



Gemeinde Neversdorf

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung

für das Gebiet

„Östlich der Dörpschün bis westlich Hauptstraße 76“

Begründung

Stand: Rechtskräftige Fassung

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
 - 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Maximale Firsthöhe
 - 4.3 Fläche für die Landwirtschaft
 - 4.4 Knick
 - 4.5 Flächen für die Wasserwirtschaft
- 5 Naturschutz
 - 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe
 - 5.2 Gesetzlicher Biotopschutz
 - 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
 - 8.5 Grundflächenzahl/Bauland
- 9 Kosten

Anlage:

GBU-Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, „Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht“, 31.03.2023

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Neversdorf hat auf ihrer Sitzung am 24.02.2022 beschlossen, für das Gebiet „Östlich der Dörpschün bis westlich Hauptstraße 76“ den Bebauungsplan Nr. 3, 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. 0,65 ha.

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



Abb. 1: Übersicht Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

3 Planungsziele

Der Regionalplan für den Planungsraum I (heute III Ost) stellt die Gemeinde Neversdorf als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Ihr sind keine weiteren Funktionen zugeordnet. Gemeinden im ländlichen Raum sind keine Schwerpunktbereiche für die Siedlungsentwicklung, können aber den örtlichen Bedarf zzgl. eines ortsangemessenen Zuzugs decken.

Der jüngste Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 2021, befindet sich derzeit in der Umsetzung. Es zeigt sich, dass die Baugrundstücke innerhalb kurzer Zeit bebaut sein werden. Die Nachfrage nach Bauland hält unvermindert an.

Um 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.

4 Planungsinhalte

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die bestehende Baugrenze wird um ca. 15 m in Richtung Süden erweitert, so dass ein Baufenster mit einer Tiefe von ca. 33 m entsteht. Dabei wird der mächtige Eichensolitär besonders berücksichtigt. Die Baugrenze wird im Traufbereich mit einem Abstand von 3 m zur Kronentraufe festgesetzt.

Die ursprüngliche Festsetzung Nr. 2 „Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.“ entfällt, um eine flexiblere Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

4.2 Maximale Firsthöhe

Die gängigen Haustypen besitzen heute bedingt durch die erhöhten Anforderungen an die Energieeinsparung und die damit verbundenen höheren Dachaufbauten i.d.R. eine Höhe von über 8,00 m. Durch das Heraufsetzen der max. Firsthöhe von 8,00 m auf 8,50 m wird die Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude ermöglicht.

4.3 Fläche für die Landwirtschaft

Die ursprüngliche Festsetzung entfällt, da sie nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht.

4.4 Knick

Der Knick mit seinen Überhängern wird nachrichtlich ergänzt und mit einem Knickenschutzstreifen, der den Knick vor Beeinträchtigungen schützen soll, gesichert.

4.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die bereits im Ursprungsplan enthaltene Rohrleitung wird entspr. der wasserrechtlichen Vorgaben beidseitig mit einem 3 m breiten Schutzstreifen versehen. Damit wird sichergestellt, dass Arbeiten an der Rohrleitung nicht durch bauliche Anlagen erschwert oder verhindert werden.

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 für das Plangebiet bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, bezieht sich die Betrachtung der Belange des Naturschutzes lediglich auf die Änderung und deren Auswirkungen. Die Planänderung ermöglicht keine Eingriffe, die nicht bereits heute zulässig sind, da die eingriffsrelevanten Festsetzungen (GRZ) des Ursprungsplans nicht geändert werden.

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Entlang der Südgrenze des Plangebietes verläuft im westlichen Abschnitt ein Knick, der nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehört. Knicks dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt werden.



Abb. 2: Knick im Süden, unmaßstäblich

Der Knickwall ist gut ausgeprägt. Krautschicht und Gehölzbewuchs sind durchgängig dicht. Auf dem Knick befinden sich 2 Überhänger i.S.d. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, 20.01.2017 („Knickerlass“). Dabei handelt es sich von Ost nach West um:

Esche, Stammdurchmesser ca. 100 cm

Eiche, Stammdurchmesser ca. 80 cm

Der Knickabschnitt ist naturschutzfachlich hochwertig.

Der Knick und die Überhänger mit ihren jeweiligen Kronentraufen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zusätzlich wird ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung, Versiegelung, Ablagerung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist, um den Knick vor Beeinträchtigungen geschützt.

5.3 Besonderer Artenschutz

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung. 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 mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die benachbarten Knicks 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 Gartennutzung 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 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 grenzt unmittelbar an die Hauptstraße an.

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.

Derzeit wird mit Hochdruck die Erweiterung der Anlage geplant. Vorbehaltlich der Einhaltung der Fristen zur Erweiterung der Kläranlage Neversdorf wird davon ausgegangen, dass eine gesicherte Entsorgung angenommen werden kann.

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

7.2 Niederschlagswasser

Aus dem anliegenden Baugrundgutachten geht hervor, dass der im Plangebiet anstehende Boden geeignet ist, das anfallende Niederschlagswasser vollständig aufzunehmen. Im Zuge der Bauantragstellung ist die ordnungsgemäße Versickerung nachzuweisen. Dabei ist bei der Art der Versickerung die Schachtversickerung i.d.R. ausgeschlossen, da diese nicht dem gängigen Standard entspricht.

Eine unterirdische Form der Versickerung (z.B. als flache Rigolenversickerung) wäre nur im nördlichen Plangebiet (Sondierungen BS1+2) nach zusätzlicher Aufhöhung der Grundstücke möglich. Diese Form der Versickerung wäre bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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 Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

8.5 Grundflächenzahl/Bauland

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Nicht zum Bauland gehören die Flächen, auf denen eine Bebauung nicht zulässig ist. Dies sind im Bebauungsplan 3, 1. Änderung die Flächen von Knick und Knickschutzstreifen sowie Verbandsgräben und Gewässerschutzstreifen.

9 Kosten

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

Gemeinde Neversdorf
Der Bürgermeister

Neversdorf, den 04/12.23



(Nixdorf)

Nixdorf