



# **Gemeinde Groß Niendorf**

## **Bebauungsplan Nr. 2**

für das Gebiet

„Westlich zum Raden, nördlich Osterkamp“

---

Begründung

---

## **Inhalt**

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Standortfindung, Raumordnung
- 4 Planungsanlass und Planungsziele
- 5 Planungsinhalte
- 6 Umweltbericht mit Eingriffsregelung
- 7 Verkehrliche Erschließung
- 8 Ver- und Entsorgung
- 9 Immissionen
- 10 Hinweise

### Anlagen:

Baulückenerfassung 2017, fortgeschrieben März 2022

Kurzbericht zur Abschätzung der Geruchsimmissionen in der Gemeinde Groß Niendorf, Dr. Dorothee Holste, 21.01.2021

Orientierende Vorerkundung, Dipl. Biol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021

### Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde von der Gemeindevertretung Groß Niendorf am 22.11.2022 als Satzung beschlossen und trat am 22.12.2022 in Kraft. Das Verfahren wurde nach § 13 b BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Mit Beschluss vom 18.07.2023 (4 CN 3/22) urteilt das Bundesverwaltungsgericht:

**§ 13b BauGB ist mit Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar.**

Aufgrund der Unionsrechtswidrigkeit ist § 13b BauGB nicht anwendbar. Seine Anwendung stellt einen beachtlichen Verfahrensfehler dar, der zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplanes führt. Zur Schaffung von Rechtssicherheit tritt die Gemeinde in ein Fehlerheilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ein. Die Planung wurde um einen Umweltbericht mit einer Umweltprüfung einschl. der Abarbeitung der Eingriffsregelung ergänzt. Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut an der Planung beteiligt und der ergänzte Entwurf wurde erneut veröffentlicht und lag öffentlich aus. Satzungsbeschluss und Bekanntmachung wurden anschließend wiederholt.

### 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Groß Niendorf hat auf ihrer Sitzung am 26.11.2019 beschlossen, für das Gebiet „Westlich zum Raden, nördlich Osterkamp“ den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

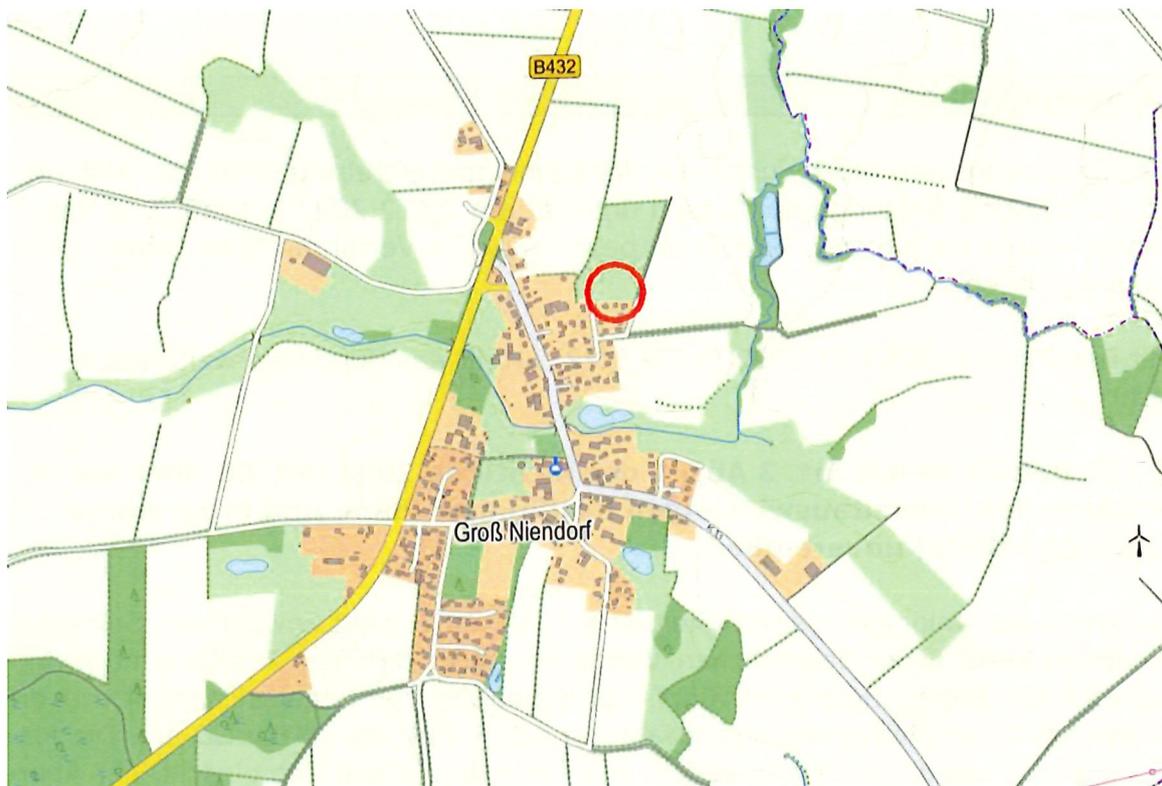


Abb. 1: Übersichtsplan, rot Lage Plangebiet

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).

Der erstmalig aufgestellte Flächennutzungsplan wurde vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport mit Erlass vom 12.09.2022 genehmigt und trat am 30.09.2022 in Kraft. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als einzige Wohnbauentwicklungsfäche dargestellt.

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage von Groß Niendorf und grenzt im Süden an vorhandene Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/1 tlw., 65 und 66 der Flur 3 in der Gemarkung Groß Niendorf und hat eine Größe von rd. 1,2 ha.

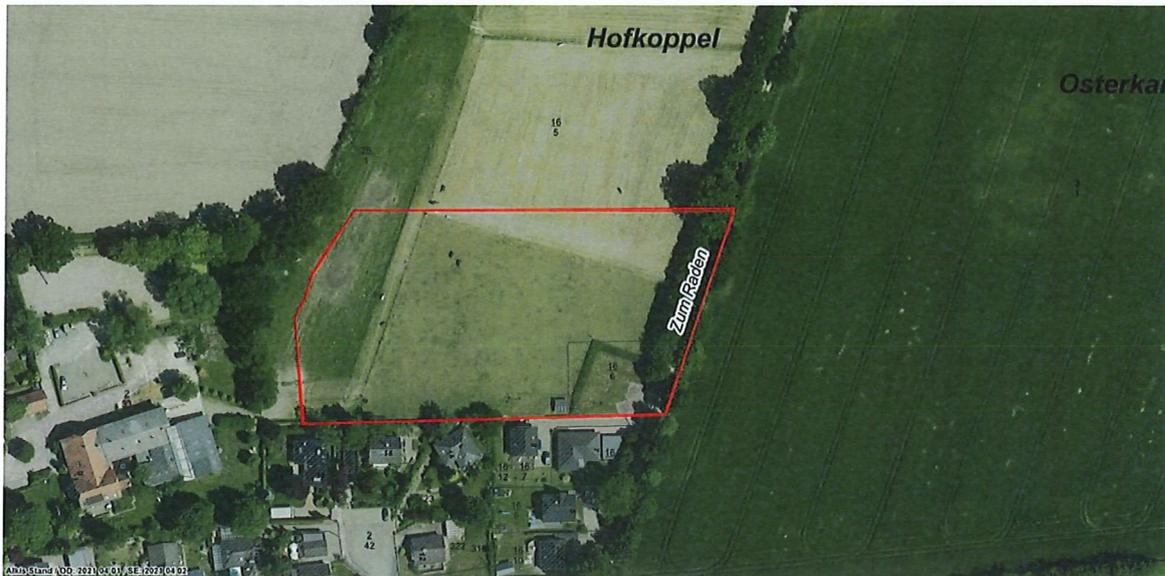


Abb. 2: Plangebiet

### 3 Standortfindung, Raumordnung

Die Schwerpunkte der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung befinden sich in den Ortsrandlagen nördlich Oldesloer Straße, östlich Dorfstraße, westlich und östlich Tönningstedter Weg sowie als Lückenschluss nördlich der unteren Dorfstraße. Diese Bereiche sind als Wohnbauflächen teils mit zusätzlicher wohngebietsverträglicher Nebennutzung entstanden. Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit waren die 5 Satzungen nach § 34 (4) BauGB. Aus diesen Satzungen heraus ergeben sich 2 Flächenreserven östlich Musbarg und südlich Zum Raden. Die Abfrage der Verfügbarkeit von Bauflächen einschl. Baulücken im Rahmen der Baulückenerfassung hat ergeben, dass diese Flächen für den allgemeinen Flächenmarkt nicht zur Verfügung stehen.



Abb. 3: rot umrandet B-2, blau umrandet B-1, grün umrandet § 34-Satzungen

Die Suche nach geeigneten, verfügbaren Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Deckung des anteiligen Bedarfs gestaltet sich für die Gemeinde schwierig, da die räumlichen Möglichkeiten stark eingeschränkt sind.

Westlich der Ortslage verläuft die B 432. Eine festgesetzte Ortsdurchfahrtsgrenze gibt es nicht, die Geschwindigkeit ist auf 70 km/h beschränkt. Aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung und unter Berücksichtigung des Anbauverbotsstreifens entspräche eine bauliche Entwicklung entlang der Bundesstraße nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ein Lückenschluss westlich und nordwestlich des gemeindlichen Reit- und Festplatzes scheidet aus Gründen landwirtschaftlicher Immissionen, feuchter Bodenverhältnisse, der dort verlaufenden Groß Niendorfer Au und nicht zuletzt aufgrund mangelnder Verfügbarkeiten aus.

Für die Gemeinde eröffnete sich die Möglichkeit, die Fläche nördlich Osterkamp, westlich Zum Raden als Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Fläche konnte zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden.

Im Süden schließt direkt die Bebauung Osterkamp/Zum Raden an, in Richtung Norden und Osten beginnt die freie Landschaft, westlich befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Die Fläche selbst wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, entlang der Ostseite verläuft ein Knick. Die Erschließung kann über die Anbindung an die Straße Zum Raden erfolgen.

---

Mit der Entwicklung dieser Fläche wird der Ortsrand parallel zur vorhandenen Bebauung um zwei mögliche Bauzeilen in Richtung Norden verschoben. Durch die Anlage eines mehrreihigen Gehölzstreifens wird eine deutliche Abgrenzung zum Außenbereich geschaffen.

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. Nach dem Regionalplan für den (damaligen) Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Groß Niendorf innerhalb des Ordnungsraumes und ist umgeben von einem Regionalen Grünzug. Ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet.

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. Für die Gemeinden im Ordnungsraum wird bis 2036 in Abhängigkeit von dem tatsächlichen örtlichen Bedarf ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von max. 15% des Wohnungsbestandes vom 31.12.2020 vorgegeben. Für die Gemeinde Groß Niendorf bedeutet dies einen maximalen Zuwachs von 44 Wohneinheiten.

Da die Ortslage von Groß Niendorf vollständig von einem Regionalen Grünzug umschlossen ist, galt es zunächst zu klären, ob eine Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich dessen Lage mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist.

In der Örtlichkeit lassen sich die Grenzen des Regionalen Grünzuges nicht an bestehenden Strukturen festmachen, so dass die Fläche nicht zweifelsfrei zugeordnet werden kann. Die Gemeinde besitzt keinen Landschaftsplan, der als Orientierung für eine Abgrenzung herangezogen werden könnte. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde dahingehend Einvernehmen erzielt, dass bei einer fachgerechten Abgrenzung der neu zu entwickelnden Wohnbaufläche zur freien Landschaft keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen und –rechtlichen Bedenken gegen die bauliche Entwicklung in Richtung der Regionalen Grünzüge bestehen. Mit Schreiben vom 08.11.2021 bestätigt die Landesplanung, dass „gegen die Planung der Gemeinde Groß Niendorf keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen“.

Der Landschaftsrahmenplan von 2020 stellt in der Ortslage von Groß Niendorf die Groß Niendorfer Au als ein Vorrangfließgewässer und Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems dar. Das gesamte Gemeindegebiet wird als Gebiet mit besonderer Erholungseignung, der Bereich westlich der B 432 als Eigenschaftsgebiet für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Diese Ziele stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Einen Landschaftsplan besitzt die Gemeinde nicht. Das in 2007 begonnene Verfahren wurde nach der Bestandserfassung (Planungsbüro Wichmann, März 2007) ab-

gebrochen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes wird die Aufstellung eines Landschaftsplanes zur Ordnung und Entwicklung der Belange von Natur und Landschaft für das gesamte Gemeindegebiet nicht für erforderlich gehalten.

#### **4 Planungsanlass und Planungsziele**

Als Gemeinde im ländlichen Raum hat sich Groß Niendorf in den letzten 25 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt. Im Durchschnitt der Jahre bis 2017 wurden in der Gemeinde jährlich 4,3 Wohnungen errichtet. Dabei sind die zusätzlichen Wohneinheiten durch die Bebauung von Baulücken, Nachverdichtungen und Ersatzbauten entstanden. Einen Bebauungsplan für eine wohnbauliche Nutzung gab es nicht, lediglich eine 4-fach ergänzte Innenbereichssatzung. Seit 2017 stagniert die Zahl der Wohnungen, was letztlich durch den Mangel an verfügbarem Bauland begründet ist.

Es gibt seit geraumer Zeit eine Vielzahl an Anfragen nach Bauland bei der Gemeinde. Es sind längst nicht nur Kinder von Ortsansässigen oder ehemalige Ortsansässige, sondern auch immer mehr gerade junge Familien, die die dörfliche Struktur mit dem aktiven Dorfleben, die vorhandenen Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und die gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes schätzen. Zudem sind im Vergleich zu stadtnahen Wohnbauflächen Baugrundstücke im ländlichen Raum deutlich kostengünstiger. Seitens der Gemeinde besteht die Besorgnis, dass ohne den Zuzug junger Familien oder das „Halten“ Ortsansässiger das Dorfleben nicht mehr aufrechterhalten werden kann und das Dorf ausstirbt.

Die Gemeinde sieht sich hier in der Verpflichtung, ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nachzukommen und die Voraussetzungen für weiteren Wohnraum zu schaffen.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wurde zur Vorbereitung auf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes in 2016/2017 eine Baulückenerfassung für die gesamte Ortslage durchgeführt. Diese wurde in 2022 aktualisiert. Von den 14 ermittelten Baulücken stehen 1 kurzfristig und 2 mittelfristig zur Verfügung für eine Bebauung innerhalb der nächsten 15 Jahre (Stand: März 2022).

Übergeordnetes Planungsziel ist die kurzfristige Schaffung von Bauland mittels einer Bauleitplanung. Mit der Planung werden 13 ortsangepasste Grundstücke planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet, womit ein Teil des vorhandenen Bedarfs gedeckt werden kann.

## 5 Planungsinhalte

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Sämtliche Nutzungen, die über das Wohnen hinausgehen, werden insbesondere aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, des erhöhten Bedarfs an Stellplätzen und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe als nicht verträglich beurteilt. Sie werden daher nicht in das zulässige Nutzungsspektrum aufgenommen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt zzgl. einer zulässigen Überschreitung für eine Terrasse um 30 m<sup>2</sup> je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die auch eine barrierefreie, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m auf den Grundstücken 2 bis 13 wird sichergestellt, dass annähernd sämtliche heute gängigen Gebäudetypen errichtet werden können und die neuen Wohnhäuser aber dennoch nicht als Fremdkörper erscheinen. So bleibt die Veränderung des Ortsbildes hier im Übergang zur freien Landschaft verträglich. Um sicherzustellen, dass dorfuntypische Kubaturen (z.B. Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses) nicht das Gesamtbild stören, wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Mit der Zulässigkeit einer Zweigeschossigkeit wird der allgemeinen Anforderung an flächensparendes, klimafreundlicheres Bauen Rechnung getragen.

Das Grundstück 1 ist durch die Gehölzpflanzung und den Knick mit Knickschutzstreifen hinsichtlich der Grundstücksausnutzung stark eingeschränkt. Um bei Einhaltung der einschlägigen Knickschutzvorschriften eine möglichst variable Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wird die max. Firsthöhe für Grundstück 1 mit 6,50 m und zusätzlich eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Dadurch kann der Abstand zum Knickwallfuß von 9 m auf 6,50 m reduziert werden.

### 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Einzelhäuser prägen das Bild der Umgebung des Plangebietes und allgemein die Ortstypik Groß Niendorfs. Damit fügt sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung ein. Zusätzlich werden auch Doppelhäuser zugelassen, um ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Hausgruppen

sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typisch dörflichen Baukultur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden.

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

In der Vergangenheit wurde vielerorts oftmals festgestellt, dass die auf den Grundstücken angelegten Stellplätze aufgrund geringer Grundstücksgrößen nicht ausreichen und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der älteren Wohnstraßen sind oftmals für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen häufig auch keinen Gehweg. Die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst scheint hier nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder.

Anders als im kreisweiten Durchschnitt liegt der Durchschnitt der Fahrzeuge pro Wohneinheit im ländlichen Raum regelmäßig bei 2 Fahrzeugen oder sogar mehr. Bei Familien mit Kindern ist es nicht unüblich, dass volljährige Kinder über eigene Fahrzeuge verfügen. Es erscheint daher zunächst sinnvoll, die Anzahl der Stellplätze mit 3 je Wohneinheit festzusetzen. Die Festsetzung einer angemessenen Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit reduziert die Inanspruchnahme öffentlicher Parkplätze. Es kann jedoch nicht sicher davon ausgegangen werden, dass alle Grundstücke von Familien mit Kindern bebaut werden. Eine Bebauung durch Ältere oder kinderlose Familien kann nicht ausgeschlossen werden. 2-Personenhaushalte besitzen häufig nur ein Fahrzeug oder max. 2, so dass ein dritter Stellplatz für Besucher\*innen überzogen erscheint. Aus diesem Grund werden nur 2 Stellplätze pro Wohneinheit verpflichtend festgesetzt.

### **5.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an der aktuellen Nachfrage. Sie bildet einen Kompromiss zwischen traditionellen Grundstücksgrößen ländlicher Orte und dem Trend zu immer kleineren, pflegeleichteren Grundstücken mit wenig Freifläche. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus und 400 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte bleiben die Grundstücke auch für junge Familien und ältere Menschen bezahlbar. Die reduzierten Grundstücksgrößen tragen dazu bei, den allgemeinen Flächenverbrauch zu reduzieren und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, wird die

---

Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gebiet in der Gesamtheit den dörflichen Charakter eines Wohngebietes behält.

#### **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

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

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

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts wird die Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt.

Zur Förderung der gefährdeten Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen ohne offene Bodenflächen und stattdessen mit Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.

Zum Schutz des gesetzlich besonders geschützten Knicks wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von baulichen Anlagen und Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten ist. Dies entspricht den fachlichen Vorgaben aus den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20.01.2017 („Knickerlass“).

#### **5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein 5 m breiter und südlich des Knicks ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit heimischen Laubgehölzen in definierter Pflanzqualität zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Durch die Anpflanzung im Norden wird eine klare Abgrenzung des Ortsrandes zum angrenzenden Regionalen Grünzug aus dem Regionalplan geschaffen. Um mit der Pflanzung möglichst auch positive Effekte für die heimische Insektenfauna zu fördern, wird für die Laubgehölze die Einschränkung „heimische Gehölzarten“ festgesetzt.

## **6 Umweltbericht mit Eingriffsregelung**

### **6.1 Rechtlicher Rahmen (§ 2 Abs. 4 BauGB):**

Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB. Danach ist für die Belange nach den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Gemeinde hat dazu festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

#### **6.1.1 Planungsinhalte**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 setzt die Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde fest. Damit wird unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert.

Dabei werden die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen durch Abwägung unter- und gegeneinander miteinander in Einklang gebracht.

#### **6.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele der einschlägigen Gesetze, Normen und Pläne wurden in die Abwägung eingestellt oder nachrichtlich übernommen. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, wurden diese unmittelbar beachtet. Darüberhinausgehende Vorgaben zum Schutz, zum Erhalt oder zur Entwicklung wurden im rechtlichen Rahmen des § 9 BauGB festgesetzt.

Folgende Fachgesetze und Fachplanungen sind in der Umweltprüfung geprüft/berücksichtigt worden:

#### Gesetze

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
3. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
4. Landeswaldgesetz (LWaldG)
5. Landesdenkmalschutzgesetz (LDSchG)
6. Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

## 9. Landeswassergesetz (LWG)

### Schutzgebiete- und geschützte Objekte

1. Gesetzlich besonders geschützte Biotope
2. Natura 2000 – FFH-Gebiet 2127-302 „Birkenmoor bei Groß Niendorf“
3. Archäologische Fundstellen, Fundflächen und Interessensgebiete
4. Landschaftsschutzgebiet Nr. 2 „VO zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Kreis Segeberg (Bereich mehrerer Gemeinden)“ vom 07.09.1939

### Fachplanungen

1. Landschaftsprogramm
2. Landschaftsrahmenplan
3. Landesentwicklungsplan
4. Regionalplan
5. Bestandskartierung Landschaftsplan

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, Kompensation**

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt inhaltlich für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB.

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt methodisch jeweils zusammengefasst durch

- eine Bestandsaufnahme mit Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung,
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.

Grundlage für den Umweltbericht bildet der Umweltbericht zur Erstaufstellung des Flächennutzungsplans vom 30.09.2022. Da der Flächennutzungsplan ausschließlich das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2 als Wohnbaufläche darstellt und keine weiteren eingriffsrelevanten Entwicklungen vorbereitet, wurde bereits seinerzeit der Umweltbericht schwerpunktmäßig auf den Bebauungsplan abgestellt. Die Inhalte des Umweltberichtes wurden überprüft, aktualisiert und ergänzt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung wurde für die Schutzgüter der Umweltprüfung zunächst auf die Bestandskartierung zum Landschaftsplan 2007 (Verfahren wurde abgebrochen) zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden mit aktuellen Luftbildern abgeglichen und bei Ortsbesichtigungen im Frühjahr und Sommer 2017 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Diese Prüfung wurde aktuell wiederholt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es hinsichtlich der Biotopqualitäten keine beurteilungsrelevanten Veränderungen gegeben hat. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche sowie der „Zuarbeit zum Erläuterungsbericht der FNP-Änderung und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022“.

Der heutige Umweltzustand wird weitgehend in Anlehnung an den Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ von 2013 bewertet und in die beiden Wertstufen „von allgemeiner Bedeutung“ oder „von besonderer Bedeutung“ unterschieden. Die Beurteilung der Beeinträchtigungen erfolgt in „erheblich“ oder „unerheblich“.

### **6.2.1 Boden, Fläche**

Das Gemeindegebiet Groß Niendorfs ist hinsichtlich der Zugehörigkeit zu den Naturräumen zweigeteilt. Der nördliche Teil gehört zum Naturraum Hügelland, der südliche Teil zum Naturraum Geest. Das Plangebiet liegt im Teilnaturraum „Schleswig-Holsteinisches Hügelland“. Das Relief und die Bodenverhältnisse des Gemeindegebietes sind durch die Weichseleiszeit entstanden. Zur Prüfung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens wurde ein Bodengutachten erstellt (Orientierende Vorkundung, Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021), auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an.

Dem Gutachten lassen sich die Bodenverhältnisse bis zu einer Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante entnehmen. Demnach stehen im Plangebiet unterhalb der Mutterbodenschicht Sande an, die an einzelnen Stellen eine sehr schwachen Schluffanteil aufweisen.

Die Sande besitzen ein eher geringes Wasserhaltevermögen und einen eher geringen Nährstoffgehalt. Die Wasserdurchlässigkeit ist aufgrund des Sandanteils mittel bis hoch und die Filter- und Pufferwirkung folglich gegenüber Schadstoffeinträgen gering. Die Grundwasserneubildungsrate ist hoch. Diese Böden sind wenig empfindlich und von allgemeiner Bedeutung.

Auch im Hinblick auf die Bedeutung des Bodens für die Landwirtschaft, kann von einer geringen natürlichen Ertragsfähigkeit und damit von einer allgemeinen, geringen Bedeutung bzw. Wertigkeit ausgegangen werden.



Natürliche Ertragsfähigkeit (BGZ)

- sehr niedrig
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch
- Gewässer
- nicht bewertet (zB Wald, Siedlung, Datenlücken)

Abb. 4: Umweltportal SH, Boden, Bodenbewertung, Natürliche Ertragsfähigkeit

Die Eigenschaften und die Wertigkeit des Bodens werden in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung zusammengefasst. Diese berücksichtigt sämtliche Funktionen des Bodens (Regelungsfunktion, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Produktions- und Nutzungsfunktion, Biotopfunktion). Das Plangebiet besitzt nur eine geringe bodenfunktionale Gesamtleistung.

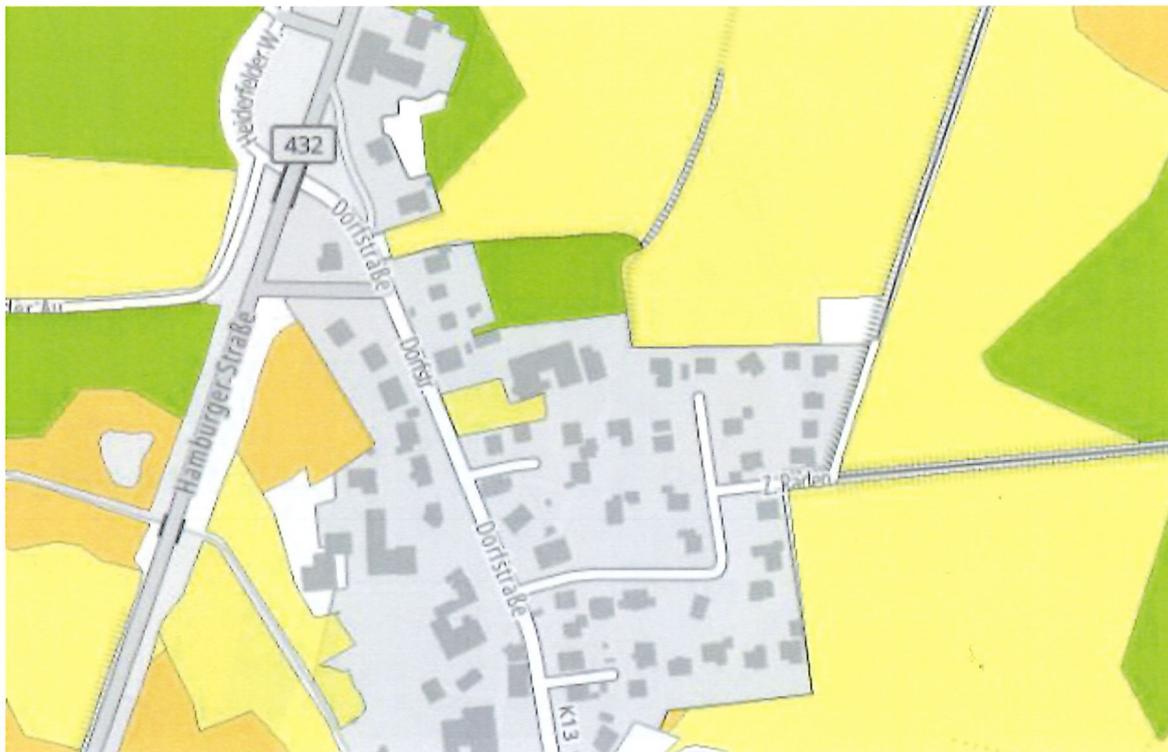


Abb. 5: Umweltportal SH, Boden, Bodenbewertung, Funktionale Gesamtbewertung

Diese Merkmale und Eigenschaften des Bodens blieben bei Nichtdurchführung der Planung unverändert. Der Boden würde auch weiterhin der Entwicklung/Veränderung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die klimatischen Verhältnisse unterliegen.

Während der Bauphase kann es durch das Befahren mit schweren Maschinen zu Verdichtungen und damit zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen kommen. Dies betrifft auch die späteren Gartenflächen, die nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden, sondern dauerhaft als offene Vegetationsflächen erhalten bleiben.

Durch eine Bebauung und den damit einhergehenden weiteren Versiegelungen (z.B. Stellplatzflächen, Straßen) werden sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft ausgesetzt.

---

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich. Maßnahmen sind erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem Fehlen alternativer Flächen (s. unter Pkt. 3 „Standortfindung“) sind Eingriffe in den Boden nicht vermeidbar. Eine Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgt durch die Inanspruchnahme von Boden mit nur allgemeiner Bedeutung und die Beschränkung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde bereits aufgezeigt, wie die Kompensation grundsätzlich erbracht werden soll. Notwendige Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Bodens sollen demnach – sofern umsetzbar – im Gemeindegebiet oder ansonsten durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht werden. Dabei sollen in den Plangebietern selbst lediglich die Maßnahmen für die Abgrenzung der Gebiete zur freien Landschaft gesichert werden, um die Ausnutzbarkeit der Bauflächen nicht zu stark einzuschränken.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ einschl. deren zulässiger Überschreitung und der Anlage der Erschließungsstraße eine Neuversiegelung von bis zu rd. 5.900 m<sup>2</sup> zulässig. Dies verursacht nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ einen **Kompensationsbedarf von 2.950 m<sup>2</sup>**.

Die Kompensation der Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt durch den Erwerb von 2.950 Ökopunkten aus dem Ökokonto Berndt Tensfeld „Extensivierung der Weidenutzung auf dem Flurstück 13/2, Flur 8, Gemarkung Groß Niendorf“. Die Maßnahme wurde mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.08.2008 als Ökokontomaßnahme anerkannt. Der Kontostand beträgt unter dem Aktenzeichen 670031.8540.1605-0002 derzeit 19.382 Ökopunkte (Stand 02.05.2023).



Abb. 6: rot Lage der Ausgleichsfläche

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Anerkennungsbescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.08.2008, Kontoauszug vom 02.05.2023

## 6.2.2 Wasser

### 6.2.2.1 Grundwasser

Die Grundwasserstände liegen jahreszeitlich schwankend gemeindefeweit tiefer als 1 m unter Geländeoberkante. Lediglich im Bereich der Moorflächen und entlang der Groß Niendorfer Au liegen sie bei unter 1 m. Für das Plangebiet wurden mittlere Grundwasserstände von 3,53 m unter Geländeoberkante (GOK) bzw. 4,15 m unter Höhenbezugspunkt (HBP) ermittelt.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist hoch. Die Qualität des Wassers wird vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt. Aufgrund der intensiven Nutzung wird dem Grundwasser eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe diese Situation unverändert. Die Grundwasserneubildungsrate würde sich ausschließlich im Zuge der allgemeinen Klimaveränderungen und die Verringerung der jährlichen Niederschlagsmengen verändern.

Durch Verdichtungen während der Bauphase und eine anschließende Bebauung mit zusätzlichen Versiegelungen kommt es allgemein dauerhaft zu einem verstärk-

ten Regenwasserabfluss und damit zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Qualitätsbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Einträge würde entfallen.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind erheblich.  
Maßnahmen sind erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem Fehlen alternativer Flächen (s. unter Pkt. 3 „Standortfindung“) sind Versiegelungen und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate nicht vermeidbar. Eine Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgt durch die Inanspruchnahme von Boden mit nur allgemeiner Bedeutung und die Beschränkung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß.

Durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können Eingriffe in das Grundwasser kompensiert werden. Hierzu wird für alle Baugrundstücke im Plangebiet einschl. der öffentlichen Verkehrsflächen die Versickerung des Regenwassers verpflichtend festgesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Wasser dadurch im Gebiet gehalten wird und es zu keiner planbedingten verringerten Grundwasserneubildungsrate durch Wasserabfluss kommt.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Umweltportal SH, Orientierende Vorerkundung, Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021

#### **6.2.2.2 Gewässer**

Im Gemeindegebiet gibt es viele stehende Kleingewässer sowie offene und verrohrte Fließgewässer mit unterschiedlichen Funktionen und Biotopqualitäten. Eine besondere Bedeutung kommt der Groß Niendorfer Au zu. Sie ist sowohl Nebenverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem als auch Vorfluter für die gemeindlichen Regenrückhaltebecken. Im und am Plangebiet selbst gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Abwassermenge nicht erhöhen und die zusätzliche Einleitungsmenge aus den Regenrückhaltebecken in die Au entfielen. Durch Verdichtungen während der Bauphase und eine anschließende Bebauung mit zusätzlichen Versiegelungen verändern sich die Verhältnisse vor Ort. Durch die Festsetzung einer Versickerungspflicht für das Oberflächenwasser kann das Regenwasser im Plangebiet gehalten und versickert werden. Wasserabfluss und damit ein höherer Eintrag über die Regenrückhaltebecken in die Au können so vermieden werden.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Groß Niendorfer Au.  
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Bestandserhebung zum Landschaftsplan, Umweltportal SH

### **6.2.2.3 Wasserhaushalt**

Der Wasserhaushalt wird bestimmt von der Bodenbeschaffenheit, der jährlichen Niederschlagsmenge, der Grundwasserneubildung und der Verdunstung. Das Plangebiet weist diesbezüglich keine Besonderheiten auf, so dass dem örtlichen Wasserhaushalt eine allgemeine Bedeutung zugeordnet wird.

Durch Verdichtungen während der Bauphase und eine anschließende Bebauung mit zusätzlichen Versiegelungen kommt es allgemein dauerhaft zu einem verstärkten Regenwasserabfluss. Die Überbauung der Flächen für eine wohnbauliche Nutzung führt zu einer Versiegelungsrate von bis zu 25% zzgl. 50% hiervon für zusätzlichen Versiegelungen (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen). Dies lässt in Anwendung des gemeinsamen Erlasses von Umweltministerium (MELUND) und Innenministerium (MILI) vom 10.10.2019 nach einer überschlägigen Ermittlung eine deutliche bis extreme Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz in den Teilgebieten nicht ausschließen.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind erheblich.  
Maßnahmen sind erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Situation vor Ort unverändert. Der lokale Wasserhaushalt würde sich ausschließlich im Zuge der allgemeinen Klimaänderungen und die Verringerung der jährlichen Niederschlagsmengen ändern. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem Fehlen alternativer Flächen (s. unter Pkt. 3 „Standortfindung“) sind Versiegelungen und damit eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht vermeidbar. Eine Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgt durch die Beschränkung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß.

Zur Prüfung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens wurde ein Bodengutachten erstellt (Orientierende Vorerkundung, Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021). Der Gutachter kommt zum dem Ergebnis, dass der Untergrund ausreichend durchlässig ist für eine Versickerung des Oberflächenwassers der geplanten Wohnbaufläche und des Straßenwassers. Für die Baugrundstücke wird die Versickerung verpflichtend festgesetzt. Die Versickerung des Straßenwassers erfolgt über Sickermulden im Straßenraum.

Durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können Eingriffe in den Wasserhaushalt kompensiert werden. Hierzu wird für alle Baugrundstücke im Plangebiet einschl. der öffentlichen Verkehrsflächen die Versickerung des Regenwassers verpflichtend festgesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Wasser im Gebiet gehalten wird und es zu keiner Beeinträchtigung des Wasserhaushalts kommt.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Umweltportal SH, Orientierende Vorerkundung, Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021

### 6.2.3 Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und -emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Das Plangebiet liegt außerhalb stärker oder stark belasteter Gebiete. Die wesentlichen Faktoren der Vorbelastung sind die entfernt gelegene Bundesstraße 432 und die landwirtschaftliche Nutzung. Eine gesundheitsschädigende Konzentration an Feinstaub, Stickoxiden oder CO<sub>2</sub> ist nicht zu befürchten.

Positiv wirken sich die vorhandenen Gehölzbestände aus, die allgemein eine positive lufthygienische Funktion besitzen (Sauerstoffproduzent, Filterfunktion). Dieser Effekt wirkt jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld.

Insgesamt kann eine gute lufthygienische Situation mit allgemeiner Bedeutung angenommen werden.

Die neue Wohnbaufläche wird nicht stärker belastet als die übrigen Bereiche und führt selbst auch zu keiner messbaren Belastung des übrigen Gemeindegebietes. Diese Situation ändert sich bei Umsetzung der Planung nicht. Eine Überschreitung maßgeblicher Grenzwerte ist nicht anzunehmen. Zur Verbesserung der Lufthygiene wird eine Gehölzanpflanzung am nördlichen Plangebietsrand festgesetzt. Der vorhandene Knick ist über naturschutzrechtliche Schutzvorschriften gesichert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht erheblich. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Landschaftsrahmenplan, Länderdateninfo, Klimareport SH

### 6.2.4 Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 850 mm. Auf das Großklima hat die zu erwartende Bebauung keine messbaren Auswirkungen.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Im ackerbaulich genutzten Bereich herrscht das typische Offenlandklima. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzen die Ortslage und die zusätzliche Wohnbaufläche nicht. Sie sind von allgemeiner Bedeutung.

Klimasensitive Böden sind nicht betroffen:

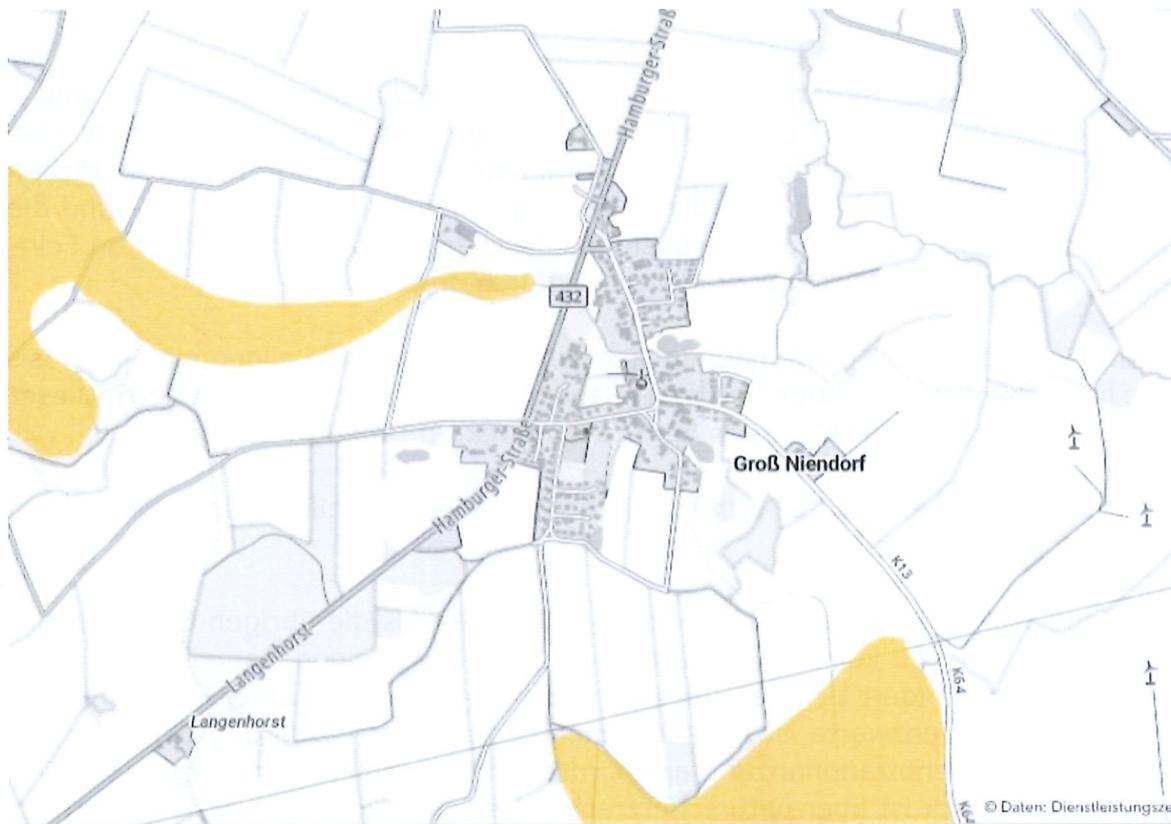


Abb. 7: Umweltportal SH, Allgemein, braun klimasensitive Böden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht erheblich.  
Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Landschaftsrahmenplan, Länderdateninfo, Klimareport SH, Umweltportal SH

## 6.2.5 Tiere, Pflanzen

### 6.2.5.1 Tiere, Artenschutz

Die für die Fauna wertgebenden Biotopstrukturen für das Plangebiet sind die vorhandenen Knicks sowie die teils angrenzenden Hausgärten. Diese Strukturen bieten hinsichtlich artenschutzrelevanter Tiervorkommen potentiellen Lebensraum für Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel. Dies hat sich bei der Ortsbesichtigung im Frühjahr bestätigt. Es konnten rufende und balzende Tiere sowie Individuen mit Nistmaterial im Schnabel ausgemacht werden. Die Brutvogeldichte wird aufgrund des vielfältigen Nahrungs- und Brutplatzangebotes als hoch angenommen. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die durch die angrenzende Nutzung nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden.

Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Maschineneinsatz, Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auch in der Brut- und Setzzeit sowie der geringen Flächengrößen ausgeschlossen.

In den Überhältern und sonstigen Gehölzen mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser können Höhlenbrüter (z.B. Kleiber, Gartenbaumläufer, Buntspecht) und auch höhlenbewohnende Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Die zu erwartenden Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Die Fledermausarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt und zudem Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie.

Zuarbeit zum Erläuterungsbericht des FP und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022:

„Der gut ausgebildete Redder entlang des Wirtschaftswegs „Zum Raden“ in guter Vernetzung mit der reich strukturierten Knicklandschaft ist geeignet als Flugstraße für siedlungsbewohnende Fledermausarten wie Zwergfledermaus und Breitflügel-fledermaus.“

Aufgrund des Anteils an Haselsträuchern in den Knicks besitzen diese Potential als Habitat für Haselmäuse. Bei den Ortsbesichtigungen wurde gezielt nach Nestern und Fraßspuren gesucht. Dabei wurden in allen Abschnitten weder Kobel noch Haselnussschalen mit den typischen senkrecht zum Loch verlaufenden Zahnabdrücken gefunden. Dies erlaubt jedoch keinen sicheren Rückschluss auf das Fehlen von Haselmäusen. Nussschalen sind im Frühjahr oftmals nicht mehr aufzufinden und die Kobel sind häufig durch Frühjahrswinde verweht. Auch wenn ein Vorkommen von Haselmäusen nicht nachgewiesen werden konnte und es auch keine bekannten Nachweise für dieses Gebiet in den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank gibt, so kann es nie sicher ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien sind aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen auf den Flächen und deren näherer Umgebung nicht zu erwarten.

Zuarbeit zum Erläuterungsbericht des FP und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022:

„Das Plangebiet ist mit Ausnahme des randlichen Knicks von allgemeiner Bedeutung für die Fauna. Der Knick hat eine besondere Bedeutung als Tierlebensraum. Mit der Bebauung der Fläche westlich Zum Raden gehen Flächen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren. Der randliche Knick wird mit Ausnahme eines erschließungsbedingten, unvermeidbaren Durchbruchs im Grundsatz erhalten.“

Der Eingriff in den Knick ist hinsichtlich seiner Bedeutung für den Artenschutz und in Relation zum Knickbestand und zum Knicknetz nicht erheblich. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Bestandserhebung zum Landschaftsplan, Umweltportal SH

### **6.2.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zuarbeit zum Erläuterungsbericht des FP und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022:

„Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Die relevanten Artengruppen sind Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse. Für alle anderen Arten kann ein Vorkommen anhand der Habitatstrukturen und der Verbreitungsschwerpunkte ausgeschlossen werden.

In Bezug auf den Tierartenschutz sind insbesondere folgende Wirkfaktoren relevant:

- Tötungen von Tieren, die sich im Baufeld aufhalten
- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Licht
- dauerhafter oder temporärer Verlust bzw. Umnutzung von Habitaten von Tierarten, insbesondere Baum- und Knickverluste.

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

##### *Vögel*

Um Tötungen oder Verletzungen von flugunfähigen Jungvögeln oder Zerstörungen von Gelegen zu verhindern, muss der erschließungsbedingte Knickdurchbruch außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) der Vögel erfolgen. Für die Gehölzbeseitigungen gilt die Verbotsfrist des § 39 (5) BNatSchG ohnehin.

##### *Fledermäuse*

Tötungen oder Verletzungen artenschutzrechtlich relevanter Arten treten bei Fällung der Bäume/Knickabschnitte ohne Fledermausquartierpotenzial außerhalb der Vogelbrutzeit (somit vom 01.10. bis 28.02.) nicht ein. Der mächtige Eichen-Überhälter am nordöstlichen Rand des Plangebiets mit Quartierspotenzial bleibt erhalten.

##### *Haselmäuse*

Ein Vorkommen von Haselmäusen ist im Eingriffsbereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Es sind daher Maßnahmen zu treffen, um eine Verletzung oder Tötung von in den Knicks lebenden Haselmäusen bei dem vorgesehenen Knickdurchbruch zu vermeiden. Geeignet ist eine zeitlich gestaffelte Rodung des Knickabschnitts, d.h. die Gehölze sollten im Winter zurückgeschnitten werden, so dass sie im Frühjahr für die aus dem Winterschlaf erwachenden Haselmäuse unattraktiv sind und diese in benachbarte (Knick-) Habitats abwandern. Ausweichhabitats sind in direkter Nachbarschaft mit den gut strukturierten Knickbeständen vorhanden. Die Rodung der Stubben und der Abtrag des Knickwalls dürfen erst ab Ende April nach Ende des Winterschlafs erfolgen, da andernfalls winterschlafende Haselmäuse verletzt oder getötet werden könnten.

Diese 2-stufige Vorgehensweise entspricht den einschlägigen Vorgaben des LLUR („Haselmauspapier“ 2018). Bei genauerer Kenntnis eines tatsächlichen Haselmaus-Besatzes würden die zu ergreifenden Maßnahmen nicht anders ausfallen.

Da der Knick an der Ostseite der Fläche Westlich Zum Raden im Winter 2021/22 auf der gesamten Länge des Plangebietes auf den Stock gesetzt wurde, ist der 1. Stufe der Vorbereitung des Knickdurchbruchs bereits entsprochen.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Störungen sind Lärm, Erschütterungen, Licht oder sonstige optische Reize, die auf vorhandene Tiere Scheuchwirkungen oder Beunruhigungen bewirken können. Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Diese ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

#### *Vögel*

Für die in den Knicks vorkommenden Vogelarten gilt aufgrund der benachbarten Nutzungen sowie der Siedlungsrandlage eine allgemeine Toleranz gegenüber menschlichen Aktivitäten, die mit optischen und akustischen Störungen verbunden sind. Somit gilt für die im Plangebiet hauptsächlich zu erwartenden gehölzbrütenden Arten eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen durch den Menschen. Die potenziell vorkommenden Arten sind weit verbreitet und ungefährdet, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Brutvogelarten durch die bau- und betriebsbedingten Störungen des Vorhabens absehbar nicht verschlechtern wird.

#### *Fledermäuse*

Die im Plangebiet vorrangig zu erwartenden Fledermausarten sind größtenteils weit verbreitet und durch ihr Vorkommen in siedlungsnahen Bereichen relativ störungsunempfindlich. Da sie sich als Kulturfolger an menschliche Anwesenheit, optische und akustische Störungen angepasst haben, ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand dieser Arten durch die heranrückende Bebauung verschlechtert.

#### *Haselmäuse*

Da die Haselmaus relativ störungstolerant in Bezug auf Lärm ist und sogar im Bereich vielbefahrener Straßen vorkommt, ist es sehr unwahrscheinlich, dass durch das neu entstehende Wohngebiet in Benachbarung zum verbleibenden Knick akustische oder optische Störungen mit erheblicher Beeinträchtigung der Population eintreten.

#### Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

#### *Vögel*

Der Verlust von Brutplätzen für Gehölzbrüter durch die Beseitigung eines Knickabschnitts führt nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen, da die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben und ihr potenzieller Bestand sich langfristig nicht verkleinern wird. Ein Ausweichen der gebüschbrütenden Arten auf die umfangreichen Knickbestände in der direkten Umgebung ist angesichts der Siedlungsrandlage möglich, zumal das zu erwartende Artenspektrum nicht auf ein und dasselbe Nest angewiesen ist und jedes Jahr einen neuen Brutplatz sucht.

#### *Fledermäuse*

Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Ein hervorragender potenzieller Quartiersbaum (Eichenüberhälter) in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird nicht beseitigt und wurde auch bei der Knickpflege ausgespart.

Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen, wenn es sich um besonders herausragende Nahrungsräume handelt. Dies ist im Plangebiet mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht der Fall.

Der randliche Knickbestand bleibt mit Ausnahme eines erschließungsbedingten Knickdurchbruchs erhalten, die anzunehmenden Fledermaus-Flugstraßen entlang des Redders werden dadurch nicht beeinträchtigt.

#### *Haselmäuse*

Durch den Knickverlust kommt es zu einem geringen Verlust eines möglichen Haselmaushabitats, das durch die Neuanlage eines Knickabschnitts im Plangebiet kompensiert werden kann und im Gesamtrevier von Haselmäusen nicht erheblich ist. Dabei ist darauf zu achten, dass möglichst viele unterschiedliche einheimische Sträucher gepflanzt werden, welche der Haselmaus als Nahrungspflanze und/oder Versteckmöglichkeit dienen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.“

Anmerkung: Die Ausführungen zu den Arten und der artenschutzrechtlichen Prüfung entstammen der Zuarbeit zum Erläuterungsbericht des FP und zum B-Plan 2 der Gemeinde Groß Niendorf, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER, 16.02.2022. In der Zwischenzeit wurde die Knickrodung unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (2- stufige Knickrodung) ausgeführt. Zur Vermeidung bekannter Konflikte zwischen Knickschutz und gärtnerischer Nutzung entfällt die Knickneuanlage zur Verlängerung des verbleibenden

Knicks in Richtung Süden entfällt bzw. wird durch eine zweireihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubgehölzen ersetzt.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datenquellen: Säugetieratlas SH, Haselmauskartierungen Stiftung Naturschutz, Faunistische Daten LLUR, Umweltportal SH

### 6.2.5.3 Pflanzen, Biotop, gesetzlicher Biotopschutz

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein gut ausgeprägter Knick. Dieser Biotoptyp herrscht im ländlichen Raum vor. Der Anteil der Nutzfläche ist aufgrund der Naturferne und der fortwährenden Bodenbearbeitung von geringer Bedeutung. Der vorhandene Knick gehört zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen. Er ist von besonderer Bedeutung.

Der entlang der Ostseite des Plangebietes verlaufende Knickabschnitt gehört nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen. Knicks dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt, noch erheblich beeinträchtigt werden.



Abb. 8: Knick im Sommer



Abb. 9: Knick im Winter

Der Knick besitzt einen gut ausgeprägten Wall mit geschlossener Krautschicht. Der Gehölzbewuchs mit knicktypischen Gehölzen ist dicht und durchgängig. Die Gehölzarten entsprechen den typischen „Bunten Knicks“, vorrangig sind Hasel, Holunder, Schneeball, Schlehe zu finden. Der Knick ist Bestandteil eines Redders, der die Straße Zum Raden säumt. Im Bereich des Flurstücke 65 ist auf einer Länge von ca. 20 m kein Knick vorhanden. In der Nordostecke des Plangebietes befindet sich ein mächtiger, efeubewachsener Eichenüberhälter mit einem Stammdurchmesser von 1,30 m und einen Kronendurchmesser von 20 m.



Abb. 10: Knick (Plangebiet linksseitig), Blickrichtung von Süd nach Nord

Der Knick ist naturschutzfachlich hochwertig und von besonderer Bedeutung.

Die Beeinträchtigung durch die Beseitigung eines Teilabschnitts ist erheblich. Maßnahmen sind erforderlich.

Zur Vermeidung von Knickschädigungen während der Bauphase wird die Errichtung eines Bauzauns festgesetzt. Um den Knick dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird entspr. den Anforderungen aus dem Knickerlass. Zur Minimierung eventueller Beeinträchtigungen wird für das Plangebiet ein Knickschutzstreifen von 3 m festgesetzt, der von Bebauung und Ablagerungen freizuhalten ist.

Für die Erschließung ist ein Knickdurchbruch von der Straße „Zum Raden“ in Ermangelung alternativer Erschließungsmöglichkeiten unvermeidbar. Der damit einhergehende erhebliche Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop erfordert Ersatzmaßnahmen, welche auf der Ebene des Bebauungsplans zu bilanzieren und nachzuweisen sind.

Die lt. Knickerlass erforderliche Kompensation für die Knickrodung berechnet sich wie folgt:

Anbindung an die Straße Zum Raden: **15 m Knickrodung**

Ausgleich/Ersatz im Verhältnis 1:2 ergibt einen **Kompensationsbedarf von 30 m Knickneuanlage.**

Der Ersatz soll vollständig auf dem gemeindeeigenen Flurstück 21/2, Flur 3, Gemarkung Groß Niendorf erbracht werden.



Abb. 9: roter Kreis Plangebiet, rote Linie Knickneuanlage

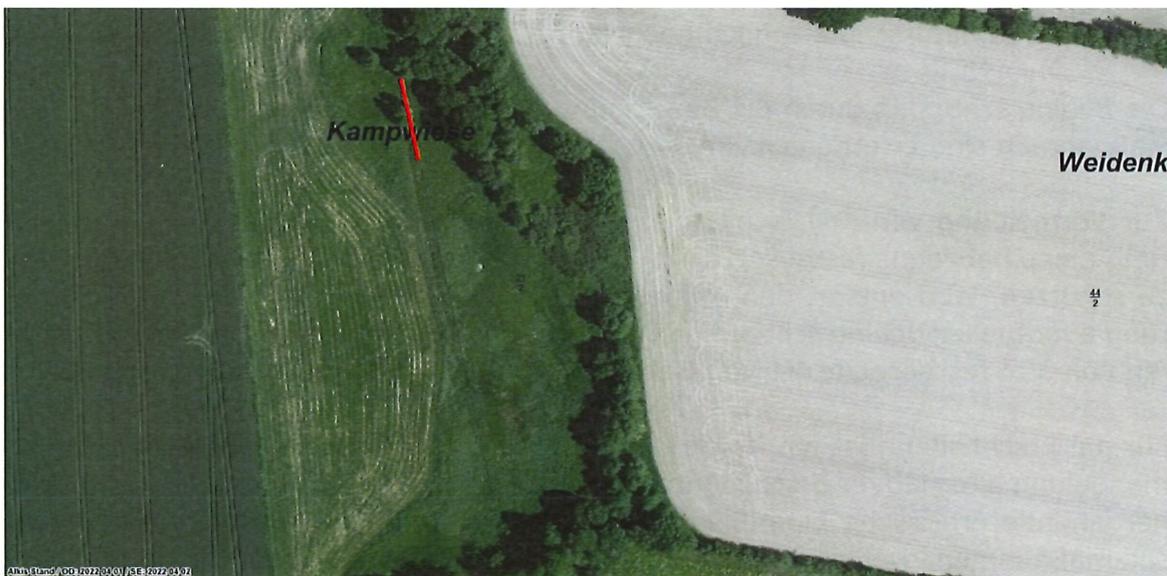


Abb. 10: rote Linie Knickneuanlage

Bei der Fläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche. Entlang der westlichen Flurstücksgrenze wird ein ca. 30 m langer Knick fachgerecht entspr. den Vorgaben aus dem Knickerlass angelegt. Die Knickneuanlage ergänzt die vorhandenen Gehölzstrukturen und schafft zusätzliche Habitate für gebüschbrütende Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger. Zudem werden die landwirtschaftlichen Einträge in die Au abgemildert. Sofern zukünftig weitere Knickersatzmaßnahmen erforderlich werden sollten, strebt die Gemeinde eine Verlängerung der Knickneuanlage an.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datenquellen: Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz SH“, GMSC

### **6.2.6 Landschaft**

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Ortsrand an und liegt im Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wirkt siedlungsstrukturell genutzt und wird geprägt von der südlich gelegenen baulichen Nutzung durch Wohngebäude und angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Insgesamt erscheint das Bild hier an Ortsausgang wenig landschaftlich bestimmt.

Der Siedlungsraum und sein Umfeld besitzen lt. Landschaftsrahmenplan 2020 zwar Potential, derzeit aber weder Naturnähe noch eine attraktive Vielfalt. Dem Landschaftsbild wird daher eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Durch die bauliche Entwicklung wird der Ortsrand aufgeweitet und verschiebt sich in den Außenbereich. Da die Fläche bereits schon heute überwiegend anthropogen geprägt und durch Knicks und Gehölze eingegrünt ist, dürfte die Veränderung in der Landschaft wenig Raumwirkung zeigen. Dennoch wird die Veränderung des Ortsbildes am Standort deutlich wahrnehmbar sein.

Die Auswirkungen auf die Landschaft/das Ortsbild sind erheblich.  
Maßnahmen sind erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplans ist eine Veränderung des Ortsbildes unvermeidbar. Zur Minimierung der Raumwirkung wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Zum Ausgleich für die Veränderung wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein dauerhaft zu erhaltender 5 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen Gehölzen festgesetzt, der eine deutliche Abgrenzung und damit eine Einbindung in die Landschaft schafft.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.2.7 Schutzgebiete

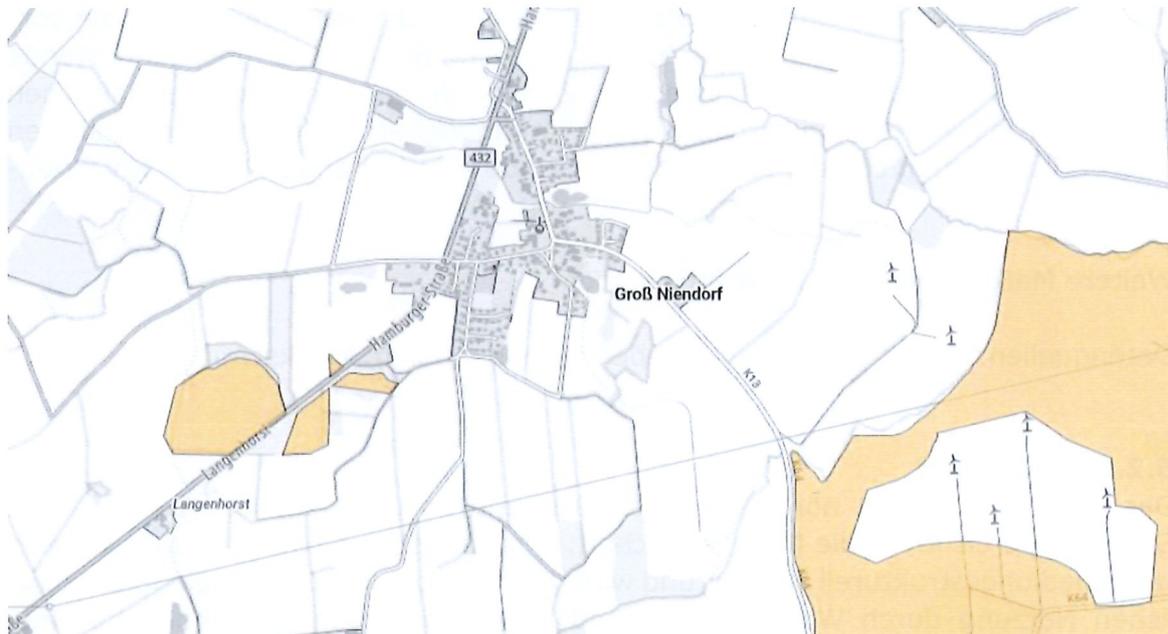


Abb. 11: Umweltportal SH, Naturschutz, Schutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete Nr. 2 (südwestlich), Landschaftsschutzgebiet Kreis Stormarn (südöstlich)

In einer Entfernung von ca. 1,3 km in Richtung Südwesten beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2 „Verordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Kreis Segeberg“ vom 07.09.1939. Ca. 1,8 km in südöstlicher Richtung beginnt ein weiteres im Kreis Stormarn gelegenes Landschaftsschutzgebiet.

Die Umsetzung der Bauleitplanung berührt den Schutzzweck der Schutzgebiete nicht.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datenquellen: Ortsbesichtigungen, Luftbilddauswertung, Landschaftsrahmenplan 2020, GMSC, Umweltportal SH

### 6.2.8 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt - auch Biodiversität genannt - umfasst die Bandbreite an Ökosystemen und Lebensräumen, die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten. Diese Vielfalt ist in der Betrachtung nicht auf einen einzelnen Vorhabenstandort zu beziehen, sondern umfasst immer auch dessen Umgebung.

Die Wohnbaufläche und ihre Umgebung sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Tlw. schließt sie an die vorhandene Wohnbebauung an. Die Fläche wird im Osten von Knick begrenzt. Das Knicknetz in der näheren Umgebung ist dicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von weiterer landwirtschaftlicher Nutzung sowie einer ordnungsgemäßen Pflege und dem dauerhaften Erhalt der Knicks auszugehen. In die bestehenden Knickstrukturen würde nicht eingegriffen. Die Situation für die biologische Vielfalt bliebe unverändert.

Die Umsetzung der Wohnbauflächen bedingt die Vollversiegelung einzelner Flächenanteile, womit Lebensraum für Tiere und Pflanzen verlorengeht. Auf diesen Flächen entfällt jegliche biologische Vielfalt. Aufgrund der geringen Flächengrößen und der Relation zu den benachbarten Lebensräumen, insbes. dem dichten Knicknetz wird diese Veränderung als unerheblich für die biologische Vielfalt betrachtet.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht erheblich.  
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Als Bestandteil des europäischen Schutzgebietsverbundes NATURA 2000 beginnt in einer Entfernung von ca. 1 km zum Ortsrand in südwestlicher Richtung das FFH-Gebiet DE 2127-302 „Birkenmoor bei Groß Niendorf“.

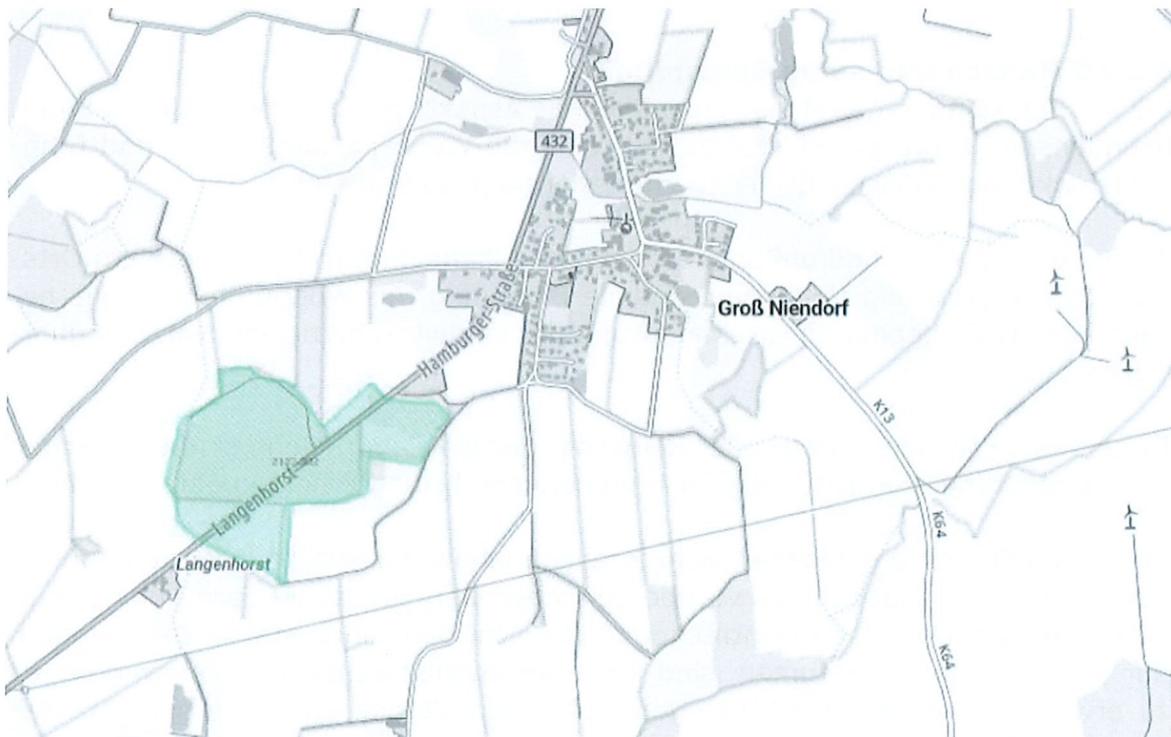


Abb. 12: FFH-Gebiet DE 2127-302 „Birkenmoor bei Groß Niendorf“

Die Gebietsbeschreibung führt hierzu folgendes aus:  
Das Birkenmoor gehört als saures Niedermoor mit Übergängen zum Hochmoor zu den seltenen Moortypen und ist insbesondere aufgrund der großflächig ausgeprägten, torfmoosreichen Moorwäldern schutzwürdig. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung eines nährstoffarmen Moores mit torfmoosreichen Moorwäldern und regenerierenden ehemaligen Handtorfstichen. Hierzu ist die Erhaltung eines hohen

Wasserstandes auch in den angrenzenden vermoorten Grünlandbereichen besonders wichtig.

Aufgrund der Entfernung sind hinsichtlich des FFH-Gebietes keine Auswirkungen der Planung erkennbar. Eine Betroffenheit lässt sich nicht begründen und es sind keine von der Umsetzung der Planung verursachten Umstände oder Entwicklungen absehbar, die einen negativen Einfluss auf die Ziele der Schutzgebietsausweisung bzw. deren Arten und Biotoptypen haben könnten. Nach Lage der Dinge besteht keine ernsthafte Besorgnis nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgebiet (BVerwG 13.08.2010 – 4 BN 6.10). Eine weitergehende Verträglichkeitsvorprüfung oder -prüfung ist nicht erforderlich.

Es sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Natura 2000-Gebiets zu befürchten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datenquellen: Datenblätter Natura 2000, Bestandskartierung Landschaftsplan, Umweltportal SH

#### **6.2.10 Mensch und seine Gesundheit**

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen einschließlich der Immissionslage zu betrachten.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen besitzt das Plangebiet nicht. Es liegt am Ortsrand teils angrenzend an die vorhandene Bebauung. Als Wohnumfeld für die benachbarte Wohnbebauung ist es aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung unattraktiv.

Es gibt keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Für die Naherholung sind die Flächen ohne Bedeutung. Einrichtungen für Fremdenverkehr und Erholung gibt es nicht.

An die am Ortsrand gelegene Fläche grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Dies führt zu vorübergehenden Geruchs- sowie Lärm- und Staubbelastigungen. Da diese Beeinträchtigungen nicht ganzjährig stattfinden, sondern nur in begrenzten Zeiträumen, sind keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe wurde gutachterlich untersucht. Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet für eine Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geeignet ist (siehe auch Pkt. 6.1).

Die Wohnbaufläche ist von allgemeiner Bedeutung.

---

Während der Bauphase kann es zu Lärm- und Staubbelaustigungen sowie Erschütterungen auf den benachbarten Flächen kommen. Da diese Beeinträchtigungen nur für einen begrenzten Zeitraum auftreten, können sie vernachlässigt werden.

Durch eine Bebauung verändert sich die Umgebungssituation für die Bewohnerinnen der angrenzenden Wohngebiete. Der „freie Blick in die Landschaft“ entfällt und durch den Fahrzeugverkehr entstehen dauerhaft zusätzliche Lärmbelaustigungen. Diese Veränderungen werden vor dem Hintergrund der geringen Flächengrößen als verträglich und zumutbar betrachtet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nicht erheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Datengrundlage: Kurzbericht zur Abschätzung der Geruchsimmissionen in der Gemeinde Groß Niendorf, Dr. Dorothee Holste, 21.01.2021, Ortsbesichtigungen

#### **6.2.11 Kultur- und sonstige Sachgüter**

In der Gemeinde befinden sich keine in das Denkmallbuch eingetragenen archäologischen Denkmale. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei diesen Bereichen handelt es sich gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.



Abb. 13: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Auf der überplanten Fläche wurden am 24.01.2022 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Voruntersuchungen ohne Nachweis von relevanten archäologischen Befunden durchgeführt. Mit Schreiben vom 25.02.2022 wurde die Fläche zur Bebauung freigegeben.

Unabhängig von dem Ergebnis der Untersuchung gilt:

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

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

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

---

Datenquellen: Archäologische Voruntersuchung Januar 2022, Stellungnahme Archäologisches Landesamt vom 24.01.2022

#### **6.2.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Besondere Emissionen, Abwässer oder Abfälle entstehen bei Umsetzung der Wohnbauflächen nicht.

Bau- und betriebsbedingt fallen in haushaltsüblichen Mengen Abwässer und Abfälle an. Hierbei gibt es in qualitativer Hinsicht keine Besonderheiten. Die Abfälle werden vorschriftsmäßig über den WZV entsorgt. Die Schmutzwässer werden zum Klärwerk Neversdorf abgeführt. Das Oberflächenwasser wird versickert oder im Notüberlauf über Regenrückhaltebecken der Groß Niendorfer Au zugeführt. Weitere Emissionen sind ebenfalls nicht in einem erheblichen Umfang zu erwarten.

Durch eine Zunahme des Fahrzeugverkehrs sind zusätzliche Schadstoffbelastungen zu erwarten. Insgesamt ist der zu erwartende Umfang an Fahrzeugbewegungen aber so gering, dass die Zusatzbelastung als unerheblich eingestuft wird.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **6.2.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Eine Nutzung erneuerbarer Energien findet nicht statt.

Eine Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien ergibt sich aus den einschlägigen Vorschriften. Die Gemeinde hält dies für ausreichend und setzt keine darüberhinausgehenden Verpflichtungen fest. Die Ausweitung der Nutzung erneuerbare Energien über den gesetzlichen Standard hinaus soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **6.2.14 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Nach dem am 28.1.2020 beschlossene Landschaftsrahmenplan liegt das Gemeindegebiet ganzflächig in einem Gebiet mit besondere Erholungseignung. Der westlich der B 432 gelegene Bereich ist als Eignungsfläche für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Weitere Darstellungen sind die Nebenverbundachse Groß Niendorfer Au und gesetzlich geschützte Biotope > 20 ha.

Weitere Fachpläne liegen nicht vor.

Die planerische Situation bliebe bei Nichtdurchführung der Planung unverändert. Die Durchführung der Planung bzw. die Umsetzung der Wohnbauflächen hat aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaftsplanung oder einzelner Inhalte.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **6.2.15 Störfall**

Störfallrelevante Betriebe sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vorhanden. Sie sind im Plangebiet auch nicht zulässig, entsprechend sind erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **6.3 Wechselwirkungen und Wirkgefüge**

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter. Eingriffe in ein Schutzgut können Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut bewirken. So haben z.B. Bodenversiegelungen Einfluss auf die Versickerung von Oberflächenwasser, die Grundwasserneubildungsrate, den Lebensraum für Pflanzen, den Lebensraum und das Nahrungsangebot für Tiere. Die Wirkbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern wurden weitgehend bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Da die Umweltauswirkungen bei allen Schutzgütern als unerheblich oder erheblich mit möglicher Kompensation beurteilt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, im Plangebiet nicht auftreten.

#### **6.4 Kumulierende Wirkungen**

Für die Entwicklung des Baugebietes wurden die Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter als erheblich betrachtet. Unter der Voraussetzung der Kompensation der Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen können diese als unerheblich bzw. als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle betrachtet werden. Es sind keine weiteren Vorhaben oder Planungen bekannt. Kumulierende Wirkungen, die zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können, sind nicht zu befürchten.

## 6.5 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Übersicht über die Betroffenheit der Schutzgüter unter 6.3.1 bis 6.3.11:

Schutzgüter	Nichtdurchführung der Planung	Durchführung der Planung
Boden, Fläche	unverändert	vollständiger Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Neuversiegelungen von 5.900 m <sup>2</sup>
Wasser (Grundwasser, Gewässer, Wasserhaushalt)	unverändert	Beeinträchtigung durch Neuversiegelungen von 5.900 m <sup>2</sup>
Luft	unverändert	unverändert
Klima	unverändert	unverändert
Tiere, Pflanzen, Artenschutzprüfung	unverändert	unverändert
Gesetzlich geschützte Biotope (Knick)	unverändert	Verlust von 15 m Knick
Landschaft	unverändert	Verschiebung des Ortsrandes in die freie Landschaft
Schutzgebiete	unverändert	unverändert
Biol. Vielfalt	unverändert	unverändert
Natura 2000	unverändert	unverändert
Mensch und seine Gesundheit	unverändert	unverändert
Kultur- und sonstige Sachgüter	unverändert	unverändert

Die von der Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen erfordern Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Im Vorangegangenen wurde für jedes einzelne Schutzgut zunächst dessen Beeinträchtigung ermittelt und bewertet. Darauf aufbauend wurden die möglichen Maßnahmen schutzgutbezogen erarbeitet und konkret aufgezeigt (z.B. Pflicht zur Versickerung von Oberflächenwasser). Zur dauerhaften Sicherung der Maßnahmen wurden diese soweit rechtlich möglich festgesetzt oder vertraglich vereinbart (Ökokonto).

Durch die Umsetzung und dauerhaften Sicherung der unter Pkt. 6.2 festgelegten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle gesenkt bzw. als kompensiert i.S.d. Naturschutzrechts beurteilt werden.

## 6.6 Nullvariante

Ohne eine Bauleitplanung und die nachfolgende Umsetzung der Wohnbauflächen bliebe der Zustand sämtlicher Schutzgüter unverändert. Die umweltrelevanten Belange wären nicht betroffen und unterlägen der unbeeinflussten Entwicklung. Die

erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft entfielen und müssten nicht durch schutzgutspezifische Kompensationsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle gesenkt werden.

Für die Gemeinde würde das bedeuten, dass weiterhin die Nachfrage nach Bauland nicht gedeckt werden könnte. Dies hätte zur Folge, dass langfristig aufgrund des demographischen Wandels die Einwohnerschaft überaltern und die Einwohnerzahl sinken würde. Der Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wäre infrage gestellt und das aktive, attraktive Dorfleben könnte in seiner jetzigen Form nicht weitergeführt werden können.

Um dies zu verhindern, wird eine Fläche westlich „Zum Raden“ planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert. Mit der Nullvariante kann das Ziel der Bauleitplanung nicht erreicht werden.

### **6.7 Alternativenprüfung**

Bei einer Alternativenprüfung sind die Alternativen am Standort und die Alternativstandorte im Gemeindegebiet zu betrachten.

Die Standortfindung wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung durchgeführt. Unter Prüfung sämtlicher planungsrelevanter Schutzgüter wurden im Gemeindegebiet zwei Flächen als potentielle Bauflächen identifiziert. Neben der Fläche westlich Zum Raden, wären auch Flächen östlich des Bolzplatzes geeignet. Diese Fläche wurde nicht weiterentwickelt, da die Gemeinde die gemeindeeigene Fläche (westliche Teilfläche, östlich Bolzplatz) als langfristige Reserve vorhalten will. Zudem gab es bereits frühzeitig Einwendungen der Anwohner\*innen und letztlich stand die Fläche größtenteils eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

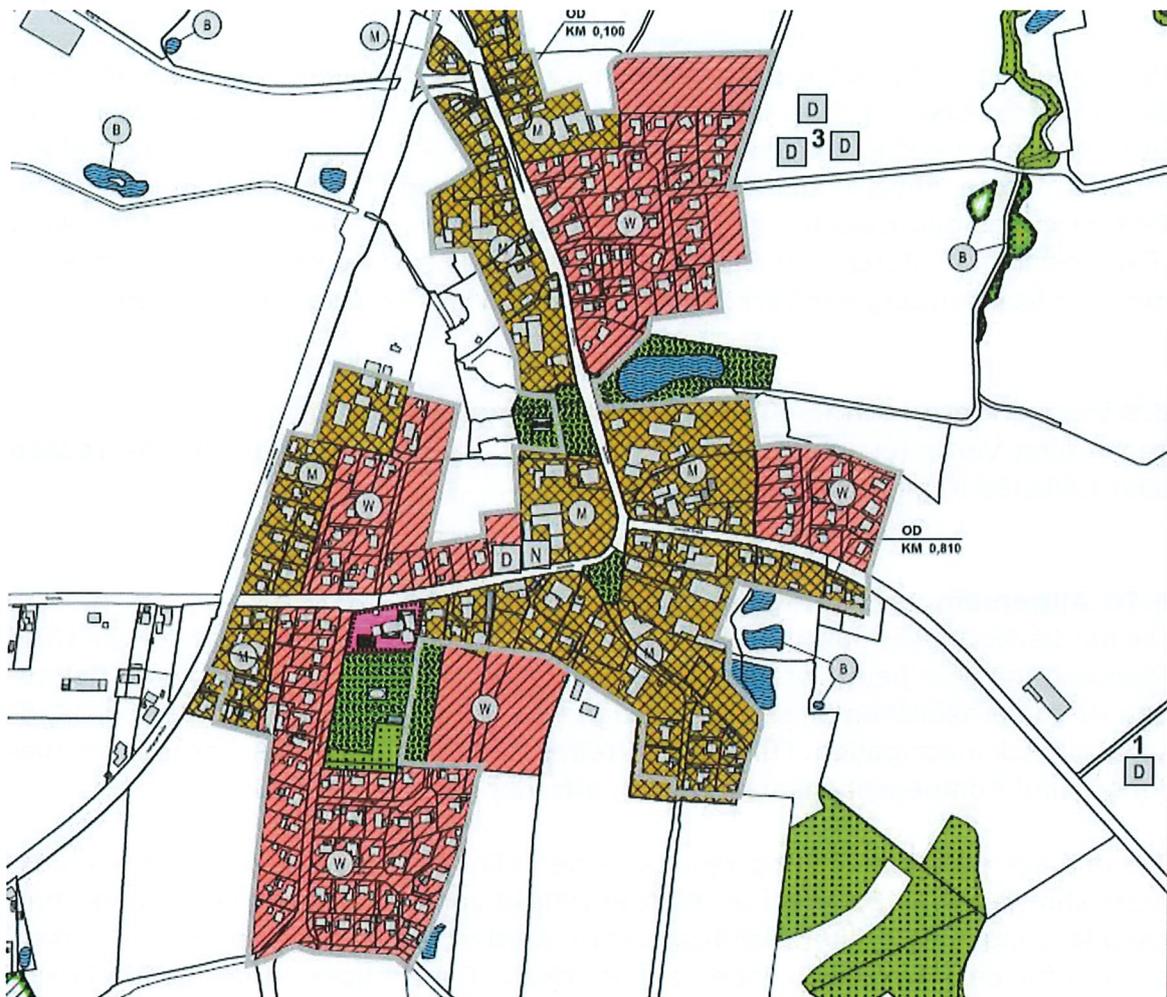


Abb 14: Auszug Flächennutzungsplanentwurf 2019

Bei der Alternativenprüfung vor Ort galt es zunächst grundsätzlich zwischen einer Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter und einer möglichst flächensparenden Baulandentwicklung abzuwägen. Da Beeinträchtigung kompensiert werden können (s. Ausführungen unter Pkt. 6.2) Flächenverbrauch jedoch nicht, wurden zugunsten des Flächenverbrauchs entschieden. Die Prüfung von Alternativen am Standort wurde im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass die einzelnen Schutzgüter möglichst wenig betroffen sind.

### 6.8 Überwachung

Die Einhaltung der Festsetzung aus der verbindlichen Bauleitplanung obliegt der Genehmigungsbehörde und nachrangig der Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde. Zuständige Fachbehörden überwachen die Einhaltung fachgesetzlicher Vorgaben (z.B. Untere Naturschutzbehörde – Knickschutz).

Unabhängig von diesen Zuständigkeiten wird die Entwicklung der Knickneuanlage von der Gemeinde überprüft. Die Überprüfung erfolgt jährlich. Bei Fehlentwicklungen kann die Gemeinde kurzfristig reagieren, da die Fläche dauerhaft im Eigentum der Gemeinde bleibt.

Die Gemeinde ist derzeit auch noch Eigentümerin der Baufläche. Auf die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen kann im Rahmen der Vertragsschlüsse explizit hingewiesen werden. Während der Bauphase erfolgt eine baubegleitende Überprüfung. Diese muss eng getaktet werden, um letztlich bauordnungsrechtliche Verfahren und damit auch finanziellen Schaden der Bauherren zu vermeiden (kein „Faktenschaffen“ durch den Bauherrn). Die dauerhafte Kontrolle erfolgt im Rahmen der Überprüfung der Verkehrsflächen und der Entwässerungsanlagen.

### **6.9 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

### **6.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche befindet sich am Ortsrand von Groß Niendorf und wird heute intensiv ackerbaulich genutzt. Durch die geplante Bebauung ist von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Knick auszugehen. Für die ermittelten Beeinträchtigungen werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die aus der Eingriffsregelung resultierenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Wasser (Pflicht zur Versickerung) und Landschaft (Anpflanzung 5 m breiter Gehölzstreifen) werden durch entsprechende Festsetzungen für das Plangebiet dauerhaft gesichert. Die Kompensation für die Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt durch die Inanspruchnahme des Ökokontos „Extensivierung der Weidenutzung“ im FFH-Gebiet „Birkenmoor bei Groß Niendorf“. Der Knickersatz wird auf einer gemeindeeigenen Fläche nahe der Groß Niendorfer Au erbracht.

## **7 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende öffentliche Straße mit Wendehammer und einer Anbindung an die Straße Zum Raden. Die Straße erhält eine Breite von 9,50 m einschl. einer Mulde für die Versickerung des Straßenwassers.

Entlang der Erschließungsstraße werden einzelne kleinkronige Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 12 bis 14 cm gepflanzt. Die Standorte sind variabel und können an die Grundstückszuschnitte und -zufahrten angepasst werden. Die Bäume sollen jeweils mit öffentlichen Parkplätzen kombiniert werden. Die genaue Anzahl und die Lage der Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Für den ländlichen Raum besteht für Groß Niendorf ein überdurchschnittlich gutes ÖPNV-Angebot. Mit der Buslinie 7550 (Bad Segeberg – Leezen - Groß Niendorf - Glashütte Markt (Norderstedt) – U Ochsenzoll). Es besteht ein ganztägiges Angebot bis in die späten Abendstunden im 60 Minuten-Takt, das in den morgendlichen und nachmittäglichen Hauptverkehrszeiten auf einen 30 Minuten-Takt verdichtet ist. Zudem werden mit den Linien 7551, 7570 und 7591 die benachbarten Grund- und weiterführenden Schulen angebunden.

Für eine bessere Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV bzw. die Bushaltestelle an der B 432 wird ein 2m breiter Fußweg zwischen den Grundstücken 6 und 7 festgesetzt, der über die westlich angrenzenden Grundstücke an die Dorfstraße anschließen könnte. Auch wenn eine Anbindung aufgrund fehlender eigentumsrechtlicher Verfügbarkeit derzeit nicht realisiert werden kann, so wird die Möglichkeit hierfür planerisch langfristig gesichert.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Trinkwasser, Strom**

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße Zum Raden angeschlossen. Auf einen Anschluss an das Gasnetz wird verzichtet.

Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung ist die Einrichtung eines Stationsplatzes erforderlich. Dieser wurde bereits mit dem Versorgungsträger abgestimmt und wird in der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **8.2 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz zur Kläranlage Neversdorf. Die Kläranlage hat seit geraumer Zeit die Kapazitätsgrenze erreicht und ist nicht mehr in der Lage die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen. Nachdem diese Problematik lange Zeit bekannt war, wurde in 2022 mit den angehörigen Gemeinden ein Konzept für eine Erweiterung abgestimmt. Ein Genehmigungsantrag bei der Wasserbehörde wurde bereits gestellt. Die Ausschreibungsunterlagen sind in Vorbereitung. Aufgrund der langwährenden vorangegangenen Abstimmungen unter Beteiligung der Wasserbehörde wird eine kurzfristige Entscheidung angenommen.

Bereits im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Ursprungsplanung des B-2 hat die Wasserbehörde bestätigt, dass vorbehaltlich der Einhaltung der seinerzeit vereinbarten Fristen und einer Regelung zur verbindlichen Entsorgung des Oberflächenwassers über eine Versickerung keine Bedenken bestehen. Es wird jetzt davon ausgegangen, dass nach erfolgter Antragstellung weiterhin keine Bedenken bestehen.

### **8.3 Regenwasser**

Zur Prüfung der Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wurde ein Bodengutachten beauftragt. Der Gutachter (Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 10.09.2021) kommt zu dem Ergebnis, das der Boden ausreichend durchlässig ist für eine Versickerung von Oberflächenwasser. Entsprechend wird die Versickerung auf den Baugrundstücken bzw. im Straßenraum verbindlich festgesetzt. Eine Schachtversickerung ist aufgrund der unzureichenden Schutzwirkung gegenüber dem Grundwasser nicht zulässig. Sie entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

### **8.4 Abfall**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### **8.5 Löschwasser**

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweils gültigen Fassung herangezogen. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet muss mit 48 m<sup>3</sup>/h gemäß der vorgenannten Rechtsgrundlage sichergestellt werden. Dabei können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit eingerechnet werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Die erste Entnahmestelle mit mindestens 24 m<sup>3</sup>/h darf eine maximale Entfernung von 75 m zu den geplanten Grundstücken nicht überschreiten. Unter Beachtung dieser Vorgaben werden im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem örtlichen Wehrführer und der Brandschutzdienststelle die Standorte für zusätzliche Löschwasserhydranten festgelegt. Die Speisung der Hydranten erfolgt über die neu herzustellende Trinkwasserleitung zum Plangebiet.

## **9 Immissionen**

Im Gemeindegebiet gibt es 7 landwirtschaftliche Hofstellen, von denen 2 außerhalb der engeren Ortslage liegen.

Zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten schutzwürdigen Flächennutzungen mit den landwirtschaftlichen Nutzungen wurde für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Grundlage für das Gutachten waren nicht ausschließlich die aktuellen Nutzungen, sondern vielmehr auch

die bestandskräftig genehmigten Nutzungen und Tierbestände, auch wenn sie derzeit ggf. nicht ausgenutzt werden. Das Gutachten (Kurzbericht zur Abschätzung der Geruchsimmissionen in der Gemeinde Groß Niendorf, Dr. Dorothee Holste, 21.01.2021) ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an.

Die nachfolgende Abbildung stellt die belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung für Gerüche im Gemeindegebiet von Groß Niendorf dar.

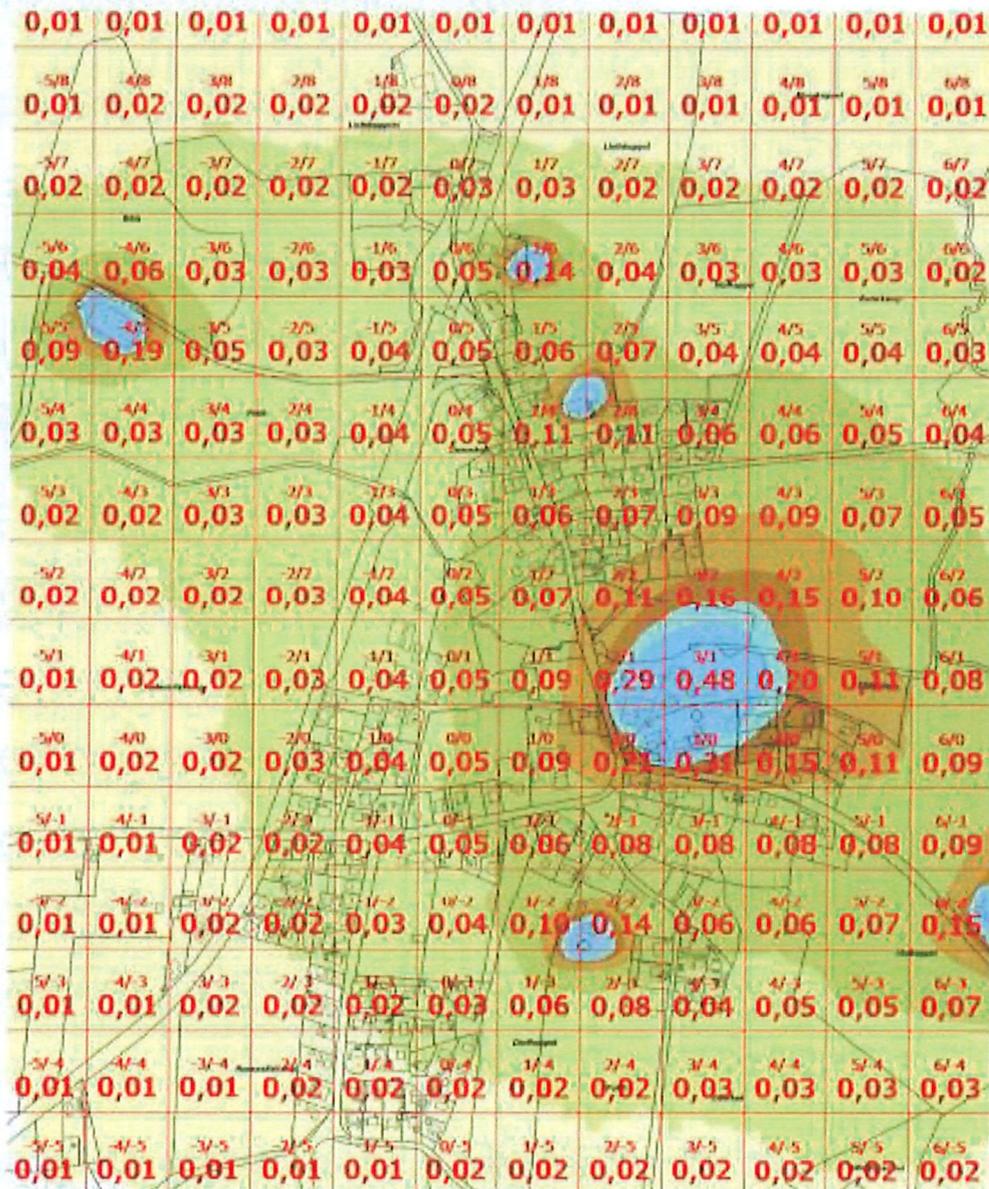


Abbildung 4: Belästigungsrelevante Kenngröße; Gesamtbelastung in der Gemeinde Groß Niendorf genordete Karte, Maßstab ca. 1 : 8.000, Gitterraster 100 m x 100 m

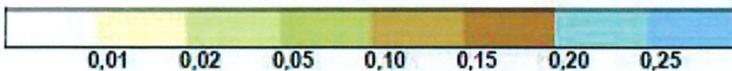


Abb. 15: Auszug aus dem Kurzbericht zur Abschätzung der Geruchsimmissionen in der Gemeinde Groß Niendorf, Dr. Dorothee Holste, 21.01.2021

Aus dem Gutachten geht hervor, dass im Plangebiet die Immissionswerte der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für ein Wohngebiet fast vollständig eingehalten werden. Lediglich für einen schmalen Randstreifen auf der Westseite wurde eine geringfügige Überschreitung errechnet. Diese liegt aber deutlich innerhalb des Toleranzbereiches der Auslegungshinweise zur GIRL für Überschreitungen in Randbereichen. Für die Wohnbaufläche können gesunde Wohnverhältnisse angenommen werden.

An die am Ortsrand gelegene Fläche grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Ortslage und seiner Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

## **10 Hinweise**

### **10.1 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.

### **10.2 Löschwasser**

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2021) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

### **10.3 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl bezieht sich gem. § 19 Abs. 1 und 3 BauNVO auf die Grundfläche, nicht auf die Grundstücksgröße. Grundflächen sind die Anteile am Gesamtgrundstück, die mit baulichen Anlagen überstellt werden können. Für die Grundstücke 1 bis 6 sowie 13 bedeutet dies, dass die Flächen für Gehölzanzpflanzungen, Knicks und Knickschutzstreifen bei der Ermittlung der Grundfläche und der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben müssen.

#### 10.4 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.

---

Gemeinde Groß Niendorf  
Die Bürgermeisterin

Groß Niendorf, den *11/04.2024*



*J. Daack*  
Bürgermeisterin

