

Satzung der Gemeinde Geschendorf über den Bebauungsplan Nr. 10

für das Gebiet



**„Grundstücke nördlich und südlich der Dorfstraße Nr. 5 bis 47
sowie Nr. 2 bis 14 sowie Grundstücke westlich und östlich der Straße Wohldred-
der Nr. 1 bis 9 und Nr. 2 bis 8 und unbebaute Fläche nördlich des
Grundstückes Wohldredder Nr. 6 und östlich der Straße Wohldredder " "**

Begründung

Inhalt

1 Allgemeines, Verfahren	2
2 Lage und Umfang des Plangebietes, planerische Grundlagen.....	5
3 Planungsanlass und Planungsziele.....	6
4 Planungsinhalte	6
4.1 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen	6
4.2 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	7
4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	7
4.4 Gestaltung	8
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
5 Naturschutz	8
5.1 Vermeidung, Minimierung, allgemeine Eingriffsregelung	8
5.2 Gesetzlicher Biotopschutz.....	9
5.3 Besonderer Artenschutz	9
5.4 Schutzgebiete	10
6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
7 Immissionsschutz	11
7.1 Geruchsmissionen	11
7.2 Lärmmissionen	12
8 Hinweise.....	12
8.1 Grundwasserschutz	12
8.2 Archäologie.....	13
8.3 Nicht überbaute Flächen	13
8.4 Stellplätze.....	13
8.5 Grundstücksteilungen	13

1 Allgemeines, Verfahren

Die Gemeindevertretung Geschendorf hat auf ihrer Sitzung am 18.9.2025 beschlossen, für den westlichen Teil der bebauten Ortslage den Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen.

Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung mit der die bereits erfolgte Überplanung der bebauten Ortslage durch die Bebauungspläne Nr. 8 und 9 abgeschlossen wird. Der Bebauungsplan Nr. 10 folgt den Zielen und Inhalten der B-Pläne 8 und 9, mit der Planung wird städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt und die Entwicklung in eine ortsangepasste, geordnete Nachverdichtung gelenkt. Zudem soll das Ortsbild der bebauten Ortslage an der Dorfstraße mit seiner typischen Einzelhausbebauung und überwiegender Wohnnutzung gewahrt werden.

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 Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. 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 zulässige Grundfläche beträgt ca. 18.000 m². Zusammen mit den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 8 und 9 liegt die zulässige Grundfläche zwar über 20.000 m², aber unter 70.000 m².

Bebauungsplan Nr.	Überbaubare Fläche	Zulässige Grundfläche
8, GRZ 0,3	41.457 m ²	12.437 m ²
9, GRZ 0,3	69.147 m ²	20.744 m ²
9, GRZ 0,25	34.290 m ²	8.572 m ²
10, GRZ 0,3	60.891 m ²	18.267 m ²
Gesamt		60.020 m ²

In diesen Fällen ist nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen.

Überschlägige Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien:

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

- 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt:

Durch den Bebauungsplan wird ein Rahmen gesetzt für eine geordnete Nachverdichtung im Bestand. Es werden keine Flächen der freien Landschaft einbezogen. Der Bebauungsplan reguliert insbesondere die auf Grundlage der rechtskräftigen Innenbereichssatzung von 1979 und des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 aus 2002 bestehenden Bebauungsmöglichkeiten und beugt so Fehlentwicklungen vor. Umweltbezogene und gesundheitliche Belange sind in die Abwägung eingeflossen.

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:
Pläne und Programme werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:

Bestandsüberplanungen fördern grundsätzlich eine nachhaltige Entwicklung, indem sie vorhandene Ressourcen nutzen, ohne dabei freie Landschaft und/oder landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmals zu beanspruchen. Als Ressourcen sind hier vorhandene Wohngebäude und die heute bereits mit Baurechten versehenen Grundstücke zu berücksichtigen.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme:

Umweltbezogene und gesundheitliche Belange sind in die Abwägung eingeflossen. Probleme sind nicht ersichtlich.

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:

Die Durchführung nationaler Umweltvorschriften wird von dem Bebauungsplan nicht beeinflusst.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen:
Auswirkungen der Planumsetzung sind zu erwarten hinsichtlich der Belange des Naturschutzes (Versiegelung, erhöhter Wasserabfluss, Verlust von Lebensräumen). Aufgrund des vorherrschenden Wohnraummangels kann eine sukzessive Umsetzung angenommen werden. Die daraus resultierenden Auswirkungen wären dauerhaft und könnten nur durch Abriss und Entsiegelungen rückgängig gemacht werden. Dies ist sehr unwahrscheinlich. Da es sich um eine mögliche Entwicklung im Bestand handelt, werden die Auswirkungen als geringfügig bewertet.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:
Eine Umsetzung der Planung wäre nicht raumwirksam und da es sich um eine Bestandsüberplanung ohne eine räumliche Ausdehnung handelt, auch nicht raumbedeutsam.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen):

Risiken für die Umwelt sind nicht zu erwarten.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen:

Das Plangebiet umfasst einen Teil der bebauten Ortslage von Geschendorf, der heute planungsrechtlich nach §§ 30 und 34 Absatz 1 und 4 BauGB zu beurteilen ist. D.h. es bestehen bereits heute Baurechte, die durch den Bebauungsplan geordnet werden. Diese Neuordnung ist nicht raumwirksam.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten:

Das Plangebiet ist als ein innerörtliches, bebautes Gebiet unter Umweltaspekten weder von Bedeutung noch von besonderer Sensibilität. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

2.6 folgende Gebiete:

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes:
Nicht betroffen.

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst: Nicht betroffen.

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst: Nicht betroffen.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes: Nicht betroffen.

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:
Die im und die angrenzend an das Plangebiet gelegenen gesetzlich geschützten Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und durch die zusätzliche Festsetzung eines Knickschutzstreifens dauerhaft stärker geschützt. Eingriffe werden nicht vorbereitet.

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes:
Nicht betroffen.

2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:
Nicht betroffen.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes: Nicht betroffen.

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt 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 müssen dem Archäologischen Landesamt rechtzeitig vor Baubeginn angezeigt werden. Ggf. werden eine Voruntersuchung und eine Untersuchung erforderlich. Einer Bebauung steht dies nicht grundsätzlich entgegen.



Abb. 1: archäologische Interessensgebiete, Auszug Digitaler Atlas Nord, Archäologieatlas

Gesamtergebnis der überschlägigen Prüfung:

Die überschlägige Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. nur geringfügige Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu befürchten sind, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die materiellen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.

2 Lage und Umfang des Plangebietes, planerische Grundlagen

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der bebauten Ortslage von Geschendorf und besitzt eine Größe von ca. 6,6 ha.

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



Abb. 2: Übersichtsplan mit Geltungsbereich B-10

Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1979. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1996 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

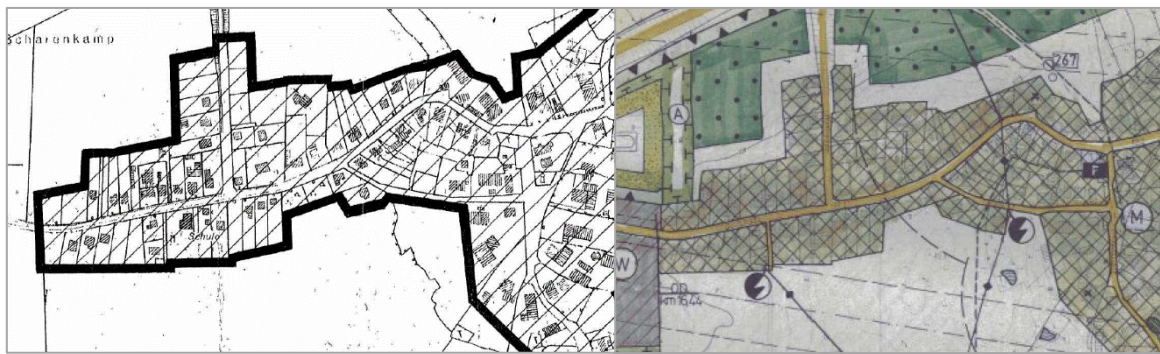


Abb. 3: Auszug Innenbereichssatzung und Flächennutzungsplan

3 Planungsanlass und Planungsziele

Zurzeit sind Bauvorhaben im Plangebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB i.V.m. mit der Innenbereichssatzung von 1979 zu beurteilen. § 34 BauGB ist jedoch aufgrund seiner geringen Regelungstiefe und fehlenden Steuerungswirkung für Nebenanlagen als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet, eine künftige Bebauung gezielt zu steuern und so eine an die vorhandenen Strukturen angepasste Entwicklung zu gewährleisten. Als kritisch hat sich in der Vergangenheit insbesondere das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke erwiesen. Aufgrund des vorrangig durch die Nähe zu Lübeck und die günstige Verkehrsanbindung bedingten, immer stärker werdenden Siedlungsdrucks muss ohne eine regelnde Bauleitplanung mit einer ungeordneten, das Ortsbild belastenden Nachverdichtung gerechnet werden. Dies betrifft nicht nur die größeren Grundstücke, bei denen eine Teilung möglich sein kann, sondern auch die Umnutzung landwirtschaftlichen Gebäude zu Wohnzwecken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Dorfes langfristig zu sichern und dabei eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen. Nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung beschränken sich die Festsetzungen auf einen Festsetzungsumfang, das aus gemeindlicher Sicht zur Erreichung vorgenannter Ziele als erforderlich beurteilt wird.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung mit dem Ziel bestehende Nutzungen ortsangepasst zu erweitern,
- Gewährleistung einer geordneten Nachverdichtung,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung,
- Wahrung des dorftypischen Ortsbildes, insbes. des historischen Ortskerns

4 Planungsinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,00 m bezogen auf die gemittelte natürliche Geländehöhe in der Mitte der Grundfläche des Wohngebäudes festgesetzt. Mit dieser Begrenzung wird

sichergestellt, dass Neubauten nicht als Fremdkörper erscheinen und es durch die Bebauung nur zu einer moderaten Veränderung des gewachsenen Ortsbildes kommt. Mit 9,00 m liegt die maximale Höhe leicht über dem Durchschnitt der vorhandenen Wohngebäude (ausgenommen landwirtschaftliche Gebäude). In Anbetracht der gestiegenen Anforderung an die Energieeinsparung und die daraus resultierenden geänderten Dachaufbauten erscheint dies geboten.

Das Plangebiet ist im Altbestand neben landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt von Einzelhäusern auf für heutige Verhältnisse überwiegend großen Grundstücken und dementsprechend einem meist hohen Anteil an gärtnerisch genutzter Freifläche. Die Nachfrage nach großen Grundstücken ist in der Vergangenheit stark zurückgegangen. Hinzu kommt aber auch der Wunsch vieler Bauherren nur noch ebenerdig zu bauen und die Gartenflächen zu reduzieren. Eine Grundflächenzahl von 0,3 in Kombination mit Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für ein Einzelhaus bzw. 450 m² für eine Doppelhaushälfte ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung, bei gleichzeitiger Sicherung von Freiflächen für eine gärtnerische Nutzung.

4.2 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Um flächensparendes und günstigeres Bauen zu unterstützen, werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Über eine zusätzliche Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten in Relation zur Grundstücksgröße wird sichergestellt, dass bei Doppelhäusern die Mindestgrundstücksgröße nicht unterlaufen werden kann, indem Gebäude konstruktiv so gestaltet werden, dass sie bauordnungsrechtlich als Einzelhaus zu beurteilen wären.

Ziel ist es, in Kombination mit den Mindestgrundstücksgrößen eine moderate Nachverdichtung zuzulassen und dabei einen ausreichenden und ortsangepassten Freiflächenanteil zu sichern. Die Beschränkung der Wohneinheiten dient auch dem Schutz der Wohnruhe. Neue Wohngebäude sollen sich in den Bestand im Hinblick auf die Nutzungsintensität einfügen und diesen nicht über Gebühr belasten. Hierzu gehört es, auch den Anteil an Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen etc. auf ein grundstücks- und gebietsverträgliches Maß zu beschränken. Vor diesem Hintergrund wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 4 begrenzt.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und an den Grundstückstiefen sowie an der Innenbereichssatzung. Die Baugrenzen wurden dabei so gefasst, dass den Grundstückseigentümern ein möglichst großer Spielraum bei der Ausnutzung und Gestaltung des Grundstücks eingeräumt wird.

Die bislang für die bebaute Ortslage geltende Regelung des § 34 BauGB enthält für untergeordnete bauliche Anlagen wie Carports, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen einschließlich der Zufahrten keine Vorgaben und hat entlang der Straßen teilweise Strukturen entstehen lassen, die nach heutiger Auffassung den dörflichen und durchgrünten Charakter des Straßenbildes abträglich sind. Ziel der Gemeinde ist es, zur Verbesserung des Straßenbildes entlang der Straßen auf den Grundstücken im Vorgarten einen 3m breiten Streifen von hochbaulichen Anlagen wie Carports, Garagen oder sonstigen Nebenanlagen freizuhalten und

gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt auch für Einfriedungen und massive Mauern, die als bauliche Anlagen zu den untergeordneten Nebenanlagen zählen. Zufahrten für die notwendigen Stellplätze bleiben bis zu einer Gesamtbreite von 6m hiervon ausgenommen. Die vorhandenen baulichen Anlagen und Zufahrten genießen Bestandsschutz. Unbebaute Vorgärten verleihen dem Straßenbild einen großzügigen freundlichen Charakter und werden von den meisten Menschen als ansprechend empfunden. Zudem werden die Einsehbarkeit und damit eine verbesserte Verkehrssicherheit für spielende Kinder und für vom Grundstück rangierende Fahrzeuge erreicht.

4.4 Gestaltung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage und ist nahezu vollständig bebaut. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt darauf, ein harmonischeres Gesamtbild zu erreichen. Neue Gebäude sollen nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen, sondern sich vielmehr optisch in den Bestand einfügen. Alle gestalterischen Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass Neubauten das Ortsbild wahren oder beleben (Heckenpflanzung) und nicht als störend in Erscheinung treten. Dies betrifft auch geneigte Dächer ohne zahlreiche oder übergroße Gauben oder Loggien. Zu diesem Zweck wird eine Breitenbegrenzung für Gauben und Loggien festgelegt im Verhältnis zur unteren Dachkantenlänge der Dachfläche, in die die Gaube/Loggia eingebaut werden soll. Auch sollen bei Ersatzbauten in vorderer Baureihe Heckenpflanzungen zur Straße vorgenommen werden.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks werden nachrichtlich dargestellt. Sie werden zusätzlich entsprechend den Empfehlungen aus dem ehemaligen Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ mit einem Knickschutzstreifen versehen, der von jeglicher, auch genehmigungsfreier, Bebauung, Versiegelung oder Abgrabung freizuhalten ist.

5 Naturschutz

5.1 Vermeidung, Minimierung, allgemeine Eingriffsregelung

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 Ortsbildes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der Ortslage von Geschendorf, nahezu sämtliche Grundstücke sind bebaut oder bebauungsakzessorisch genutzt, tlw. hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden. Die Planung strebt eine geordnete Innenentwicklung an mit dem Ziel, eine ortstypische, ortsangemessene Bebauung zu sichern und Fehlentwicklungen vorzubeugen. Damit werden Baurechte gesichert und gestaltet, ohne die Alternative einer Aus-

dehnung der Ortslage in die freie Landschaft. Zur Schaffung dringend benötigten Wohnbauflächen gibt es keine alternative Planung, die weniger Fläche der freien Landschaft beanspruchen würde als die Nachverdichtung.

Zur Minimierung der faktischen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurden Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Haustypen, der Wohneinheiten und der Gebäudehöhen getroffen. Damit wird eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht, dabei aber die Ausnutzbarkeit auf ein standortschonendes Maß begrenzt.

Das gesamte Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung, weshalb bereits heute eine bauliche Nachverdichtung zulässig wäre. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten zudem Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend gibt es einzelne Knickabschnitte. Knicks gehören nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen. Sie dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt werden. Innerhalb der Schutzfristen vom 1. März bis zum 30. September darf im Zusammenhang mit einem zulässigen Bauvorhaben nur geringfügiger Baum- und Gehölzbestand beseitigt werden.

In die Knicks wird nicht eingegriffen. Die Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie werden durch einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der von Bebauung, Versiegelung, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten ist, vor Beeinträchtigungen geschützt. Für die zwei Neubaugrundstücke am Wohldreder wird der Abstand der Baugrenzen zum Knickwallfuß entsprechend den naturschutzfachlichen Empfehlungen aus den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ mit 9,00 m (= 1 x max. Firsthöhe) festgesetzt, so dass Konflikte vermieden werden. Für Gebäude geringerer Höhe können Abweichungen zugelassen werden.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.3 Besonderer Artenschutz

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung. Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks und die sonstigen Gehölzbestände auf den Hausgrundstücken.

In beide Biotoptypen wird nicht eingegriffen. Knicks und Großbäume werden mit Sicherungsmaßnahmen zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Bei Abgängigkeit besteht eine Ersatzverpflichtung.

Sämtliche Gehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der Gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die nicht nestgebunden sind und auf Habitatverluste und Störungen mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren. Nach Beendigung der Bauarbeiten kehren diese Arten i.d.R. zurück, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Vorkommen höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten können nicht ausgeschlossen werden, da einige der im Gebiet gelegenen Bäume potentiell geeignet sind, als Niststätte angenommen zu werden.

Bodenbrüter können aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und dem daraus resultierenden Fehlen größerer offener Freiflächen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten oder gebäudebrütender Vogelarten kann für den Altbaubestand nicht ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Abriss ist ganzjährig rechtzeitig vor Baubeginn eine fachkundige Begehung durchzuführen und sicherzustellen, dass es nicht zur Beseitigung von Wohn- und Niststätten oder zur Tötung von Individuen kommt.

Aufgrund des Anteils an Hasel in den Knicks besitzen diese Potential als Habitat für Haselmäuse. Auch wenn ein Vorkommen von Haselmäusen nicht nachgewiesen werden konnte und es auch keine bekannten Nachweise für dieses Gebiet gibt, so kann es nicht sicher ausgeschlossen werden. In die Knicks wird aber nicht eingegriffen, so dass Beeinträchtigungen von Haselmäusen ausgeschlossen werden können.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten

5.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete kommen im und am oder benachbart zum Plangebiet nicht vor.

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Plangebiet werden sämtlich über die Dorfstraße oder den Wohldreder verkehrlich erschlossen. Im Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Wohldreder“ die von der Linie 7651 (Langniendorf-Bad Segeberg) angefahren wird.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zu berücksichtigen, dass ggf. die Zufahrten auch als Feuerwehruzufahrten gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr auszubilden sind. Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen den Anforderungen der aktuell gültigen Fassung der Landesbauordnung und der Musterrichtlinien

für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom bleiben unverändert.

Im gesamten Geltungsbereich wird das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser über den gemeindlichen Mischwasserkanal zur Klärteichanlage Geschendorf geleitet. Aus Erfahrungen vergangener Vorhaben kann der anstehende Boden in Geschendorf überwiegend als nicht versickerungsfähig eingestuft werden, so dass davon auszugehen ist, dass der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen über den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet wird. Um eine Überlastung des Mischwasserkanals zu vermeiden, sind für Neubauten die Potentiale der Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken verstärkt zu nutzen (z.B. durch Gründächer, Einleitmengebegrenzung). Eine hydraulische Überprüfung des Bestandskanals ist vorgesehen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschl. der Löschwasserversorgung sind vorhanden und ausreichend dimensioniert. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird mit 48 m³/h aus dem Trinkwassernetz sichergestellt, wobei Löschwasserentnahmestellen in einer Entfernung von 150 m erreichbar sein müssen. Diese werden ggf. nachgerüstet.

Am östlichen Ende des Plangebietes befindet sich die Rohrleitung 267 für deren Unterhaltung der Gewässerpflegeverband Oberer Warder See zuständig ist. Nach § 6 Absatz 5 der Satzung des Gewässerpflegeverbandes müssen verrohrte Gewässer und Rohrleitungen, die vom Verband zu unterhalten sind, in einem Abstand von 3,0 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnende Sträucher dürfen in dem vorgenannten Bereich nicht gepflanzt werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein.

7 Immissionsschutz

7.1 Geruchsimmissionen

In der Dorfstraße 47 besteht ein bestandsgeschützter landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiver Tierhaltung. Es ist davon auszugehen, dass der Betrieb langfristig weiterbetrieben wird. Der Betrieb muss bereits heute auf die insbesondere südlich und westlich vorhandene benachbarte Wohnbebauung Rücksicht nehmen und ist verpflichtet, seine Anlagen nach dem Stand der Technik zu führen. Durch den Einbau effektiver Filteranlagen hat sich die Geruchsbelastung bis heute erheblich verbessert. Aktuelle Daten über die Geruchsbelastungen liegen nicht vor, sind aber auch nicht erforderlich, da für eine mögliche weitere Wohnbebauung, die näher als der vorhandene Bestand an den Betrieb heranrücken könnte, keine geeigneten Flächen bestehen. Im Übrigen ist dieses enge Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen historisch gewachsen und ortsüblich und in gegenseitiger Rücksichtnahme geübt. Durch die Überplanung wird in diese bestehende Gemengelage nicht eingegriffen. Es entstehen keine neuen oder zusätzlichen Konflikte.

7.2 Lärmimmissionen

Der Teilbereich nördlich der Dorfstraße und im Wohldreder wird vom Straßenlärm der BAB 20 beeinflusst.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet/Dörfliches Wohngebiet eingestuft. Nach der DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau gelten hier die Orientierungswerte 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Lärmvorsorgewerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BIm-SchV) liegen bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Als Orientierung dient die Lärmkartierung 2022 des Landes SH, die auch Grundlage der fortlaufenden Lärmaktionsplanung der Gemeinde ist.

In der Lärmaktionsplanung 2019 wird festgestellt, dass die Lärmsituation u.a. im Bereich Wohldreder und im westlichen Bereich der Ortslage zwar verbesserungsbedürftig sei, die nach dem EU-Berechnungsverfahren ermittelte Belastung löse aber keinen gesetzlichen Anspruch auf Lärminderung aus.

Als Bestandteil der seit 1979 rechtswirksamen Innenbereichssatzung der Gemeinde gem. § 34 Abs. 4 BauGB sind diese Flächen bei der seinerzeitigen Bemessung der Lärmschutzmaßnahmen als Bauflächen berücksichtigt worden. Seitens des Straßenbaulastträgers wurde der aus dem Bau der A20 resultierende planfestgestellte Lärmschutz umgesetzt. Darüber hinaus können keine weiteren Maßnahmen begründet werden. Der Lärmschutz entlang der A20 im Bereich Geschendorf ist abschließend geregelt.

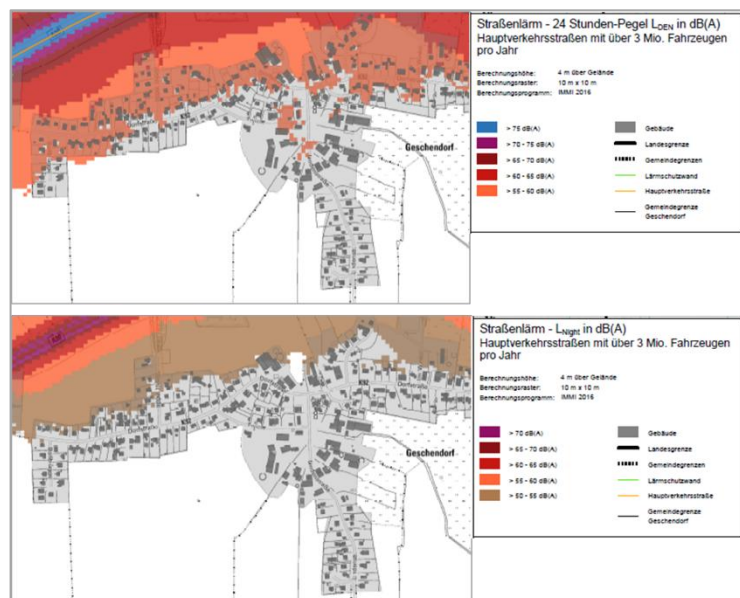


Abb. 3: Lärmkartierung 2022, Quelle: Lärmaktionsplan Gemeinde Geschendorf

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. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen würde nach Wasserrecht einen erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (z.B. durch den Bau einer so genannten „Weißen Wanne“) könnte eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

8.2 Archäologie

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

8.3 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. Schotter- oder Steingärten sind unzulässig.

8.4 Stellplätze

Nach der gemeindeeigenen Stellplatzsatzung vom 05.09.2020 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

8.5 Grundstücksteilungen

Bei der Teilung von Grundstücken ist entweder im Zuge der katasteramtlichen Teilung oder durch Baulast dafür Sorge zu tragen, dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist. Nach § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Gemeinde Geschendorf
Der Bürgermeister

Geschendorf, den

(Tiegs)