



Gemeinde Neversdorf

Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung

für das Gebiet

„Östlich der Straße Thorkoppel, südlich der Straße Uh-
lendörp, Westlich der Straße Hofkrog und nordwestlich
der Bebauung Kuhlenweg“

Begründung

Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

4.2 Gesetzlicher Biotopschutz, Knick, Grünbestand

5 Naturschutz

5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz, Knick

5.3 Besonderer Artenschutz

5.4 Schutzgebiete

6 Verkehrliche Erschließung

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasser

7.2 Niederschlagswasser

8 Hinweise

8.1 Grundwasserschutz

8.2 Löschwasser

8.3 Naturschutz

8.4 Nicht überbaute Flächen

9 Kosten

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Neversdorf hat auf ihrer Sitzung am 02.11.2022 beschlossen, für das Gebiet „Östlich der Straße Thorkoppel, südlich der Straße Uh-lendörp, Westlich der Straße Hofkrog und nordwestlich der Bebauung Kuhlenweg“ den Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher gärtnerisch genutzte Fläche planungsrechtlich für eine moderate Nachverdichtung gesichert.

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 und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m². Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan für die Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Neversdorf und besitzt eine Größe von ca. 3.200 m².

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

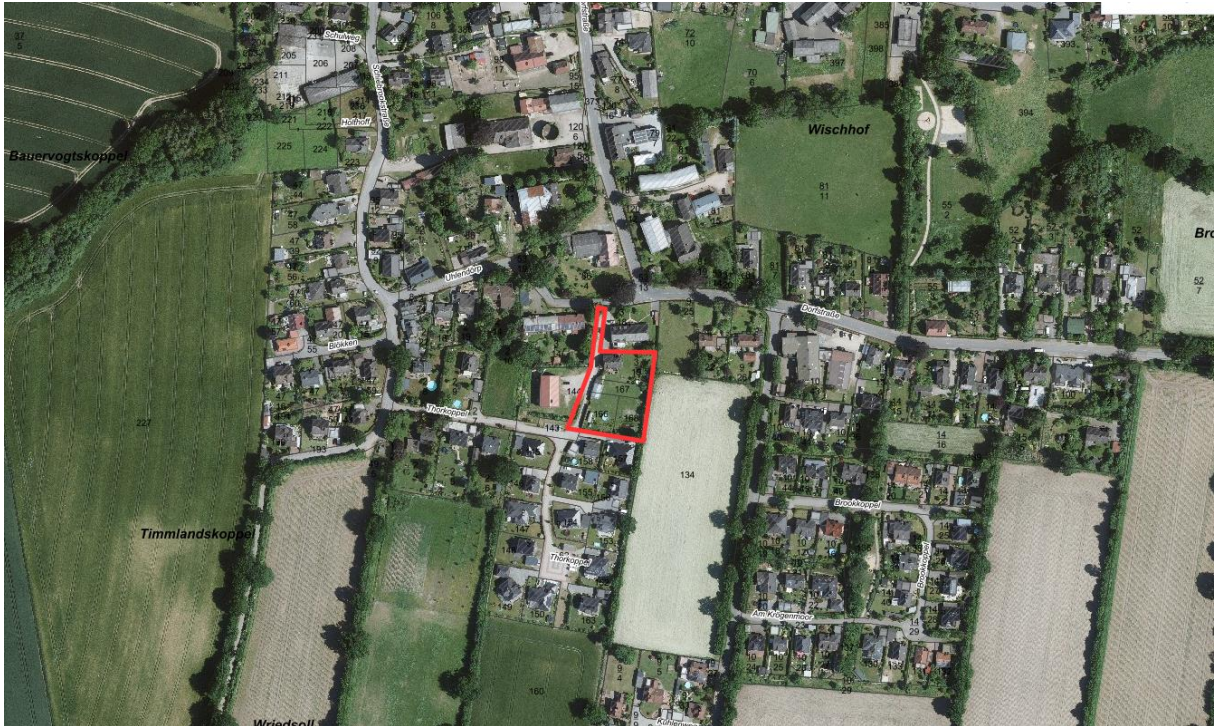


Abb. 1: Übersicht Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

3 Planungsziele

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung hinsichtlich einer wohnbaulichen Entwicklung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan vom 17.12.2021 und dem Regionalplan für den Planungsraum I (heute Planungsraum III) von 1998. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans bringt für die wohnbauliche Entwicklung einen neuen Berechnungszeitraum, der von dem Wohnungsbestand am 31.12.2020 ausgeht und für den neuen Planungszeitraum bis 2036 gilt.

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. Gemeinden im ländlichen Raum sind keine Schwerpunktbereiche für die Siedlungsentwicklung, können aber den örtlichen Bedarf zzgl. eines ortsangemessenen Zuzugs decken.

Der Landesentwicklungsplan gibt für die Gemeinden im ländlichen Raum bis 2036 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von max. 10% des Wohnungsbestandes von 2022 vor. Unter Berücksichtigung der seit 2022 realisierten Wohneinheiten (fortgeschriebene Zensuswerte) ergibt sich für Neversdorf ein noch verfügbarer Entwicklungsspielraum von maximal 35 Wohneinheiten.

Um den Flächenverbrauch und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren, ist die Gemeinde bestrebt, nicht nur neue Baugebiete auszuweisen, sondern auch verstärkt eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen. Mit der aktuellen Planung können bis zu 3 Wohngebäude mit maximal 6 Wohneinheiten errichtet werden.

4 Planungsinhalte

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die bestehende südliche Baugrenze wird um ca. 6 m in Richtung Süden erweitert, die westliche um ca. 12 m in Richtung Westen. In Richtung Norden wird das Grundstück Dorfstraße 1A in den Bebauungsplan einbezogen und erhält ein Baufenster, das an das angrenzende anschließt.

Die ursprüngliche Festsetzung Nr. 5, zweiter Halbsatz „... sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Gemeinschaftsanlagen...“ und die zeichnerische Festsetzung hierzu entfallen, um eine flexiblere Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

4.2 Gesetzlicher Biotopschutz, Knick, Grünbestand

Der Knick wird einschl. des Eichenüberhälters nachrichtlich übernommen und mit einem 3 m breiten Knickschutzstreifen, der den Knick vor Beeinträchtigungen schützt, gesichert. Der Knickschutzstreifen wird mit einer Breite von 3 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der bisher festgesetzte lediglich 1 m breite Freihalte-/Knickschutzstreifen entlang der Knicks wird dadurch ersetzt.

Im östlichen Abschnitt des an der Südgrenze des Plangebietes gelegenen Knicks ist direkt neben dem Knick eine Lorbeerhecke gepflanzt. Diese bleibt bei der Festsetzung des Knickschutzstreifens unberücksichtigt. Es entsteht keine Verpflichtung für den Eigentümer, die Pflanzung zu entfernen.

Die im Ursprungsplan ohne Normcharakter dargestellten Bäume sind nicht mehr vorhanden, weshalb deren Übernahme entfällt.

5 Naturschutz

5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotope, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen sowie den besonderen Biotopschutz, den besonderen Artenschutz und Schutzgebiete. Eine Bebauung führt

allgemein immer zu Beeinträchtigungen mindestens einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Da es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, bezieht sich die Betrachtung der Belange des Naturschutzes lediglich auf die Änderung und deren Auswirkungen. Die Planänderung ermöglicht auf dem Flurstück 3/18 Neuversiegelungen von ca. 185 m², was einen Kompensationsbedarf von 92,5 m² hervorrufen würde. Für die übrigen Grundstücke ergibt sich keine eingriffsrelevante Änderung.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, allgemeine Arten und Biotope sowie Landschaftsbild gelten in den Fällen des § 13a BauGB nicht als Eingriffe. Eine Kompensation ist nicht erforderlich. Da im rechtlichen Sinn keine Eingriffe stattfinden, erübrigt sich die detaillierte Abarbeitung der (allgemeinen) Eingriffsregelung einschl. Bestandsaufnahme, Bewertung, Konfliktanalyse sowie die Erarbeitung differenzierter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Vor dem Hintergrund der geringen Plangebietsgröße und des geringen Eingriffsumfanges wird eine detaillierte Ausarbeitung als unangemessen und für die Abwägung entbehrlich beurteilt.

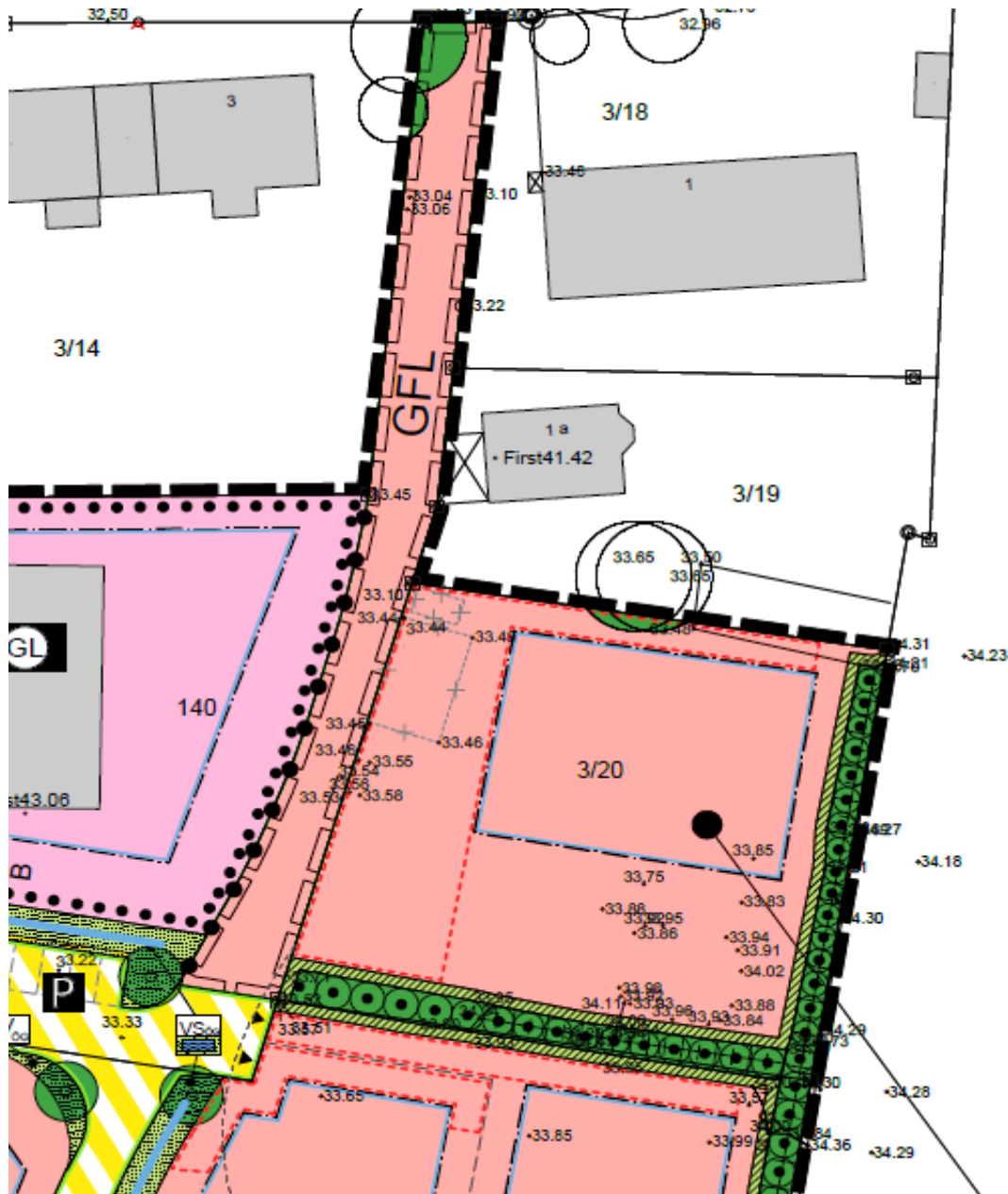


Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4, unmaßstäblich

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Entlang der Süd- und der Ostgrenze des Plangebietes verläuft ein Knick, der nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehört. Der Knick ist durchgängig. Auf der Südseite verläuft entlang des Flurstücks 168 nördlich des Knicks eine Lorbeerhecke.

Knicks dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt werden.



Abb. 3: Knick, Teich ist nicht mehr vorhanden, unmaßstäblich

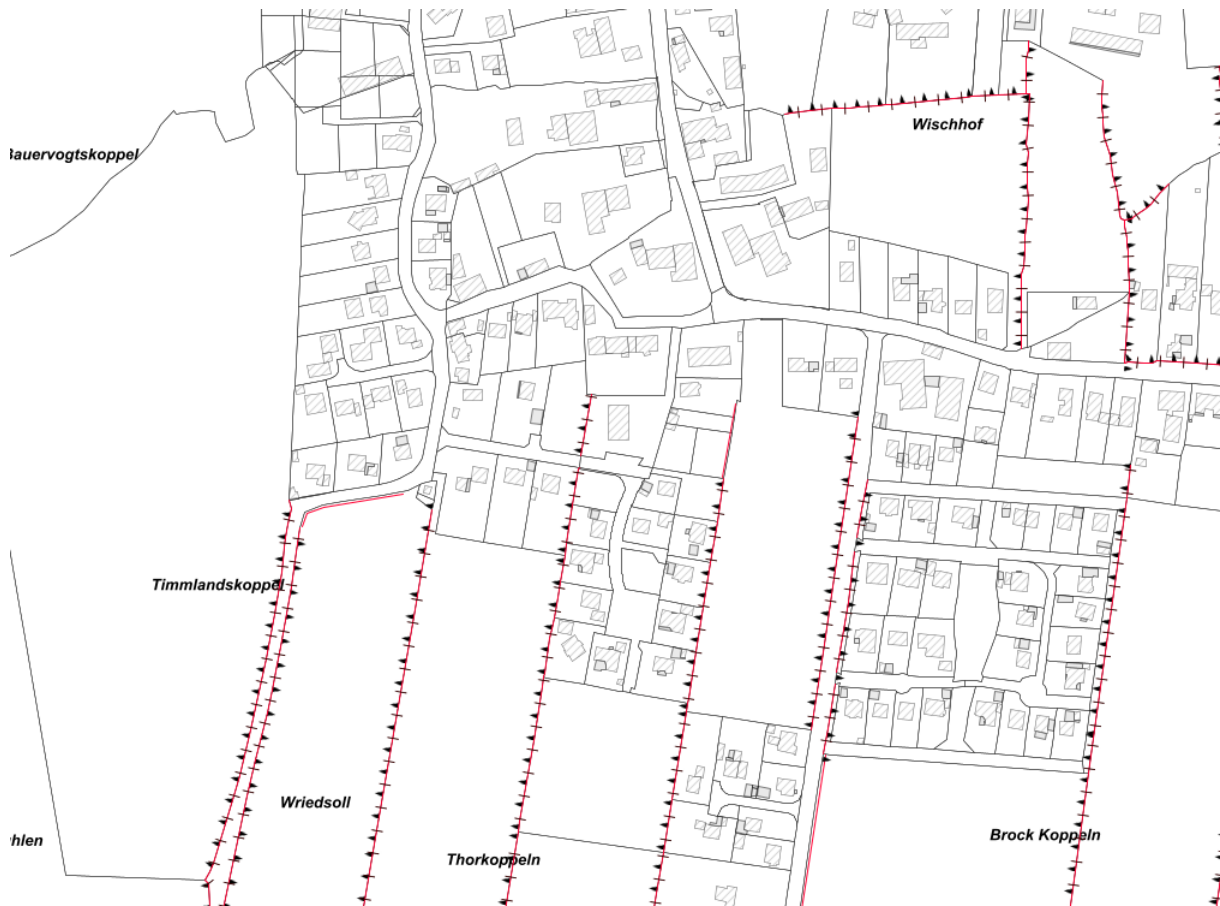


Abb. 4: Knick lt. GMS, südlicher Knick nicht erfasst, unmaßstäblich

Der Gehölzbewuchs ist bei beiden Knickabschnitten annähernd durchgängig dicht. Im östlichen Abschnitt sind Wall und Krautschicht gut ausgeprägt. Der südliche Abschnitt ist heckenartig gepflegt. In der südöstlichen Ecke steht eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm. Überhälter i.S.d. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, 20.01.2017 („Knickerlass“) sind nicht vorhanden.

Beide Knickabschnitte sind naturschutzfachlich hochwertig.

Der Knick wird einschl. des Eichenüberhälters nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zusätzlich wird als Schutz vor Beeinträchtigungen ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung, Versiegelung, Ablagerung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist. Die Eiche wird nicht zusätzlich zur nachrichtlichen Übernahme zum Erhalt festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Schutz über die naturschutzrechtlichen Vorgaben ausreichend ist.

5.3 Besonderer Artenschutz

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung auf Grundlage zweier Ortsbegehungen und einer Datenrecherche. Die für den Artenschutz wertgebende Struktur im Plangebiet ist der Grünbestand. Er ist in der Planänderung durch entspr. Abstände der Baugrenzen berücksichtigt. In ihn wird nicht eingegriffen.

Die Gehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, nicht nestgebundene, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung durch Lärm oder Erschütterung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die benachbarten Grünstrukturen reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage des Gartens wird das Plangebiet wieder Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bodenbrüter werden aufgrund der geringen Flächengröße und der gärtnerischen Nutzung ausgeschlossen.

Amphibien und Reptilien sowie Fledermäuse werden ebenfalls aufgrund fehlender Habitate (der im Luftbild erkennbare Teich ist nicht mehr vorhanden) ausgeschlossen.

Da in die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen nicht eingegriffen wird, werden keine Beeinträchtigungen geschützter Arten erwartet, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

5.4 Schutzgebiete

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf den Schutzgegenstand und –zweck des in ca. 380 m Entfernung nördlich der Hauptstraße beginnenden Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 „Verordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen am Mözener See, Leezener (Neversdorfer) See und in Henstedt Rhen“, Verordnung vom 30.12.1936 in der zurzeit gültigen Fassung.

6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Straße Uhlendörp angeschlossen.

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

7.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Neversdorf.

Die Kapazität der Kläranlage ist seit geraumer Zeit ausgeschöpft, so dass der Anschluss weiterer Haushalte problematisch ist. Die Erweiterung der Anlage befindet sich in der Umsetzung. Vorbehaltlich der Einhaltung der Fristen zur Erweiterung der Kläranlage wird davon ausgegangen, dass eine gesicherte Entsorgung angenommen werden kann.

Sofern ein Anschluss vor der Fertigstellung der Kläranlagenerweiterung erfolgen soll, so wird dieser aufgrund der geringen zu erwartenden zusätzlichen Schmutzwassermengen und der erwarteten kurzen Zeitspanne als vertretbar beurteilt.

7.2 Niederschlagswasser

Bereits im Ursprungsplan wurde die Sickerfähigkeit geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der im Plangebiet anstehende Boden geeignet ist, das anfallende Niederschlagswasser vollständig aufzunehmen. Im Zuge der Bauantragstellung/Bauanzeige ist die ordnungsgemäße Versickerung nachzuweisen. Dabei ist bei der Art der Versickerung die Schachtversickerung i.d.R. ausgeschlossen, da diese nicht dem gegenwärtigen technischen Standard entspricht.

8 Hinweise

8.1 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8.2 Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

8.3 Archäologie

Sollten bei den Erschließungsarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer*in und die Besitzer*in 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

8.4 Nicht überbaute Flächen

Gemäß § 8 (1) LBO SH sind die nicht überbauten offenen Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

9 Kosten

Die Planung ist für die Gemeinde kostenneutral. Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin.

Gemeinde Neversdorf
Der Bürgermeister

Neversdorf, den

(Nixdorf)