



Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Niendorf a. d. Stecknitz

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Niendorf a. d. Stecknitz gemäß § 10 Abs.4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziel der Bebauungsaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niendorf a. d. Stecknitz hatte am 30.10.2007 und 06.02.2008 beschlossen, für das Gebiet nordwestlich des Schäpperredders, nordöstlich der Dorfstraße, den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen.

Die Gemeinde Niendorf a.d.St. beabsichtigte, nordwestlich des Schäpperredders bzw. nordöstlich der Dorfstraße, den Bebauungsplan Nr. 4 nach § 2 BauGB aufzustellen.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 8.428 m² groß und befindet sich in einem Raum nördlich des alten Dorfkerns Niendorf/St., nördlich des "Schäpperredders" und östlich der "Dorfstraße".

Das Planungsgebiet befindet sich direkt im Anschluss an die vorhandene Bebauung an der nördlichen Seite der Straße "Schäpperredder" sowie an der östlichen Seite der „Dorfstraße“.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst einen im Dorf gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofbetrieb mit angrenzender Hofkoppel sowie zwei Einfamilienhäuser. Der Betrieb besteht nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb. Deshalb sollte die Fläche überplant und umstrukturiert werden.

Planungsziel ist die Errichtung von Einzelhäusern mit einer eingeschossigen Bebauung. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Flur 4, Gemarkung Niendorf a. d. St. und umfasst die Flurstücke 39/10 (Hofstelle), 38/4, 38/6 (beide Hofkoppeln), 103/38 sowie 91/38 (beide Einfamilienhäuser) und 38/2.

Der vorhandene alte Hofbetrieb wurde aufgelöst, die Scheunen, bzw. Stallgebäude sind schon seit Jahren abgerissen worden, nur das Hauptgebäude mit Garten steht noch.

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nach Ansicht der Gemeinde notwendig, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, als Folge einer wesentlichen Erhöhung einer Wohnungszahl, zu verhindern.



2. Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde nach § 13a BauGB durchgeführt.

Da nach Prüfung und Beachtung nachstehender Vorgaben Bebauungspläne der Innenentwicklung keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, bedürfen sie der europarechtlich gebotenen Abgrenzung. Daher unterscheidet der § 13a (1) Satz 2 BauGB Bebauungspläne von weniger als 20.000 m² und Bebauungspläne mit einer Größe von 20.000 m² bis 70.000 m² Fläche des Plangeltungsbereiches.

Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung, gemäß § 13a Baugesetzbuch, durchgeführt.

Die Grundvoraussetzung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegt vor, da die Fläche des Plangeltungsbereiches kleiner als 20.000 m² ist, das Gebiet hat eine Größe von 8.428 m².

Auf eine notwendige parallele Flächennutzungsplanänderung wird verzichtet, da gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Abweichung des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan zugelassen wird, wenn dadurch die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, dies ist in diesem Bebauungsplan der Fall.

Dies macht die vorhergehende oder parallele Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich, er wird, weil insoweit vom Bebauungsplan überholt, lediglich berichtigt. Gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB soll schließlich der Investitionsbedarf in den Bereichen Arbeitsplätzen, Wohnen und Infrastruktur in der Abwägung in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Die Voraussetzungen des § 1a (3) Satz 5 BauGB sind für bestandsorientierte Bebauungsplanungen gegeben. Dies bedeutet, dass gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne nach § 1a (3) Satz 5 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten. Wegen dieser Fiktion sind zu erwartende Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wurde gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ebenfalls abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde die Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** am 15.01.2008 um 19.00 Uhr auf einer Veranstaltung vorgestellt.

Seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen oder Bedenken zur beabsichtigten Planung vorgetragen.

Da das Planverfahren ein beschleunigtes Verfahren ist (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung, dem grünordnerischen Fachbeitrag und der Faunistischen Potenzialanalyse den Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt.



Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurden Hinweise zur Oberflächenentwässerung/ Gewässerunterhaltung und zu möglichen Geruchsimmissionen gegeben, die aber keine planänderungsrelevanten Forderungen ergaben.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst, d.h. es handelt sich hierbei um einen redaktionellen Vorgang. Die Berichtigung ist den Originalausfertigungen des Flächennutzungsplanes beizufügen und dem Innenministerium bzw. dem Kreis zu diesem Zweck zu übersenden.

Die in der Abwägung eingestellten Belange führten nicht zu Planänderungen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wurde gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei einer Überplanung von weniger als 20.000 m² nicht ausgleichspflichtig.

Die Gemeinde ist jedoch verpflichtet Minimierungsmaßnahmen zu überprüfen und einen landschaftsgerechten Übergang von Bebauung zur offenen Landschaft zu schaffen.

Hierzu wurde ein grünordnerische Fachbeitrag erarbeitet.

An der nordwestlichen Grenze der geplanten Bebauung ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Faunistische Potenzialabschätzung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Deutsches Institut für Normung DIN 18920
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Durch die Erarbeitung eines Grünordnerischen Fachbeitrages und einer Faunistischen Potenzialanalyse wurden Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht und Maßnahmen zur Minimierung festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen.

Wie o.g. waren die Eingriffe in Natur und Landschaft bei dieser Überplanung nicht ausgleichspflichtig, jedoch gibt es darüber hinaus eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung der Eingriffe fordern.

Die Faunistische Potenzialanalyse kam zum folgenden Ergebnis:

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird eine Bebauung der vorhandenen Grünlandflächen ermöglicht. Es werden somit Grünland sowie evtl. in geringem Umfang Gehölze überplant. Die im Gebiet bereits vorhandenen Gebäude sollen nicht beseitigt



werden, so dass z.Zt. kein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von in Gebäuden brütenden Vögeln oder Fledermäusen zu erwarten ist.

Es ist im Rahmen der Umsetzung der sich aus der Ausweisung als Wohngebiet ergebenden Vorhaben nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen, eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung wird daher nicht erforderlich.

4. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurden, wurden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.03.2008 beteiligt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.03.2008 bis zum 21.04.2008 statt.

Nach Durchführung der Trägerbeteiligung wurden Ergänzungen in den Planunterlagen, sowie im grünordnerischen Fachbeitrag vorgenommen.

Es wurden Hinweise zur Oberflächenentwässerung/ Gewässerunterhaltung und zu möglichen Geruchsimmissionen gegeben, die aber keine planänderungsrelevanten Forderungen ergaben.

Die in der Abwägung eingestellten Belange führten nicht zu Planänderungen.

Anregungen von Personen wurden nicht vorgetragen.

Niendorf a. d. Stecknitz, den




-Bürgermeister-