB § 9, Rd.-Nr. 362, 1. Absatz, 113. Lfg., Sept. 2020, von Gierke). Auch besteht für diese Fläche kein eigener Schutzanspruch.

Das BVerwG sagt allerdings zu einer Ausnahmeerteilung von einem Versicherungsunternehmen, welches mitten in einem WA-Gebiet entstehen sollte, in einem WA-Gebiet im Urteil vom 21.3.2002 — 4 C 1.02 — BVerwGE 116, 155 = BauR 2002, 1497 = DVBl. 2002, 1421 = UPR 2002, 246 = NVwZ 2002, 1118) folgenden Leitsatz:

1. *„Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig, wenn die „Anlage für Verwaltungen“ den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Dies ist der Fall, wenn das Vorhandensein auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets — aufgrund seiner typischen Nutzungsweise — störend wirkt.*
2. *Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung. Entscheidend ist dafür nicht, ob etwa die immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden.“*

Aus den Gründen: *„Das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit bestimmt nicht nur die regelhafte Zulassung, sondern erst recht den vom Ordnungsgeber vorgesehenen Ausnahmereich. Zwischen der jeweiligen spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietstypes und dem jeweils zugeordneten Ausnahmekatalog besteht ein gewollter funktionaler Zusammenhang. Das bedeutet: Die normierte allgemeine Zweckbestimmung ist auch für die Auslegung und Anwendung der tatbestandlich normierten Ausnahmen bestimmend ... Das dem Wohngebiet immanente „Ruhebedürfnis“ ist*

nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören. Daher ist es billigenwert, wenn das Berufungsgericht auf die im Gebiet ausgelöste erhöhte Verkehrsbelastung durch einen vermehrten Quellverkehr mit übergemeindlichem Bezug auf die damit vorhandene „Gebietsunruhe“ verweist« (BVerwG, aaO.).

Die zutreffenden Entscheidungen des BVerwG und des BayVGH sind eine Antwort auf die in der Praxis der Baugenehmigungsbehörden immer mehr vorgenommene Abweichung von der typisierenden Betrachtungsweise und dem Erfordernis der Gebietsverträglichkeit (...), indem die Baugenehmigungen zunehmend mit scharfen immissionsschutzrechtlichen Auflagen versehen werden, um eine vermeintliche atypische Genehmigungsfähigkeit erlangen zu können.“ (Kommentierung von Fickert/Fiesler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 12.1, ab. 2. Absatz).“

Folglich ist der Gebietscharakter zu beurteilen und nicht die konsequente Einhaltung von Lärmimmissionen.

Somit ist genehmigungsrelevant, ob eine Feuerwehr

1. das Wohnen stört,

Die Fläche hat keinen direkten Bezug zu den angrenzenden MD-Gebieten. Die Erschließungswege kreuzen sich nicht. Damit verändert die Planung keine Verkehrsströme oder –belastungen in sensibleren Wohnbereichen.

Auch sind in den MD-Gebieten größere Grundstücke mit kompakten landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe- und Wohnflächen, und daraus resultierenden Stellplatzanlagen, zulässig. Somit unterscheidet sich die Baustruktur nicht wesentlich von dem, was auch in einem MD-Gebiet möglich wäre.

Eine Störung des Wohnens im Dorfgebiet ist nicht erkennbar.

2. erheblich belästigt

Nach dem Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet an MD-Gebiete. Diese haben nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte – bezüglich Gewerbelärm - von

- tags; 6 bis 22 Uhr: 60 dB (A) und
- nachts; 22 bis 6 Uhr: 45 dB (A).

Die Feuerwehr in Nienwohld deckt die Feuersicherheit in der Gemeinde, mit 496 Einwohnern (Stand: 31.12.2021), ab und wird geplant für

- 2 Fahrzeughallen,
- 30 aktive Feuerwehrleute, die freiwillig hier tätig sind,
- die dafür erforderlichen Stellplätze,
- als nicht ständig besetzte Zentrale
- ohne eigenem Schulungsraum.

Die gemeindliche Feuerwehr fuhr in dem letzten Jahr 25 Einsätze, von denen die meisten Einsätze Fehlalarme der Heinrich-Sengelmann-Klinik in der Nachbargemeinde Bargfeld-Stegen waren. Diese Fehlalarme sind reduzierbar bei Installation einer besseren Technik in der Klinik. Somit ist dieser Punkt kurz- bis mittelfristig behebbar.

Somit ist davon auszugehen, dass

- hier nur Einsätze zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefahren werden, die nach Nr. 7.1 der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte überschreiten dürfen,
- dabei mit den Fahrgeräuschen, insbesondere mit den Geräuschen der Einsatzhörner (Sondersignalanlagen) bei der Fahrt von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen, zu rechnen ist. Dabei werden die Signalhörner erst im öffentlichen Verkehrsraum eingeschaltet,
- Übungen auf dem Gelände max. an 20 Tagen des Jahres stattfinden und damit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden können,
- wenige Schulungen bzw. Aktivitäten hier stattfinden.

Eine Feuerwehr hat einen öffentlichen Auftrag zu erfüllen. Um diesen Auftrag umsetzen zu können wird dem Feuerwehrgelände ein Orientierungspegel zuerkannt, der einem Mischgebiet gleichzusetzen ist. Dieser wird als Grenze für eine zumutbare Lärmbelastung für den Regelbetrieb der Feuerwehr (dazu gehören sämtliche relevanten Geräuschvorgänge auf dem Gelände wie Fahr- und Transportvorgänge, Übungen, Parken etc.) gesehen.

Auf Grund der geringen Größe des Feuerwehrgeländes, der wenigen Fahrzeuge, der begrenzten Anzahl der Feuerwehrleute und dem kleinen Einzugsbereich, ist eine erhebliche Belästigung (= 70 dB (A) tags bzw. vergleichbar mit einem Industriegebiet) nicht zu erkennen.

3. in sonstiger Weise der Eigenart des Gebiets widerspricht oder

Das Plangebiet stellt den zentralen Ortskern von Nienwohld dar, weil hier alle gemeindlichen Nutzungen an einer Stelle vorhanden sind. Der Eigenart dieses Gebiets wird mit der Feuerwehr nicht widersprochen, zumal sie bereits Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist.

4. der erwartende Kfz-Verkehr wegen des Verkehrslärms eine besondere Bedeutung erhält.

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße, die die Hauptverkehrsachse des Ortes ist. Durch die bereits vorhandene Feuerwehr an dem Standort ändern sich die Ziele der Verkehrsströme im Einsatzfall nicht. Eine Veränderung oder Erhöhung des Verkehrs ist folglich in dem Bereich durch die Neuordnung der Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

**Fazit:** Insgesamt ist nicht erkennbar, dass die Feuerwehr an dem Standort baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist, weil Immissionsprobleme nicht gelöst werden könnten. Somit ist auf dieser Ebene der Planung keine abschließende Konfliktbewältigung erforderlich.

### 3.2 Immissionen

*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Durch Nienwohld fließt der Zielverkehr in den Ort Nienwohld und der Verbindungsverkehr von Sülfeld nach Bargfeld-Stegen. Der Hauptverkehr in der Umgebung wird hingegen über die Bundesstraßen B 75 und B 432 abgeleitet. Daher sind in Nienwohld keine Verkehrsströme vorhanden, die zu wesentlich störenden Immissionen führen, weil sie die Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – bezüglich Verkehrslärm - von

- tags; 6 bis 22 Uhr: 60 dB (A) und
- nachts; 22 bis 6 Uhr: 50 dB (A).

überschreiten. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, in der Gemeinde vorgenommen.

### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargteheide-Land.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen des Amtes Bargteheide-Land mit Anschluss an das Entsorgungsnetz des Klärwerkes Bargteheide. Die Entsorgung des Niederschlagswassers regelt die Gemeinde.

Es wurde ein „Fachbeitrag Oberflächenentwässerung“ vom 06.12.2024 von Petersen & Partner - Beratende Ingenieure GmbH, 24111 Kiel, erstellt (siehe Anlage). Unter Punkt 7 „Zusammenfassung“ heißt es:

*„Für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde die Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 geprüft. Ergebnis der Wasserhaushaltsberechnung ist die extreme Schädigung (> 15 %) durch die geplante Innenverdichtung. Diese ist bei den Standortbedingungen und Nutzungsanforderungen rechnerisch unvermeidbar. Gestalterische Vorgaben (z.B. Gründach) oder Vorgaben zur NW- Versickerung werden im Bebauungsplan nicht gemacht.*

*Grundsätzlich sollte die lokale Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück angestrebt werden, um den lokalen Wasserhaushalt möglichst gering zu schädigen. Auch über die Gestaltung des Neubaus z.B. mit einem Gründach oder die TGA-Planung mit Niederschlagswassernutzung lassen sich die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduzieren. Diese wasser-sensiblen Maßnahmen sind im Rahmen der Grundstücksentwässerung zu planen.*

*Die lokale und regionale Überprüfung nach A-RW 1 muss noch durchgeführt werden. Daraus ergibt sich Änderungsbedarf an dem vorhandenen Rückhaltebecken an der Einleitungsstelle Nr. 2. Die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis und Genehmigung müssen in einem gesonderten Verfahren bei der unteren Wasserbehörde, Kreis Stormarn beantragt werden.*

*Die Niederschlagswasserbehandlung ist für das Grundstück nach DWA-A 102/2 nicht erforderlich.“*

### 4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Nienwohld wird bereits im Plangebiet gesichert, und zwar durch die "Freiwillige Feuerwehr Nienwohld".

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Projektplanung erbracht.

#### 4.4 Müllentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

#### 4.5 Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzentwerfer Ahrensburg, in der Gemeinde vorgenommen.

### 5 HINWEISE

#### 5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

## 5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Bei dem B-Plan Nr. 5 in Nienwohld handelt es sich um den Standort der FF Nienwohld in der Dorfstraße 32 in Nienwohld. Der Standort (siehe Bild 2) ist als Archivfläche der Kategorie A2 (aktueller Betrieb) erfasst.

Auch wenn es sich um einen sehr kleinen Feuerwehrstandort handelt, sollte zunächst dokumentiert werden, ob PFT als Gefahrstoffe für Boden- und Grundwasser zu berücksichtigen sind. Hierbei handelt es sich vorrangig um Lagerung von PFT-haltigen Substanzen, Löschübungen am Standort, Reinigung von Fahrzeugen nach Einsätzen (ggf. mit PFT-haltigen Schäumen), etc.

Als ersten Schritt erfolgte daher eine Befragung von Zeitzeugen bzw. der FF Nienwohld selbst sowie eine Sichtung der Bauakten.

Daraus resultiert folgendes Ergebnis (Stand 22.04.2024):

### Feuerwehr Nienwohld:

*„Die Umweltproblematik in Bezug auf Löschschaum ist der FF Nienwohld sehr wohl bewusst. Wenn das Üben mit Löschschaum kommt, dann erfolgt diese Übung erst nach Terminreservierung bei der Kreisfeuerwehrzentrale in Nüttschau. Dort gibt es eine Möglichkeit zu üben mit Auffangen des verbrauchten Löschschaums.*

*Waschmittel werden und wurden für die Fahrzeuge nicht verwendet. Nach Diensten und Einsätzen werden die Fahrzeuge lediglich mit klarem Wasser abgespült und anschließend abgeledert.“*

### Bürgermeister:

*„Insgesamt konnte der Bürgermeister ebenfalls bestätigen, dass aufgrund der bekannten belastenden Problematik noch nie vor dem Gerätehaus chemische Schäume verwendet worden sind.“*

### Bauamt:

*„Die Bauakten wurden geprüft. Es wurde festgestellt, dass aus den Akten im Archiv nichts hervorgeht, was den Bodenaufbau betrifft geht. Es handelt sich hierbei um eine sehr alte Bestandsbebauung.“*

Mit der Mail vom 23.04.2024 wurde durch den Fachdienst Abfall, Boden, Wasser bestätigt, dass diese Recherche ausreichend ist und weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

### 5.3 Archäologie

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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.

### 5.4 Denkmale

Von der Vergangenheit erzählen die Friedenseiche (1871), die Doppeleiche (1898) und ein Ehrenmal für die Gefallenen der Weltkriege. Eine Besonderheit ist eine lange diagonal verlaufende Allee, die zu Ende des 19. Jahrhunderts als Konfirmandenspende gepflanzt wurde.

Die Doppeleiche ist als typisch schleswig-holsteinisches Kulturdenkmal »gewachsene Geschichte«. Vielerorts wurden 1898, 50 Jahre nach der schleswig-holsteinischen Erhebung von 1848 gegen Dänemark, zwei Eichen nebeneinander gepflanzt und miteinander verbunden, so dass die beiden Bäume zusammenwuchsen und eine gemeinsame Krone entwickelten. So symbolisiert die Doppeleiche die Verbindung der beiden Landesteile Schleswig und Holstein.

Diese Denkmale sind wie folgt in die Denkmalliste aufgenommen.

|           |            |                 |     |           |       |
|-----------|------------|-----------------|-----|-----------|-------|
| Nienwohld | Dorfstraße | 1 Doppeleiche   | Dil | Ez        | 47131 |
| Nienwohld | Dorfstraße | 2 Gedenkstein   | Dil | EI-<br>Ez | 54355 |
| Nienwohld | Dorfstraße | 3 Friedenseiche | Dil | Ez        | 47132 |

Eine Bebauung im Plangebiet bedarf bezüglich des Denkmalbestandes, hier Umgebungsschutz zu den o. g. Denkmalen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wenn die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, geeignet ist seinen Eindruck wesentlich zu verändern. Dies betrifft ebenfalls die Nutzung von Sonnenenergie auf Neu- bzw. Bestandsbauten.

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| Gebiet              | Gesamtgröße                          |
|---------------------|--------------------------------------|
| Gemeinbedarfsfläche | 3.440 m <sup>2</sup>                 |
| Verkehrsfläche      | 650 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamt</b>       | <b>4.090 m<sup>2</sup> (0,41 ha)</b> |

### 7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen auf dem freien Markt in der Gemeinde Nienwohld nicht.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9

## VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nienwohld hat den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25. März 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

17. Juli 2025  
Gemeinde Nienwohld,



  
(Daniel Grave)  
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 5 tritt am 03. Aug. 2025 in Kraft.

