



Gemeinde Geschendorf

Bebauungsplan Nr. 9

für das Gebiet

„Grundstücke nördlich und südlich der Dorfstraße Nr. 49 bis 55 sowie Nr. 16 bis 44h, Grundstücke Im Winkel Nr. 1 bis 7 sowie Nr. 2, Grundstücke nördlich und südlich der Twiete Nr. 1a bis 5a sowie Nr. 2 bis 6 und Grundstücke östlich und westlich der Lindenstraße Nr. 1 bis 25 sowie Nr. 2 bis 24a“

Begründung

Veröffentlichungsexemplar

Gender Erklärung:

Zum ausschließlichen Zweck der besseren Lesbarkeit wird in dieser Bebauungsplanbegründung auf eine geschlechterspezifische Schreibweise verzichtet. Personenbezogene Bezeichnungen sind somit ohne Absicht einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes geschlechtsneutral gemeint und zu verstehen.

Inhalt

1 Allgemeines, Verfahren

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen

4.2 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

4.3 Nicht überbaubare und überbaubare Flächen

4.4 Gestaltung

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

5 Naturschutz

5.1 Vermeidung, Minimierung, allgemeine Eingriffsregelung

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

5.3 Besonderer Artenschutz

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

7 Immissionsschutz

8 Hinweise

8.1 Grundwasserschutz

8.2 Löschwasser

8.3 Archäologie

8.4 Nicht überbaute Flächen

8.5 Stellplätze

8.6 Grundstücksteilungen

1 Allgemeines, Verfahren

Die Gemeindevertretung Geschendorf hat auf ihrer Sitzung am 23.11.2023 beschlossen, für das Gebiet „Grundstücke nördlich und südlich der Dorfstraße Nr. 49 bis 55a sowie Nr. 16 bis 44h, Grundstücke Im Winkel Nr. 1 bis 7 sowie Nr. 2, Grundstücke nördlich und südlich der Twiete Nr. 1a bis 5a sowie Nr. 2 bis 6 und Grundstücke östlich und westlich der Lindenstraße Nr. 1 bis 25 sowie Nr. 2 bis 24a“ den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen.

Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung. Mit der Planung wird städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt und die Entwicklung in eine ortsangepasste, geordnete Nachverdichtung gelenkt. Zudem soll das Ortsbild des historischen Ortskerns in der Lindenstraße mit seinem Lindenanger und der typischen Bebauung mit großvolumigen, landwirtschaftlichen Wohngebäuden 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 Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Zusammen mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 liegt die zulässige Grundfläche über 20.000 m², aber unter 70.000 m². Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan für die geordnete Nachverdichtung des Bestandes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Bebauungsplan Nr. 8

Überbaubare Fläche: 41.457 m²

Zulässige Grundfläche: $41.457 \text{ m}^2 \times 0,3 = 12.437,1 \text{ m}^2$

Bebauungsplan Nr. 9

Überbaubare Fläche: 103.437 m²

Zulässige Grundfläche Teilbereich 1: $69.147 \text{ m}^2 \times 0,3 = 20.744,1 \text{ m}^2$

Zulässige Grundfläche Teilbereich 2: $34.290 \text{ m}^2 \times 0,25 = 8.572,5 \text{ m}^2$

Bebauungsplan Nr. 10

Überbaubare Fläche: 60.891 m²

Zulässige Grundfläche: $60.891 \text{ m}^2 \times 0,3 = 18.267 \text{ m}^2$

B-8, B-9 und B-10 zusammen: 60.020 m² zulässige Grundfläche

Vorprüfung des Einzelfalls/Überschlägige Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum BauGB:

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 zum BauGB Bezug genommen wird.

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 der Grundlage der bestehenden Innenbereichssatzung vom 07.03.1979 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 Entseidelungen 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.

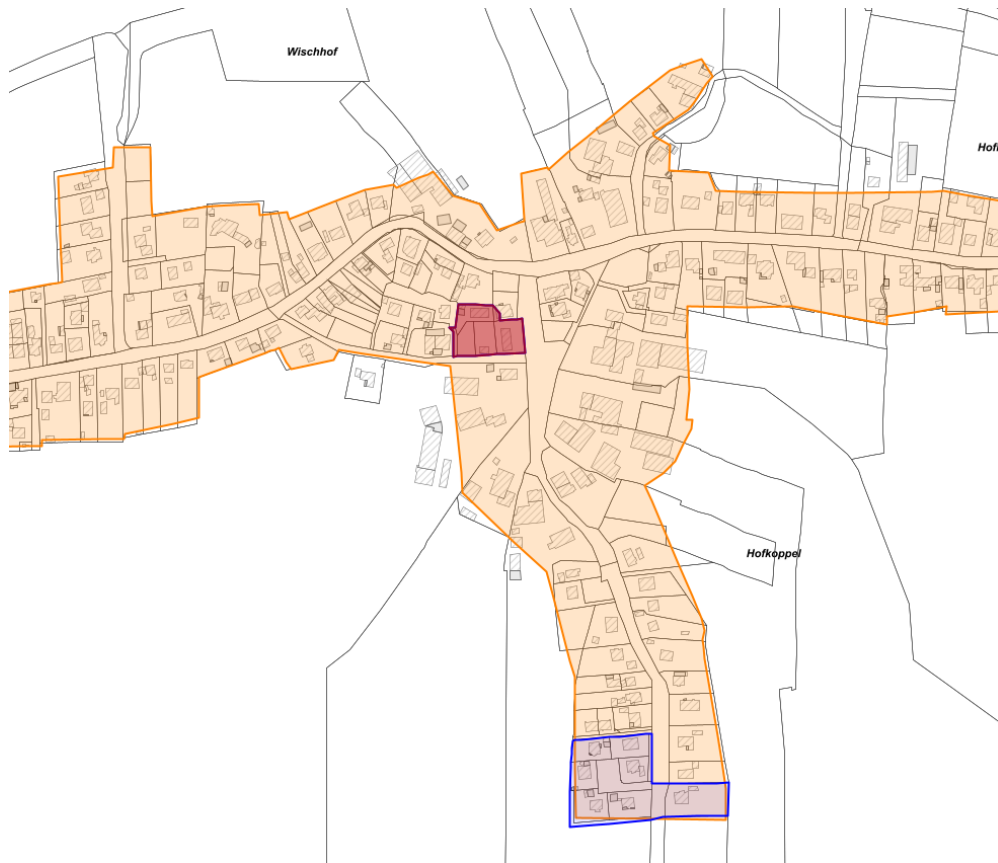


Abb. 1: braun: Innenberichssatzung vom 07.03.1979, blau: B-Plan Nr. 2, rot: B-Plan Nr. 5, 1. Änd.

- 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.



Abb. 2: blau schraffiert: archäologische Interessensgebiete, Auszug Digitaler Atlas Nord, Archäologieatlas

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. 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.

Gesamtergebnis der überschlägigen Prüfung:

Die überschlägige Prüfung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist somit zulässig.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Geschendorf und besitzt eine Größe von ca. 11,8 ha.

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

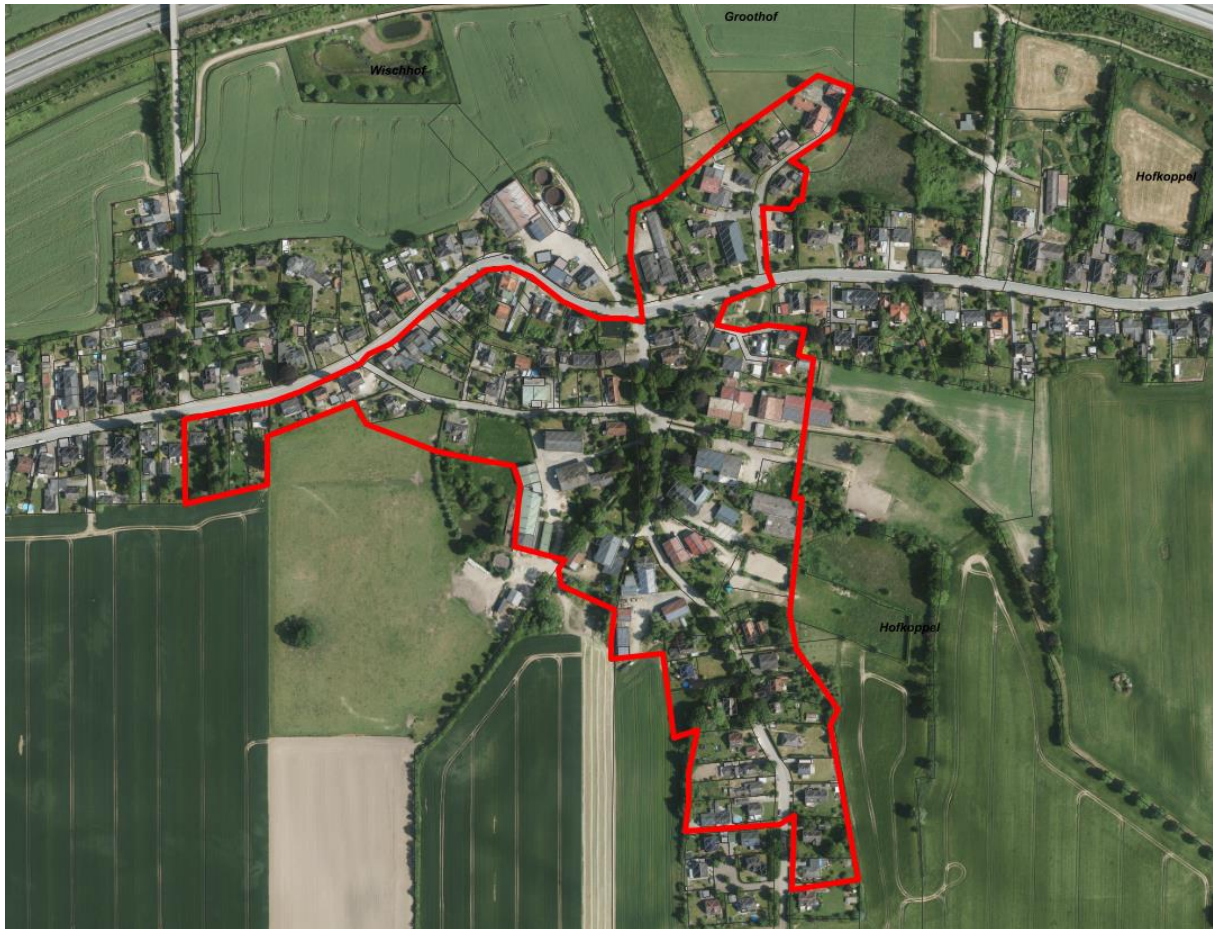


Abb. 3: Luftbild 2023, rot: Plangeltungsbereich

3 Planungsanlass und Planungsziele

Zurzeit sind Bauvorhaben im Plangebiet planungsrechtlich nach den §§ 30 und 34 BauGB i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 5 sowie der Innenbereichssatzung vom 07.03.1979 zu beurteilen. § 34 BauGB ist als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet, eine künftige Bebauung 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. 9 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Dorfes langfristig zu sichern und dabei eine geordnete Nachverdichtung zu regulieren. Nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung beschränken sich die Festsetzungen auf ein Maß, 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 Nutzungsintensitäten 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. In Teilbereich 2, dem historischen Ortskern, befinden sich heute landwirtschaftliche Hofflächen mit großvolumigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf großzügigen Hofflächen. Bei einem Abriss von Gebäuden wird eine deutlich intensivere Flächennutzung mit Wohngebäuden, Nebenanlage und Stellplätzen wahrscheinlich. Damit diese nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes und einem hohen Grad an Neuversiegelung führt, wird die Grundflächenzahl hier mit 0,25 festgesetzt.

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 Nicht überbaubare und 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 vom 07.03.1979. 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 3 m 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 6 m hiervon ausgenommen. Die vorhandenen baulichen Anlagen und Zufahrten genießen Bestandschutz. 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. In Teilbereich 2 dient die Festsetzung zudem dem Erhalt des historischen Ortsbildes. Hierfür werden zusätzlich auch in den Vorgärten stehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Abweichend vom Bauordnungsrecht wird für bauliche Anlagen festgesetzt, dass zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m im Teilbereich 2 nicht unterschritten werden darf. Dies gilt für bauliche Anlagen jeglicher Art, also für genehmigungspflichtige, aber auch genehmigungsfreie Anlagen. Zu den baulichen Anlagen gehören Stellplätze, Carports, Garagen und Stellplätze. Viele Menschen fühlen sich durch die Wände grenzständige oder grenznahe hochbauliche Anlagen in ihrer Aussicht belastet und auch der Blick auf grenznah abgestellte Fahrzeuge empfinden viele als sehr unattraktiv. Mit der Festsetzung zum seitlichen Grenzabstand wird nachbarlichen Beeinträchtigungen und Streitigkeiten vorgebeugt und der offene Charakter des historischen Dorfkerns bewahrt.

Zudem wird durch die nachrichtliche Übernahme von verrohrten Gewässern ein Abstandsstreifen von 3 Metern zu beiden Seiten des Rohres dargestellt und entsprechend die überbaubare Grundstückfläche angepasst. Hierbei handelt es sich um die Darstellung der Vorgaben der Satzung des Gewässerpflegeverbandes „Oberer Warder See“, die auch ohne den Bebauungsplan gelten. Sollte die Verrohrung verlegt werden oder sich herausstellen, dass diese im konkreten Fall räumlich an anderer Stelle liegt, kann auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche auf dem Schutzstreifen gebaut werden.

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.

Für den historischen Ortskern werden höhere Anforderungen gestellt, um das Gesamtbild nicht zu zerstören. Aus diesem Grund werden zusätzlich Einschränkungen hinsichtlich Wandgestaltung und Dacheindeckung festgesetzt.

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.

Die namensgebenden Linden in der Lindenstraße und die Bäume in den Vorgärten der Grundstücke Lindenstraße 3, 5 und 7 werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Auch weitere ortsbildprägende Bäume werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

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, bei dem nahezu sämtliche Grundstücke bebaut oder bauakzessorisch genutzt sind, tlw. hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden. Die Planung strebt eine Innenentwicklung an mit dem Ziel, eine ortstypische, ortsangemessene Bebauung zu sichern und Fehlentwicklungen vorzubeugen. Damit werden Baurechte gesichert und gestaltet, ohne die Alternative einer Ausdehnung 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 nahezu vollständig im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung vom 07.03.1979, weshalb bereits heute eine Bebauung zulässig wäre. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gilt zudem der Grundsatz, dass Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.



Abb. 4: gelb: Geltungsbereich der Innenbereichssatzung, rot Plangeltungsbereich, blau Bebauungspläne

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.



Abb. 5: rot: Knick, schwarze Dreiecke: Grundstückszugehörigkeit

Die Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Abstand der Baugrenzen zum Knickwallfuß wird entsprechend den naturschutzfachlichen Empfehlungen aus den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ mit 9,00 m (= 1 x max. Firsthöhe) festgesetzt, so dass Konflikte vermieden werden. Die Knicks werden zusätzlich über einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der von Bebauung, Versiegelung, Ablagerung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist, vor Beeinträchtigungen geschützt.

In die Knicks wird nicht eingegriffen.

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.

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 Gebüsch brütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die nicht nestgebunden sind und auf Habi-

tatverluste und Störungen mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. 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 werden aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und dem daraus resultierenden Fehlen größerer offener Freiflächen ausgeschlossen.

Ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten oder gebäudebrütender Vogelarten kann für den Altbaubestand nicht ausgeschlossen werden. Bei einem 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 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

Kommen im und am oder benachbart zum Plangebiet nicht vor.

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die einzelnen Teilbereiche grenzen unmittelbar an die Dorfstraße, die Twiete und die Straße Im Winkel sowie an die Lindenstraße an. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschl. der Löschwasserversorgung sind vorhanden und ausreichend dimensioniert, zusätzliche Mengen zu bewältigen.

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 m³/h gemäß der vorgenannten Rechtsgrundlage sichergestellt werden. Dabei können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit eingerechnet werden.

7 Immissionsschutz

7.1 Geruchsimmissionen

In der Dorfstraße 47 (außerhalb des Plangebietes) und in der Lindenstraße 6 (im Plangebiet, Teilbereich 2) befinden sich zwei bestandsgeschützte landwirtschaftliche Betriebe, die beide intensive Tierhaltung betreiben. Bei beiden Betrieben wird davon ausgegangen, dass sie langfristig weiterbetrieben werden. Durch den Einbau effektiver Filteranlagen hat sich die Situation in Teilbereich 2 bis heute so verbessert, dass Gerüche kaum mehr wahrzunehmen sind. Aktuelle Daten über die Geruchsbelastungen liegen nicht vor.

In der Lindenstraße 3, 5, 7, 8, 9 und 10 gibt es weitere, derzeit nicht aktive, landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Es galt zu klären, ob sie jederzeit wieder in Betrieb gehen könnten oder ob die Stallungen umgenutzt/rückgebaut sind. Eine Abfrage hierzu durch die Gemeinde ergab, dass 3 Betriebe eine Wiederaufnahme der Tierhaltung nicht ausschließen. Die Belastbarkeit dieser Auskünfte bzw. die Wahrscheinlichkeit einer Wiederaufnahme kann nicht abgeschätzt werden, insbes. da es für einzelne Flächen bereits Voranfragen für eine Wohnbebauung gegeben hat. Da die Tierhaltung nicht endgültig aufgegeben wurde, sind die Betriebe hinsichtlich der Emissionen so zu berücksichtigen als würden sie die zulässige Nutzung vollständig ausschöpfen.

Aktuelle Daten über die Geruchsbelastungen liegen nicht vor.

Die Situation in Teilbereich 2 erfordert aus Sicht der Gemeinde derzeit keine gutachterliche Betrachtung. Im Zuge einer Bauantragstellung/Bauanzeige wird vom Antragsteller gutachterlich nachzuweisen sein, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Dies gilt auch für die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohngebäude oder sonstiger landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken. Zu dieser Verpflichtung gibt es eine Festsetzung (s. Pkt. 7.1 der textlichen Festsetzungen).

In Teilbereich 1 gibt es keine aktive landwirtschaftliche Tierhaltung. In der Dorfstraße 47 grenzt jedoch eine Intensivtierhaltung unmittelbar an. Die von ihr verursachten Emissionen beeinflussen insbesondere die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke des Teilbereichs 1.

Diese Situation ist gewachsen und besteht schon seit Langem. Hier gibt es ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen, das schon immer die aus dem Nebeneinander resultierenden Beschränkungen berücksichtigen musste. So geht die Gemeinde davon aus, dass hier heute gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.

Aktuelle Daten über die Geruchsbelastungen liegen nicht vor.

Aus diesem Grund ist für eine Neubebauung oder Umnutzung, die näher an die Emissionsquelle heranrückt als der nicht landwirtschaftlich genutzte Wohnungsbestand, das Bestehen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gutachterlich nachzuweisen. Auch zu dieser Verpflichtung gibt es eine Festsetzung (s. Pkt. 7.2 der textlichen Festsetzungen).

7.2 Lärmimmissionen

Teilbereich des Plangebietes werden vom Straßenlärm der BAB 20 beeinflusst.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet/Dörfliches Wohngebiet eingestuft. Nach der 16. BImSchV gelten folgende Immissionsgrenzwerte:

Einwirkungsorte	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Gewerbegebiete	69	59
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	64	54
Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
Sonstige Flächen und Gebiete, je nach Schutzbedürftigkeit	57-69	47-59

Für die Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde die Lärmkartierung 2022 des Landes SH herangezogen:

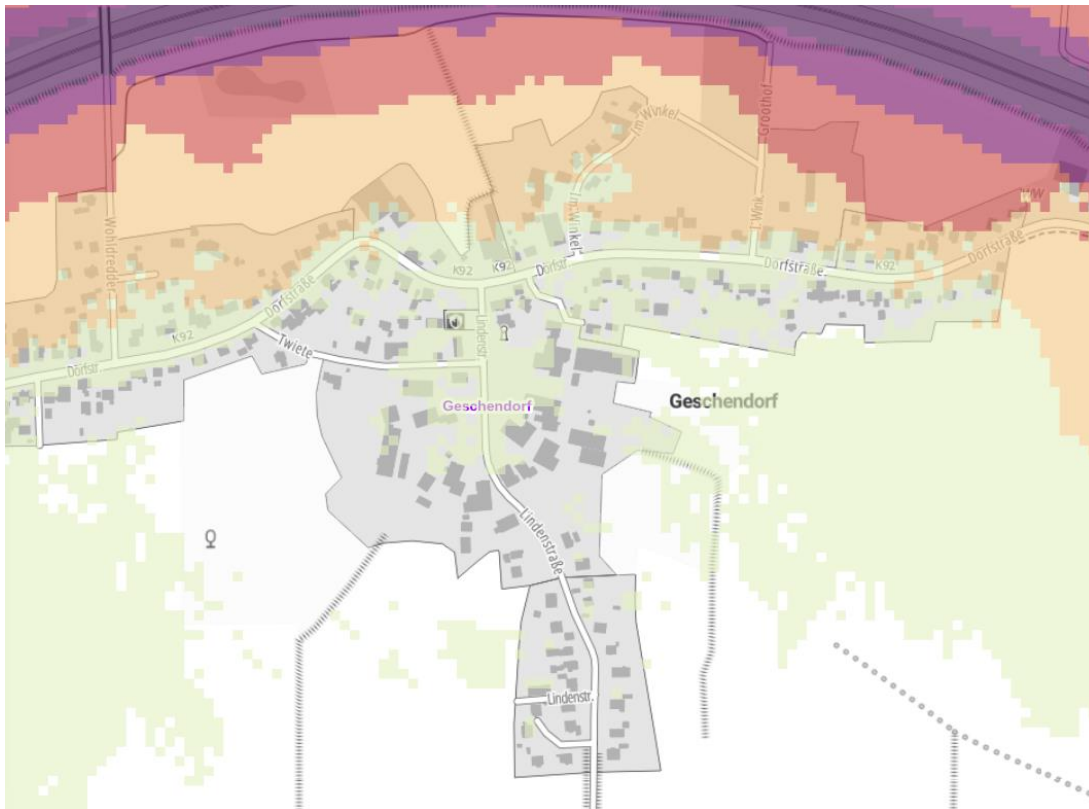
Straßenlärm – 24 Stunden-Pegel L(DEN) in dB(A)

Abb. 6: Auszug Digitaler Atlas Nord, Geoportal Umgebungslärm (LfU), Lärmkartierung 2022, Lärmkarten, Straßenverkehr L(DEN)

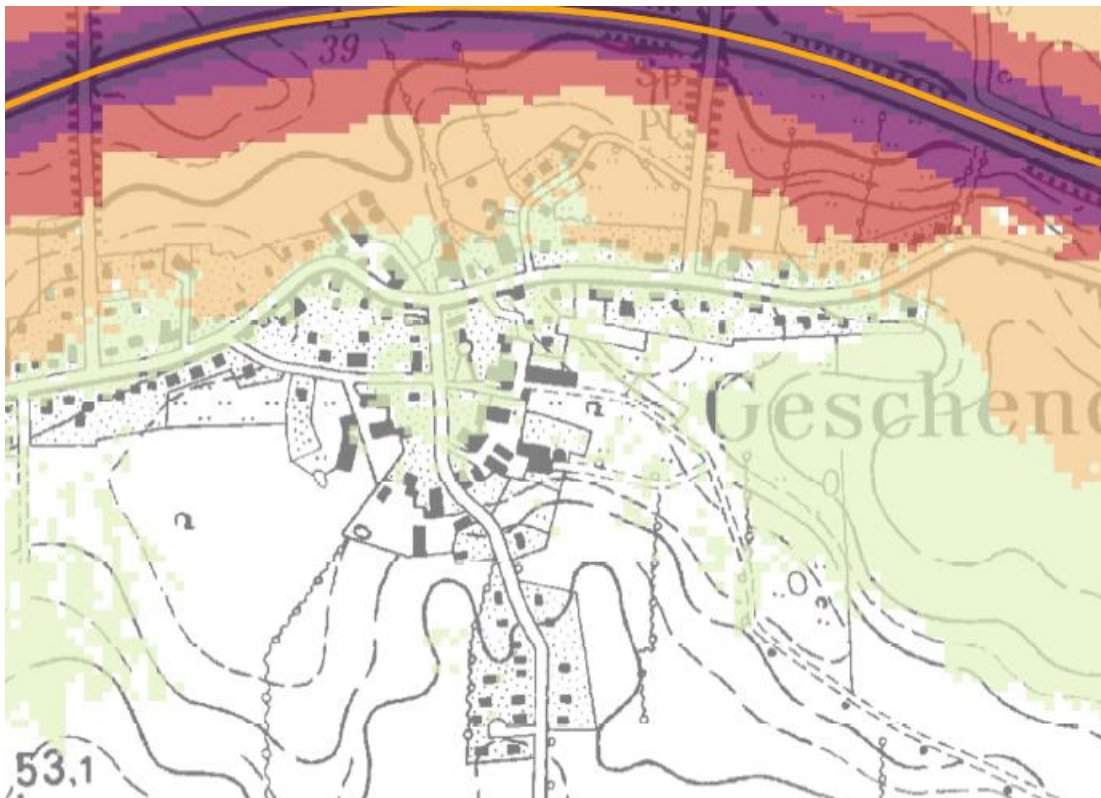
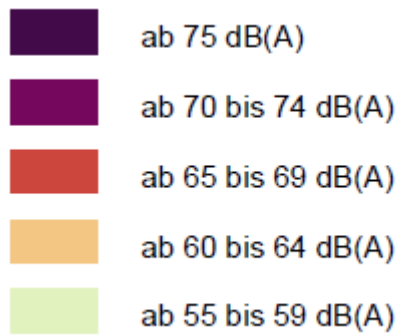


Abb. 7: Auszug Lärmkartierung zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG in SH, , Straßenlärm – L(DEN) in dB(A)



Straßenlärm – L(NIGHT) in dB(A)

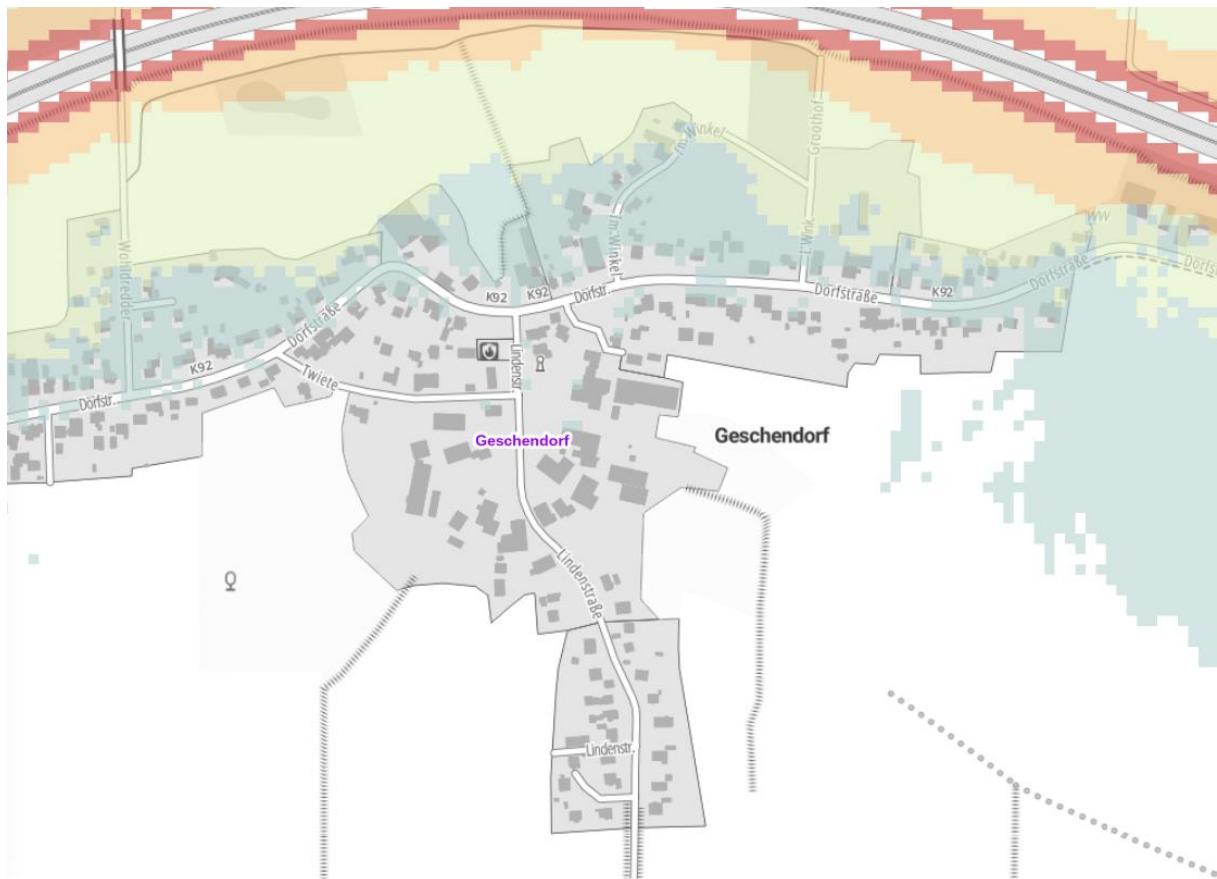


Abb. 8: Auszug Digitaler Atlas Nord, Geoportal Umgebungslärm (LfU), Lärmkartierung 2022, Lärmkarten, Straßenverkehr L(NIGHT)

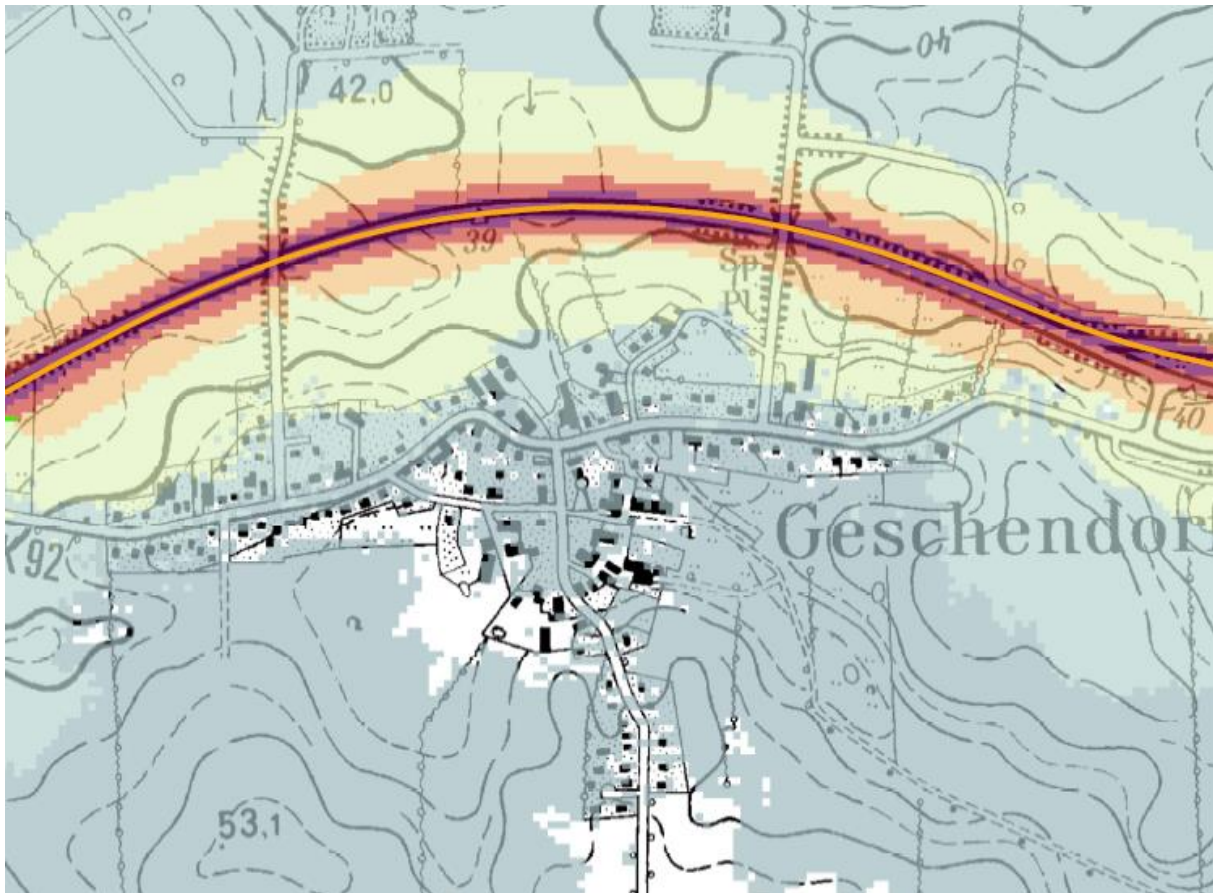
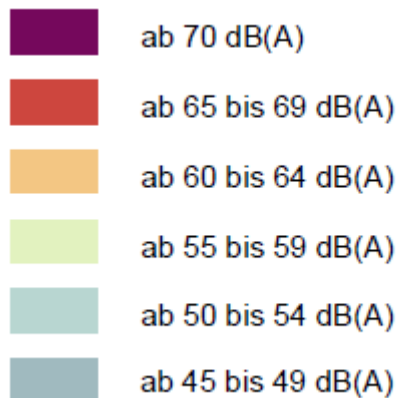


Abb. 9: Auszug Lärmkartierung zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG in SH, Straßenlärm – L(NIGHT) in dB(A)



Ergebnis:

Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV kommen im Plangebiet lediglich im nördlichen Teil des Grundstücks Im Winkel 7 vor. Die Fläche liegt außerhalb der Baugrenzen. Auf allen übrigen Flächen des Plangebiets werden die Grenzwerte sowohl im Tagesmittel als auch in der Nacht nicht überschritten.

8 Hinweise

8.1 Grundwasserschutz

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

8.2 Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der aktuell gültigen Fassung der Landesbauordnung und des Arbeitsblattes 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachverbandes e.V. für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2018-4 Information zur Löschwasserversorgung). Die erste Löschwasserentnahmestelle darf einen maximalen Abstand zur Grundstückszufahrt von 75 m haben. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zu berücksichtigen, dass ggf. die Zufahrten auch als Feuerwehrzufahrten gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr auszubilden sind. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

8.3 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 Eigentümer*in und die Besitzer*in des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

8.4 Nicht überbaute Flächen

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

8.5 Stellplätze

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

8.6 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.

8.7 Trafostation

In den nächsten Jahren ist nach Aussage der SH-Netz voraussichtlich die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Für diese ist im Gemeindegebiet absehbar eine Fläche von 5,5 Meter x 6,5 Meter vorzuhalten. Diese kann auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, auf einen konkreten Standort wird wegen nicht näher bekannter Rahmenbedingungen für den potenziellen Standort seitens der SH-Netz verzichtet.

Gemeinde Geschendorf
Der Bürgermeister

Geschendorf, den

(Tiegs)