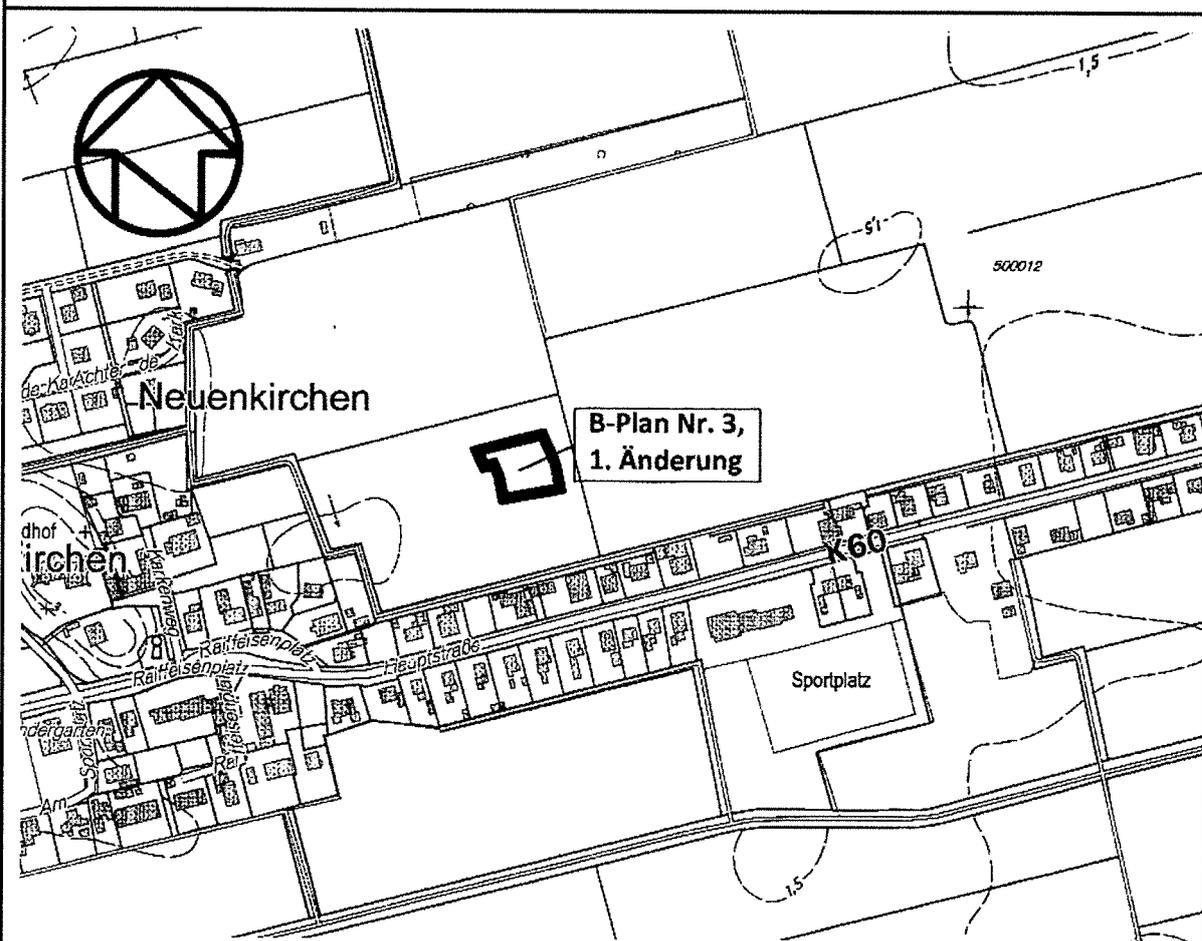


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung der Gemeinde Neuenkirchen

für das Gebiet

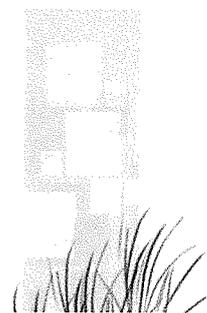
„nördlich der Bebauung an der Hauptstraße  
und östlich der Bebauung am Karckenweg“



Übersichtsplan M: 1:5.000

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, VermKatV-SH

**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 11. Mai 2015

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks  
Dipl.-Umweltwiss. Annette Botters

## Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen.....	2
4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr.....	3
5. Naturschutz und Landschaftspflege .....	3
6. Ver- und Entsorgung.....	6
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	6
8. Flächenbilanz .....	6
9. Kosten.....	7
SCHLUSSBEMERKUNG .....	7

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Wohnbauflächen – W – nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung der Gemeinde Neuenkirchen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „nachfragegerechten Aufbereitung“ von Bauflächen innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup>. Es befindet sich östlich des historischen Ortskernes der Gemeinde Neuenkirchen im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet nördlich der „Hauptstraße“ (K 60).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den direkt anschließenden freien Landschaftsraum, der im unmittelbaren Anschluss an die Planfläche perspektivisch als „Erweiterungsgebiet“ des Wohngebietes vorgesehen ist,
- im Westen durch Wohnbauflächen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3,
- im Süden ebenfalls durch Wohnbauflächen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 sowie mittelbar durch die „Hauptstraße“ (K 60),
- im Osten durch den direkt anschließenden freien Landschaftsraum.

Die Flächen innerhalb des Aufhebungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 1 m ü.NN auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-03-2014 wies die Gemeinde Neuenkirchen insgesamt 986 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Grundschul- und Kindergartenstandort. Neuenkirchen ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide. Weiterhin ist die Gemeinde Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK); am 18-12-2012 wurde die Kooperationsvereinbarung von den Partnergemeinden unterzeichnet.

Im Jahre 2005 trat der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neuenkirchen in Kraft. Planungsziel war die Schaffung von Baugrundstücken für Wohnhausbauten in Form eines

klassischen Einfamilienhaus-Gebietes, da festgestellt worden war, dass innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers keinerlei Bauland-Reserven mehr vorhanden waren.

Im Zuge der Verwertung der Flächen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 ergab sich nunmehr der Wunsch, für ein konkretes Wohnbauprojekt eine größere als ursprünglich vorgesehene Fläche in Anspruch zu nehmen. Da der Gesamtbereich zwischenzeitlich erschlossen wurde und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse ordnungsgemäß hergestellt sind, steht für die Umsetzung dieser Planvariante nur ein sog. „Endgrundstück“ zur Verfügung; hier kann ohne wirtschaftliche Einbußen die erforderliche Fläche an ein vorgesehene Grundstück angefügt werden. Da die städtebauliche Intention der Gemeinde Neuenkirchen, eine der ländlichen Prägung adäquate „luftige“ Bebauung des Neubaugebietes mit entsprechend dimensionierten Grundstücksgrößen erzielt werden kann, entschloss sich die Gemeinde Neuenkirchen, einen Geländestreifen in einer Breite von 6,0 m an das im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Baugrundstück Nr. 9 anzugliedern und die Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend anzupassen.

Ein festgesetzter Pflanzstreifen an der Ostseite des Plangebietes wird ebenso um 6,0 m fortgeführt wie auf der Westseite die zur Erschließung des Baugrundstückes erforderliche Verkehrsfläche.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich wird zur Erschließung der erweiterten Wohnbaufläche nur 6,0 m in nördlicher Richtung verlängert.

#### **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neuenkirchen ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch diese Regelung wird die Inanspruchnahmen von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt und somit geschont, wodurch ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt wird. Im Plangebiet erfolgte im Februar eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen. Das Plangebiet weist einen Intensivgrünlandcharakter auf. Obwohl das Areal bereits seit 2005

als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant ist und sowohl die Straßen als auch die Versorgungsinfrastruktur innerhalb des gesamten Wohngebietes hergestellt sind. Innerhalb des Intensivgrünlandes befinden sich Gruppen, welche eine traditionelle Wirtschaftsweise für Flächen mit feuchteren Standortbedingungen darstellen. Etwa in einem Abstand von 10 m wurden kleine, spatentiefe Gräben ausgehoben, die heute noch an der Wellenstruktur erkennbar sind. Nach Starkregenereignissen sind diese häufig mit Wasser gefüllt. Zum Zeitpunkt der Begehung waren die Gräben nicht mit Wasser gefüllt.

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung sind im Plangebiet keine wertvollen Biotope vorzufinden. Diese Biotopstrukturen und Lebensraumpotenziale lassen keine regional bedeutsamen faunistischen Gemeinschaften vermuten. Insgesamt wäre das Plangebiet als ein potenzielles Biotop für Wiesenvögel anzusehen. Aufgrund der Nutzung kann aber davon abgesehen werden.

#### **Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Die Aufstellung oder Änderungen von Bebauungsplänen können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen, möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prüfung hinsichtlich der sog. „Zugriffsverbote“ sinnvoll.

Das Plangebiet wird insbesondere als Intensivgrünland geprägt. Aufgrund dieser sind im Plangebiet und der näheren Umgebung artenarme Lebensräume vorhanden. Dominiert wird das Plangebiet von den allgemein häufigen Arten Amsel, Haussperling und Kohlmeise, die auch ein Schwerpunktorkommen in den benachbarten Siedlungsbiotopen haben. Für diese potenziell auftretenden Vögel der besonders geschützten Arten gelten das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 (1) Satz 1 und 3. Durch baubedingte Beeinträchtigungen werden beide Verbotsbestände nicht berührt, da keine Wegnahme von Gehölzen oder Gebäuden an/in denen sich potenzielle Brutstätten befinden könnten, erfolgt. Eine Erweiterung der bestehenden Siedlung führt nicht zu einem höheren signifikanten Tötungsrisiko, das über dem allgemeinen Lebensrisiko der Art liegt. Es ist davon auszugehen, dass für die Brutvögel im Verlauf der späteren Nutzung der Flächen Gärten und in den Randbereichen Grünflächen entstehen, die als Nahrungsflächen von den genannten Arten genutzt werden können. Die Verbotstatbestände werden nicht berührt.

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und sind damit streng geschützt. In Europa kommen insgesamt 30 unterschiedliche Fledermausarten vor, in Deutschland sind es 23 und in Schleswig-Holstein leben etwa 15 verschiedene Fledermausarten. Fledermäuse stellen hohe Ansprüche an Standorte für Wochenstuben- oder Winterquartiere. Diese Ansprüche werden im Plangebiet nicht erfüllt- lediglich als Jagdhabitat könnte das Plangebiet dienen. Das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten treten also nicht ein. Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- oder Wanderungszeit ist für die potenziell vorhandenen Fledermausarten durch die Umsetzung des Vorhabens ebenfalls nicht gegeben.

**Sonstige Tierarten**

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von weiteren streng geschützten Tierarten erwarten lassen. Die Haselmaus z.B. erreicht innerhalb Schleswig-Holsteins ihre nordwestliche Verbreitungsgrenze. Hier beschränkt sich die Verbreitung im Wesentlichen auf den östlichen Landesteil. Auch eine besondere Bedeutung des Plangebietes für Amphibien und Reptilien kann aufgrund der dort nicht geeigneten Strukturen sowie der anhaltende Nährstoff-, Pestizid- und Insektizid-Einträge durch die intensive Flächenbewirtschaftung ausgeschlossen werden.

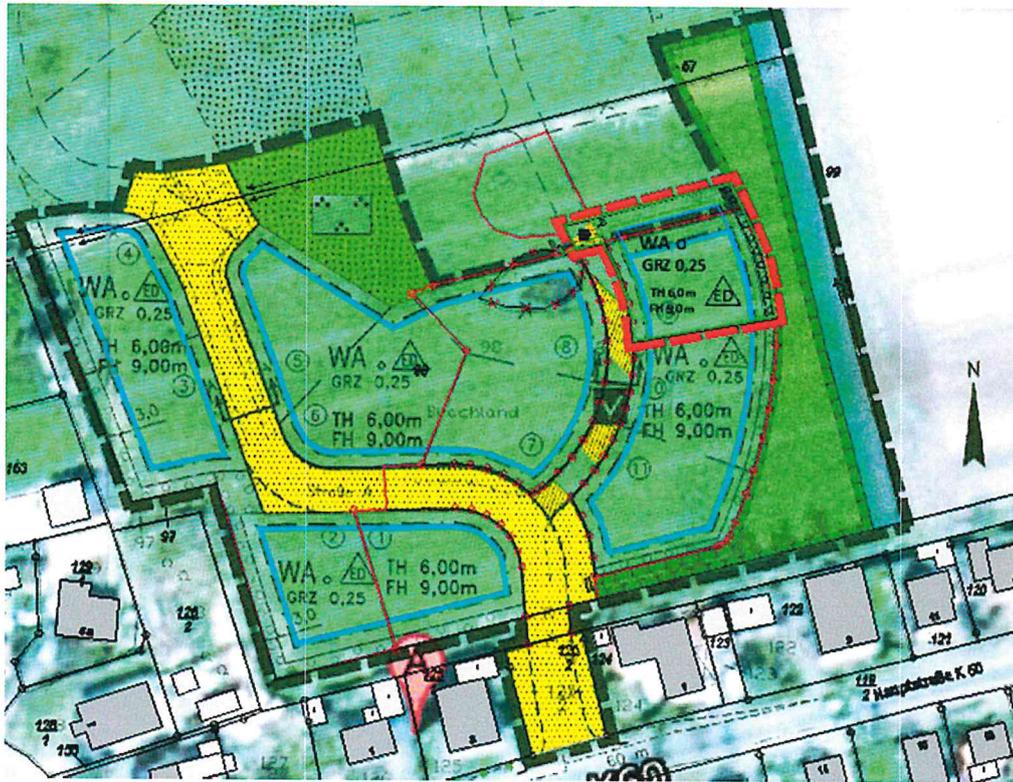


Abbildung 1: Übersicht des Bebauungsplans Nr. 3 mit Geltungsbereich der 1. Änderung

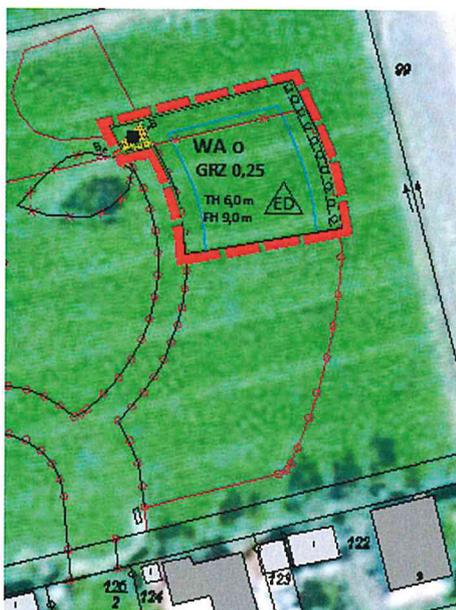


Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3, 1. Änderung

## 6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 3 geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

## 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderung nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8. Flächenbilanz

**Tabelle 1: Flächenbilanzierung**

<b>Bruttobauland</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Allgemeine Wohngebiet – WA -	1.007	96,4
Straßenverkehrsfläche	38	3,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.045</b>	<b>100</b>

## 9. Kosten

Aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstehen der Gemeinde Neuenkirchen neben den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

## SCHLUSSBEMERKUNG

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 3 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Ebenso bleibt die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neuenkirchen neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Neuenkirchen, den

29. 06. 2015

  
- Bürgermeister

