



# **Gemeinde Nienwohld Kreis Stormarn**



**Bebauungsplan Nr. 2  
– 2. vereinfachte Änderung –**

**BEGRÜNDUNG**

zum

Bebauungsplan Nr. 2  
- 2. vereinfachte Änderung –  
der Gemeinde NienwohldGebiet: südöstlich rückwärtig Schulstraße

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf; Sonstiges	3- 6
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8
4. Hinweise	
a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	9
b) Eingriff und Ausgleich	10 - 12
c) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	13
d) Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung	14 - 15
e) Erschließungskosten	16
f) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	16
g) Allgemeine Hinweise	16
5. Tabellarische Ermittlungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	17
b) bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 2 – 1. Änderung	17
c) neue Planung Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung	17 - 18
6. Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 2 – 1. Änderung	19
Vermerk: Beschluss über die Begründung	20

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf, Sonstiges**Verfahrensablauf**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 21. Februar 1997 in Kraft getreten.

Die Neufassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 02. Oktober 1998 in Kraft getreten.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 18. Februar 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung, Gebiet: südöstlich rückwärtig Schulstraße, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung - sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 04. Juli 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18. Februar 2013 beschlossen das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als vereinfachtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorbereitet oder begründet wird und sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ergeben. Darüber hinaus werden durch die vorgesehene Planung die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt.

Gleichzeitig ist der Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung - als Entwurf beschlossen sowie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2013 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12. August 2013.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 12. Juli 2013 bis zum 12. August 2013 einschließlich. Dies ist entsprechend am 04. Juli 2013 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09. September 2013 beraten, abgewogen und entschieden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09. September 2013 den Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung - geändert, erneut als Entwurf beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

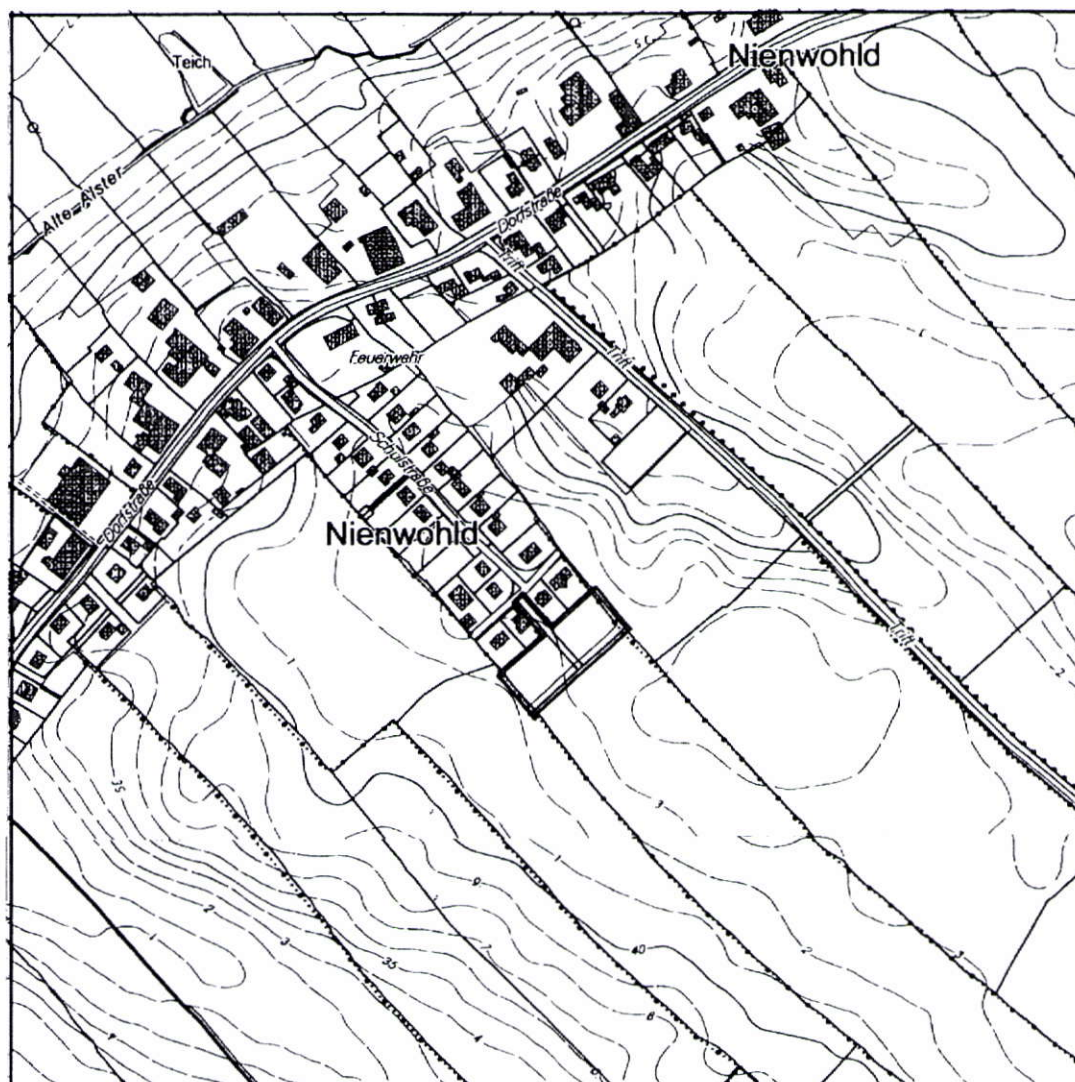
Mit Schreiben vom 18. September 2013 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. Oktober 2013.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen vor. Eine weitere Beschlussfassung der Gemeindevertretung ist zur erneuten Billigung der Begründung somit am 09. Dezember 2013 durchgeführt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 09. September 2013 ist der Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09. September 2013 sowie erneut am 09. Dezember 2013 gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit Umgrenzung des Plangebietes wiedergegeben.

#### Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 5.000



**Sonstiges**

Der Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung. In ihm ist der Bereich als Grünfläche – Sukzessionsfläche- dargestellt mit überlagernder Darstellung einer Fläche für Maßnahmen nach § 5(2)10 Baugesetzbuch.

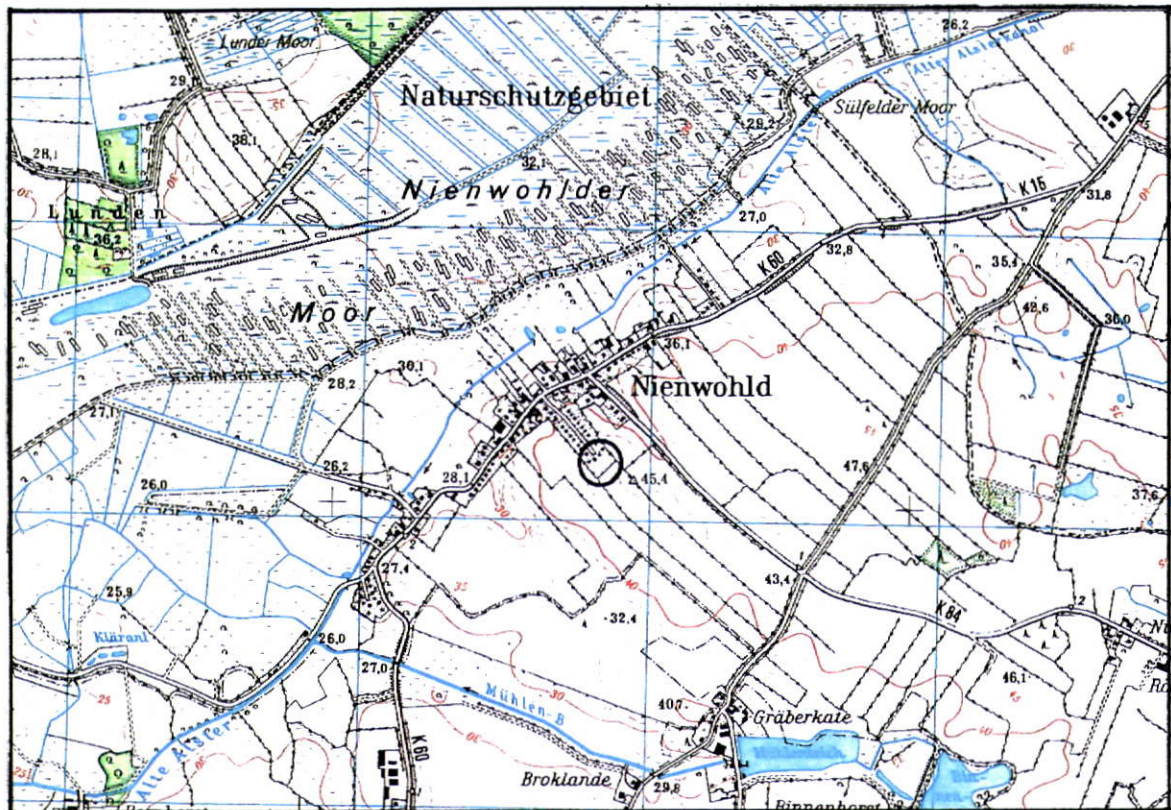
Für den Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung ist das Entwicklungsgebot aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes somit bedingt gegeben. Die Gemeinde verzichtet aufgrund der Kleinräumigkeit auf eine neuerliche Änderung des Flächennutzungsplanes. Dies soll dann künftig zusammen mit einer Flächennutzungsplanänderung in anderen Bereichen vorgenommen werden.

Darstellungen im Landschaftsplan der Gemeinde Nienwohld stehen dem Inhalt der vorliegenden Planung nicht entgegen. Der Bereich ist als geplante Siedlungserweiterung dargestellt.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500, der durch örtliches Aufmaß ergänzt wurde.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung markiert.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung umfasst in der Gemarkung Nienwohld, Flur 4, die Flurstücke 14/45, 14/46 und 14/47 und hat eine Gesamtgröße von ca. 3.482 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

**- Als private Grünfläche**

-Park- und Gartenanlage-  
mit einer Fläche von ca.

3.482 qm

**Überlagernde Festsetzungen:**

a. Geh- und Fahrrecht

445 qm

b. Knickrandstreifen

100 qm

c. Laubholzhecke

84 lfdm

**Kennzeichnung:**

vorhandener Knick

98 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellunga) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Bei der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 handelt es sich um den Bereich der bisherigen Ausgleichsflächen für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung - südöstlich rückwärtig der Grundstücke Schulstraße Nr. 21, Nr. 23, Nr. 26 und Nr. 28.

Hier besteht städtebaulicher Handlungsbedarf unter Berücksichtigung vorheriger Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zur Umstrukturierung der bisherigen Ausgleichsfläche mit dem Ziel, den Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu sichern und hierfür dann den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, als dass für die beiden bisherigen Ausgleichsflächen, die Flurstücke 14/45 und 14/47, nunmehr eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Park und Gartenanlage – festgesetzt wird. Dies bezieht sich auf das Flurstück 14/46, das im zugehörigen Ursprungsbebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt war mit überlagernder Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese neu entstehenden privaten Grünflächen zur Garten – und Freiflächennutzung sollen danach, soweit möglich, den angrenzenden Baugrundstücken Schulstraße Nr. 21, Nr. 23, Nr. 26 und Nr. 28 zugeordnet werden.

Darüber hinaus war bisher die südöstliche Plangebietsabgrenzung durch die Neuanlage eines Knicks vorgesehen. Dies wird aus Sicht der Gemeinde als städtebaulich nicht mehr zielführend angesehen, da die Knickanlage mit den notwendigen Schutzansprüchen am unmittelbaren Siedlungsrand nicht hinreichend entwicklungsfähig ist. Aus diesem Grunde soll hier nur noch eine Laubholzheckenneuanpflanzung vorgesehen werden mit standortgerechten Sträuchern. Die Gemeinde geht davon aus, dass hierüber und den Flächen der Gartennutzung eine hinreichende Vernetzung mit den randlich vorhandenen Knickstrukturen im erforderlichen Umfang möglich ist.

Zu dem erforderlichen Ausgleich wird die gemeindeeigene Fläche im Niederungsbereich der Alster nahe dem Nienwohlder Moor als Ersatzfläche herangezogen. Hier stehen ausreichend Flächenpotenziale für den erforderlichen Ausgleich zur Verfügung. Auch diese Maßnahme ist bereits vorab mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt.

Da mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der vorliegende private Grünflächenbereich als Grünfläche – Sukzessionsfläche – dargestellt war, geht die Gemeinde davon aus, dass mit den hier neu definierten städtebaulichen Zielen einer privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – die Grundzüge der Planung auch im Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 2 – 1. Änderung – nicht berührt werden. Aus diesem Grunde ist die Planung als vereinfachte Änderung vorgesehen, weil auch die übrigen Anforderungen nach § 13 BauGB eingehalten werden.

Mit der vorliegenden Planung werden somit statt der hier bisher vorgesehenen Ausgleichsflächen siedlungsnahe Garten- und Freiflächenbereiche entwickelt, die, soweit möglich, den angrenzenden Altbaugrundstücken an der Schulstraße zugeordnet werden sollen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst die Grundstücke rückwärtig der Altbaugrundstücke Schulstraße Nr. 21, Nr. 23 sowie Nr. 26 und Nr. 28 einschließlich der vorhandenen privaten Zuwegung von der Schulstraße zu der südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Für diesen Bereich ist im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgrund der seinerzeitigen Vorgaben des Baugesetzbuches angrenzend an das neue Baugebiet die erforderliche Ausgleichsfläche zum Schutzgut Boden und grüngestalterischer Maßnahmen entwickelt und festgelegt. Hierzu bestehen jedoch bis heute Umsetzungsdefizite von Seiten der Gemeinde. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn und insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar angrenzend an Siedlungsränder vorgesehen sind, besteht von Seiten der Gemeinde die neue städtebauliche Zielsetzung, die erforderlichen Ausgleichsflächen in wesentlich geeignetere Bereiche des Gemeindegebietes, in die Alsterniederung im Nahbereich des Nienwohlder Moores, zu verlagern. Hierüber besteht ein grundsätzliches Einvernehmen mit den betroffenen Fachbehörden.

Ziel ist es, diese gemeindlichen Flächen nunmehr den hier vorhandenen Altbaugrundstücken zuzuordnen zur Erweiterung der jeweiligen Garten- und Freiflächennutzungen. Aus diesem Grunde wird die Gesamtfläche des Plangebietes einschließlich der bereits bestehenden privaten Zuwegung zu den südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als private Grünfläche –Park- und Gartenanlage- neu festgesetzt.

Die bisher vorhandene private Zuwegung wird wie bisher als Geh- und Fahrrecht festgesetzt, jedoch mit der Maßgabe, dass sie auch zur privaten Erschließungssicherung für die nunmehr hier vorgesehenen Grundstücke 1 bis 4 dienen soll. Zur Erreichbarkeit sind darüber hinaus zwei weitere untergeordnete und nur noch 2,5 m breite Geh- und Fahrrechte festgesetzt, die die Verbindung zwischen den Grundstücken 1 und 4 jeweils mit der bereits bestehenden Hauptzuwegung sichern sollen. Somit sind alle Bereiche über die vorgesehenen Privaterschließungen an die Schulstraße im erforderlichen Umfang angebunden.

Von Seiten der Gemeinde wird zur notwendigen Ortsrandeingrünung dieses privaten Grünflächenbereiches die Neuanlage eines Knicks mit zugehörigen Schutzbereichen als Knickrandstreifen nicht mehr als zielführend angesehen. Vielmehr soll hier nur noch eine Laubholzheckenneuanpflanzung als freiwachsende Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass über eine derartige Laubholzhecke ein notwendiger Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden kann und auch eine ökologische Verbindungsfunktion zwischen den beiden hier vorhandenen Knickstrukturen möglich ist.

Da diese neu entstehenden Grundstücke 1 bis 4 im Wesentlichen als Garten- und Freiflächen genutzt werden sollen, sind hier auch im begrenzten Umfang grundstücksbezogen bauliche Anlagen als Nebenanlagen zulässig. Die Gesamtgrundfläche der jeweils möglichen Nebenanlagen ist mit 80 qm Grundfläche je Grundstück festgesetzt unter gleichzeitiger Bauhöhenbegrenzung mit + 3,5 m über Erdgeschoss-Sockel. Hierüber kann den jeweiligen Grundstückseigentümern eine vielfältige Garten- und Freiflächennutzung ermöglicht werden.



4. Erschließungsmaßnahmena) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen**Verkehrslärm**

Da mit den neu entwickelten Grundstücken 1 bis 4 neue Bereiche zur Garten- und Freiflächennutzung entstehen werden und diese nach Möglichkeit den jeweils angrenzenden Altbaugrundstücken an der Schulstraße zugeordnet werden sollen, ist zu prüfen, inwieweit insbesondere für die Freizeitfunktion unververtretbare Immissionsbelastungen bestehen.

Hierzu ist festzustellen, dass aus Verkehrsbelastungen von den im Umgebungsbereich befindlichen übergeordneten Straßen Dorfstraße (K 60) und Trifft (K 84) jeweils aufgrund der großen Abstände keine unververtretbaren Lärmbelastungen gegeben sein werden.

**Intensivtierhaltung**

Wenngleich sich in der nördlichen Ortslage Nienwohlds landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung befinden, ist aufgrund älterer Begutachtungen in der Ortslage davon auszugehen, dass diese Freiflächenbereiche nicht unvertretbar von Geruchsmissionen aus diesen Intensivtierhaltungen betroffen sind.

**Landwirtschaftliche Nutzungen**

Im Umgebungsbereich der geplanten Bauflächen befinden sich teilweise intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Es besteht somit eine Vorbelastung.

4. Hinweiseb) Eingriff und Ausgleich

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden bzw. in geplante Sukzessionsflächen bzw. neu anzulegende lineare Grünelemente.

Die beiden Flurstücke 14/45 und 14/47 sind gemäß bisheriger Planung vollständig Ausgleichsflächen und als Sukzessionsflächen festgesetzt. Durch die vorliegende Neuplanung wird die Funktion als Ausgleichsfläche herausgenommen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1 : 1 als Ersatzmaßnahme auf die gemeindeeigene Ausgleichsfläche im Niederungsbereich der Alster verlegt. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 9 der Flur 11 in der Gemarkung Nienwohld.

Gemäß vorliegender Ermittlung im Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Nienwohld stehen auf diesem vorgenannten Flurstück noch 12.858 qm verbleibende Ausgleichsleistung (Ausgleichspunkte) zur Verfügung, die kurzfristig durch den vorliegenden Bebauungsplan sowie den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde zur Sicherung notwendigen Ausgleiches reduziert werden.

Mit der vorliegenden Grünflächenplanung zur Entwicklung privater Park- und Gartenflächen ergeben sich für erforderliche private Erschließungen und zulässiger baulicher Nutzungen als Nebenanlagen auf Gartenflächen weitere erforderliche Eingriffe in das Schutzgut Boden mit 320 qm Vollversiegelung für bauliche Nebenanlagen und 94 qm zusätzliche Teilversiegelung für untergeordnete neue Geh- und Fahrrechte.

Mit der bisherigen Planung war als verbindendes lineares Grünelement die Neuanlage eines Knicks an der Südostgrenze des Plangebietes vorgesehen. Diese Bepflanzungsmaßnahme ist bisher noch nicht durchgeführt und wird aus aktueller Sicht auch nicht mehr als städtebaulich sinnvoll angesehen hier in unmittelbarer Ortsnähe und einem hohen Siedlungsdruck ausgesetzt. Knickneuanpflanzungen vorzunehmen. Aus diesem Grunde soll hier eine Laubholzhecke mit standortgerechter Bepflanzung neu angelegt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass hierüber sowohl ein landschaftsgerechter Siedlungsabschluss als auch eine hinreichende Vernetzung zwischen den hier vorhandenen randlichen Knicksystemen gegeben ist.

Die Eingriffe ergeben sich wie folgt:

Verlust sonstiger Vegetationsflächen	414 qm
Zunahme vollversiegelter Grundfläche für Nebenanlagen	320 qm
Zunahme teilversiegelter Flächen für Geh- und Fahrrechte	94 qm
Verzicht auf Knickneuanlage	84 lfdm

Innergebietliche Ausgleichsleistungen:

Neuanlage landschaftsgerechter Laubholzhecke	84 lfdm
--	---------

Erforderliche Ersatzmaßnahme zum Schutzgut Boden gemäß Ziffer 5 der Begründung:

3.320 qm

Hierfür steht der gemeindliche Ausgleichsflächenpool auf der gemeindeeigenen Fläche, Gemarkung Nienwohld, Flur 11, Flurstück 9 mit einer Gesamtgröße von 17.573 qm in der Alsterniederung zur Verfügung.

Nachfolgend wird die aktuelle Ausarbeitung zum Ausgleichsflächenpool der Gemeinde wiedergegeben.

### **Ausgleichsflächenpool 1**

Gemarkung Nienwohld, Flur 11, Flurstück 9  
(Eigentümerin Gemeinde Nienwohld)

**17.573 qm**

Abzüglich aus rechtswirksamer Planung:

Ausgleichserfordernis Ergänzungssatzung für den Bereich Dorfstraße  
Umwandlung artenarmes Grünland in Extensivgrünland

./. 1.500 qm

### **Restbestand Ausgleichspool 1**

**16.073 qm**

### **Ermittlung der verbleibenden Ausgleichsleistungen**

Anrechenverhältnis bei Entwicklung von artenarmen Grünland in  
Extensivgrünland gemäß Empfehlung uNB vom 24. August 2011  
zu ähnlichen möglichen Ausgleichsflächen in der Gemeinde 1 : 0,8  
16.073 qm x 0,8

12.858 qm

### **Ausgleichsflächenpool 1 Ausgleichsleistung**

Restfläche Gemarkung Nienwohld, Flur 11, Flurstück 9

**12.858 qm**

Abzüglich

B-Plan Nr. 2 – 2. vereinf. Änd., Stand Dezember 2013

./. 3.320 qm

### **Restbestand Ausgleichsflächenpool 1, Stand Dezember 2013**

**9.538 qm**

### **Ausgleichsflächenpool 1:**

noch vorhandene Ausgleichsleistung Dezember 2013  
abzüglich aus in Aufstellung befindlichen Planungen :  
B-Plan Nr. 4, Stand September 2013

**9.538 qm**

./. 3.600 qm

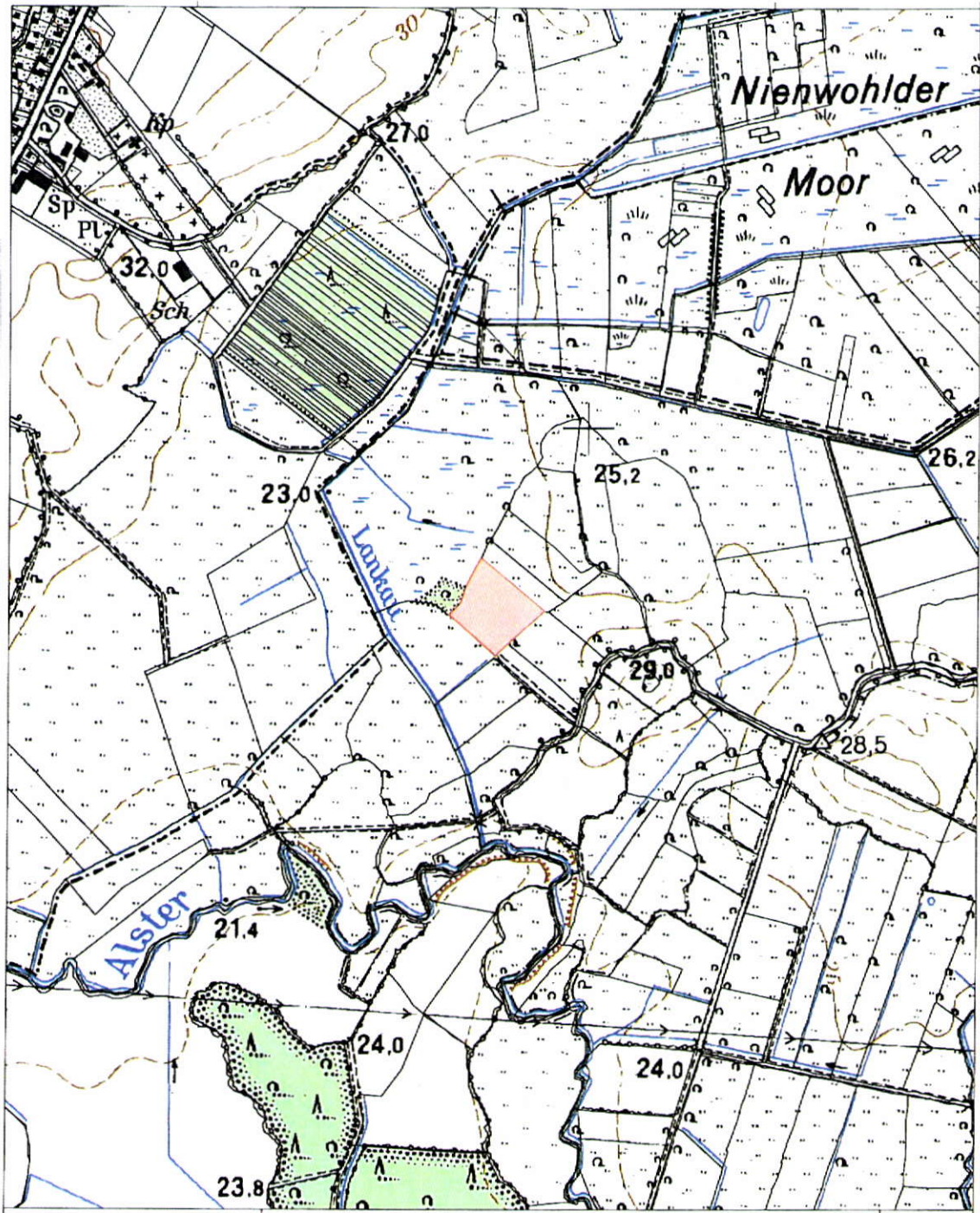
**5.938 qm**

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Nienwohld.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird zeitgerecht zur Verfügung gestellt. Es kann hierüber auf Dauer eine Extensivgrünlandnutzung für die Gesamtfläche sichergestellt werden.

Auf der nachfolgenden Seite wird ein Auszug aus dem ALK mit Markierung der Ausgleichsfläche der Gemeinde wiedergegeben.

Auszug ALK mit Markierung der Ausgleichsfläche



4. Hinweise

c) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 – 1. Änderung wird durch die bestehende Verlängerung der Schulstraße als verkehrsberuhigter Bereich bereits vollständig erschlossen. In dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist darüber hinaus zur Anbindung einer südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ein privates Geh- und Fahrrecht zugunsten dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche festgesetzt und baulich umgesetzt als wassergebundene Zuwegung. Auch die Gemeinde Nienwohld ist hierzu als Begünstigte zur Nutzung des privaten Geh- und Fahrrechtes festgelegt.

Diese private bestehende Erschließung als Geh- und Fahrrecht soll mit der vorliegenden Planung nunmehr auch der Anbindung der neu gebildeten Grundstücke 1 bis 4 als Garten- und Freizeitbereich dienen. Aus diesem Grunde sind zwei weitere untergeordnete Geh- und Fahrrechte zur Anbindung der jeweils randlich liegenden Grundstücke 1 und 4 vorgesehen in nur noch 2,5 m Breite.

Aufgrund der vorgesehenen Zuordnung der neuen Grundstücke 1 bis 4 zu den Altbaugrundstücken Schulstraße Nr. 21, Nr. 23 sowie Nr. 26 und Nr. 28 und der nunmehr geplanten ergänzenden privaten Erschließungen wird eine hinreichende verkehrliche Erschließung gesichert.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Straße Schulstraße und der privaten Geh- und Fahrrechte sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert.

**Regelquerschnitte:**

- a – a            zwischen Schulstraße Nr. 19 und Nr. 22  
6,5 m Mischverkehrsfläche
  
- b – b            zwischen Schulstraße Nr. 22 und Nr. 28  
6,5 m Mischverkehrsfläche
  
- c – c-            zwischen Schulstraße Nr. 23 und Nr. 28  
5,0 m Geh- und Fahrrecht (private Erschließung)
  
- d – d            auf Grundstück 2 und 3  
2,5 m Geh- und Fahrrecht (private Erschließung)

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### d) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig von der Schulstraße her erschlossen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind derzeit nicht erkennbar. Bei zusätzlichem Bedarf sind diese jedoch mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträgern einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange dann erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Nachfolgend werden zu den jeweiligen Ver- und Entsorgungseinrichtungen kurzgefasste Hinweise gegeben:

##### **Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt.

##### **Löschwasserversorgung / Brandschutz / Rettungswege**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden.

##### **Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt.

##### **Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG sichergestellt.

##### **Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)**

Die Gemeinde Nienwohld ist an das Telefonnetz der TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH in Bargteheide angeschlossen.

##### **Breitbandversorgung**

Eine Breitbandversorgung ist aufgrund der bereits vor Jahren erfolgten Erschließungsmaßnahmen aktuell nicht vorgesehen.

##### **Television**

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig.

##### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

##### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde zum gemeindlichen Klärwerk hin gesichert.

**Oberflächenentwässerung**

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 - 1. Änderung – als Neufassung des Bebauungsplanes ist sowohl für den Bereich der Baugrundstücke als auch dem Freiflächenbereich der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung eine grundstücksbezogene Oberflächenentwässerung durch Versickerungsmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt. Eine Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist nicht durchgeführt, da zum einen die Bodenverhältnisse eine hinreichende grundstücksbezogene Versickerung ermöglichen und zum anderen die Leitungssysteme im nördlichen Teil der Schulstraße nicht hinreichend dimensioniert sind, um zusätzliche Oberflächenwasser aufzunehmen. Die planungsrechtliche Vorgabe gilt weiterhin für das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Bei einer erforderlichen Versickerung von Oberflächenwasser ist nachfolgender Hinweis zu beachten:

Die Versickerung des Niederschlagswassers kann aufgrund der unterhalb der Mutterbodenschicht anstehenden Lehmschicht nach den Regeln der Technik nur unterirdisch in der darunterliegenden Sandschicht unter Beachtung der Einhaltung des erforderlichen Abstandes zum Grundwasser erfolgen. Die unterirdische Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist vor Beginn der Gewässerbenutzung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Eine oberirdische Versickerung über die Fläche oder eine Mulde ist nicht möglich und nicht zulässig.

**Löschwasserversorgung / Brandschutz / Rettungswege**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes besteht das Erfordernis der Sicherung eines hinreichenden Brandschutzes, insbesondere auch bezüglich der Rettungswege.

Es ist folgender Hinweis zu beachten:

Gemäß § 5 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie für den Feuerwehreinsatz erforderlich sind. Die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen sollten so hergestellt werden, dass diese Anforderungen erfüllt werden. Bei der Planung und Herstellung sind die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr - Fassung 2007 zu beachten.

Das bestehende Geh- und Fahrrecht zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücksteile ist gleichfalls in hinreichender Weise als Rettungsweg zu nutzen.

4. Hinweise

e) Erschließungskosten

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 - 1. Änderung ist bereits vollständig im öffentlichen Bereich erschlossen. Für die vorliegende Planung sind somit nur noch private Erschließungskosten zur Einrichtung der beiden untergeordneten Geh- und Fahrrechte auf den Grundstücken 2 und 3 erforderlich. Eine Kostenermittlung hierfür wird nicht vorgenommen.

4. Hinweise

f) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Nienwohld vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die Gemeinde wird zeitgerecht zur Sicherung der privaten Erschließungen als Geh- und Fahrrechte Eintragungen in das Baulastenverzeichnis des Kreises Stormarn vornehmen lassen.

4. Hinweise

g) Allgemeine Hinweise

**Archäologische Bodendenkmale**

Das Archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 27.06.2013 mit, dass in dem betroffenen Gebiet keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler festzustellen sind.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



## 5. Tabellarische Ermittlungen

## a) Flächenermittlung /Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	private Grünfläche Park- und Gartenanlage	Gesamt
14/45	1.591 qm	1.591 qm	1.591 qm	1.591 qm
14/46	351 qm	351 qm	351 qm	351 qm
14/47	1.540 qm	1.540 qm	1.540 qm	1.540 qm
<b>gesamt</b>		<b>3.482 qm</b>	<b>3.482 qm</b>	<b>3.482 qm</b>

## b) Bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 2 – 1. Änderung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	teilversiegelt	Gesamt teilversiegelt
14/45	1.591 qm	1.591 qm	Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB	0 qm	0 qm
14/46	351 qm	351 qm	Fläche für die Landwirtschaft (Geh- und Fahrrecht)	351 qm	351 qm
14/47	1.540 qm	1.540 qm	Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB	0 qm	0 qm
<b>gesamt</b>				<b>351 qm</b>	<b>351 qm</b>

## c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollver- siegelt	teilver- siegelt	Gesamt vollver- siegelt	Gesamt teilver- siegelt
14/45	1.591 qm	priv. Grünfläche-Park- und Gartenanlage Nebenanlagen 2 x 80 qm Geh- und Fahrrecht	160 qm	46 qm	160 qm	46 qm
14/46	351 qm	priv. Grünfläche –Park- und Gartenanlage- Geh- und Fahrrecht		351 qm		351 qm
14/47	1.540 qm	priv. Grünfläche-Park- und Gartenanlage Nebenanlagen 2 x 80 qm Geh- und Fahrrecht	160 qm	48 qm	160 qm	48 qm
<b>gesamt</b>					<b>320 qm</b>	<b>445 qm</b>

In Gegenüberstellung der bisherig zulässigen Bodenversiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 2 – 1. Änderung zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung und unter Berücksichtigung des mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vereinbarten vollständigen Ausgleich der bisher im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 14/45 und 14/47 ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

**Ausgleichserfordernisse:**

bisherige Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 14/45 und 14/47  
auszugleichen im Verhältnis 1 : 1 3.131 qm

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung: 320 qm  
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung: 0 qm  
zusätzlich entstehende Vollversiegelung 320 qm

künftige gesamt zulässige Teilversiegelung: 445 qm  
bisherige gesamt zulässige Teilversiegelung: 351 qm  
zusätzlich entstehende Teilversiegelung 94 qm

**Ausgleichsbedarf:**

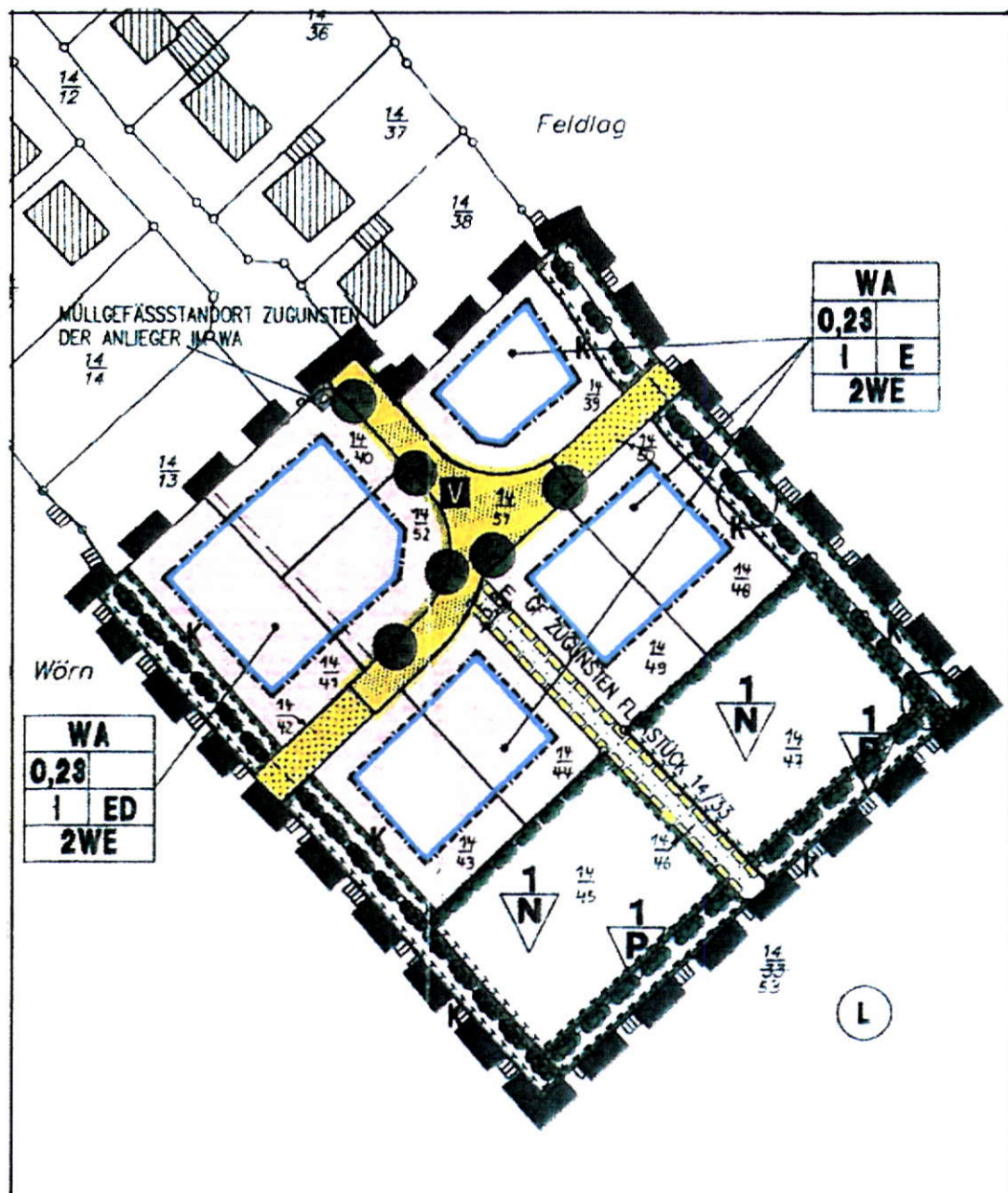
aus bisheriger Ausgleichsmaßnahme: 3.131 qm x 1,0 = 3.131 qm  
aus zusätzlicher Vollversiegelung: 320 qm x 0,5 = 160 qm  
aus zusätzlicher Teilversiegelung: 94 qm x 0,3 = 29 qm  
Gesamtausgleichserfordernis Schutzgut Boden 3.320 qm

**Ausgleichserfordernis Knickneuanlage:**

festgesetzte, jedoch noch nicht errichtete Knickneuanlage  
gem. B-Plan Nr. 2 – 1. Änderung 84 lfdm

**Ausgleich** durch Laubholzheckenneuanpflanzung als  
neue Ortsrandeingrünung: 84 lfdm

6. Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 2 – 1. Änderung



---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 – 2. vereinfachte Änderung, Gebiet: südöstlich rückwärtig Schulstraße, der Gemeinde Nienwohld, wurde von der Gemeindevertretung Nienwohld gebilligt in ihrer Sitzung am 09. September 2013 sowie erneut am 09. Dezember 2013.

Nienwohld, den 16. Dez. 2013



  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Juni 2013; September 2013; Dezember 2013