

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet „südlich der Schulstraße, westlich der Dorfstraße, nordöstlich der Mühlenstraße und nördlich der freien Landschaft“

Bearbeitung:

B2K Kühle-Koerner PartG mbB - Architekten | Stadtplaner

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

FRANKE's Landschaften und Objekte – Landschaftsarchitekten

Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – Fax: 0431 / 8066664 – info@frankes-landschaften.de

Stand: **11.11.2025**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Parallelverfahren | VE-Plan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) | Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung	4
1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	5
3. Stand des Verfahrens	5
4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße	6
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (Fortschreibung)	7
5.2. Regionalplan für den Planungsraum (2000)	9
5.3. Entwurf Regionalplan 2025, Planungsraum II	10
5.4. Flächennutzungsplan	10
5.5. Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Negenharrie	11
5.6. Ortsentwicklungskonzept - OEK (Stand 2021)	11
6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung	12
7. Inhalte der Planung – Festsetzungen	13
7.1. Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet	13
7.2. Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1. Grundfläche (GR)	14
7.2.2. Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen (GR II)	15
7.2.3. Höhe der baulichen Anlagen	16
7.2.4. Zahl der Vollgeschosse	17
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
7.3.1. Bauweise	17
7.3.2. . Überbaubare Grundstücksflächen	18
7.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	18
7.5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	18
7.6. Mit Rechten zu belastenden Flächen	19
7.7. Grünordnung	20
7.7.1. Gestaltung der Gärten	20
7.7.2. Erhalt von Bäumen	20
7.7.3. Schutzmaßnahmen Bäume	20
7.7.4. Bäume zu pflanzen	20
7.7.5. Erhalt von Dauergrünland	21

7.8.	Verkehrerschließung, fließender Verkehr und ruhender Verkehr	21
7.8.1.	Erschließung, fließender Verkehr.....	21
7.8.2.	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	22
7.9.	Flächen für versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	22
7.10.	Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften	22
7.10.1.	Dachform und -neigung.....	22
7.10.2.	Dacheindeckungen.....	23
7.10.3.	Fassaden.....	23
7.10.4.	Befestigte Flächen.....	24
7.10.5.	Einfriedungen und Zäune	24
7.10.6.	Solar- und Photovoltaikanlagen	24
7.10.7.	Oberirdische Lagerbehälter.....	25
7.10.8.	Niederschlagsentwässerung	25
8.	Erschließung	25
9.	Ver- und Entsorgung.....	25
10.	Schallimmissionen.....	27
10.1.	Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm	27
10.2.	Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm.....	27
11.	Immissionsschutz-Stellungnahme.....	28
12.	Denkmalschutz.....	30
13.	Kampfmittel	30
14.	Bodenordnende Maßnahmen	30
15.	Auswirkungen der Planung	31
16.	Anlagen.....	31
Teil II:	Umweltbericht.....	32
	mit separaten Inhaltsverzeichnis	

Teil I: Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Bereits im Vorfeld zum Planungsprozess des Bebauungsplanes Nr. 1 setzte sich die Gemeinde Negenharrie intensiv mit der Wohnraumfrage auseinander und erarbeitete im Rahmen des wohnbaulich geprägten Ortsentwicklungskonzeptes eine Strategie, um den Bedarf in der Gemeinde angemessen zu begegnen. Negenharrie bevorzugt eine wohnbauliche Entwicklung durch Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungskörpers, welcher durch die Bestandsbebauung geprägt ist, und durch Ergänzungen arrondiert werden soll. Bei der Bestandsbebauung handelt es sich bis auf Ausnahme eines Neubaus um Hofstellen, die zum Teil noch landwirtschaftlich im Haupt- und Nebenerwerb (u.a. Pferdehaltung) genutzt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, bauliche Entwicklungen für den Wohnungsbau zu steuern, indem entsprechend des durch den Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Geplant sind vorrangig Einzelhäuser. Die angestrebte Bebauung mit der Anzahl der geplanten Wohneinheiten entspricht den örtlichen Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Negenharrie, der sich in den kommenden Jahren bis 2030 auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung weiter erhöhen dürfte. Zusätzlich werden die Bedarfe der örtlichen Bauwilligen einbezogen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1 ist es, durch die Konkretisierung der zukünftigen Flächennutzungen die Entwicklung Negenharries zu lenken, um eine künftige Bebauung in den vorhandenen Siedlungskörper mit seinem Ortsbildprägenden Charakter durch die einzelnen Hofstellen und die landschaftlich reizvolle Umgebung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturräumlichen Belange einzubetten. Identitätsstiftende Gebäude und Grünstrukturen im Ort werden durch die Sicherung von Bestandsbebauung, Grünflächen und die Festsetzung ausreichender Freiflächen zum Erhalt von Sichtachsen, erhalten. Die Entwicklung zukünftiger Wohnnutzungen erfolgt dabei in Form von Nachverdichtung auf Baulücken im Innenbereich der Ortslage, so dass einer Zersiedlung des Siedlungskörpers in den Außenbereich vorgebeugt wird. Nationalen sowie landesweiten Bestrebungen zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme im Zuge des Klimaschutzes wird damit Rechnung getragen.

Zusammenfassend wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) geschaffen, indem sowohl die vorhandenen und zukünftigen Wohnnutzungen als auch die landwirtschaftlichen Betriebe im Einklang miteinander koexistieren und identitätsstiftende Strukturen des Ortes erhalten bleiben. Gleichzeitig wird durch Maßnahmen der Innenentwicklung auch ein Beitrag zum Einhalten übergeordneter Klimaschutzziele geleistet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 schafft die Gemeinde eine eindeutige Rechtslage für die zukünftigen baulichen Entwicklungen. Bisher hat die Realisierung eines Bauvorhabens im Gemeindegebiet automatisch eine Änderung der gesamten Innenbereichs- und Ergänzungssatzung notwendig gemacht. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde hat Negenharrie daher bereits ausdrücklich dazu aufgefordert eine klarstellende Bauleitplanung in Erwägung zu ziehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die zukünftige städtebauliche Entwicklung konkretisiert und strukturiert, so dass der Verwaltungsaufwand für künftige Genehmigungsprozesse reduziert werden kann.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Negenharrie hat am 05.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „südlich der Schulstraße, westlich der Dorfstraße, nordöstlich der Mühlenstraße und nördlich der freien Landschaft“ der Gemeinde Negenharrie beschlossen. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan erfolgt im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „südlich der Schulstraße, westlich der Dorfstraße, nordöstlich der Mühlenstraße und nördlich der freien Landschaft“ erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juni 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010 (GVOBl. 2004, 461), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung.

3. Stand des Verfahrens

Die Gemeinde Negenharrie hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 am 05.11.2020 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen eines öffentlichen Erörterungstermins im Rahmen der kommunalen Einwohnerversammlung am 13.02.2023 statt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.09.2021 bis zum 29.10.2021. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden, soweit relevant und wichtig, in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 16.10.2023 durch die Gemeindevertretung.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 05.02.2024 bis zum 08.03.2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Schreiben vom 02.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen beider vorgenannten Beteiligungsschritte wurden Stellungnahmen abgegeben, die zu Änderungen der Planunterlagen führten. Die Grundzüge der Planung waren dabei betroffen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der erneute Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss wurde am 22.09.2025 gefasst.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Negenharrie befindet sich im Amtsbereich Bordesholm im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Der Siedlungsbereich besteht aus der Hauptortslage Negenharrie und dem Ortsteil Fiefharrie. Zum Gemeindegebiet zählen weiterhin die Splittersiedlungen Kiebitz, Loh, Negenharrier Moor und das Gut Ovendorf. Das leicht hügelige Gemeindegebiet befindet sich am Rand der Holsteinischen Schweiz und grenzt an das 521 ha große Naturschutzgebiet Doosenmoor. Die benachbarten Gemeinden sind Groß Buchwald im Nordosten, Schillsdorf im Osten, Großharrie im Süden und Wattenbek im Nordwesten. Die nächste Auffahrt auf die Bundesautobahn 7 liegt ca. 15 km westlich des Gemeindegebietes. Die Landschaft ist von Feldern und Wald geprägt. Auf einer Fläche von 1.244 ha leben in Negenharrie 369 Einwohner (Stand 31.12.2023).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt südlich der Schulstraße, westlich der Dorfstraße, nordöstlich der Mühlenstraße und nördlich der freien Landschaft.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist landwirtschaftlich geprägt. Neben einer großen Grünlandfläche, die großflächig das Dorf von Nordwesten nach Südosten unterteilt, gibt es drei größere Hofstellen, Schulstraße 1 und 19 sowie Dorfstraße 31. Bei allen drei Hofstellen gibt es noch die typischen Gebäudestrukturen, Wohngebäude, Stallungen sowie kleinere Nebengebäude.

Es ist bekannt, dass bei der Hofstelle Dorfstraße 31 eine Pferdebewirtschaftung erfolgt. Zudem ist der vorhandene Güller in Nutzung. Das Wohngebäude wurde Anfang 2020 durch einen Neubau mit einer fast identischen Kubatur ersetzt.

Die beiden verbleibenden Hofstellen sind nach Kenntnisstand nicht mehr in Betrieb, eine Bewirtschaftung im Sinne eines Nebenerwerbes soll aber nicht ausgeschlossen werden.

Die im Bereich der Bauflächen 1 und 2a/b durch das Vermessungsbüro aufgenommenen Nebengebäude, die Mistplatte sowie die offene Güllelagune sind bereits zurückgebaut worden. Neben dem Hauptgebäude wurde Anfang 2020 ein Wohnhaus errichtet. Es handelt sich hierbei um ein Doppelhaus.

Bei allen Hofstellen gibt es größere Bäume, die weitestgehend im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Hervorzuheben hierbei ist die Baumallee zur Hofstelle an der Schulstraße 1 (Baufläche 3).

Zudem umfasst der Geltungsbereich die Straßenkreuzung der „Schulstraße“ und der „Dorfstraße“ der Gemeinde Negenharrie. Auf dem dortigen Anger befinden sich eine Bushaltestelle, eine Grünfläche und zahlreiche erhaltenswerte Bäume. Zusammengenommen mit den Hofstellen hat dieses städtebauliche Ensemble einen ortsbildprägenden Charakter und ist deswegen aus Gemeindesicht unbedingt erhaltenswert.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,38 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als

verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie zu berücksichtigen:

5.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (Fortschreibung)

Der seit 2021 wirksame Landesentwicklungsplan 2021 (LEP-SH) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Negenharrie im ländlichen Raum.

- Das Gemeindegebiet liegt im 10-km Umkreis um das Oberzentrum Neumünster.
- Im Südwesten des Gemeindegebietes befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

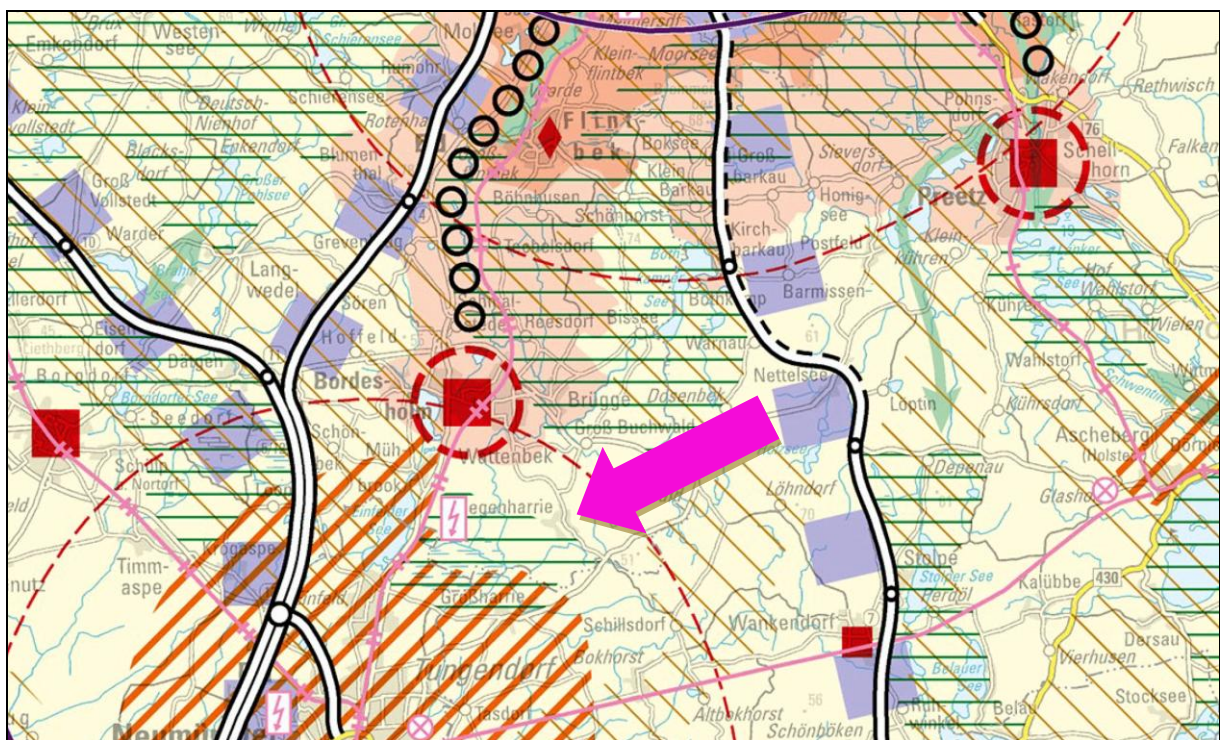


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP 2021 für die Gemeinde Negenharrie, Land Schleswig-Holstein

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

Der Rahmen für Kap. 3.1 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken und dabei demographische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen

berücksichtigen und hinsichtlich der Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Für die Gemeinde Negenharrie ist von Bedeutung, dass sie im ländlichen Raum liegt (s.o.).

Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde. Der bauliche Entwicklungsrahmen läge folglich bei 16 Wohneinheiten. Dem abziehen sind vier Baufertigstellungen aus dem Jahr 2022, wovon nur 3 Wohneinheiten auf den baulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen sind (Zweidrittel-Regelung). Im Jahre 2023 gab es zwei weitere anrechenbare Wohneinheiten. Im Jahr 2024 sind keine Baufertigstellungen zu verzeichnen.

Entsprechend sind sie vom Kontingent der 16 Wohneinheiten abziehen, so dass bis 2036 ein Kontingent zur Entwicklung 11 weiterer Wohneinheiten verbleibt.

Zusammengenommen ergaben sich aus dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf (Stand Februar 2024 im Rahmen der Behördenbeteiligung) sowie bestehenden Baurechten insgesamt 20 Wohneinheiten, die bis 2036 im Gemeindegebiet theoretisch entstehen könnten: Der Bebauungsplan Nr. 1 setzte 10 Wohneinheiten fest. Aus der Prognose möglicher Baufertigstellungen durch bestehendes Baurecht auf Grundlage des OEKs sowie der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Negenharrie besteht für weitere 10 Wohneinheiten ein theoretisches Entwicklungspotenzial.

Unter der Betrachtung der individuellen Eignung der jeweiligen Flächen unter Einbezug baurechtlicher Rahmenbedingungen für Wohnbauvorhaben und der persönlichen Bauwilligkeit der Eigentümer entsprechender Bauflächen, wird die Errichtung von maximal 5 weiteren Wohneinheiten innerhalb des vom LEP bemessenen Zeitraumes bis 2036 als realistisch eingeschätzt.

Folgt man den Ansatz und zieht weitere 5 Wohneinheiten ab, liegt der gemeindliche Entwicklungsrahmen bei 6 Wohneinheiten bis 2036.

Der Bebauungsplan wurde überarbeitet und es werden 9 einzelne Baufenster ohne Baukörper ausgewiesen. Die Baufläche 2a (Schulstraße 19) wurde bereits bebaut (*Baufertigstellung 2022. Der Neubau ist bisher noch nicht in der Vermessungsgrundlage übertragen worden. Eine Aktualisierung erfolgt nach Satzungsbeschluss im Rahmen der katastermäßigen Bestätigung*). Die dort entstandenen Wohneinheiten sind in der der vorgenannten Bilanzierung mit zwei Wohneinheiten berücksichtigt. Im Bereich der Baufläche 5 ist das Gebäude (Wohngebäude der Hofstelle) durch einen Neubau ersetzt worden (*Auch hierfür liegen bis dato keine neuen Vermessungsdaten vor*). Es verbleiben 7 Baufenster.

Zudem sind die textlichen Festsetzungen dahingehend angepasst, dass pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und maximal eine Wohneinheit pro Doppelhausscheibe zulässig sind. Hierbei wird davon ausgegangen, dass nur bei jedem vierten Einzelhaus eine zweite Wohnung geplant bzw. Berücksichtigung findet. Die Annahme resultiert aufgrund von Regionaldaten des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord). Dieser Wert kann für die Gemeinde Negenharrie aber auch für die Nachbargemeinden ausgelesen werden.

Gemäß dem vorgenannten Ansatz wären 1 bis 2 Wohnungen zusätzlich anzurechnen. Neben der zusätzlichen siebten Wohneinheit kommen sehr wahrscheinlich dann bis zu zwei

Wohneinheiten hinzu, so dass insgesamt neun Wohneinheiten in sieben Baufenstern im Plangebiet entstehen werden.

Eine Überschreitung wäre im geringen Umfang möglich, die auch im Rahmen des LEP als Ausnahme nach Kapitel 3.6.1 Abs. 4 zugelassen werden können.

[...] Eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (Absatz 3) ist möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung handelt. Voraussetzung dafür ist, dass ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung vorliegt [...]

Bei den Flächen handelt es sich um Innenentwicklungsflächen, die durch die Bauleitplanung im besonderen Maße geregelt werden sollen. Ohne Bauleitplanung wären Teilflächen unter Berücksichtigung der Satzung der Gemeinde bebaubar, jedoch ohne Steuerungsmöglichkeit der genauen Lage und Kubatur der zukünftigen Gebäude. Zielsetzung dieser Bauleitplanung ist, den Ortsbildprägenden Charakter zu erhalten.

Die Abweichung der zulässigen Wohnraumkontingente durch die Ausweisung von Doppelhäusern wird wie folgt begründet:

Angesichts der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und der gleichzeitigen Knappheit an verfügbarem Bauland ist eine effektive Nutzung der vorhandenen Flächen von zentraler Bedeutung. Die Ausweisung von Doppelhäusern stellt hierbei eine sinnvolle städtebauliche Maßnahme dar, um diesem Ziel gerecht zu werden.

Diese Bauformen ermöglichen die Schaffung von zwei Wohneinheiten auf vergleichsweise geringer Grundstücksfläche und bieten dennoch ein hohes Maß an Wohnqualität. Im Vergleich zu freistehenden Einfamilienhäusern wird durch diese Bauform der Flächenverbrauch reduziert, ohne die Attraktivität des Wohnumfeldes zu beeinträchtigen. Dies trägt nicht nur zur Schonung von Ressourcen bei, sondern auch zur Vermeidung weiterer Zersiedelung.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 klar, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestrebt werden muss. Diese soll insbesondere die sparsame und schonende Nutzung von Boden sicherstellen sowie die dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Anforderungen berücksichtigen.

5.2. Regionalplan für den Planungsraum (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt. Die Gemeinde Negenharrie liegt im Planungsraum III. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Negenharrie liegt dabei im Planungsraum II.

Die Aussagen des Regionalplans zur regionalen Siedlungsstruktur entsprechen denen des LEP 2010. Die Gemeinde Negenharrie ist keinem Ordnungsraum zugeordnet und somit ländlicher Raum. Weiterhin grenzt die Gemeinde an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

5.3. Entwurf Regionalplan 2025, Planungsraum II

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben und liegt als Entwurf vor.

Der Regionalplan 2025 trifft für die Gemeinde Negenharrie folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt südlich des Ordnungsraumes der Stadt Kiel
- Liegt im ländlichen Raum
- Nördlich der Gemeinde liegt ein Vorbehaltsraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe

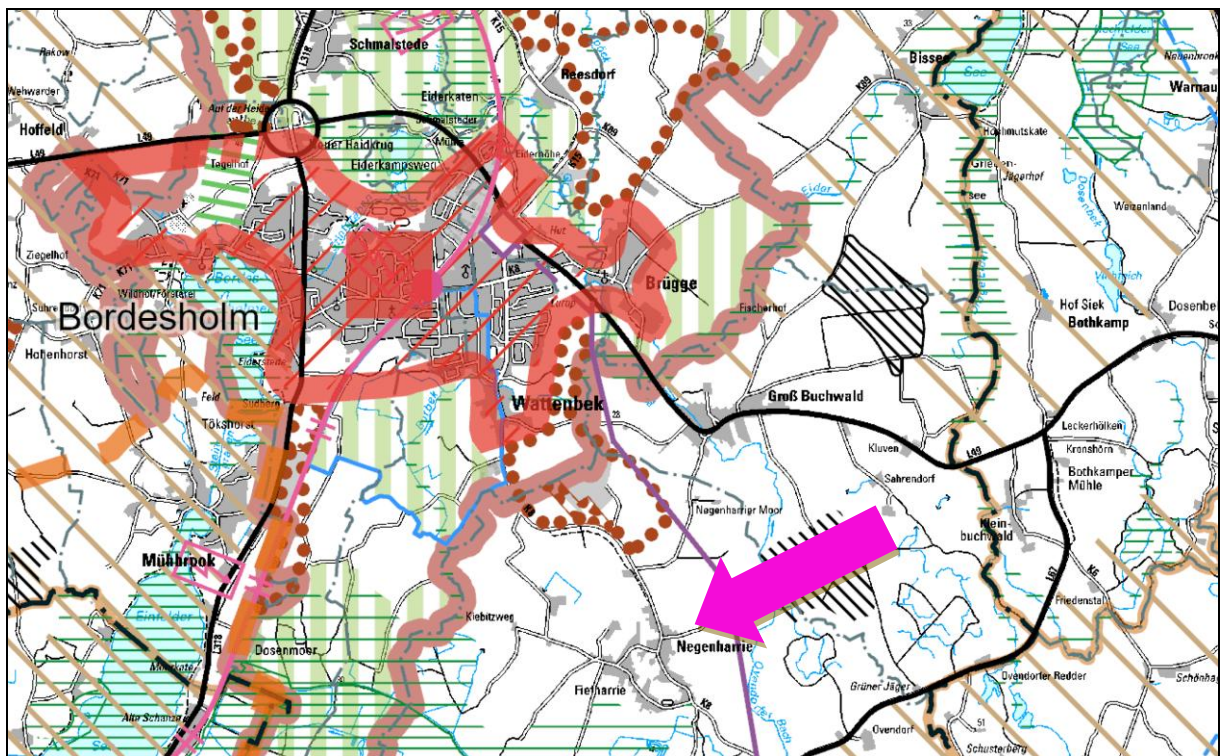


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Hauptkarte des Regionalplanes (Entwurf 2025) für die Gemeinde Negenharrie, Land Schleswig-Holstein

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind bei der Planung zu berücksichtigen bzw. einzuhalten. Für die Gemeinde Negenharrie werden über die Ziele und Grundsätze der im LEP getroffenen Aussagen keine ergänzenden Aussagen getroffen, die im besonderen Maße zu berücksichtigen wären.

5.4. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Wenn jedoch gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der so genannte selbstständige Bebauungsplan bedarf der Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde (Landrätin oder Landrat).

Aufgrund des Ortsentwicklungskonzeptes, der damit einhergegangenen Eigentümerbefragung und des in der Gemeinde kommunizierten Wohnraumbedarfs, haben sich die Eigentümer gemeldet und ihre kurzfristige Bauwilligkeit gegenüber der Gemeinde signalisiert.

Um einer Fehlentwicklung entgegenzuwirken, sollen weiterhin die im Ortsentwicklungskonzept erarbeiteten Leitziele nun im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Die in dem Ortsentwicklungskonzept formulierten Leitziele sind unter anderem der Erhalt der ortsbildprägenden baulichen Elemente und Grünzonen. Im Rahmen einer umfangreichen Erhebung zur ortsbildtypischen Baugestaltung wurde eine Bestandsaufnahme der zugänglichen Haupt- und Nebenanlagen durchgeführt. Das Ergebnis ist, dass die Gemeinde „bunt“ ist. In Negenharrie besteht ein breites Spektrum an Gebäudetypen, Dachformen, Materialien und Farben zur baulichen Gestaltung. Trotz der Vielfalt an baulicher Gestaltung wurde ein Bereich identifiziert, in dem rotes und rotbraunes Sichtmauerwerk vorherrschend ist. Die Kommune hat im Ortsentwicklungskonzept daher festgelegt, dass sie diesem Bereich des Ortskerns in seiner Eigenheit erhalten möchte. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass Neubauten sich durch ihre Fassadengestaltung einfügen müssen und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen werden sollen.



Abbildung 4: Ortsbildprägende bauliche Elemente (linkes Bild) und Grünzonen (rechtes Bild)

Neben den baulich prägenden Strukturen wurden auch charakteristische Grünbereiche in der Gemeinde identifiziert, die die Kommune als zu erhalten bestimmt hat. Die wesentlichen Bereiche sind hierbei der Grünkorridor zwischen Fiefharrie und Negenharrie sowie die beiden Anger an der Dorfstraße und in der Lindenallee.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Nach ersten Erkenntnissen aus dem Ortsentwicklungskonzept stehen der Gemeinde Negenharrie einige Potentiale im Innenbereich zur Verfügung – unter anderem die Umnutzungspotentiale, welche durch den Bebauungsplan nachverdichtet werden sollen. Die Innenbereichssatzung (vgl. Kapitel 5.5) deckt bereits den größten Teil der Hofstellen der im Plangeltungsbereich befindlichen Flächen ab. Die Errichtung von neuen Wohngebäuden innerhalb des Satzungsgebietes ist daher bereits heute schon möglich. Die Gemeinde sieht jedoch unter anderem aus den im Kapitel 5.6 zusammengefassten Ergebnis beziehungsweise

se genannten Gründen des Ortsentwicklungskonzeptes die bauliche Entwicklung planerisch zu steuern.

7. Inhalte der Planung – Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 5a BauNVO)

Es wird gemäß § 5a BauNVO ein „Dörfliches Wohngebiet“ **[MDW]** festgesetzt.

In dem Dörflichen Wohngebiet **[MDW]** sind die nach § 5a Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 (Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Es wird ein Dörfliches Wohngebiete festgesetzt, um die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und die wohnbauliche Entwicklung im Ortskern des Siedlungsbereiches der Gemeinde Negenharrie planungsrechtlich zu steuern.

Das Plangebiet und die dazugehörigen Bauflächen 1 bis 5 sind erschließungstechnisch durch die Dorfstraße, die Mühlenstraße und die Schulstraße vorbereitet. Aufgrund der bislang untergenutzten Fläche bietet sich die Nachverdichtung in diesen Bereichen an, um dem Bedarf unter anderen nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Das geplante Dörfliche Wohngebiet stellt die Erweiterung der bestehenden Struktur dar.

Eines der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Schaffung von Wohnraum und die Sicherung der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Im Teil B Text sind gemäß § 1 Abs. 5 die allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zulässig.

Die vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenanspruchs, des entstehenden Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Immissionen nur bedingt mit den vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen vereinbar.

Die Prüfung obliegt den Gremien der Gemeinde Negenharrie sowie der Genehmigungsbehörde. Als mögliche negative Auswirkungen können unter anderen die Erhöhung der Ziel- und Quellverkehre oder mögliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) genannt werden.

In dem Dörflichen Wohngebiet **[MDW]** sind die nach § 5a Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für dieses Plangebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen hohen Flächenbedarf, welcher für das Plangebiet nicht zur Verfügung steht.

Eine Tankstelle hingegen nimmt weniger Fläche ein. Aufgrund der ordnungsgemäßen Nutzungen bei Gartenbetrieben und Tankstellen sind jedoch erhebliche Auswirkungen zu erwar-

ten. Zu nennen sind hierbei die Ziel- und Quellverkehre sowie die Emissionen (Lärm, Geruch, Licht). Die Nutzungen widersprechen daher den gemeindlichen Planungswillen, qualitativen Wohnraum zu schaffen.

In dem Dörflichen Wohngebiet [MDW] sind in den mit *1 gekennzeichneten Baufenstern der Bauflächen (BFL) 3 und 5 die nach § 5a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Die gekennzeichneten Baufenster sind landwirtschaftliche Nebengebäude (Stallgebäude oder ähnliches), die in ihrem Bestand geschützt werden und durch die Vorgaben des Bebauungsplanes neu errichtet werden können.

Zudem liegen die beiden Baufenster der Baufläche 5 in einem Bereich, der durch Immissionen vorbelastet ist, so dass Wohnnutzungen hier ausgeschlossen werden müssen. Die Jahresgeruchsstunden liegen über 15 %. Der Schwellenwert für Schützens würdige Nutzungen (Wohnen) liegt bei Dorfgebieten bei 15 % Jahresgeruchsstunden (vgl. Ausführungen des Kapitels 11 dieser Begründung).

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist die Angabe über die Intensität der Grundstücksausnutzung, vor allem der Bebauungsdichte. Das Plangebiet wird aufgrund der unterschiedlichen Grundflächen (**GR**), der Gebäude- und Traufhöhen (**GH/ TH**) sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in fünf Bauflächen (BFL) unterteilt.

7.2.1. Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

In dem Dörflichen Wohngebiet [MDW] wird eine maximale Grundfläche (**GR**) je Baufenster festgesetzt.

- Baufläche 1 1.300 m²
- Baufläche 2a 240 m²
- Baufläche 2b 240 m² je Baufenster
- Baufläche 3 700 m²
- Baufläche 4 240 m² je Baufenster
- Baufläche 5 800 m²

Begründung:

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der errechnete Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen (Gebäude) überdeckt werden darf.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche mittels einer zulässigen Grundfläche (GR) erfolgt in der Regel dann, wenn die Flurstücke bzw. Grundstücke sehr unterschiedliche Größen aufweisen und/ oder auch die Möglichkeit geschaffen wird, um eine Anzahl von Gebäuden auf den Flurstücken zu errichten. Die Bauflächen 1 und 2a/b liegen auf dem Flur-

stück 19/8, die Bauflächen 3 und 4 (teilweise) auf dem Flurstück 57/1 sowie Bauflächen 4 (teilweise) und 5 auf dem Flurstück 18/3.

Die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) wird wie folgt begründet. Bei den Bauflächen 1, 3 und 5 sind die Bestandsgebäude der Hofstellen festgesetzt. Die Gebäude sind so beschaffen, dass neben einem Wohntrakt auch größere Stallgebäude dazugehören, teilweise auch kleinere Nebengebäude. Die zulässigen Grundflächen fallen hierbei groß aus, zwischen 700 m² bis maximal 1.300 m², je nach Bestandssituation. Die Bestandssituation wird festgesetzt, da die Gemeinde eine landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder auch gewerbliche Nutzung, wie es die BauNVO zu den § 5a vorgibt, nicht ausschließen möchte.

Bei den Bauflächen 2a/b und 4 hingegen besteht die Zielplanung, Wohnraum für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Dementsprechend sollen hier Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Aufgrund der Vorgabe liegt die festgesetzte Grundfläche bei 240 m² je Baufenster

Ausgehend von Grundflächen eines Einfamilienhauses mit ca. 140 m² zuzüglich einer Terrasse oder bei einer Grundfläche eines Doppelhauses von ca. 110 m² zuzüglich einer Terrasse ermöglicht die Festsetzungen zu den Bauflächen 2a/b und 4 einen angemessenen Entwicklungsspielraum der Grundstücke, auch unter der Berücksichtigung der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung.

7.2.2. Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen (GR II)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird ergänzend zur Grundfläche (**GR**) je Baufenster eine Grundfläche für Zufahrten, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen festgesetzt (**GR II**).

- BFL 1 GR II max. 1.500 m²
- BFL 2a/b GR II max. 200 m² je Baufenster
- BFL 2 a Bereich GFL 1 zwecks Erschließung 300 m²
- BFL 3 GR II max. 400 m²
- BFL 3 Bereich GFL 2 zwecks Erschließung 300 m²
- BFL 4 GR II max. 200 m² je Baufenster
- BFL 4 Bereich GFL 2 zwecks Erschließung 400 m²
- BFL 4 Bereich GFL 3 zwecks Erschließung 200 m²
- BFL 5 GR II max. 800 m²

Begründung:

Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, die zulässige Grundfläche darf dabei bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Bezogen auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen würden sich rechnerisch unterschiedlich große überbaubare Flächenanteile ergeben. Dies widerspräche einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen ergeben sich daher im aus der Bestandssituation unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger Grundstücke.

Bei der Baufläche 1 ergibt sich die festgesetzte GR II von 1.500 m² sich aus der Bestandssituation der Hofstelle. Die Flächen ergeben sich aus den für die Hofstelle relevanten Erschließungsflächen (Bestandsübernahme).

Für die Bauflächen 2a/b werden je Baufenster 200 m² festgesetzt. Zusätzliche 300 m² ergeben sich aus der notwendigen Erschließung im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 (GFL 1). Die festgesetzten Flächenanteile sind erforderlich für die notwendigen Stellplatzflächen (Garagen oder auch Carports) sowie um eine Zufahrt auf dem Gelände herzurichten.

Das Bestandgebäude in der Baufläche 3 wird über einer ca. 70 m lange Allee erschlossen. Der lange Zufahrtsbereich sowie die beiden Zufahrtsbereiche zu den angrenzenden Baufenstern der Baufläche 4 werden in der festgesetzten Grundfläche II für den Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 2 (GFL 2) mit 300 m² berücksichtigt. Weitere 400 m² Grundfläche werden aufgrund der Bestandsituation (befestigte Flächen vor den Gebäuden) festgesetzt.

Die 200 m² Grundfläche II je Baufenster der Baufläche 4 ergeben sich aus den notwendigen Stellplatzflächen sowie den Zufahrtsbereichen. Zwei der vier Baufenster werden über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL 2) erschlossen, zwei der Baufenster über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 3). Die Flächenanteile hierfür werden mit insgesamt 600 m² festgesetzt und ergeben sich aus der Planung bzw. der Bestandssituation.

Bei der Baufläche 5 handelt es sich um eine Hofstelle, die wie vorgenannt über eine GFL-Fläche erschlossen wird. Die Erschließung ist bereits vorhanden und ist somit eine Bestandübernahme.

7.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In den Bauflächen (BFL) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (**GH**) und die maximalen Traufhöhen (**TH**) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) sowie die maximal zulässige Traufhöhe (TH) in dem Dörflichen Wohngebiet [**MWD**] wird durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) in dem Dörflichen Wohngebiet [**MWD**] wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH_{max}**) darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

Begründung:

Die Gebäudehöhe ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung üblich. In Verbindung mit einer maximalen Dachneigung von 45° kann eine große Nutzfläche im Dachgeschoß realisiert werden. Durch die unterschiedlichen Festsetzungen soll die Charakteristik der einzelnen Hofstellen und des Ortskerns erhalten bleiben.

Die maximalen Gebäudehöhen werden über Geländeniveau (ü.NHN.) festgesetzt und beziehen sich auf die neue Geländeoberkante der jeweiligen Baufläche. Auf Dächern werden

häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, das bedeutet, dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

Durch die Festsetzung der Traufhöhe wiederum wird die Höhe des DREMPELS beziehungsweise die Höhe der traufseitigen Fassaden begrenzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich das Baugebiet in den Siedlungsbestand beziehungsweise in das Ortsbild einfügen soll. Die Gebäude, die gebaut werden dürfen, sollen zum Siedlungsbestand passen. Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) bezieht sich dabei auf die Höhenangabe über Normalhöhen-null (ü. NHN). Ziel dabei ist, dass die Traufhöhen bei ca. 4,00 m realer Höhe bei eingeschossigen und bei ca. 7,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden begrenzt wird.

7.2.4. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

In den Bauflächen (BFL) sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Im Plangebiet werden einerseits Bestandsgebäude – Hofstellen – planerisch gesichert, und andererseits Baufenster für Neubauten ausgewiesen. Die Festsetzungen für die Bauflächen der Bestandsgebäude orientieren sich dabei immer an den Bestand. Neben den festgesetzten Grundflächen werden auch die Anzahl der zulässigen Geschosse aber auch die Höhe der baulichen Anlagen/ Gebäude gesichert.

Bei den neu ausgewiesenen bzw. nicht bebauten Baufenstern hingegen werden Festsetzungen getroffen, die regulierend eingreifen hinsichtlich der baulichen Entwicklung in Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen orientieren sich hierbei an das Erscheinungsbild des Bestandes in der Umgebung.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Bauflächen (BFL) 1, 3 und 5 sind nur Einzelhäuser (**E**) zulässig. In den Bauflächen (BFL) 2a/b und 4 sind Einzel- und Doppelhäuser (**E/D**) zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen der Bauflächen 1, 3 und 5 sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung ergibt sich aus der Bestandsituation.

Die Baufenster der Bauflächen 2a/b und 4 sind, bis Ausnahme eines Baufensters 2a, nicht bebaut. Ziel ist es, dass dort Einfamilienhäuser, in Einzelfällen auch Doppelhäuser, für den örtlichen Wohnraumbedarf errichtet werden. Dementsprechend sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

7.3.2. . Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Für die Bauflächen werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen werden im Plangebiet weit gefasst, sodass bei der Anordnung der Gebäude ein großer Spielraum bleibt. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grünstrukturen gewährleistet.

Zwei der Baufenster der Baufläche 5 decken nicht die gesamte Bestandsgebäudestruktur ab. Bei den Gebäuden handelt es sich um Nebengebäude bzw. Stallungen der Hofstelle. Begründet wird dieser Schritt, dass der große Einzelbaum langfristig geschützt werden soll.

Beide Gebäude genießen Bestandsschutz. Das heißt, sie können saniert oder umgebaut werden. Sollte ein Neubau erforderlich werden, ist der Neubau innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

7.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. BauNVO)

In dem Dörflichen Wohngebiet [MDW] sind maximal zwei [2] Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine [1] Wohnung pro Doppelhausscheibe [D] zulässig.

Begründung:

Die Begrenzung der zulässigen Wohnungen in Gebäuden wird darin begründet, dass die Gemeinde eine maßvolle Entwicklung steuern möchte. Wohnraum soll geschaffen werden, jedoch eine zu große Dichte vermieden werden.

Zudem kann als Argument aufgeführt werden, dass aufgrund der ländlichen Lage die Menschen mit dem PKW fahren müssen. In der Regel sind daher zwei Fahrzeuge vonnöten, die auf den Grundstücken abgestellt werden müssen. Würden Wohnungen ungesteuert entstehen können, käme zwangsläufig ein Parkraumdruck auf die Gemeinde zu. Dies möchte die Gemeinde durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen umgehen.

Ergänzend wird auf das Kapitel 5.1 verwiesen, wonach die Gemeinde angehalten wird, den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu steuern.

7.5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Hausgarten – private Grünfläche/ Verkehrsgrün – öffentliche Grünfläche

Die private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung Hausgarten [HG] sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün [VG] ist von jeglicher Bebauung, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO-SH, freizuhalten. Darüber hinaus sind sichtverstellende Anpflanzungen (z.B. Hecken über 1,00 m Höhe) und Bodenprofilierungen mit einer Höhe von mehr als 1,00 m nicht zulässig.

Begründung:

Es handelt sich hierbei um einen ortsbildprägenden Dorfplatz und Angerbereich, der in seiner Form erhalten bleiben soll. Insbesondere auch, um die Sichtbeziehungen auf die bebauete und unbebaute Umwelt an der Stelle des Ortskerns zu erhalten.

Erhaltungsbereich Baumreihe

In der Baufläche 3 für die Bereiche der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Zweckbestimmung Erhaltungsbereich der Baumreihe, sind von jeglicher Bebauung, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO-SH, freizuhalten. Bodenprofilierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Baumallee ist als ortsbildprägend und zu erhalten im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes erfasst worden. Weiterhin stellt die Baumallee eine lineare Struktur von alten Großbäumen dar, die aufgrund ihres Alters ebenso ein Habitat für verschiedene Tierarten darstellt. Die Baumallee soll aus den vorgenannten Gründen einen besonderen Schutz erfahren, um sie möglichst lang in ihrer Form zu erhalten.

Sichtdreiecke

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Begründung:

Sichtdreiecke werden aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt.

7.6. Mit Rechten zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangeltungsbereich werden folgende Flächen festgesetzt:

- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger (GFL 1 bis 3)

Begründung:

Die mit Rechten zu belasteten Flächen werden aus unterschiedlichen Beweggründen festgesetzt.

Das Leitungsrecht (L) im Bereich der Bauflächen (BFL) 3 und 4/ 5 dient der Sicherung der jeweils vorhandenen Telekommunikationsleitung.

Das Leitungsrecht (L) im Bereich der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft betrifft eine Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft. Diese Leitung unterliegt dem Gewässerunterhaltungsverband (GUV) Schwale-Dosenbek. Von dieser Leitung ist der satzungsmäßige Abstand einzuhalten.

Die Geh-, Fahr und Leitungsrechte (GFL) 1 bis 3 dienen der Erschließung der vorhandenen Gebäude sowie der geplanten Neubauten. Die Erschließungstrassen sind größtenteils in der Örtlichkeit vorhanden.

In den Flächen, die mit einem Leitungsrecht (L) belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Anpflanzungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Begründung:

Die Korridore der mit Rechten zu belastende Flächen sind freizuhalten, um möglichst schnell und einfach im Bedarfsfall Wartungsarbeiten durchführen zu können. Anpflanzungen können zudem durch das Wurzelwerk Leitungen beschädigen.

7.7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a/b und Abs. 6 BauGB)

7.7.1. Gestaltung der Gärten

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Gemäß § 8 Abs. 1 LBO-SH sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

7.7.2. Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art mit der Pflanzqualität „Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 20-25“ an diesem Standort zu ersetzen.

7.7.3. Schutzmaßnahmen Bäume

Bei vorhabenbedingten Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsprägenden Bäume innerhalb des Plangebietes sind Wurzel- und Traufbereiche der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ der RAS-LG4 „Richtlinie für Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

In der Baufläche (BFL) 3 ist eine Querung der zu erhaltenden Baumreihe mit Wegebaumaßnahmen zur Erschließung der Grundstücke nur an den in der Planzeichnung gekennzeichnet Stellen zulässig. Nicht vermeidbare Flächenbefestigungen für Zufahrten/ Wege im Wurzel- und Traufbereich der zu erhaltenden Bäumen sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Es ist eine wurzelschonende Bauweise zu berücksichtigen.

7.7.4. Bäume zu pflanzen

Innerhalb des Plangebietes sind in Korrelation zu den neu entstehenden Wohngebäuden insgesamt 8 Laubbäume zu pflanzen

- Baufläche 2a/b: Neuanpflanzung von einem [1] Baum je Baufenster
- Baufläche 4: Neuanpflanzung von einem [1] Baum je Baufenster

Die vorgesehen Baumstandorte sind in der Planzeichnung festgesetzt, jedoch so weit flexibel, dass die Bäume in einem Radius von 5,00 m um den dargestellten Standort gepflanzt werden können.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Zug der Pflanzung sind eine Baumsicherung mit Dreibock sowie ein Schutz der Anpflanzung vor Wildverbiss vorzusehen. Es ist eine Auswahl folgender Arten zu verwenden:

Artenauswahl: Tilia spec.
Quercus robur
Aesculus spec.
Fagus sylvatica
Prunus avium
Acer spec.

Pflanzqualitäten: Solitärstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, aus extra weitem Stand, 18-20

7.7.5. Erhalt von Dauergrünland

Die festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen sind zum Schutz der vorkommenden Niedermoorböden, des Wasserhaushaltes und des Klimas sowie zum Erhalt des bestehenden Grünzuges als Dauergrünland zu bewirtschaften und keiner verstärkten Entwässerung zu unterziehen.

Begründung zu den vorgenannten Festsetzungen der Grünordnung:

Die vorgenannten Festsetzungen ergeben sich aus dem im Kapitel 3 des Umweltberichts aufgeführten Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.8. Verkehrserschließung, fließender Verkehr und ruhender Verkehr

7.8.1. Erschließung, fließender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V.m, BauNVO)

Im Teil A Planzeichnung sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung handelt es sich um die Fußwege (Fußgängerbereich).

Begründung:

Im Bereich der Dorfstraße (Kreisstraße K8) und Schulstraße ist der Anger planungsrechtlich gesichert worden. Der Anger wird durch Straßenverkehrsflächen umschlossen, dieser Teilbereich ist daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Fußwege im Geltungsbereich liegen in der Dorfstraße sowie in der Schulstraße. Diese sind ca. 1,50 m breit und sollten planungsrechtlich über den Bebauungsplan gesichert werden. Im Bereich der Mühlenstraße erfolgt eine derartige Festsetzung nicht, da der Fußweg nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden ist, randlich zum Plangeltungsbereich allenfalls nur als Bankette.

Im Teil A Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Begründung:

Eines der Planungsziele ist, den Dorfkern in seinem Erscheinungsbild zu erhalten. Aus diesem Grund wird die angrenzende Grünfläche festgesetzt, so dass ausgeschlossen werden kann, dass Baukörper im unmittelbaren Umfeld errichtet werden können. Ergänzend hierzu werden die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken der Baufläche 4 geregelt. Erschlossen werden die Bauflächen über die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die wiederum an die Dorfstraße bzw. Schulstraßen erschlossen sind. Weitere Zufahrten sollen in diesem Bereich ausgeschlossen werden, dementsprechend werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

7.8.2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO sowie LBO S.-H)

Pro Wohneinheit sind in dem Dörflichen Wohngebiet [MDW] mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

Begründung:

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich des Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Erfahrungen zeigen, dass im ländlichen Raum die Bemessungsgrundlage „ein Stellplatz bzw. eine Garage pro Wohnung“ nicht ausreichend ist. Daher ist es erforderlich, dass mindestens zwei (2) Stellplätze/ Garagen pro Wohneinheit (WE) auf den Grundstücken unterzubringen sind.

7.9. Flächen für versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Es werden Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

Begründung:

Im Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken im Bestand.

7.10. Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO-SH)

7.10.1. Dachform und -neigung

Zulässige Dachformen sind Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (KWD).

Im Dörflichen Wohngebiet [MDW] sind Dachneigungen des Hauptgebäudes von 20° bis 45° zulässig.

Für Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

Begründung:

Im Baugebiet wird ein Nebeneinander von Häusern mit den angegebenen Dachformen zugelassen. Hiermit soll den Bauherren eine gewisse Freiheit überlassen werden bei gleichzeitigem Einfügen der Dachformen in die Umgebung, denn eine Gebäudeerhebung im Zuge

des Ortsentwicklungskonzeptes hat ergeben, dass die ortsprägenden Dachformen das Sattel- und das Walmdach sind.

Über die Festsetzungen wird weiterhin bestimmt, welche Dachneigungen ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 20° bis 45° im Dörflichen Wohngebiet wird eine Gestaltung entsprechend der jeweiligen benachbarten Bebauung vorgegeben, so dass sich die neue Bebauung einfügt und ein ansprechendes Ortsbild gewährleistet wird.

7.10.2. Dacheindeckungen

In den Dörflichen Wohngebiet [MDW] sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit, schwarz und Weichbedachungen (Reet) sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind für die Hauptgebäude in den Satz 1 genannten Farben abweichende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die weit verbreitet und damit typisch für Siedlungen in Schleswig-Holstein sind. Glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ausgeschlossen, weil von ihnen eine Blendwirkung ausgeht, die von den Nachbarn als störend empfunden werden kann. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind, weil sie nur matt glänzen, zulässig.

Die Hofstellen haben größere Dachflächen und sind in der Regel aus Kostengründen nicht mit Dachziegel und Dachsteinen bedeckt, Dacheindeckungsmaterialien sind oftmals Eternitbedachungen (Faserzement) oder Trapezblechbedachungen. Aus diesem Grund werden ausnahmsweise abweichende Dacheindeckungsmaterialien festgesetzt.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind mit abweichenden Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Begründung:

Für Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind aus Gründen der Flexibilität abweichende Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Gemeinde möchte zukünftigen Bauherren solcher Anlagen keine restriktiven Vorgaben machen. Gleichzeitig empfiehlt die Gemeinde jedoch, insbesondere bei diesen Bauwerken eine Begrünung der Dächer vorzusehen. Gründächer tragen zum Nachhaltigkeits- und Klimaschutzgedanken bei, da sie Niederschlagswasser zeitweise zurückhalten und das lokale Mikroklima positiv beeinflussen.

7.10.3. Fassaden

In dem Dörflichen Wohngebiet [MDW] sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk in den Farben rot und rotbraun zulässig. Abweichend von der vorgenannten Festsetzung darf im Giebelbereich zusätzlich Holz in den Farben braun und naturbelassen, als Fassadenmaterial verwendet werden.

An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) der Gemeinde Negenharrie wurde eine Erhebung der ortsbildprägenden Baugestaltung durchgeführt (vgl. Kapitel 5.6). In diesem Zusammenhang stellte sich heraus, dass die Gemeinde „bunt“ ist. Es kristallisierte sich jedoch weiterhin ein historisch gewachsener Kern heraus, in dem rot, rotbraunes Sichtmauerwerk die Bebauung prägt. Die Gemeinde möchte diese Charakteristik erhalten und beschränkt daher die Fassadengestaltung in diesem Bereich.

7.10.4. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. mit Versickerungsfähigen Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster). Der Versiegelungsgrad darf höchstens 50 % betragen.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsanteil möglichst gering zu halten/ zu minimieren. Zudem soll der Wasserhaushalt im Bereich der Bestandsbäume möglichst ohne Einschränkung erhalten bleiben.

7.10.5. Einfriedungen und Zäune

Zum Erhalt des offenen Gebietscharakters werden die zulässigen Höhen der Grundstückseinfassungen auf 1,00 m beschränkt. Für Grundstückseinfassungen bestehend aus Hecken und anderen lebenden Pflanzen ist abweichend eine Höhe von bis zu 2,00 m zulässig. Als Grundstückseinfassungen sind Zäune, Steinwände, Hecken und andere lebende Pflanzen zulässig.

Die Anlage der Grundstückseinfassungen zur Niederung muss auf dem vorhandenen Geländeneiveau erfolgen. Geländeauffüllungen mit steilen Böschungen oder baulichen Geländeabfangungen zur angrenzenden Niederungsflächen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen und Zäune zu den Verkehrsflächen bezieht sich auf die Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche.

Begründung:

Dies begründet sich darin, dass der Straßenraum nicht durch zu hohe Einfriedungen optisch eingeengt und damit die städtebauliche Qualität des öffentlichen Raumes nicht negativ beeinträchtigt wird. Weiterhin möchte die Gemeinde den freien Blick und die Sichtbeziehungen auf die „Grüne Lunge“, welche als Ortsbildprägend wahrgenommen wird, erhalten. Wie bereits im Kap. 10 dargelegt ist der Erhalt der prägenden Struktur als wesentliches Ziel aus dem Ortsentwicklungskonzept hervorgegangen.

7.10.6. Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist.

7.10.7. Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb des Dörflichen Wohngebiets (MDW) nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

7.10.8. Niederschlagsentwässerung

In dem Dörflichen Wohngebiet [MDW] ist in den Bauflächen (BFL) 2b und 4 das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Begründung:

Das Niederschlagswasser (Regenwasser) muss auf den Grundstücken versickern, vgl. Kapitel 9. Die Festsetzung betrifft nur die Bauflächen, die bis dato nicht bebaut sind.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich durch Straßen erschlossen, da es sich um einzelne Nachverdichtungen sowie Erweiterungen auf bereits bebauten Grundstücken handelt. Im Einzelnen wird das Dörfliche Wohngebiet [MWD] über folgende Straßen erschlossen:

- Dorfstraße,
- Mühlenweg und
- Schulstraße.

Alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen (BFL) werden über die bestehenden Zufahrten erschlossen. Entsprechende Überfahrtsrechte sollen da, wo erforderlich, privatrechtlich geregelt werden und sind im Teil A Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücken in ausreichender Stellplatzanzahl vorgehalten. Auf die Errichtung von Besucher-Parkplätzen im öffentlichen Raum wird aufgrund der Dimensionierung der Straßen verzichtet.

9. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den erschließenden Straßen vorhanden. Es müssen neue Leitungen im Plangebiet verlegt werden, damit die geplanten Wohnhäuser an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden können.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH mit Sitz in Bordesholm. Die Trinkwasserleitungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik in das Plangebiet hineinzuverlagern.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfezeit (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Die Löschwasserversorgung wird in Negenharrie durch die Trinkwasserleitung sichergestellt. Im Gemeindegebiet sind gemäß der Hydranten-Richtlinie Unterflurhydranten verteilt. Ergänzend befinden sich im Gemeindegebiet befinden sich 5 einsatzbereite Löschbrunnen aus denen Wasser gefördert werden kann. Diese Löschbrunnen sind so verteilt, dass mit einer maximal 400 Meter langen Schlauchleitung alle Punkte in der Gemeinde erreicht werden sollen. Die Löschwasserbrunnen dienen in ihrer Funktion zum einen als „Back-Up“ zur Wasserversorgung durch die Unterflurhydranten, wenn das Trinkwassernetz kein Löschwasser zur Verfügung stellen kann, zum anderen dazu, wenn eine größere Menge an Löschwasser benötigt wird als die, die das Trinkwassernetz über die zentrale Wasserversorgung zur Verfügung stellt.

Niederschlagsentwässerung (Oberflächenwasser/ Regenwasser)

Die Niederschlagsentwässerung wird für die Bestandsituation nicht verändert. Das heißt, die baulichen Anlagen werden hinsichtlich ihres Versiegelungsanteiles nicht vergrößert bzw. werden in ihrer Bestandsausdehnung festgesetzt. Das Regenwasser wird in die vorhandenen Kanäle eingeleitet. Diese Aussagen treffen für die Bauflächen 1, 2a, 3 und 5 zu. Zudem wurde im Bereich der Baufläche 1 und 2a/b großflächig entsiegelt. Das heißt, dass ein Stallgebäude mit einer Grundfläche von ca. 600 m², eine Remise und Nebengebäude mit ca. 500 m² Grundfläche sowie die ca. 1.500 m² Siloplatte bereits abgerissen worden sind. Zudem ist die ca. 800 m² große Güllelagune zurückgebaut worden.

Für die Bauflächen 2b und 4 ist seitens der Gemeinde eine Baugrunduntersuchung angestoßen worden mit der Fragestellung, inwieweit auf den geplanten Grundstücken versickert werden kann. Fazit des Gutachtens ist, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aus geotechnischer Sicht möglich ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bereichsweise zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden können, da aufgrund des Grundwassers und des Geschiebemergels Einschränkungen auftreten können. Aufgrund der Flächenverfügbarkeiten an bzw. bei den Bauflächen/ Baufenstern schließt sich die Gemeinde der Aussage des Baugrundgutachters einer möglichen Versickerung an. Die Baugrunduntersuchung ist Anlage dieser Begründung.

Für die Bauflächen 2b und 4 wird aus den vorgenannten Gründen eine zwingende Versickerung auf den Grundstücken festgesetzt.

Schmutzwasserbeseitigung

Für die Abwasserentsorgung ist die „Abwasserentsorgung Negenharrie GmbH“, mit Sitz in Negenharrie, zuständig.

Die im Plangebiet zu erstellenden Schmutzwasserbeseitigungsanlagen werden an die gemeindeeigene vorhandene Schmutzwasserkanalisation in die erschließenden Straßen angeschlossen.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Stadtwerke Neumünster (SWN) sind für die Telekommunikation zuständig.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der SH-Netz AG sichergestellt. Bei den Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Bordesholm sichergestellt. Bei den Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen der Versorgungsbetriebe Bordesholm zu berücksichtigen.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

10. Schallimmissionen

Zur Beurteilung der möglichen Belastungen des Plangebietes durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurden durch das Büro Wasser- und Verkehrs- Kontor aus Neumünster zwei lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

10.1. Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm

Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung ist die durch die vorhandenen Nutzungen bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen. Die Emissionen der vorhandenen Nutzungen werden auf der Grundlage der TA-Lärm [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2] beurteilt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln. Zu der vorhandenen Nutzung zählt die Freiwillige Feuerwehr Negenharrie.¹

Da die Freiwillige Feuerwehr nicht Bestandteil des B-Plans Nr. 1, Negenharrie ist und diesbezüglich keine Empfehlungen zur Festsetzung für den B-Plan Nr. 1 gegeben werden können, gelten für die baulichen Erweiterungen und den Betrieb der Feuerwehr die allgemeinen Vorgaben aus dem BImSchG [3]. Entsprechend der Vorgaben der BImSchG [3] sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.²

Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

10.2. Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm

Die zu betrachteten Flächen liegen im Einflussbereich des Verkehrslärms der als Gemeindestraßen klassifizierten Straßen Schulstraße, Mühlenstraße / Lindenallee, sowie der als

¹ Ausgangssituation, Kapitel 7.1, Seite 29 Abs. 1 der lärmtechnischen Untersuchung, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

² Fazit, Kapitel 7.3, Seite 31 aus der lärmtechnischen Untersuchung, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

Kreisstraße klassifizierten Straße Dorfstraße (K23). Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auszusprechen.³

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Bereich parallel zur Dorfstraße (K23) im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis 54 dB(A) und im Beurteilungszeitraum NACHT bis 46 dB(A). Im übrigen Geltungsbereich liegen die Beurteilungspegel unter 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Im gesamten Geltungsbereich wird tags und nachts der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [4] und zusätzlich der Orientierungswert der DIN 18005 [3] für Dörfliche Wohngebiete (MDW) eingehalten.

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [4] von 64 dB(A) auch im straßennahen Bereich eingehalten. Ein Aufenthalt im Freien in der Qualität eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) ist gegeben.

Die Baugrenzen befinden sich alle im Lärmpegelbereich I oder II.

In der vorliegenden Situation wird die erforderliche Qualität der schutzbedürftigen Nutzungen ohne Lärmschutzmaßnahmen erreicht.⁴

Zum Schutz der geplanten Bebauung und der Außenwohnbereiche im betrachteten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.⁵

11. Immissionsschutz-Stellungnahme

Zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung in der Gemeinde Negenharrie und deren Auswirkungen auf das Plangebiet wurde durch die Landwirtschaftskammer eine Immissionsschutz-Stellungnahme erarbeitet. Das vollständige Dokument liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

Für das geplante Vorhaben ist eine Ausbreitungsberechnung nach dem vorgeschriebenen Ausbreitungsmodell AUSTAL Version 3.1.2 mit dem Programm AUSTAL View von Lakes Environmental Software & ArguSoft durchgeführt worden.

Die Rechenergebnisse (ermittelte Jahreshäufigkeiten für Geruch) sind durch das Programm AUSTAL View mit dem tierspezifischen Faktor 0,5 für Rinder- und Pferdehaltung gewichtet worden und geben somit die belastungsrelevante Kenngröße wieder.

³ Aufgabenstellung, Kapitel 5.1, Seite 17 Satz 2 der lärmtechnischen Untersuchung für Verkehr, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

⁴ Ergebnisse – Bestimmung der Beurteilungsergebnisse, Kapitel 5.2, Seite 18, der lärmtechnischen Untersuchung für Verkehr, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

⁵ Empfehlung, Kapitel 5.3, Seite 19, der lärmtechnischen Untersuchung für Verkehr, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

Nach TA-Luft ist in der Regel die belästigungsrelevante Kenngröße von 0,15 bzw. 15% der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Dorfgebiet und die belästigungsrelevante Kenngröße von 0,10 bzw. entsprechend zu 10% der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Wohngebiet einzuhalten. Die im Juni durch die Änderung der BauNVO eingeführten „Dörflichen Wohngebiete“ werden aufgrund der Beschreibung in der BauNVO hinsichtlich der Geruchsimmissionen einem Dorfgebiet gleichgesetzt.

Wohnhäuser im Außenbereich sind gegenüber Geruchsimmissionen aus Tierhaltungen im Sinne des § 35 BauGB weniger schutzwürdig als Wohnbebauungen im Dorfgebiet (vgl. Urteil des OVG Schleswig vom 09.12.2010 - 1 LB 6/10 und des OVG NRW vom 25.03.2009 – 7 D 129/07.NE). In der bundesweiten Genehmigungspraxis wird ein Immissionswert von bis zu 0,25, bzw. 25% der Jahresstunden für den Außenbereich als zulässig angesehen, da insbesondere der Außenbereich zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben dient. Nach der TA-Luft ist es im Außenbereich „unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalls möglich, Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) heranzuziehen“.

Die Berechnung der Geruchsimmission soll nach der TA-Luft auf quadratischen Beurteilungsflächen erfolgen, deren Seitenlänge 250 m beträgt. In Abweichung von diesem Standardmaß können geringere Rastergrößen - bis hin zu Punktbetrachtungen – gewählt werden, wenn sich die Geruchsimmissionen durch eine besonders inhomogene Verteilung innerhalb der immissionsschutzrechtlich relevanten Beurteilungsflächen auszeichnen. Dies ist häufig in landwirtschaftlich geprägten Bereichen anzutreffen.

Um vor diesem Hintergrund die Auflösungsgenauigkeit der Ausbreitungsrechnung bezüglich der zu erwartenden Geruchsstundenbelastung erhöhen zu können, wurde die Kantenlänge der Netzmasche im Beurteilungsgebiet in Abweichung von dem o.g. Standardmaß auf ein Raster der Größe 16 x 16 m reduziert.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf ein großes Beurteilungsgebiet unter Einbeziehung vieler Tierhaltungsbetriebe. Bei der konkreten Betrachtung der Bebaubarkeit von Einzelflächen innerhalb des Beurteilungsgebietes sind Abweichungen zu ermitteltem Ergebnis dadurch möglich, dass einzelne Tierhaltungsanlagen bedingt durch große Entfernung zu den betrachteten Einzelflächen irrelevant sind und somit nicht in der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt werden müssen. Sollten Betriebe mit baurechtlich genehmigten Tierbeständen an den Bestandsschutz verzichten, wären ebenfalls abweichende Ergebnisse zu erwarten. Gegebenenfalls wäre dann die individuell angepasste Berechnung empfehlenswert.

Für die Wohnbebauung ist in der Regel ein Immissionswert von 0,10, bzw. 10% der Jahresgeruchsstunden in Wohngebieten oder 0,15, bzw. 15% der Jahresgeruchsstunden in Dorfgebieten zu berücksichtigen. Innerhalb der in der Ergebnisgrafik (Rasterdarstellung) dunkelgrün dargestellten Bereiche wird der Immissionswert für Dorfgebiete eingehalten. In diesen Bereichen gegenüber der Bebauung im Rahmen eines Dorfgebietes und entsprechend der Beschreibung in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch einem „Dörflichen Wohngebiet“ hinsichtlich der Geruchsimmissionen nach TA-Luft keine Bedenken. Die Einhaltung für die Ausweisung von Wohngebieten zulässigen Immissionswertes wird in der Ergebnisgrafik (Rasterdarstellung) hellgrün dargestellt. In diesen Bereichen besteht gegenüber der Bebau-

ung im Rahmen eines Wohngebietes hinsichtlich der Geruchsimmissionen nach TA-Luft keine Bedenken.⁶

12. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es wird seitens des archäologischen Landesamtes darauf hingewiesen, dass mit archäologischer Substanz, das heißt mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen ist.

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, ist gemäß § 15 DSchG dazu verpflichtet dies 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.

13. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Negenharrie nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten. Dies ist insbesondere bei der gekennzeichneten Fläche, in der Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu beachten.

Im Bereich der Moorböden und anmoorigen Böden muss im Rahmen der Bauarbeiten ein besonderer Fokus auf den Bodenschutz gelegt werden, um eine langfristige Schädigung der Bodenstruktur zu verhindern. Stark humose Böden sind sehr verdichtungsanfällig. Es sind

⁶ Ergebnisbeurteilung, Kapitel 9, Seite 7 der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Anlage der Begründung

bei den Baumaßnahmen besondere, geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten, die die Schädigung der Böden verhindern.

Hinweise:

Seit dem 01.08.2023 gilt übergangslos die neue Mantelverordnung, das bedeutet, dass die Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf EBV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß §6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe zu analysieren und entsprechend zu verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. §8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

15. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Negenharrie erhält durch die Planung ein verträgliches Kontingent an zusätzlichen Wohnbauflächen. Der mögliche Entwicklungsrahmen an neuen Wohnraum wurde, wie es auch seitens der Landesplanung gefordert wird, eingehend mithilfe eines Ortsentwicklungskonzepts (vgl. Kapitel 5.6), bewertet und abgestimmt.

Durch die Planung wird eine derzeit untergenutzte Fläche als Dörfliches Wohngebiet **[MDW]** zugeführt, um eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung für Natur und Umwelt sind untersucht worden und im Umweltbericht dokumentiert.

Der durch die geplante Bebauung induzierte Zusatzverkehr wird als gering eingestuft. Die Hapterschließung des Plangebietes geht von der Dorfstraße (Kreisstraße K8) aus ab, welche das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Der Bebauungsplanes Nr. 1 regelt die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

16. Anlagen

Der Begründung liegen folgende Unterlagen bei:

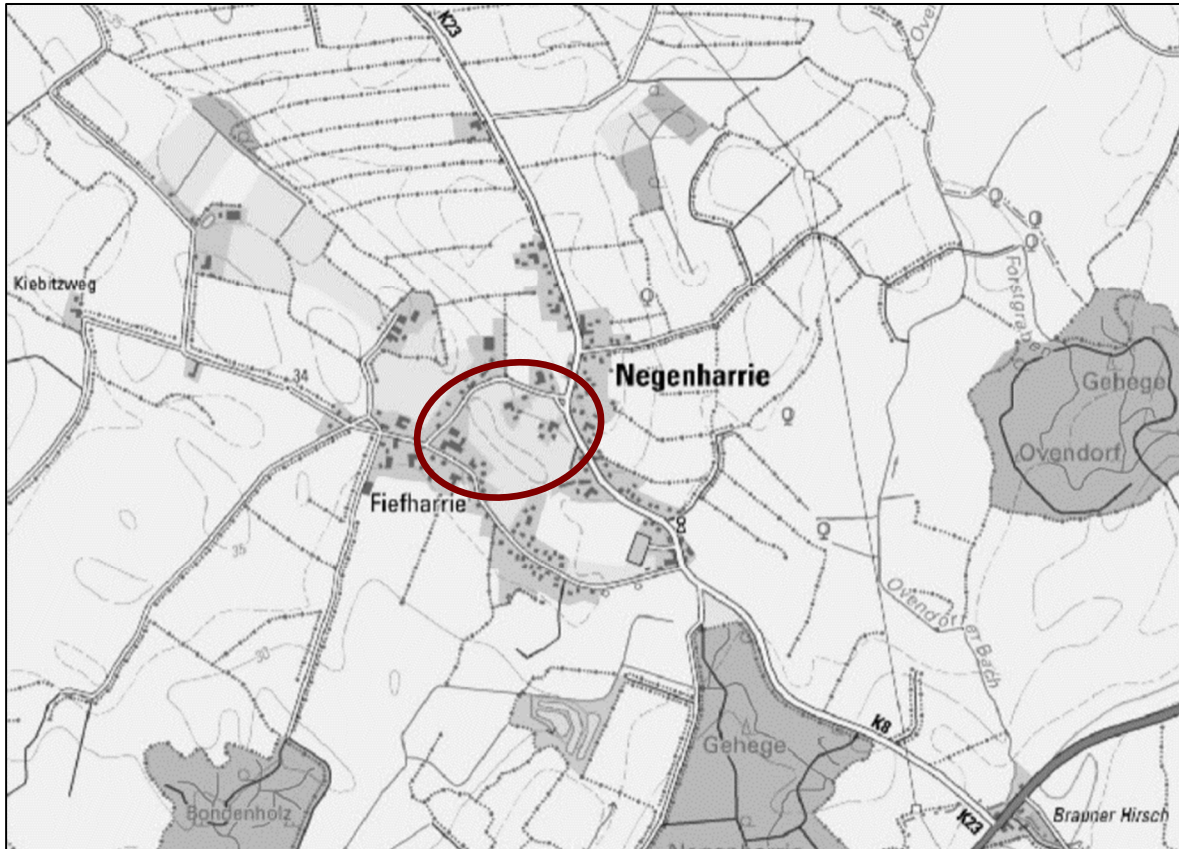
- Anlage 01, Immissionsschutz-Stellungnahme, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp
- Anlage 02, Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA-Lärm, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster
- Anlage 03, Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/ 16. BImSchV, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster
- Anlage 04, Versickerung von Niederschlagswasser, B-Plan Nr. 1, Baugrundbeurteilung, GSB Grundbauingenieure, 24796 Bredenbek
- Anlage 05, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bestands- und Entwurfsplan, Franke's Landschaften und Objekte, Legienstraße 16, 24103 Kiel

Teil II: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gemäß § 2 a BauGB, erstellt durch das Büro FRANKE's – Landschaften und Objekte, Kiel

Teil II

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Negenharrie



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE`S Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand: Oktober 2023

Änderungen zur erneuten Auslegung: Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Fachplanungen	8
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	10
2.1.1	Schutzgut Mensch	10
2.1.2	Schutzgut Tiere	15
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	17
2.1.4	Schutzgut Fläche	20
2.1.5	Schutzgut Boden	20
2.1.6	Schutzgut Wasser	24
2.1.7	Schutzgut Klima	28
2.1.8	Schutzgut Luft	29
2.1.9	Schutzgut Landschaft	30
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	33
3.1	Schutzmaßnahmen	33
3.2	Minimierungsmaßnahmen	35
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	36
4.	PLANUNGSAALTERNATIVEN	38
4.1	Standortalternativen	38
4.2	Planungsalternativen	39
5.	STÖRFALLRELEVANZ	41
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	42
6.1	Verwendete Verfahren bei d. Umweltprüfung u. Hinweise auf Schwierigkeiten	42
6.2	Massnahmen zur Überwachung	42
7.	ZUSAMMENFASSUNG	43
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	43

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im September 2022 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a und 2b der Anlage (Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 2).

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die zwischen Neumünster und Bordesholm liegende Gemeinde Negenharrie besteht aus den Ortsteilen Negenharrie und Fiefharrie. Beide Ortsteile sind in ihrer Siedlungsstruktur als Straßendörfer ausgebildet und liegen nah beieinander. Der von den Ortsteilen ringförmig eingefasste Bereich umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen sowie [dörfliche](#)

Siedlungsstrukturen. Im nördlichen Teil dieses inneren Bereiches zwischen der Dorfstraße, der Schulstraße und der Mühlenstraße liegt das rund 5 ha große Plangebiet. Der Geltungsbereich umfasst eine nur noch reduziert landwirtschaftlich genutzte Hofstelle im Ortsteil Fiefharrie (Schulstraße 19 – Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Gebäude) sowie zwei ehemalige Hofstellen (Schulstraße 1 - Wohnnutzung, Dorfstraße 31 – Wohnnutzung mit Pferdehaltung), welche dem Hauptort Negenharrie räumlich zugeordnet sind.

Die genannten Straßen bilden die westliche, nördliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches. Jenseits der Straßen schließen sich weitestgehend dörfliche Siedlungsstrukturen an, lediglich ein kleiner Teil der Schulstraße grenzt an eine landwirtschaftliche Fläche. Im Süden umgeben **größtenteils** landwirtschaftliche Fläche das Plangebiet. **Siedlungsflächen beschränken sich auf den Straßenverlauf.**

Das Bebauungsplangebiet umfasst **das Flurstück 15/8 der Flur 2, Gemarkung Fiefharrie** sowie die Flurstücke 21, 29/5, 23/6, 23/7, 57/1 und 18/3 der Flur 6, Gemarkung Negenharrie.

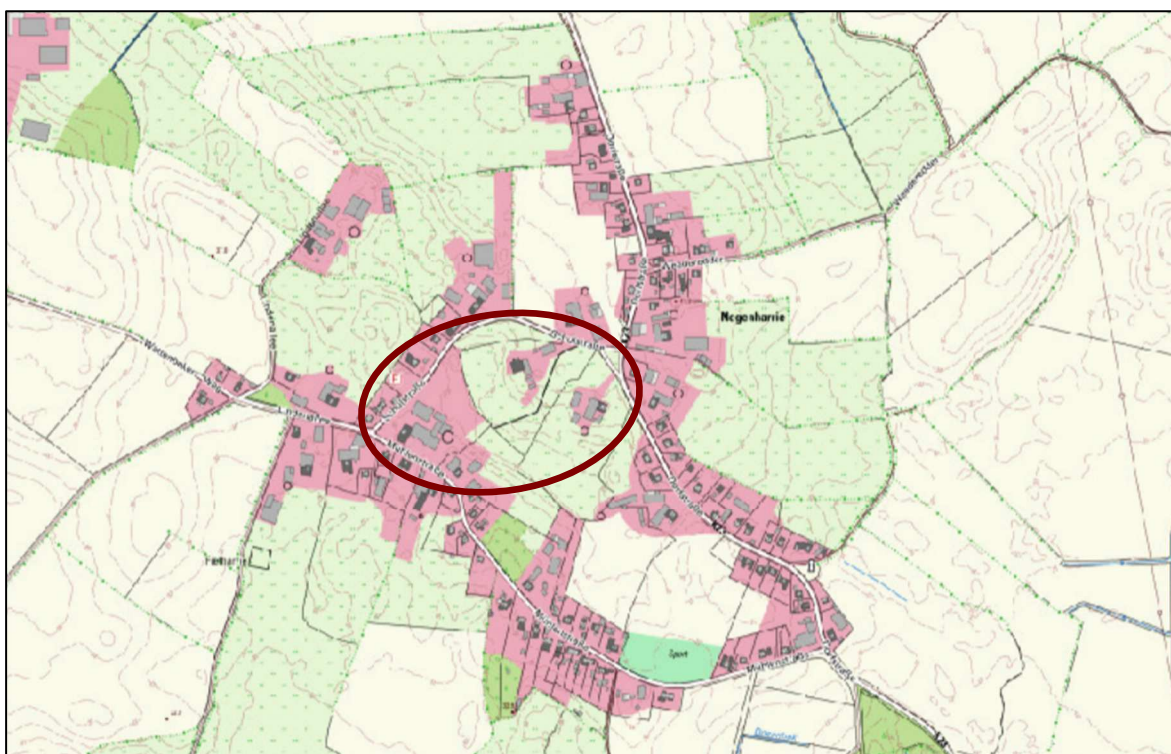


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen im Rahmen der Umnutzung ehemaliger Hofstellen Teile des baulichen Bestandes zu sichern und die Errichtung von weiteren Wohnhäusern sowie den Fortbestand einer Pferdehaltung zu ermöglichen. Die Erschließung des Gebietes ist über die Straßen Mühlenstraße, Schulstraße und Dorfstraße gewährleistet. Einzelne Baufenster sollen über bestehende private Zufahrten und Grundstücksflächen erschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt ein dörfliches Wohngebiet, Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die Landwirtschaft sowie Verkehrsflächen fest.

Das dörfliche Wohngebiet wird in **fünf Bauflächen (BFL 1 bis BFL 5)** unterteilt, um unterschiedliche, standortangepasste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. **Die Bauflächen 1, 3 und 5 sichern im Wesentlichen den baulichen Bestand. In den Bauflächen 2 und 4 ermöglichen die Festsetzungen die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern in jeweils vier Baufenstern. Im gesamten Geltungsbereich ist eine**

zweigeschossige Bauweise zulässig. In allen Bauflächen sind geneigte Dachflächen vorgeschrieben, wobei die zulässigen Gebäudehöhen in den Bauflächen differenziert festgelegt sind.

Die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude (einschließlich Terrasse) ist ebenfalls für jede **Baufläche** einzeln definiert und bewegt sich **für die Bestandsgebäude eng angelehnt an die Bestandsgröße zwischen 700 m² und 1.300 m² je Baufenster. Für die Neubauten in den Bauflächen 2 und 4 sind einheitlich 240 m² je Baufenster festgelegt.** Zusätzlich können weitere je Baufläche definierte Flächen für Nebenanlagen versiegelt werden. Die Werte variieren zwischen **400 m² und 1.500 m²** (siehe folgende Tabelle), was durch die Erschließungssituation (teilweise Notwendigkeit langer Zufahrten) begründet ist. Im Plangebiet ist damit eine Gesamtversiegelung von **rd. 30 %** des dörflichen Wohngebietes zu erwarten. In den **Bauflächen 1, 2, 3 und 5** handelt es sich dabei weitgehend um eine Sicherung des baulichen Bestandes mit kleinflächigen Erweiterungen sowie die Neubebauung baulich vorbelasteter Flächen. In der **Baufläche 4** ist die ergänzende Neubebauung mit Neuversiegelungen verbunden.

Baufläche	GR I	GR II	Gesamtversiegelung
BFL 1	1.300 m ²	1.500 m ²	2.800 m ²
BFL 2a	240 m ²	500 m ²	740 m ²
BFL 2b	720 m ²	600 m ²	1.320 m ²
BFL 3	700 m ²	700 m ²	1.400 m ²
BFL 4	960 m ²	1.400 m ²	2.360 m ²
BFL 5	800 m ²	800 m ²	1.600 m ²

Im westlichen Teil des Plangebietes weist der Bebauungsplan das bestehende Regenrückhaltebecken als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltebecken‘ aus. (...) Die Freifläche zwischen den Ortsteilen Fiefharrie und Negenharrie bleibt landwirtschaftliche Nutzfläche und wird als solche ausgewiesen.

Raumwirksame Bäume (...) sind als zu erhalten festgesetzt.

Differenzierte Beschreibungen der Planungsziele sind außerdem Teil I der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Gemäß Nr. 1b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 vom 05.06.2019

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2014/101/EU vom 30.10.2014

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2025/1237/EU vom 17.06.2025

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 12.8.2025

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baulandmobilisierungsgesetz in der Fassung vom 14.06.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09.07.2021

Ausführungen zur Berücksichtigung der Verordnung finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in der Fassung vom 12.12.2019, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2024

§ 1 Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels und Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie der europäischen Zielvorgaben

§ 3 Minderung der Treibhausgasemissionen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.7 Schutzgut Klima

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.8.2025

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen

Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherplichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in der Fassung vom 27.06.2017, zuletzt geändert 23.10.2024

- Teil 4, Kapitel 2 – Schutz vor Radon
- § 121 Festlegung von Gebieten
- § 123 Maßnahmen an Gebäuden

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.1 Schutzgut Mensch

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.8.2025

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen
- § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Land

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014, zuletzt geändert 01.09.2020

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
- § 16 Erhaltung des Denkmals

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.10 Schutzgut Kultur

Landesnaturchutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2024

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherplichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 27.10.2023

- § 9 Umwandlung von Wald
- § 24 Waldabstand

Nicht berührt

Gemeinsamer Einführungserlass „Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenerwirtschaftung“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche

Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (A-RW 1) in der Fassung vom 10.10.2019, redaktionell überarbeitet am 09.02.2023

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich in den Kapiteln 2.1.6 Schutzgut Wasser und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013, Gültigkeit bis zum 31.12.2028 verlängert gem. Erlass vom 20.11.2023.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiete/ EU-Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich und auf den direkt angrenzenden Flächen gibt es keine FFH-Gebiete und keine europäischen Vogelschutzgebiete.

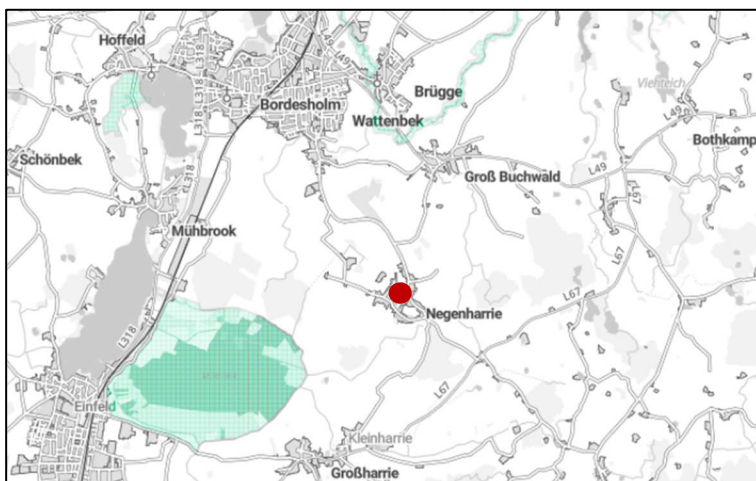


Abb. 2: FFH-Gebiete
Quelle: Umweltportal SH

Im Umfeld des Plangebietes liegen die FFH-Gebiete „Dosenmoor“ (DE 1826-301), „Wald am Bordesholmer See“ (DE 1826-302), „Gebiet der Oberen Eider incl. Seen“ (DE 1725-392) und „Bönebütteler Gehege“ (DE 1926-301). Zwischen dem Plangebiet und dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „Dosenmoor“ liegt eine Entfernung von rd. 1,7 km.

Regionalplan des Planungsraumes III Schleswig-Holstein Mitte Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2020

Gemäß derzeit noch geltendem Regionalplan liegt die Gemeinde Negenharrie im ländlichen Raum, innerhalb der Nahbereichsgrenze von Bordesholm. Der Landschaftsraum südlich der Ortslage ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Das Plangebiet ist von der Darstellung nicht umfasst.

Mit der Umnutzung von ehemaligen Hofstellen und damit verbunden ortsangepasster Erweiterung der Wohnbebauung stehen die Ziele der Bauleitplanung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Die Neuaufstellung des Regionalplanes befindet sich derzeit im öffentlichen Beteiligungsverfahren. Im ausliegenden Entwurf sind die siedlungsstrukturellen Aussagen zum Ort

Negenharrie unverändert. Östlich des Ortes ist ein Vorranggebiet Windenergie ausgewiesen. Eine Relevanz für das Planvorhaben besteht jedoch nicht.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes II Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2020

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) liegen die Gemeinde Negenharrie und die umgebenden Gemeinden innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Weitere Aussagen trifft der Landschaftsrahmenplan für den Geltungsbereich nicht.

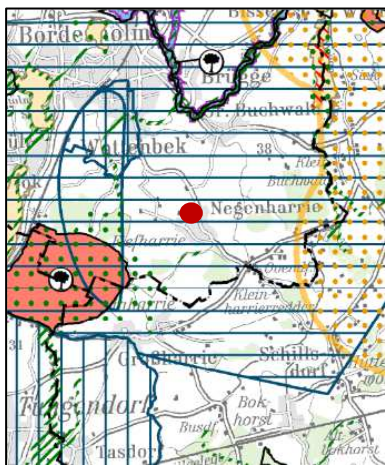


Abb. 3: LRP - Karte 1

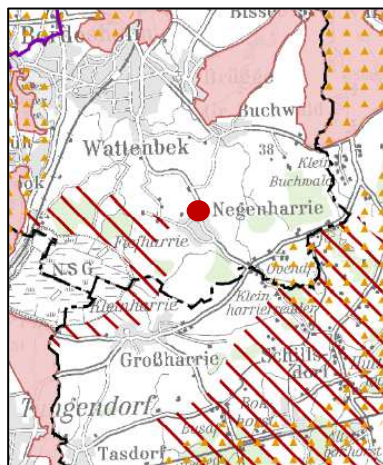


Abb. 4: LRP – Karte 2

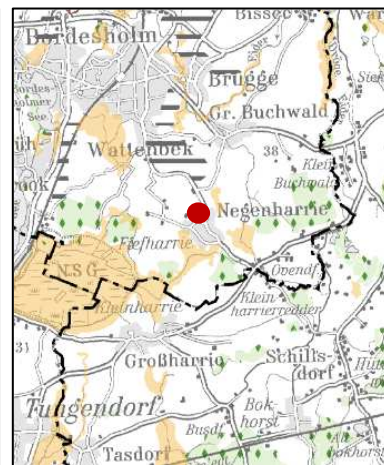


Abb. 5: LRP – Karte 3

Das in etwa 2,5 km südwestlich des Geltungsbereiches gelegene, zum Teil zu der Gemeinde Negenharrie zugehörige Dosenmoor ist gemäß Karte 1 sowohl Naturschutzgebiet als auch Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet Nr. 1826-301). Zudem werden das Dosenmoor und seine umgebenden Flächen als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich) eingestuft. Etwa 2,5 km östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Dichtezentrum für Seeadlervorkommen.

In Karte 2 sind im näheren Umfeld der Gemeinde zwei „Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllen“ verzeichnet. Das eine Gebiet umfasst die Umgebungsflächen des Dosenmoores und grenzt in westlicher Richtung direkt an das Gemeindegebiet, während das andere in etwa 2,5 km östlich der Gemeinde Negenharrie liegt und sich in Teilen mit einem „Gebiet für besondere Erholungseignung“ überschneidet.

Sowohl südwestlich als auch nördlich und östlich der Ortslage sind in Karte 3 Vorkommen von klimasensitiven Böden verzeichnet. Größere Waldgebiete befinden sich in 1 bis 2 km Entfernung östlich und westlich der Ortslage.

Die bestehende und geplante wohnbauliche und landwirtschaftlich Nutzung des Plangebietes sind mit dem Trinkwasserschutz vereinbar. Die umliegenden Schutzgebiete sind nicht von dem Vorhaben betroffen. Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Negenharrie

Für die Gemeinde Negenharrie liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Landschaftsplan der Gemeinde Negenharrie

Für die Gemeinde Negenharrie liegt kein Landschaftsplan vor.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Nr. 2a und b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens werden eine Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens vorangestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Wohngrundstück und drei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, welche an diesem Standort nicht oder nicht mehr im Haupterwerb landwirtschaftlich tätig sind, sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Hofstellen werden zu Wohnzwecken genutzt. Zum Teil erfolgt im kleinen Rahmen Tierhaltung (Pferde). Die landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünland bewirtschaftet.

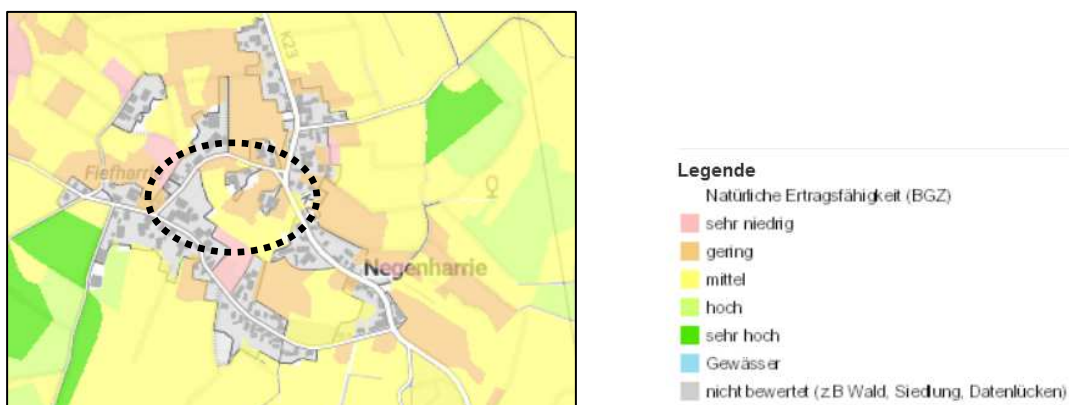


Abb. 6: Natürliche Ertragsfähigkeit (regional bewertet)

Quelle. Umweltportal SH

Regional bewertet werden die vom Plangebiet umfassten landwirtschaftlichen Flächen mit einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft.

An der Schulstraße liegt direkt angrenzend an das Plangebiet die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Negenharrie. Das Umfeld ist von Wohnnutzungen sowie aktiven landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Neben den im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entstehenden und von der Bevölkerung hinzunehmenden Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklungen aus der Landbewirtschaftung entstehen im Geltungsbereich aktuell keine auf den Menschen einwirkenden Emissionen. Aus dem Umfeld wirken Schallimmissionen aus

dem Straßenverkehr und dem Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr sowie Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung in das Plangebiet hinein.

Die östlich an das Plangebiet grenzende Dorfstraße ist eine Kreisstraße (K 23) und hat eine Bedeutung für den regionalen Verkehr zwischen den umliegenden Gemeinden und die Anbindung an die Landesstraße (L 67). Die Schulstraße und die Mühlenstraße erfüllen eine örtliche Verbindungsfunktion.

Eine herausgehobene Bedeutung für Tourismus und Erholung kommt der Gemeinde nicht zu. Teile des Plangebietes erfüllen jedoch eine Funktion als zentralörtliche Freifläche und Grünachse zwischen den historisch eigenständigen Ortsteilen Negenharrie und Fiefharrie.

Für die Löschwasserversorgung werden in Negenharrie auf das Trinkwassernetz aufgesetzte und mit Trinkwasser gespeiste Unterflurhydranten genutzt, über deren Nutzung die Hilfsfristen der Feuerwehr eingehalten werden können. Als zusätzliche Absicherung existieren 5 einsatzbereite Löschwasserbrunnen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird in der Gemeinde von der AEN (Abwasserentsorgung Negenharrie GmbH) betrieben.

Auf Grundlage einer EU-Richtlinie wurden im neuen Strahlenschutzgesetz Regelungen zur Radonvorsorge erlassen. Radon ist ein natürliches radioaktives Edelgas, welches in höheren Konzentrationen gesundheitsgefährdend sein kann. In den wissenschaftlich ermittelten Radonvorsorgegebieten, in denen mit Überschreitungen des Referenzwertes der Radonbelastung in Innenräumen zu rechnen ist, müssen Vorsorgemaßnahmen beim Bau getroffen werden. Das durchgeführte Untersuchungsprogramm hat ergeben, dass in Schleswig-Holstein keine Radonvorsorgegebiete auszuweisen und keine großflächigen Präventionsmaßnahmen zu ergreifen sind. Dennoch kann der Referenzwert an einzelnen Punkten überschritten werden. Das Plangebiet liegt in einer Region mit mittleren durchschnittlichen Radon-Konzentrationen in Wohnungen (Schätzwert 90 Bq/m³)^a.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die bestehende Nutzung des Plangebietes für Wohnen und Landwirtschaft fortgesetzt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der **Siedlungsentwicklung** ist die geplante Maßnahme für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes sollen die Errichtung von Wohngebäuden, aber auch der Fortbestand von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in einer nicht festgelegten Nutzungsmischung ermöglicht werden. Mit der Planung wird zum einen die aktuell bestehende Nachfrage nach Wohngrundstücken gedeckt und darüber hinaus eine ortsangemessene Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Siedlungskernes gegeben.

Der gemäß Landesentwicklungsplan mögliche wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Negenharrie wird durch die Planung um drei Wohneinheiten überschritten. Eine geringfügige Überschreitung des Entwicklungsrahmens ist möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung handelt und ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung vorliegt. Gemäß Stellungnahme der Landesplanung wird dieser Sachverhalt bei

^a Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) – Karte „Radon in Wohnungen“ Schätzung der durchschnittlichen Radon-Aktivitätskonzentration in der Raumluft, der EinwohnerInnen einer Gemeinde in ihren Wohnungen ausgesetzt sind (Stand 2023)

der vorliegenden Planung als gegeben angesehen, so dass die geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens aus landesplanerischer Sicht mitgetragen wird.

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ermöglicht werden, da diese Wohnform aktuell wie auch schon in der Vergangenheit besonders nachgefragt und der dörflichen Siedlungsstruktur angepasst ist. (...). Die festgesetzten Grundflächen erlauben überdurchschnittlich große, im ländlichen Raum jedoch verbreitete Gebäudegrößen, oder die Realisierung von Doppelhäusern.

Die Funktion der zentralen Freifläche als **innerörtliche Grünachse** wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Durch die bauliche Beanspruchung des Plangebietes gehen nur in geringem Umfang **landwirtschaftliche Nutzflächen** verloren, da überwiegend baulich vorbelastete Flächen beansprucht werden. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um gering- bis mittelwertige Ertragsstandorte. Die Eingriffserheblichkeit ist somit gering.

In der Bauphase, während der Erschließung des Gebietes und Errichtung der geplanten Gebäude kann es lokal zu baubedingten Staub- und Lärmbeeinträchtigungen kommen, die mit dem Endausbau beendet sind.

In der Betriebsphase handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Mischnutzung aus Wohnen und landwirtschaftlichem Nebenerwerb. Die von einer Wohnnutzung ausgehenden **Emissionen** wie Schall, Licht und Wärme sowie Rückstände von Verbrennung (Motoren, Heizung u.ä.) sowie die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft (Nebenerwerb) entstehenden Staub-, Geruchs- und Geräuscentwicklungen können als belästigend empfunden werden, gelten jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung.

Durch die Bauleitplanung entsteht im Untersuchungsraum in geringem Umfang zusätzlicher **Ziel- und Quellverkehr**. Von einer für die Abwicklung des Verkehrsaufkommens ausreichenden Leistungsfähigkeit der Straßen und Einmündungen wird ausgegangen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße (K 23, Dorfstraße) sowie zwei weiteren Gemeindestraßen. Die im Plangebiet zu erwartenden **Schallimmissionen durch den Straßenverkehr** wurden im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung¹ im September 2022 beurteilt. Zusätzlich zu den für die Bauleitplanung empfohlenen Orientierungswerten der DIN 18005 wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung angewandt. Die Geräuschemissionen wurden unter Berücksichtigung der Topographie, der Verkehrszahlen aus dem Zeitraum 31.05. bis 02.12.2021, der Straßenstruktur und der Geschwindigkeiten ermittelt. Auf Grundlage der berechneten Beurteilungspegel wurde die Lärmausbreitung in Form von Isophonen dargestellt. Die betrachteten Immissionsorte sind exemplarisch im Plangebiet verteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für schutzbedürftige Räume in Wohngebäuden und für den Außenbereich eingehalten sind. Die Baufenster liegen alle in den Lärmpegelbereichen I oder II, wobei die reduzierten zulässigen Höchstgeschwindigkeiten der maßgeblichen Straßen sich positiv auf die Schallsituation auswirken. Die erforderliche Qualität der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb eines dörflichen Wohngebietes wird somit ohne Lärmschutzmaßnahmen erreicht.

Westlich des Plangebietes liegt die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Negenharrie. Die zu erwartenden **Schallimmissionen durch den Feuerwehrbetrieb** wurden ebenfalls im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung² im September 2022 beurteilt. Die Beurteilung der Emissionen erfolgte auf Grundlage der TA Lärm [1]. Die Geräuschemissionen

wurden unter Berücksichtigung der Topographie und der Auskünfte des Wehrführers zu den Regeleinsätzen im Tageszeitraum sowie gelegentlich nachts auftretender Einsätze ermittelt. Bei den betrachteten Immissionsorten handelt es sich um die nächstgelegenen Wohnnutzungen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Regelbetrieb der Feuerwehr ohne Einsatz des Martinhorns im Tageszeitraum die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm [1] deutlich unterschritten werden und keine Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Bei Einsatz des Martinshorns und im Falle eines nächtlichen Fehlalarms kann es an den gegenüber der Feuerwehr geplanten Wohngebäuden jedoch zu Grenzwertüberschreitungen um bis zu 6 dB(A) kommen. Sofern das Martinshorn erst im Bereich der öffentlichen Straße eingeschaltet wird, sind die Geräusche aufgrund dort geltender Sonderrechte für Feuerwehren durch die Nachbarschaft hinzunehmen. Da es sich bei den nächtlichen Einsätzen um sehr seltene Ereignisse handelt (4 Nachteinsätze in den letzten 11 Jahren) und die Angemessenheit von Rettungseinsätzen gesellschaftlicher Konsens ist, werden die möglichen Lärmauswirkungen auf Grundlage der Sonderfallprüfung nach TA Lärm [1] als hinnehmbar eingestuft. Als Maßnahme zur Lärmreduzierung wird vom Gutachter ein Abrücken des Baufensters in [Baufläche 2](#) von der Straße nach Osten empfohlen. Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da für [ein Bauvorhaben in Baufläche 2](#) schon ein Bauantrag vorliegt. Der B-Plan bildet hier die vorliegende Planung ab. [Die anderen Baufenster](#) wurden aufgrund des ausdrücklichen Wunsches der Eigentümer und zukünftigen Anwohner im Zuge des Planverfahrens [an die Schulstraße herangerückt. \(...\)](#). Für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Feuerwehr können keine Vorgaben gemacht werden. Hier gilt gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz, dass unvermeidbare Geräuschbelastungen durch nicht genehmigungspflichtige Anlagen, wie z.B. die in Negenharrie geplante Absauganlage, entsprechend dem Stand der Technik auf ein Minimum zu begrenzen sind.

Das Plangebiet ist von gleichartigen Nutzungsstrukturen umgeben, so dass Nutzungskonflikte im Grundsatz auszuschließen sind. Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen gelten nicht als erheblich negative Beeinträchtigung. Fünf Hofstellen im Umfeld des Plangebietes und eine innerhalb des Plangebietes sind jedoch aufgrund von **Geruchsemissionen** aus der Tierhaltung (Rinder, Pferde) immissionschutzrechtlich relevant. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurde im Juni 2022 eine Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsberechnung zur Geruchsimmission³ erstellt.

Es wurde geprüft, ob die vorgegebenen Immissionswerte der TA Luft im Plangebiet eingehalten werden können. Auf Grundlage der erhobenen Daten zu den Tierbeständen und den Gebäudestrukturen sowie unter Berücksichtigung von Wetterdaten wurde die Geruchshäufigkeit ermittelt, welche in einem dörflichen Wohngebiet, das dem Dorfgebiet hinsichtlich der Geruchsimmissionen gleichgesetzt ist, nicht mehr als 15 % der Jahresstunden betragen darf. Die Ausbreitungsberechnung berücksichtigt einen tierartspezifischen Gewichtungsfaktor, da die Belästigungswirkung der Tierarten unterschiedlich empfunden wird.

Das Ergebnis der Ausbreitungsberechnung zeigt, dass im direkten Umfeld der Pferdhaltung in der Dorfstraße 31 (BFL 5) sowie auf kleinen Teilflächen im westlichen und im nördlichen Randbereich des Plangebietes die zulässige Geruchshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden überschritten wird. Betroffen ist ausschließlich das zur Pferdehaltung zugehörige Wohngebäude und somit der Verursacher selbst. Alle anderen Baufenster weisen Geruchshäufigkeiten < 15 % (dörfliches Wohngebiet) auf und erreichen z.T. sogar den Wert für allgemeine Wohngebiete (max. 10 % der Jahresstunden). [Für die belasteten Baufenster der BFL 5, mit Ausnahme des bestehenden Wohnhauses, schließt der B-Plan durch entsprechende Festsetzung eine Wohnnutzung aus.](#) Die Anforderungen an gesunde

Wohnverhältnisse sind somit erfüllt. Durch die Planung rückt keine neue Wohnnutzung näher als die schon vorhandene Wohnbebauung an die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte mit Tierhaltung heran, so dass es zu keiner Verschärfung der Situation für die emittierenden Betriebe kommt.



Abb. 7: Jahreshäufigkeit von bewerteten Geruchsstunden Landwirtschaftskammer (2022)

Die im Plangebiet erzeugten **Abfälle** beschränken sich auf den Hausmüll, welcher vom Entsorgungsträger abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt wird. Die Abwasserentsorgung erfolgt zur gemeindlichen Kläranlage. Kapazitätsprobleme entstehen dadurch nicht.

Die **Löschwasserversorgung** über Brunnen ist seitens der Gemeinde gewährleistet. Die Freiwillige Feuerwehr hat darauf hingewiesen, dass bei Gebäudehöhen über 10 Meter aufgrund der begrenzten Rettungshöhe der vorgehaltenen Feuerwehrfahrzeuge (7,20 m) die Rettung von Personen aus höher liegenden Räumen nicht innerhalb der Hilfsfrist gewährleistet werden kann. Gebäude mit Rettungshöhen über 8 Meter dürfen gemäß § 34(3) LBO SH nur errichtet werden, wenn eine entsprechende Ausstattung der Feuerwehr (Hubrettungsfahrzeug/ Drehleiter) besteht.

[Gemäß Auskunft der AEN stehen ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers aus den geplanten Wohneinheiten zur Verfügung.](#)

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind auch aus der Umgebung einwirkend auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die tatsächliche **Radonexposition** kann nur durch individuelle Messungen ermittelt werden. Das Land Schleswig-Holstein hat eine Radonberatungsstelle eingerichtet. Durch

bautechnische Maßnahmen am Gebäude kann die Radonbelastung in Innenräumen reduziert werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend positiv zu bewerten. In der Gemeinde werden im Rahmen der Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen im Ortskern Flächen für die Entwicklung von Wohnraum planungsrechtlich gesichert. Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte oder auf das Plangebiet einwirkende erhebliche Emissionsbelastungen sind nicht zu befürchten.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet und das Vorhaben artenschutzrechtlich bewertet.

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung^b von einem Fachbüro durchgeführt. Neben der Auswertung vorhandener Daten erfolgte zur Ermittlung der relevanten Tierarten eine Potenzialanalyse auf der Grundlage einer Übersichtsbegehung im Dezember 2021. Für die Artengruppe der Amphibien und der Brutvögel wurden in 2022 Erfassungen mit mehreren Geländebegehungen durchgeführt. Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Plangebiet und bezieht hinsichtlich der Datenauswertung einen 3 km-Umreis mit ein. Betrachtet wurden die beurteilungsrelevanten Eingriffe durch die geplante Bebauung des Gebietes. Über eine Relevanzprüfung wurden die näher zu betrachtenden Arten bzw. Artengruppen der vorkommenden europäischen Vogelarten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten ermittelt. Für diese Arten wurde im Rahmen einer Konfliktanalyse beurteilt, ob durch die projektspezifischen Wirkfaktoren mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, d.h. Störungen oder Lebensraumverlusten, zu rechnen ist. Die Umsetzung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen wurde in die Beurteilung einbezogen. Die Relevanzprüfung für das gesamte Plangebiet hat ein Potenzial für das Vorkommen von Fledermausarten und von Brutvogelarten (Gehölzbrüter, Halbhöhlenbrüter, Gebäudebrüter) ergeben.

Für die im Rahmen einer Potenzialanalyse betrachteten **Fledermäuse** wurden im Zuge einer Ortsbegehung die relevanten Gebäude, d.h. das Wohnhaus in der Schulstraße 19 und das südliche Nebengebäude in der Mühlenstraße 3, für die aktuell beurteilungsrelevante Eingriffe geplant sind, auf Quartierpotenzial für heimische Fledermausarten geprüft. Danach weisen beide Gebäude ein Wochenstuben- und Zwischenquartierpotenzial für drei Fledermausarten auf, von denen zwei Arten gemäß Roter Liste ungefährdet sind und einen

^b GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Molfsee (20.10.2022) – Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie, Kreis Rendsburg-Eckernförde

günstigen Erhaltungszustand aufweisen und eine Art (Breiflügel-Fledermaus) mit einem ungünstigen Erhaltungszustand als gefährdet gilt. Fünf weitere Fledermausarten können im Plangebiet vorkommen. Alle beobachteten Arten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Innerhalb des Plangebietes weisen weitere Gebäude und eine alte Linde mit Blitzschaden Fledermausquartierpotenzial auf. Diese Strukturen sind jedoch nicht von geplanten Eingriffen betroffen. Der Baum ist als zu erhalten festgesetzt.

Im Rahmen der Amphibienerfassung konnten zwei **Amphibienarten** im Regenrückhaltebecken nachgewiesen werden. Es handelt sich um den Teichfrosch und die Erdkröte, welche nach Bundesnaturschutzgesetz nicht streng geschützt und gemäß Roter Liste ungefährdet sind. Sie gehören nicht zu den in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten.

Von der Gruppe der **Brutvögel** nutzen zwei Arten, die Amsel (Gehölzfreibrüter) und der Hausrotschwanz (Halbhöhlenbrüter, brütet auch an Gebäuden) das Plangebiet als Bruthabitat. Weitere Arten besuchen das Plangebiet als Nahrungshabitat. Keine der vorkommenden Arten ist streng geschützt oder gefährdet.

Für weitere europäische geschützte Tierarten bzw. Artengruppen (weitere Säugetier- und Amphibienarten, Reptilien, Fische, Käfer Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere sowie weitere Brutvogelarten und Rastvögel) besteht aufgrund der Lage außerhalb des Verbreitungsgebietes bzw. wegen des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen kein Potenzial.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der bestehenden Nutzungen sowie der umliegenden Nutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Relevante Verbotstatbestände können für die vom Vorhaben betroffenen bzw. potenziell betroffenen Arten durch Abriss- und Bauarbeiten an den Gebäuden und Eingriffe in die Gehölzbestände eintreten, wenn dabei Individuen oder Entwicklungsstadien getötet oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden, oder wenn Arten aufgrund der Störwirkung das Vorhabengebiet verlassen und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird. Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde auf Gruppenniveau eine Konfliktanalyse mit zusammengefasst folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Die Gruppenprüfung für die potenziell vorkommenden **Fledermäuse** hat ergeben, dass Verbotstatbestände bei dem Abriss oder Umbau von Gebäuden mit Potenzial für Wochenstubenquartiere eintreten können. Dies betrifft aktuell die o.g. Gebäude, kann in der Zukunft aber auch an anderen Gebäuden relevant sein. Für zukünftige Abrissvorhaben wird eine Prüfung der Quartierseignung im Einzelfall erforderlich. Das Tötungsrisiko bei den Bauarbeiten an Gebäuden mit Potenzial für Wochenstubenquartiere kann durch eine eng gefasste Bauzeitenregelung sowie eine fledermausschonende Abrissmethode und biologische Baubegleitung vermieden werden. Die Quartierseignung betroffener Gebäude ist im Vorwege festzustellen. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt hinsichtlich der Tagesverstecke, bei denen es sich nicht um zentrale Lebensstätten handelt, im räumlichen Zusammenhang erhalten und ist im Falle der Beseitigung von Wochenstubenquartieren durch die Bereitstellung von Ersatzquartieren im räumlichen Zusammenhang im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und mit Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Relevante Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Störungen können ausgeschlossen werden. Es treten für diese Artengruppe somit bei Einhaltung der

Bauzeitenregelung sowie Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein. Die im Bebauungsplan berücksichtigten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die aktuell geplanten Eingriffe. Für mögliche zukünftige Eingriffe in den Gebäudebestand sind die ggf. erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Einzelfallprüfungen festzulegen.

Die Gruppenprüfung für die **Brutvögel** hat ergeben, dass das Tötungsrisiko bei der Gehölzbeseitigung und dem Gebäudeabriss durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) sowie die Vergrämung und negative Besatzkontrolle vermieden werden kann. Relevante Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten, da keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind. Es treten für diese Artengruppe somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Detaillierte Angaben zur Konfliktanalyse und den erforderlichen Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Anhang zu entnehmen.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Teilen des Gebäudebestandes kommt aufgrund des Lebensraumpotenzials für geschützte Fledermausarten jedoch eine besondere Bedeutung zu, welche bei Eingriffen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für diese artenschutzrechtlich relevanten Arten erforderlich macht.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Sommer 2021 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich umfasst drei ehemalige bzw. teilaktive Hofstellen. Die Wohnhäuser der Hofstellen Schulstraße 1 und 19 sind weiterhin zu Wohnzwecken genutzt. Auf dem Grundstück Dorfstraße 31 wurde das Wohngebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Teile der Nebengebäude werden weiter oder wieder genutzt. Andere landwirtschaftliche Nebengebäude und baulichen Anlagen, wie Güllebehälter, Siloplatzen und Güllelagune, sind ungenutzt und im Abriss bzw. bereits abgerissen (Schulstraße 19). Neben dem Gebäudebestand bestehen im Plangebiet Flächenversiegelungen für Zuwegungen und ehemalige Hof- bzw. Betriebsflächen. Im Umfeld der Wohngebäude sind Flächen als Hausgärten angelegt.

Die Hofstelle Schulstraße 19 ist in die **Bauflächen 1 und 2** unterteilt, welche somit ausschließlich Siedlungs- und landwirtschaftliche Betriebsflächen beinhalten. Die **Bauflächen 3 bis 5** umfassen neben dem Siedlungsbestand der Hofstellen Schulstraße 1 und Dorfstraße 31 in weiten Teilen auch landwirtschaftliche Flächen.

Die landwirtschaftlichen Flächen, welche sich zwischen den Hofstellen und im Umfeld erstrecken, werden als Dauergrünland genutzt. Im zentralen Bereich (Flurstück 21) handelt es sich dabei um Flächen der Moorböden und Anmoorböden nach Dauergrünlanderhaltungsgesetz (DGLG), auf denen die Umwandlung von Dauergrünland in Ackerland sowie die Erstanlage einer Entwässerung durch Drainagen oder die Anlage neuer Gräben verboten sind. Der Bereich ist in der Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein nicht als Wertgrünland erfasst. Die Ausprägung des Grünlandes ist artenarm.

Im Umfeld der Hof- und Wohngebäude existieren einzelne Laubbäume, Baumgruppen, Obstgehölze und sonstige Gehölzanpflanzungen. Die vorherrschende Baumart ist die Linde. Viele der Bäume sind aufgrund von Größe, Alter oder Standort als landschafts- und ortsbildprägend einzustufen. Es handelt sich dabei um die Linden auf dem Platz im Verlauf der Dorfstraße, zwei Linden und eine Kastanie in der Dorfstraße 31, die Lindenreihe/ -allee an der Zufahrt zu dem Grundstück Schulstraße 1 und zwei weitere etwas abgesetzt davon stehende Linden sowie die Baumgruppe aus Buchen, Eiche, Linden und Ahorn in der Schulstraße 19. Diese Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,70 m und 1,10 m. Weitere Einzelbäume mit kleineren Stammdurchmessern und kleinflächige Gehölzbestände befinden sich im Umfeld des vorhandenen Regenrückhaltebeckens. Das Rückhaltebecken wird an drei Seiten von Weidenaufwuchs gesäumt. Knickstrukturen fehlen innerhalb des Plangebietes vollständig.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung des Plangebietes fortgesetzt. Die vorhandenen Gehölz- und Grünlandstrukturen bleiben mit den bestehenden Randeinwirkungen aus den angrenzenden Nutzungen erhalten.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Vorkommen bestandsbedrohter und gefährdeter Arten gemäß Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie sind aufgrund der vorhandenen Nutzung des Plangebietes als Siedlungsfläche und Wirtschaftsgrünland sowie der Habitatausstattung der Biotopstrukturen auszuschließen.

Landschaftsbestimmende Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind auf der Grundlage der §§ 8 Abs. 1 Nr. 9 und 21 Abs. 4 Nr. 3 LNatSchG zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die baulichen Maßnahmen, welche durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, führen zu Verlusten von Vegetationsflächen. Betroffen sind vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Grünland bewirtschaftet werden. Aufgrund intensiver Nutzung und artenarmer Ausprägung handelt es sich dabei um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft, für die neben der Kompensation für den Eingriff in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft kein gesonderter Ausgleich für entfallende Vegetationsbestände zu berücksichtigen ist. Die Inanspruchnahme von Dauergrünland für die geplanten baulichen Entwicklungen ist nicht vermeidbar, da am Vorhabenstandort im räumlichen Zusammenhang ausschließlich Grünlandstandorte vorliegen.

Die gehölzbestandenen Flächen, bei denen es sich um Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft handelt, sind im Zuge der geplanten Bebauung nicht von direkten Eingriffen betroffen. [Flächiger Gehölzbestand existiert allein am Rückhaltebecken und unterliegt vorhabenunabhängig der Unterhaltung der Entwässerungsanlage.](#)

Eingriffe in den landschaftsprägenden Baumbestand werden innerhalb des Geltungsbereiches vermieden. Die landschaftsprägenden Bäume werden im Bebauungsplan als zu

erhalten festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen. Einzelne Bäume stehen jedoch sehr nah am vorhandenen Gebäude. Im Sinne des Baumerhaltes wurde das Baufenster in BFL 1 daher exakt am baulichen Bestand geführt. Geringfügige Überschneidungen der Kronenbereiche mit dem Baufenster sind dabei nicht ganz vermeidbar. Durch fachgerechten Baumschnitt kann jedoch der Baumerhalt auch bei Fassadenarbeiten gesichert werden. Der gesetzliche Schutzstatus der Bäume bleibt unberührt. Sollten aufgrund von Bautätigkeiten im Kronen- und Wurzelbereich Beeinträchtigungen oder Verluste der landschaftsbestimmenden Bäume eintreten, sind diese auf Grundlage des Naturschutzrechtes zu minimieren und zu kompensieren. In BFL 5 wird der Baumerhalt durch eine Verschiebung der Baugrenzen für die Nebengebäude gesichert. Bei Abriss des Gebäudebestandes und Neubau ist der Baumstandort zukünftig von baulichen Anlagen freizuhalten. Vorhabenbedingte Baum- und Gehölzbeseitigungen werden somit nicht zwingend notwendig und sind nicht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen.

Für die private Erschließung von zwei Grundstücken der **Baufläche 4** soll die bestehende Zufahrt zur Schulstraße 1 genutzt werden. Die Zufahrt ist auf der Südseite und teilweise auch auf der Nordseite von zu erhaltenden Bäumen gesäumt. Bei der Herstellung der Erschließungsflächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze u.a.) sind die Baumstandorte dahingehend zu berücksichtigen, dass Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume vermieden werden. Unvermeidbare Eingriffe sind zu minimieren und durch wurzelschonende Ausbaumaße zu mindern. **Die möglichen Standorte für Zufahrten sind durch die Darstellung eines Geh-, Faur- und Leitungsrechtes definiert.** Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind die vorhandenen Baumreihen von Durchwegungen sowie jeglicher Bebauung und Geländeveränderung freizuhalten.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass je neu hinzukommendem **Baufenster** ein Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen ist. **Es werden 8 neue Baufenster ausgewiesen, so dass sich Neuanpflanzung von 8 Bäumen innerhalb des Plangebietes ergeben. (...)**

Die bislang nicht baulich genutzten Flächen der Moorböden und Anmoorböden nach Dauergrünlanderhaltungsgesetz (DGLG) im Flurstück 21 sowie die nördlich anschließende Grünlandfläche (Flurstück 29/5) werden im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und so dauerhaft gesichert. Ergänzend zur rechtlichen Bindung des DGLG ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen eine dauerhafte Grünlandnutzung für den zusammenhängenden Bereich geregelt.

Auf einen Ausbau des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes verzichtet. (...) **Vorhabenbedingte Eingriffe in die entstandenen Vegetationsstrukturen der Uferbereiche des Bestandsbeckens werden somit nicht erforderlich.** Betriebsbedingt erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen bleiben davon jedoch unberührt.

Im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen auf den entstehenden Wohngrundstücken besteht in Abhängigkeit vom Gestaltungswillen der Eigentümer die Möglichkeit zur Entwicklung artenreicher Vegetationsflächen. Die Anlage der Freiflächen als Kies- oder Schotterflächen, womit sie ökologisch versiegelten Flächen gleichzusetzen wären, wird durch Festsetzung ausgeschlossen. Der **Erhalt des Baumbestandes** und des Grünlandes im Niederungsbereich trägt zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

Das Vorhaben hat mit (...) dem Verlust von Dauergrünland Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Bei **Erhalt des Gehölzbestandes** und des Grünlandes im Niederungsbereich sowie Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen sind die Auswirkungen als wenig erheblich einzustufen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	48.220 m ²
Landwirtschaftliche Fläche (incl. der Hofstellen):	45.715 m ²
Regenrückhaltebecken (incl. Randflächen):	835 m ²
Verkehrsfläche (Straße und Grünfläche):	1.670 m ²

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die vorhandenen Flächennutzungen beibehalten werden.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	48.220 m ²
Dörfliches Wohngebiet:	35.505 m ²
Landwirtschaftliche Fläche:	10.210 m ²
Entsorgungsfläche (RRB):	835 m ²
Verkehrsfläche (Straße und Grünfläche):	1.670 m ²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet formal die Umnutzung von rd. 3,5 ha landwirtschaftlicher Fläche zu Wohnbauflächen im Rahmen eines dörflichen Wohngebietes möglich. Faktisch handelt es sich um eine Umnutzung von landwirtschaftlichen Hofstellen mit weitgehender Weiternutzung der bestehenden baulichen Substanz. Die reale Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt nur rd. 17.000 m². Die geplante Neubebauung stellt eine Baulückenschließung bzw. Freiflächenbebauung im Siedlungszusammenhang dar.

Für das Schutzgut Fläche wirkt sich das Vorhaben durch die Inanspruchnahme von rund 1,7 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche für eine Wohnbauentwicklung aus. Die Maßnahme ist im Sinne einer Nachverdichtung zu bewerten.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB



Gemäß Bodenkarte (M 1:25.000) handelt es sich im Plangebiet in den etwas höher liegenden, bebauten Bereichen um Pseudogley-Braunerde im nordöstlichen Teil sowie um Pseudogley und Pseudogley-Parabraunerde im südwestlichen Teil. Im zentralen Bereich, der Teil einer langgestreckten Geländesenke ist, stehen Niedermoorböden an.

Abb. 8: Auszug aus der Bodenkarte 1:25.000

Im südwestlichen Plangebiet (Schulstraße 19) sind auch Teile des Niedermoorbereiches durch landwirtschaftliche Nebenanlagen (Siloplatzen, Wirtschaftsgebäude, Güllelagune) bebaut. Im Übrigen ist der Niedermoorboden landwirtschaftlich genutzt.

1991 ist in Negenharrie eine Baugrunduntersuchung zur Bestimmung der Durchlässigkeitskoeffizienten des Geschiebemergels durchgeführt worden. Die dafür gewählten Sondierpunkte liegen alle im Verlauf der Straßen. Die Sondierungen haben durchgängig Schluff und Mittelsand in wechselnden Lagen aufgewiesen. Stellenweise wurden auch Einschübe aus Feinsand, Ton und Kies aufgefunden.

Im Verlauf des Planverfahrens wurde 2025 im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung⁴ durchgeführt. Dafür wurden innerhalb der Bauflächen 2, 4 und 5 neun Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 8,00 m durchgeführt und 48 gestörte Bodenproben untersucht. In den BFL 4 und 5 besteht die humose Deckschicht aus „alten“ Mutterböden in 0,60 m bis 0,70 m Stärke. In der BFL 2 wurden als Deckschicht 0,70 m bis 1,60 m starke Auffüllungen, welche sich aus Oberboden und Sand sowie Beton- und Ziegelresten zusammensetzen, aufgefunden. Im gesamten Gebiet sind die Deckschichten von Fein- und Mittelsanden und in tieferen Schichten von Geschiebemergel durchzogen oder unterlagert. Die Mächtigkeit der Sandschicht variiert an den Sondierpunkten zwischen 1,00 m und 5,00 m. Am östlichen Rand der BFL 2 wies das Bohrprofil unterhalb der Auffüllungen eine Schicht Torfmudde (1,20 m) auf.

In der bodenfunktionalen Gesamtleistung werden die Bodenfunktionen als Lebensraum für natürliche Pflanzen, als Bestandteil des Wasserhaushaltes (bzgl. Wasserrückhaltevermögen sowie Sickerwasserrate), als Bestandteil des Nährstoffhaushaltes, als Filter für eingetragene Stoffe und als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung zusammenfassend bewertet. Das südwestliche Plangebiet (Fiefharrie) ist als Siedlungsraum ohne Bewertung erfasst. Dem östlichen Plangebiet wird eine geringe bodenfunktionale Gesamtleistung zugeordnet, wobei die bebauten Flächen wiederum von der Darstellung ausgenommen sind. Der zentrale Niederungsbereich weist eine mittlere bodenfunktionale Gesamtleistung auf.

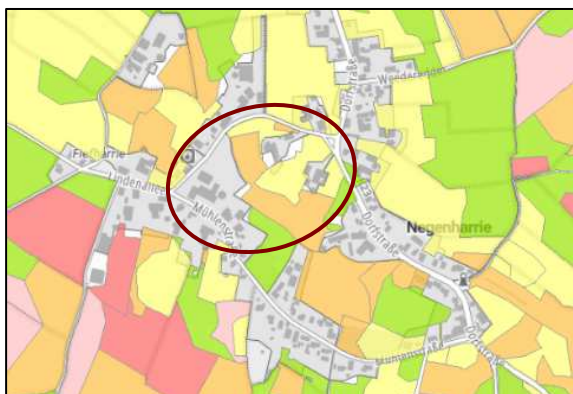


Abb. 9: Zusammenfassende Bodenbewertung
Quelle: Umweltportal Schleswig-Holstein (2023)

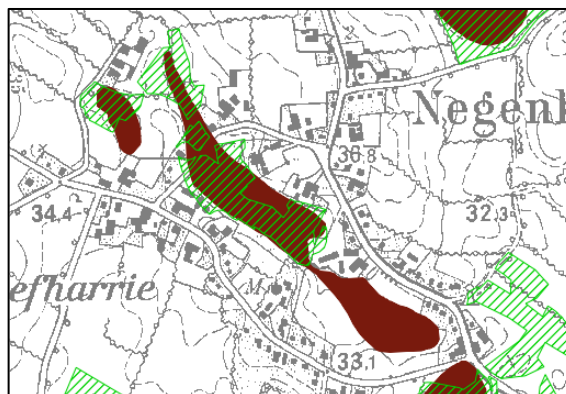


Abb. 10: Niedermoor
Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas (2021)

Über die Funktionen im Naturhaushalt hinaus haben Böden außerdem auf verschiedene Art und Weise Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Es erfolgt eine landesweite Erfassung dieser Archivböden, welche sich jedoch noch in Bearbeitung befindet. Erste Ergebnisse sind im Landschaftsrahmenplan dokumentiert. Danach liegen im Plangebiet keine Archivböden vor.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Ein altlastenverdächtiger Standort liegt **östlich an das Plangebiet angrenzend** in der Mühlenstraße 3 vor. Es handelt sich hier um einen Altstandort, der aufgrund altlastrelevanter ehemaliger Nutzungen (Werkstatt/ Maschinenhalle eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens) in das Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Rendsburg-Eckernförde aufgenommen wurde. Im Rahmen der Prüfung hat sich ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen und möglicher Gefahren für den Menschen ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Negenharrie nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei den mineralischen Böden handelt es sich im Plangebiet um Bodentypen, welche für die Region typisch sind. Der langfristig mittlere natürliche Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als einen Meter. Somit handelt es sich hinsichtlich der Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen hier um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Bei Niedermoor handelt es sich um eine seltenere, aufgrund der speziellen Standortverhältnisse zu schützende Bodenform. Der Bebauungsplan überplant in den **Bauflächen 1 und 2** dargestellte Niedermoorböden mit baulichen Anlagen.



Abb. 11: Flächen der Moorböden und Anmoorböden nach DGLG

Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas (2021)

Es handelt sich dabei um Flächen, welche bislang mit Wirtschaftsgebäuden und Siloplatzen bebaut und als Betriebsflächen befestigt bzw. als Güllelagune versiegelt waren. Das Niedermoor wurde bereits im Rahmen dieser bisherigen Nutzungen durch Bodenaustausch und Auffüllung überformt und ist in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhanden. Die übrigen vom Plangebiet umfassten Niedermoorflächen werden als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Es entsteht somit kein baulicher Eingriff in bislang unbebaute Niedermoorböden, so dass kein erhöhter Ausgleichsumfang zu berücksichtigen ist.

Im Sinne der Minimierung des Verlustes von Bodenfunktionen soll die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung oder Überbauung von Boden in Bereiche mit einer geringen bodenfunktionalen Gesamtleistung gelenkt werden. Dies ist im Plangebiet gewährleistet, da die betroffenen Flächen entsprechend gering bewertet sind. Es sind keine Archivböden von dem Vorhaben betroffen.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Geltungsbereich mit Neuversiegelungen von Boden für den Wohnhausneubau sowie den Wegebau und die Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken zu rechnen. Dem gegenüber stehen umfangreiche Flächenentsiegelungen durch den Rückbau landwirtschaftlicher Anlagen und Nebenflächen. Umfangreiche Bodenbewegungen sind nicht zu erwarten. Es liegen nur geringe Höhenunterschiede vor, so dass für die Baumaßnahmen nicht zwingend Geländeprofilierungen erforderlich werden. Festsetzungen zu Fundamenthöhen erfolgen nicht. (...).

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den durch Versiegelung und Überformung betroffenen Bodenarten größtenteils um anthropogen überformte Böden handelt, gelten Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig. Im Bereich der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche werden die natürlichen Bodenfunktionen in bestehender Ausprägung erhalten. Durch die Entsiegelung im Bereich der Güllelagune werden die Bodenfunktionen wieder hergestellt.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind. Letzteres wird aufgrund der Höhenverhältnisse nicht erwartet. Der zulässigen Gesamtversiegelung ist der bauliche Bestand gegenüberzustellen und so der Umfang der Neuversiegelungen zu ermitteln. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass (2013). Da es sich im Eingriffsbereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff im Falle von Versiegelung durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5. Für Teilversiegelungen sowie für Bodenauffüllungen und –abgrabungen gilt ein verminderter Ausgleichsfaktor, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt. Da der Entsiegelungsumfang den Umfang der Neuversiegelung und der Geländeprofilierung übersteigt entsteht bei diesem Vorhaben kein Kompensationsbedarf (vgl. Kapitel 3.3).

Eine Untersuchung und Bewertung der Altlastenrelevanz im Rahmen der Bauleitplanung entfällt, da das betroffene Grundstück (Mühlenstraße 3) nach Änderung des Geltungsbereiches nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Die Verantwortung verbleibt beim Flächeneigentümer.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um naturraumtypische Böden mit einer
--

geringen bodenfunktionalen Gesamtleistung handelt, sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung von Flächenausgleich als kompensierbar einzustufen.

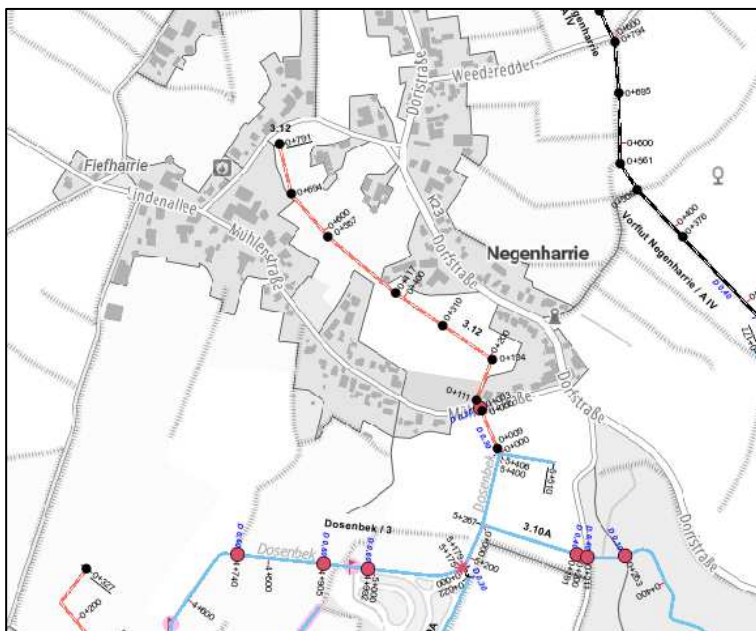
2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wie die gesamte Ortslage, im Einzugsgebiet des Dosenbek, welcher südlich des Ortes nach Südwesten fließt und bei Neumünster in die Schwale mündet.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes existiert im Rahmen der Ortsentwässerung ein Regenrückhaltebecken (RRB). Das RRB hat einen Überlauf in das Verbandsgewässer 3.12 des Gewässerunterhaltungsverbandes Schwale-Dosenbek, welches im zentralen Niederungsbereich des Plangebietes verläuft. Bei dem Verbandsgewässer handelt es sich um



eine Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft. Die Verbandsrohrleitung (3.12) bindet südlich der Ortslage an den Dosenbek an. Neben der Ortsentwässerung sind 14,3 ha landwirtschaftliche Fläche an die Verbandsrohrleitung (3.12) angeschlossen.

Abb. 12: Auszug aus dem Anlagenverzeichnis (aus DANord)

Das Regenrückhaltebecken (RRB) nimmt derzeit den größten Teil des anfallenden Oberflächenwassers aus den bebauten und befestigten Flächen des Plangebietes auf. Die Grundstücke Schulstraße 1 und 19 sowie Mühlenstraße 3 sind über eine in der Schulstraße und dem an das Plangebiet angrenzenden Teil der Mühlenstraße verlaufende Regenwasserleitung an das RRB angeschlossen. Das Grundstück Dorfstraße 31 ist an den Mischwasserkanal in der Dorfstraße angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Dorfstraße über den Mischwasserkanal und in der Schulstraße sowie der Mühlenstraße über eine Schmutzwasserleitung zur Kläranlage.

Aktuelle Angaben zu dem örtlichen Grundwasserspiegel liegen nicht vor. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung von 1991 wurden im Straßenverlauf Grundwasserstände zwischen 1,00 m und 3,20 m unter Geländeoberkante festgestellt. Für die in den bebauten Bereichen anstehenden Bodentypen wird in der Bodenkarte die Grundwasserstufe 0 mit einem Flurabstand des Grundwassers >2 m angegeben. **Im Rahmen der Baugrunduntersuchung im März 2025 wurden Wasserstände zwischen 2,00 m und 3,00 m unter Geländeoberfläche bzw. zwischen 33,20 müNHN und 30,74 müNHN gemessen. Schwankungen um mehrere**

Dezimeter sowie jahreszeitlich und witterungsbedingt höhere Aufstaus sind zu erwarten. In den tiefer liegenden Flächen im zentralen Niedermoorbereich ist mit Grundwasserständen bis an die Geländeoberfläche (Grundwasserstufe 2) zu rechnen.

Die Baugrunduntersuchung von 1991 im Straßenverlauf hat ergeben, dass es sich im untersuchten Bereich um gering durchlässige Böden (Geschiebemergel) handelt. Auf durchlässige Sandlagen, welche dem Geschiebemergel eingeschaltet sind, wird hingewiesen. Die aktuelle Baugrunduntersuchung (2025) für das Plangebiet hat ergeben, dass eine Versickerung aus geotechnischer Sicht möglich ist, bereichsweise aber zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

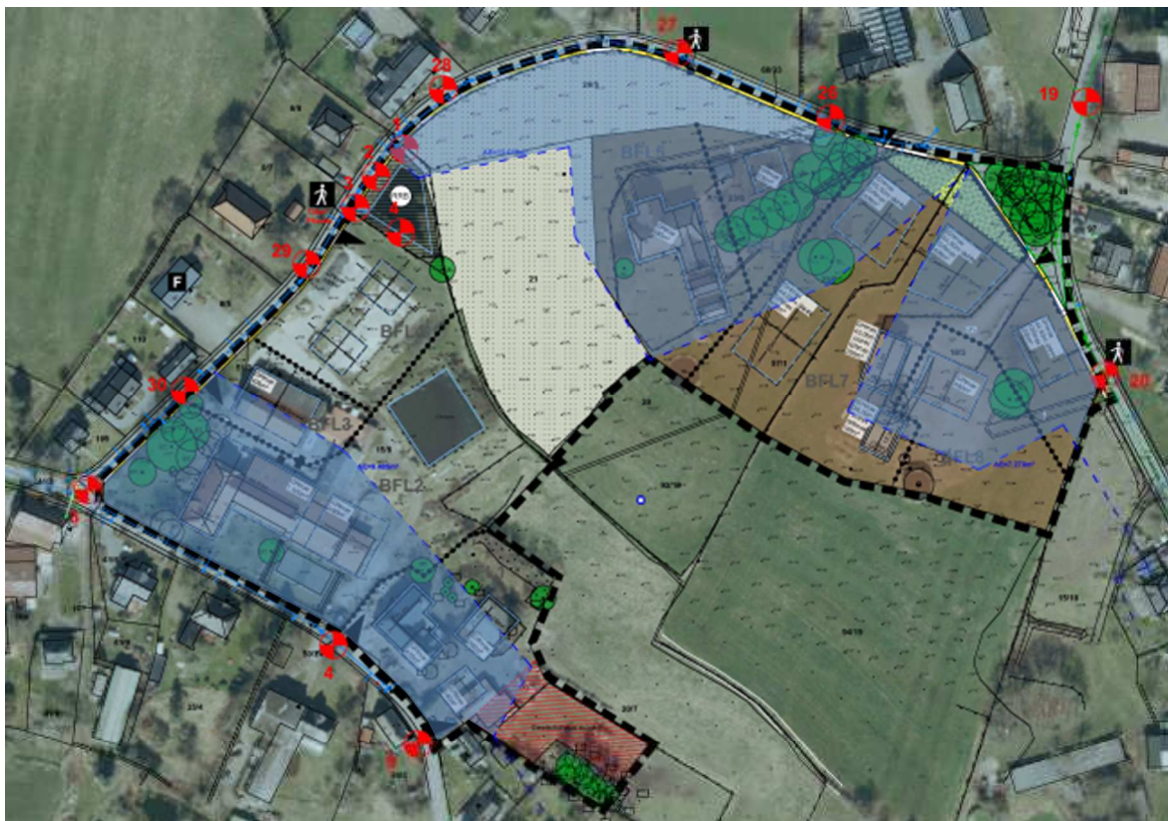


Abb. 13: Einzugsgebiet der Ortsentwässerung (A. Reitner, Nov. 2022)

Durch die geplanten baulichen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches kommt es in der Summe zwar nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsumfanges, es treten jedoch Veränderungen ein, welche die Neubewertung der Entwässerungssituation erforderlich machen. Den möglichen Neuversiegelungen von Freiflächen stehen rechnerisch Flächenent-siegelungen gegenüber, welche jedoch eine andere Relevanz im Rahmen der Entwässerung besitzen. So waren z.B. weder die entfallende Güllelagune noch die zurückgebauten Siloplaten, welche wegen der stofflichen Belastung des Wassers unter die Schutzwasser-entsorgung fallen, an den Regenwasserkanal und das bestehende Rückhaltebecken ange-schlossen. Die vorgenannten Bereiche sowie weitere landwirtschaftliche Nebenanlagen lie-gen/ lagen außerhalb des Einzugsgebietes der Ortsentwässerung.

Anstelle dieser bisher nicht in der Regenwasserbilanz berücksichtigten Versiegelungen treten nun, verteilt über das Plangebiet, neue Flächenversiegelungen, für die eine Regenwasserentsorgung vorzusehen ist. Daraus ergibt sich rechnerisch und real ein erhöhter oberflächlicher Abfluss des Regenwassers. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen und Bemessungsgrundlagen für die Entwässerungsplanung seit dem Bau des bestehenden Rückhaltebeckens im Rahmen der Ortsentwässerung verändert, so dass nach heutigen Maßstäben, das Rückhaltebecken schon für die Bestandssituation größer zu dimensionieren und mit einem geregelten Drosselablauf zu versehen wäre. Es ergibt sich somit die Erforderlichkeit zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Oberflächenentwässerung.

Gemäß der Zielsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie darf im Rahmen der Bauleitplanung der natürliche Wasserhaushalt der Ursprungsfläche hinsichtlich der Versickerung, der Verdunstung und des Abflusses in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden. Um derartige Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorflutsystems zu minimieren, ist daher ein **Regenwasserregime** im Plangebiet vorzusehen, welches den „Wasserwirtschaftlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (Gemeinsamer Einführungserlass des MELUND und des Innenministeriums) genügt.

Stand des Entwässerungskonzeptes zur 1. Auslegung des B-Planes (2023):

Das Entwässerungskonzept sieht vor, die Entwässerung der Bestandsanlagen (Gebäude und Nebenflächen) wie bestehend beizubehalten und das Entwässerungssystem so zu erweitern bzw. ergänzen, dass das bei Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aus den baulichen Erweiterungen aufgenommen werden kann.

Die zu erwartenden Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes gewährleisten die für Versickerungsanlagen erforderliche Mindestüberdeckung des Grundwassers. Die Realisierung einer Flächen- oder Muldenversickerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers ist gemäß Baugrunduntersuchung im Plangebiet jedoch nur eingeschränkt möglich, da die anstehenden Böden z. T. eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen. Das Entwässerungskonzept⁵ sieht somit vor, auch Teile des zusätzlich anfallenden Wassers aus den versiegelten Flächen der Neubebauung abzuführen, das Wasser insgesamt jedoch gedrosselt an die Vorflut abzugeben. Bei der Berechnung der abzuführenden Wassermenge wurde davon ausgegangen, dass Dachflächen von Neubauten und Nebenanlagen von Wohnnutzungen sowie sonstige Nebenanlagen mit gering verschmutztem Wasser wie auch in der Bestandssituation anteilig, z.B. über eine Flächen- oder Muldenversickerung, auf dem Grundstück entwässert werden. (Der B-Plan gibt eine entsprechende Empfehlung unter den Hinweisen.) Das Plangebiet zeigt ein Gefälle des Geländes von den Außenrändern zum zentralen Niederungsbereich. Der natürliche Oberflächenabfluss erfolgt somit von außen in die Niederung und ist bei entsprechender Grundstücksprofilierung mit für die Flächenentwässerung wirksam, so dass die Umsetzung lokaler Entwässerungsmaßnahmen aufgrund der Standortverhältnisse und der Weitläufigkeit der Grundstücke realistisch erscheint. Weitere Maßnahmen zur Minimierung der abzuführenden Wassermenge sind die verpflichtende Herstellung von Gründächern auf Nebenanlagen und die Festsetzung wasser-durchlässiger Bauweisen für Flächenbefestigungen (Stellplätze, Wegefläche) auf den Privatgrundstücken, welche die Verdunstung und Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort begünstigen.

Das aus dem Plangebiet abzuführende Wasser wird von den Grundstücken über die in der Straße vorhandene Regenwasserleitung dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Die neuen Grundstücke bzw. neu zu bebauenden Grundstückseile werden dazu an die Regenwasserleitung angeschlossen. Der vorhandene, ungedrosselte Ablauf des Rückhaltebeckens direkt in das Verbandsgewässer 3.12 entfällt. Die Einleitung des Wassers in die Vorflut erfolgt zukünftig gedrosselt, so dass ein zusätzlicher Retentionsraum als Zwischenspeicher für Abflussspitzen erforderlich wird. Als Retentionsraum wird im östlichen Teil des Flurstücks 15/8 eine Geländemulde mit dem erforderlichen Stauvolumen profiliert. Der Ablauf des Wassers aus dem Rückhaltebecken in den Retentionsraum erfolgt über eine neu zu verlegende Rohrleitung im Flurstück 21. Zu der im Auslaufbereich

vorhandenen Birke wird mit der Leitung ein ausreichender Abstand eingehalten, um Leitungsschäden durch Baumwurzeln zu vermeiden. Im Südosten erhält die Retentionsmulde einen Auslauf in das Verbandsgewässer 3.12. Der Auslauf wird mit einer geregelten Drossleinrichtung mit gleichbleibendem Abfluss versehen, welche die Abflussmenge des Wassers auf den landwirtschaftlichen Grundabfluss bzw. einen mit dem WBV abzustimmenden Drosselabfluss begrenzt. (...)

Von der Planungsalternative, anstelle der Neuanlage eines Retentionsraumes das vorhandene Rückhaltebecken zu erweitern und entsprechend den technischen Erfordernissen nachzurüsten, wurde abgesehen, da die Baugrundverhältnisse am Standort ungünstig und Schwierigkeiten bzw. ein erheblicher baulicher Mehraufwand bei der Umsetzung zu erwarten sind.

Im Rahmen des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes wird also die Anbindung der Ortsentwässerung an das Verbandsgewässer 3.12 um rund 130 m nach Süden verlegt. Durch die Vorschaltung eines ungedichteten Retentionsraumes wird eine Möglichkeit zur Versickerung und Verdunstung des zwischengespeicherten Wassers geschaffen und damit die Abflussmenge im realisierbaren Umfang reduziert. Die geplante Drosselung des Wasserabflusses entlastet über die erhöhte Verweildauer des Wassers im Retentionsraum und die gleichbleibende Abflussmenge die Vorflut. Im Zuge der Neubebauung soll das anfallende Oberflächenwasser aus der Entwässerung unbelasteter Flächen im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten vor Ort verbleiben und innerhalb der Grünflächen verdunstet und versickert werden. Diese Minimierungsmaßnahmen entlasten die Wasserbilanz. Aufgrund des Anschlusses des gesamten Gebietes an die Ortsentwässerung ergeben sich dennoch gegenüber dem potenziell natürlichen Referenzzustand deutlich verminderte Versickerungs- und Verdunstungswerte sowie ein stark erhöhter Abflusswert (>5% bis <15%), so dass der Wasserhaushalt des Plangebietes als deutlich geschädigt (Fall 2) einzustufen ist. Die Grenzwerte für die zulässige Veränderung des Wasserhaushaltes im Rahmen des A-RW 1 Nachweises⁶ zur Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz werden bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen durch das Vorhaben hinsichtlich des Abflusses nicht eingehalten. Ein großer Teil dieser Belastung geht allerdings bereits auf die Bestandsbebauung zurück.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zur erneuten Auslegung wurde seitens der Gemeinde auch die Entwässerungskonzeption verändert. Ein geänderter entwässerungstechnischer Fachbeitrag wurde jedoch nicht erstellt. Nach aktuellem Stand ist vorgesehen, für die Bauflächen 1, 3 und 5, innerhalb derer der bauliche Bestand gesichert wird, die bestehende, genehmigte Entwässerung unverändert aufrechtzuerhalten. Auf Grundlage der aktuellen Baugrundbewertung, welche eine Versickerung aus geotechnischer Sicht als möglich einstuft, wird für die Bauflächen 2 und 4 kein Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem vorgesehen, sondern die Eigentümer werden verpflichtet, das Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Somit entfällt die Notwendigkeit, den Retentionsraum zu erweitern. Das ehemals konzipierte Retentionsbecken entfällt und das vorhandene Regenrückhaltebecken kann aufgrund der vorhabenbedingt gleichbleibenden Zuflussmengen auf Grundlage der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis unverändert ohne Drosselabfluss weiterbetrieben werden. Die Wasserbehörde weist darauf hin, dass eine grundsätzliche Überprüfung der Einleitungsmengen zum Schutz des Gewässers gemäß Wasserrahmenrichtlinie immer vorbehalten bleibt.

Der Baugrundgutachter weist darauf hin, dass aufgrund der Grundwasserstände und der in unterschiedlicher Ausdehnung vorkommenden nur schwach durchlässigen Bodenschichten (Auffüllungen, Torfmudde, Geschiebemergel) mit Einschränkungen der Versickerungsmöglichkeit zu rechnen ist. In einigen Bereichen werden Bodenersatzmaßnahmen notwendig. Vom Gutachter wird die Anlage von Rigolensystemen mit hohem Speichervolumen empfohlen, welche eine verzögerte Versickerung des zwischengespeicherten Regenwassers zu den durchlässigen Sanden ermöglichen. Die Herstellung geeigneter Versickerungsanlagen obliegt dem jeweiligen Flächeneigentümer und ist im Rahmen des Bauantrages zu klären.

Der A-RW 1 Nachweis zur Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz wurde auf Grundlage der geänderten Konzeption nicht erneut geführt. Durch die vorgesehene lokale Versickerung tritt eine Entlastung des Wasserhaushaltes und keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Planung ein.

Es sind keine Oberflächengewässer durch die Planung betroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgrund des erhöhten Oberflächenabflusses als erheblich einzustufen. Eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigung wird durch die lokale Versickerung des in den Neubauflächen anfallenden Regenwassers erreicht. Die Zielsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie wird hinsichtlich der Abflusswerte nicht eingehalten.

2.1.7 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Neumünster wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 11°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 20°C im Juli/ August und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 2°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagssumme von 800 - 850 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Westsüdwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 1 Beaufort, wobei im April die stärksten Winde gemessen werden.

Diese Großklimadaten werden kleinräumig in der Gemeinde durch die großräumigen Moorflächen des Dosenmoores im Südwesten und die Niederungsflächen von Dosenbek und Ovendorfer Bach beeinflusst. Die feuchten Niederungen begünstigen die Kaltluftbildung im Sommer und reduzieren die Frosthäufigkeit im Winter, so dass die jährlichen Temperaturschwankungen geringer ausfallen und die Luftfeuchte dagegen höher ist. Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen führen aufgrund der Versiegelungsanteile dagegen zu einer Erwärmung der Luftmassen. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und guten Durchgrünung der Siedlungsstrukturen ist dieser Effekt im Untersuchungsgebiet bislang wenig ausgeprägt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine unmittelbaren Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Bebauungsplan führt im Plangebiet zu einer Verdichtung der Bebauung, welche aufgrund der vorangegangenen Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen des Rückbaus landwirtschaftlicher Nebenanlagen jedoch nicht zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung führt. Die Siedlungsstruktur wird weiterhin der aufgelockerten dörflichen Bebauung entsprechen. Die zentrale, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünachse im Bereich des feuchten Grünlandstandortes wird offengehalten und in ihrer klimaaktiven Funktion gesichert. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt. Die Zunahme des oberflächlichen Regenwasserabflusses wird durch Maßnahmen zur lokalen

Regenwasserversickerung gemindert. Mit dem Vorhaben sind somit keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima verbunden.

Aufgrund des gleichbleibenden Versiegelungsanteiles sowie der Sicherung der Grünachse und des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als nicht erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit der maschinellen Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen sowie geringe Belastungen aus den Wohnnutzungen. Angrenzend bestehen vergleichbare Belastungen aus der Landwirtschaft, dem Wohnen sowie dem örtlichen Verkehr. Andere, erheblich emittierende Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der landschaftlich geprägten Lage des Gebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung des Plangebietes auszugehen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionen durch Heizungssysteme im Plangebiet geringfügig erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahmen und der geringen Vorbelastung jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Mit Emissionen durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin zu rechnen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist ländlich und weist eine geringe Siedlungsdichte auf. Die Kulturlandschaft ist im weiträumigen Zusammenhang erhalten und durch den Wechsel von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie das nahegelegene Dosenmoor geprägt. Die Topographie ist leicht bewegt mit insgesamt mäßigen Höhenunterschieden. Im Umfeld Negenharries erstrecken sich die weitläufigen Niederungsbereiche des Dosenbek und des Ovendorfer Baches.

Die Siedlungsstrukturen Negenharries und Fiefharries haben sich entlang der Straßen als einzeilige Bebauung entwickelt. Sie umfassen innerorts elf aktive oder nicht mehr aktive landwirtschaftliche Hofstellen und sind sehr dörflich geprägt. Die beiden Ortsteile sind ringförmig zusammengewachsen und umfassen im Zentrum einen offenen Bereich, der landwirtschaftlich genutzt wird und in seiner Ausprägung als Grünland eine innerörtliche Grünzone mit Sichtbezügen bildet.



Abb. 14: Luftbildaufnahme

aus: DANord 2023

Die Kulturlandschaft im weiteren Umfeld des Ortes ist durch den Ackerbau bestimmt. Die Größen der Ackerschläge variieren und werden durch ein mehr oder weniger engmaschiges Knicknetz unterteilt. Grünlandbereiche treten im direkten Umfeld des Ortes und im Bereich der Dosenbek-Niederung vermehrt auf und weisen eine geringere Knickdichte auf.

Das Plangebiet selbst liegt im nördlichen Teil des Siedlungsringes an der Nahtstelle zwischen den beiden Ortsteilen. Es umfasst drei nicht mehr aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Während die Gebäude der Hofstelle im westlichen Plangebiet an der Straße liegen und sich in die straßenbegleitende Bebauung einfügen, liegen die Gebäude der beiden Hofstellen im östlichen Plangebiet etwas von der Straße abgesetzt inmitten der bewirtschafteten Grünlandflächen. Die Wohngebäude der beiden Hofstellen in der Schulstraße sind erhalten und werden bewohnt. Das alte Wohngebäude der Hofstelle in der Dorfstraße wurde abgerissen und wird derzeit durch einen Neubau ersetzt. Der Bestand der landwirtschaftlichen Nebengebäude und Nebenanlagen wurde in Teilen abgerissen bzw. zurückgebaut. Einzelne Nebengebäude sind erhalten und werden weiter genutzt. Im direkten Umfeld der Wohngebäude sind Hausgärten angelegt, im übrigen sind die Siedlungsstrukturen in landwirtschaftliche Grünlandflächen eingebettet. Die lockere Gebäudeanordnung und Durchmischung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen spiegeln weiterhin den dörflich landwirtschaftlichen Charakter des Plangebietes. Hinsichtlich der Nutzung bildet das Wohnen inzwischen jedoch einen prägenden Aspekt.

Im Geltungsbereich bestimmt ein umfangreicher landschaftsprägender Baumbestand, bestehend aus der Baumgruppe im Straßenverlauf (Lindenplatz) und der Baumreihe (Allee) im Bereich der Hofzufahrt Schulstraße 1 sowie mehreren großen Einzelbäumen und Baumgruppen im Umfeld der bestehenden und ehemaligen Hofgebäude, das Orts- und Landschaftsbild. Der Raum zwischen den Siedlungsstrukturen wird von einer bewirtschafteten Grünlandfläche ohne einfassende oder gliedernde Knickstrukturen eingenommen, so dass insgesamt ein sehr offener Gebietscharakter mit weiträumigen Sichtbezügen besteht.

Das Plangebiet ist überwiegend von Siedlungsstrukturen eingefasst. Im Norden und Südosten besteht Anschluss an landwirtschaftliche Nutzflächen. Teile des Plangebietes bilden zusammen mit den anschließenden Grünlandflächen eine zusammenhängende Grünzone.

Die Umgebung des Plangebietes ist von einer leicht bewegten Topographie geprägt. Innerhalb des Plangebietes liegt das Geländeniveau in den straßennahen, bebauten Bereichen zwischen 34 müNHN und 35 müNHN und fällt von dort ins Zentrum der Fläche auf 32 müNHN ab. Die Niederung im zentralen Bereich bildet einen lokalen Geländetiefpunkt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch dörfliche Siedlungsstrukturen und landwirtschaftliche Flächen mit offenem Charakter sowie den Baumbestand im Plangebiet erhalten.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die vorliegende Bauleitplanung erfährt das Plangebiet eine bauliche Verdichtung und deutlichere Prägung durch die Wohnnutzung. Die ortstypischen Strukturen werden in diesem Rahmen jedoch aufgegriffen. Die hinzukommenden Wohngrundstücke liegen weitestgehend im Straßenverlauf und füllen den Raum zwischen den Bestandsgebäuden. Je nach Ausgestaltung der einzelnen Bauvorhaben wird die bauliche Dichte zukünftig etwa den umliegenden Siedlungsstrukturen entsprechen. Die festgesetzten Grundflächen (bis 240 m²) ermöglichen auch größere Baukörper oder die Realisierung von **Doppelhäusern** in den Baufenstern. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Baufläche wird eine übermäßige Verdichtung vermieden. (...) Die bisher in Teilen bestehende Offenheit des Gebietscharakters wird durch die hinzukommenden Gebäude eingeschränkt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist damit jedoch nicht verbunden. Die Kernstrukturen der Hofstellen bleiben für das Ortsbild erhalten und werden durch ortsverträgliche

Siedlungsstrukturen ergänzt. Die zentrale Grünachse wird auch weiterhin freigehalten, so dass Sichtachsen erhalten bleiben.

Hinsichtlich der Gebäudegrößen und -gestaltung weist die Gemeinde Negenharrie insgesamt ein vielfältiges Bild auf. Neben der für Schleswig-Holstein typischen, ländlichen Baugestaltung sind inzwischen auch viele Gebäude in abweichender, moderner Architektur entstanden. Für den Bereich des Ortskerns ist jedoch ein Vorherrschen roten und rotbraunen Sichtmauerwerks als Charakteristikum zu erkennen. Dieser Charakter soll durch entsprechende B-Planfestsetzungen zur Fassadengestaltung von Neubauten gesichert werden. Neben der Festsetzung der zulässigen Fassadengestaltung dient auch die Festsetzung von geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) in gedeckten Farben für die Dacheindeckung dem Erhalt des charakteristischen Ortsbildes im Ortskern. Für Nebenanlagen werden Abweichungen zugelassen. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den Höhen der Bestandsbebauung und bilden im Falle schon bestehender Baugenehmigungen (BFL 2a) die darin enthaltenen Vorgaben ab. **Im Bereich der baulichen Ergänzungen sind wie im Bestand Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Auf eine gebietsinterne Höhenstaffelung in Anlehnung an gebietsangrenzende, überwiegend eingeschossige Bebauung verzichtet die Gemeinde, so dass sich die hervorgehobene Wirkung und Bedeutung der (ehemaligen) Hofstellen für das Ortsbild etwas verliert.**

Der prägende Baumbestand des Plangebietes wird erhalten. Die landschaftsbestimmenden Bäume und Baumgruppen sind als zu erhalten festgesetzt. Eine Notwendigkeit zur Beseitigung von Bäumen besteht im Rahmen des Vorhabens nicht. (...) **Um die durchgrünte Prägung des Plangebietes auch im Rahmen der vorgesehenen baulichen Verdichtung und langfristig zu erhalten, sind in den Neubaubereichen Neuanpflanzungen von Bäumen vorgesehen. Jedem möglichen Gebäudeneubau ist ein neu zu pflanzender Baum zugeordnet.** Auf die Festsetzung von einfassenden Hecken wird bewusst verzichtet, um den offenen Charakter des Gebietes und seinen Zusammenhang mit der zentralen Niederungsfläche (Grünachse) zu erhalten. Aus demselben Grund wird die Höhe von baulichen Grundstückseinfassungen, welche als Zäune, Steinwände und Hecken oder andere lebende Pflanzen auszuführen sind, auf 1,00 m Höhe für bauliche Einfassungen und 2,00 m Höhe für lebende Pflanzen begrenzt. Für die privaten Grünflächen im straßennahen Bereich der **Baufläche 4** werden darüber hinaus sichtverstellende Anpflanzungen (z.B. Hecken über 1,00 m Höhe) und Bodenprofilierungen mit einer Höhe von mehr als 1,00 m ausgeschlossen, um den freien Sichtbezug im Umfeld des Lindenplatzes offen zu halten.

Der Bebauungsplan wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Baukörper auf das Schutzgut Landschaft aus. Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Einbindung in die umgebende Landschaft und das Ortsbild sowie des Erhalts des prägenden Baumbestandes und der Grünachse haben die Neuplanungen keine erheblich beeinträchtigende Wirkung.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sind von den Planungen nicht betroffen. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde jedoch darauf hingewiesen, dass Objekte betroffen sein könnten, die das Landesamt in den Fokus genommen hat. Eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege liegt jedoch nicht vor.

Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes befindet sich das Plangebiet in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Bereich, von dem bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das archäologische Interessengebiet im Plangebiet unberührt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der vorliegenden Planung wurde durch das Archäologische Landesamt zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 DSchG im Falle relevanter Funde eine Meldepflicht beim Archäologischen Landesamt besteht und die Sicherung der archäologischen Funde zu veranlassen ist. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Planung hat bei Einhaltung der Vorgaben durch das Archäologische Landesamt keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.
- Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG, u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

(Schutzgut Boden)

3.1.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern:

- Die zum Erhalt festgesetzten **ortsbildprägenden Einzelbäume** sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 20-25 an diesem Standort zu ersetzen.

Bei vorhabenbedingten Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsprägenden Bäume innerhalb des Plangebietes sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die Vorschriften der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', der RAS-LG4 'Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' und der ZTV-Baumpflege 'Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege' bei der Bauausführung zwingend zu beachten.
- In der **Baufläche 3** ist eine Querung der zu erhaltenden **Baumreihe** mit Wegebau- maßnahmen zur Erschließung der Grundstücke nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig. Nicht vermeidbare Flächenbefestigungen für Zufahrten/ Wege im Wurzel- und Traufbereich zu erhaltender Bäume sind in was- sergebundener Bauweise auszuführen. Es ist eine wurzelschonende Bauweise zu berücksichtigen.

(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft/ Klima)

3.1.2 Erhalt von Dauergrünland:

- Die landwirtschaftlichen Flächen in den Flurstücken 21 und 29/5 sind zum Schutz der vorkommenden Niedermoorböden, des Wasserhaushaltes und des Klimas so- wie zum Erhalt des bestehenden Grünzuges als Dauergrünland zu bewirtschaften und keiner verstärkten Entwässerung zu unterziehen.

(Schutzgut Boden/ Wasser/ Landschaft/ Klima)

Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen:

- **Baubedingte Eingriffe in den Gehölzbestand dürfen** nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzhöhlen- und Gehölzfreibrüter von Eingriffen freizuhalten. (entspricht der gesetzlichen Schutzfrist)
- Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur in der Zeit zwischen 01.12. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gebäudebrüter sowie die Aktivitätszeit der Fledermäuse (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.
- Ist dieser Zeitraum für Gebäudearbeiten nicht einzuhalten,
 - o muss für Abrissarbeiten zwischen dem 01.03. und 30.11. gemäß den Vor- gaben des Artenschutzgutachtens ein fledermausgeeigneter Rückbau mit biologischer Baubegleitung erfolgen.
 - o muss für Abrissarbeiten zwischen dem 01.03. und 30.09. zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen vor dem 01.03. (Beginn der Vogelbrutzeit) eine Vergrämung durch Entfernung geeigneter Brutstrukturen mit negativer Be- satzkontrolle durch Umweltbaubegleitung vor Beginn der Arbeiten durchge- führt werden.

(Schutzgut Tiere)

3.2 MINIMIERUNGSMABNAHMEN

- Durchgrünung des Plangebietes durch Erhalt von Bäumen (...) sowie Neuanpflanzung von Bäumen in Zuordnung zu der neuen Bebauung

3.2.1 Anpflanzungen von Laubbäumen:

- Innerhalb des Plangebietes sind in Korrelation zu den neu entstehenden Wohngebäuden insgesamt **8 Laubbäume** zu pflanzen. Der B-Plan setzt in den Bauflächen 2 und 4 jeweils eine Neuanpflanzung pro Baufenster fest:

Baufläche 2: Neuanpflanzung von 4 Bäumen

Baufläche 4: Neuanpflanzung von 4 Bäumen

Die vorgesehenen Baumstandorte sind in der Planzeichnung festgesetzt, jedoch so weit flexibel, dass die Bäume in einem Radius vom 5,00 m um den dargestellten Standort gepflanzt werden können.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Zug der Pflanzung sind eine **Baumsicherung mit Dreibock** sowie ein Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss vorzusehen. Es ist eine Auswahl folgender Arten zu verwenden:

Artenauswahl:	Tilia spec. Quercus robur Aesculus spec. Fagus sylvatica Prunus avium Acer spec.
Pflanzqualitäten:	Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, aus extra weitem Stand , 18-20

(Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Landschaft/ Klima)

- Ausschluss von unbepflanzten, mit Folie oder Vlies unterlegten Kies-, Stein-, Split- und Schotterflächen zur Freiflächen- bzw. Gartengestaltung außerhalb der baulich genutzten Grundstücksflächen.

(Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Klima/ Landschaft)

- Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den bislang an das bestehende Rückhaltebecken angeschlossenen privaten Flächen erfolgt weiterhin in das bestehende, dauerhaft wasserführende Regenrückhaltebecken. **Das Niederschlagswasser der neu hinzukommenden, abflussrelevanten Grundstücksflächen (BFL 2 und 4) ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Die dafür, je nach Bodenbeschaffenheit am Standort, notwendigen Versickerungsanlagen sind vom Flächeneigentümer herzustellen.**

(Schutzgut Wasser)

- (...)

(Schutzgut Wasser/ Klima)

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten zur Abflussminimierung mit versickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. mit Versickerungsfähigen Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster).

(Schutzgut Wasser/ Klima)

- Zum Erhalt des offenen Gebietscharakters werden die zulässigen Höhen Grundstückseinfassungen zur Straße und zur Landschaft/ Niederung auf 1,00 m beschränkt. Es sind Zäune, Steinwände, Hecken und andere lebende Pflanzen

zulässig, wobei Hecken und andere lebende Pflanzen abweichend eine Höhe von 2,00 m erreichen dürfen. Für die privaten Grünflächen im straßennahen Bereich der Bauflächen 6 und 7 werden auch sichtverstellende Anpflanzungen (z.B. Hecken über 1,00 m Höhe) und Bodenprofilierungen mit einer Höhe von mehr als 1,00 m ausgeschlossen.

(Schutzgut Landschaft/ Ortsbild)

- Die Anlage der Grundstückseinfassungen zur Niederung muss auf dem vorhandenen Geländeniveau erfolgen. Geländeauffüllungen mit steilen Böschungen oder baulichen Geländeabfangungen zur angrenzenden Niederungsfläche sind unzulässig.

(Schutzgut Landschaft/ Ortsbild)

- Die Höhenfestsetzungen für die Gebäude orientieren sich am Bestand bzw. bereits erteilten Baugenehmigungen und sind so gewählt, dass die geplanten Gebäude die Höhen der bestehenden Hofgebäude nicht überschreiten, sondern größtenteils mit geringerer Höhe festgesetzt sind.

(Schutzgut Landschaft/ Ortsbild)

- Zum Schutz des Ortsbildes werden hochglänzende Dacheindeckungen ausgeschlossen und die Farbauswahl auf gedeckte Farben sowie Reet- und Gründächer beschränkt. Zulässig sind nur geneigte Dachformen. Die Fassaden der Wohngebäude sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk herzustellen. Im Giebelbereich ist Holz als Fassadenmaterial zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig, dürfen aber nicht aufgeständert werden oder die Dachfläche überragen.

(Schutzgut Landschaft/ Ortsbild)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013). (...)

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Versiegelung:

Baulich nutzbare Grundstücksflächen:

Baufläche 1:

Bebaubare Fläche gem. festgesetzter GR	1.300 m ²
zzgl. festgesetzter Flächenumfang Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	1.500 m ²
Gesamtversiegelung:	2.800 m²

Baufläche 2:

Bebaubare Fläche gem. festgesetzter GR	960 m ²
zzgl. festgesetzter Flächenumfang Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	1.100 m ²
Gesamtversiegelung:	2.060 m²

Baufläche 3:

Bebaubare Fläche gem. festgesetzter GR	700 m ²
zzgl. festgesetzter Flächenumfang Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	700 m ²
Gesamtversiegelung:	1.400 m²

Baufläche 4:

Bebaubare Fläche gem. festgesetzter GR	960 m ²
zzgl. festgesetzter Flächenumfang Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	1.400 m ²
Gesamtversiegelung:	2.360 m²

Baufläche 5:

Bebaubare Fläche gem. festgesetzter GR	800 m ²
zzgl. festgesetzter Flächenumfang Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	800 m ²
Gesamtversiegelung:	1.600 m²

Zulässige Versiegelung gesamt:	10.220 m ²
abzgl. bestehender Flächenversiegelungen (Gebäude und Nebenanlagen, z.T. nur teilversiegelt)	-11.800 m ²
Entsiegelung:	-1.580 m²

Die baulichen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches führen nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsumfanges, so dass sich kein Ausgleichserfordernis ergibt.

Der verbleibende Entsiegelungsüberhang ist nicht für externe Vorhaben anrechenbar. In der Gesamtbewertung wird die Bilanz des Vorhabens mit dem Entsiegelungsüberhang als ausgeglichen angesehen.

**Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
Beeinträchtigung durch entfallende Fledermausquartiere**

Durch die geplanten Abrissarbeiten gehen Fledermausquartiere für drei potenziell betroffene Fledermaus arten verloren

Das Ausgleichsverhältnis beträgt 1:5

Zwergfledermaus	5 Stck
Mückenfledermaus	5 Stck
Breiflügel-fledermaus	5 Stck
Ersatzquartiere gesamt:	15 Stck

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe werden im räumlichen Zusammenhang **15 Fledermaus-Ersatzquartiere** geschaffen.

3.3.2 Installation von Fledermaus-Ersatzquartieren:

Die Auswahl der geeigneten Kästen und Hangplätze sowie die Installation sind durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten. Die Vorgaben des Artenschutzgutachtens sind zu beachten. Es werden Modellbeispiele aufgezeigt.

Die Quartierkästen müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Material: langlebiger Holzbeton
- selbstreinigend
- ein Teil der Kästen muss innen mit Holz ausgestattet sein
- unterschiedliche Spaltenquartiere, um ein breites Spektrum an klimatisch unterschiedlichen Quartieren vorhalten zu können
- nicht in Brutvogelkonkurrenz stehend
- kein Durchzug in den Spalten
- Hangplatz im Windschatten mit Ausrichtung nach Ost bis Süd, wenn möglich hin zu potenziellen Flugstraßen (z.B. Waldrand, Knick)
- Keine Gehölze oder andere Hindernisse vor Kästen, die den Einflug erschweren
- Hanghöhe von mindestens 3 m, üblicherweise unter dem Dach

Auszug Artenschutzrechtliche Bewertung (GFN, 2022)

4. PLANUNGALTERNATIVEN

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Die Gemeinde Negenharrie hat 2021 ein Ortsentwicklungskonzept (OEK)⁷ erstellen lassen, um Innenbereichspotenziale zu ermitteln und ggf. nutzbar zu machen, mögliche Flächen zur Siedlungsentwicklung zu bewerten und langfristige Entwicklungsziele der Gemeinde zu formulieren. Im Rahmen von Bestandserhebungen, Bürgerbefragungen und Abstimmungen mit der Gemeindevertretung sowie rechtlicher Einordnung wurden die Grundlagen zur Bewertung der Entwicklungspotenziale zusammengetragen. Dabei hat sich herausgestellt, dass in der Gemeinde sowohl Innenbereichspotenziale in Form von Baulücken und Umnutzungspotenzialen als auch städtebaulich geeignete Erweiterungsoptionen im Außenbereich bestehen.

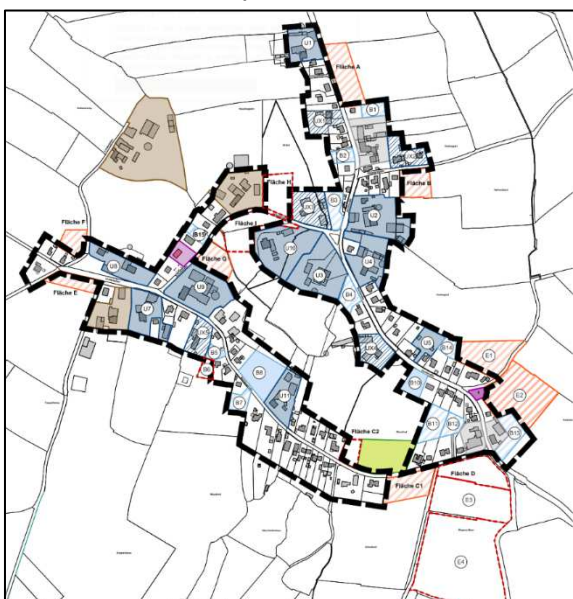


Abb. 15: Flächenpotenziale gem. OEK

Sowohl die befragten Bürger als auch die Gemeindevertretung streben vorrangig die Entwicklung von Leerstand, Baulücken und Umnutzungspotenzialen an. Zusätzliche Baugebiete werden eher als mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten, z.T. außerhalb des aktuellen Planungshorizontes (LEP) gesehen. Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit bzw. des Bauwillens der Flächeneigentümer wurde die Priorisierung der Potenzialflächen für eine bauliche Entwicklung ermittelt.

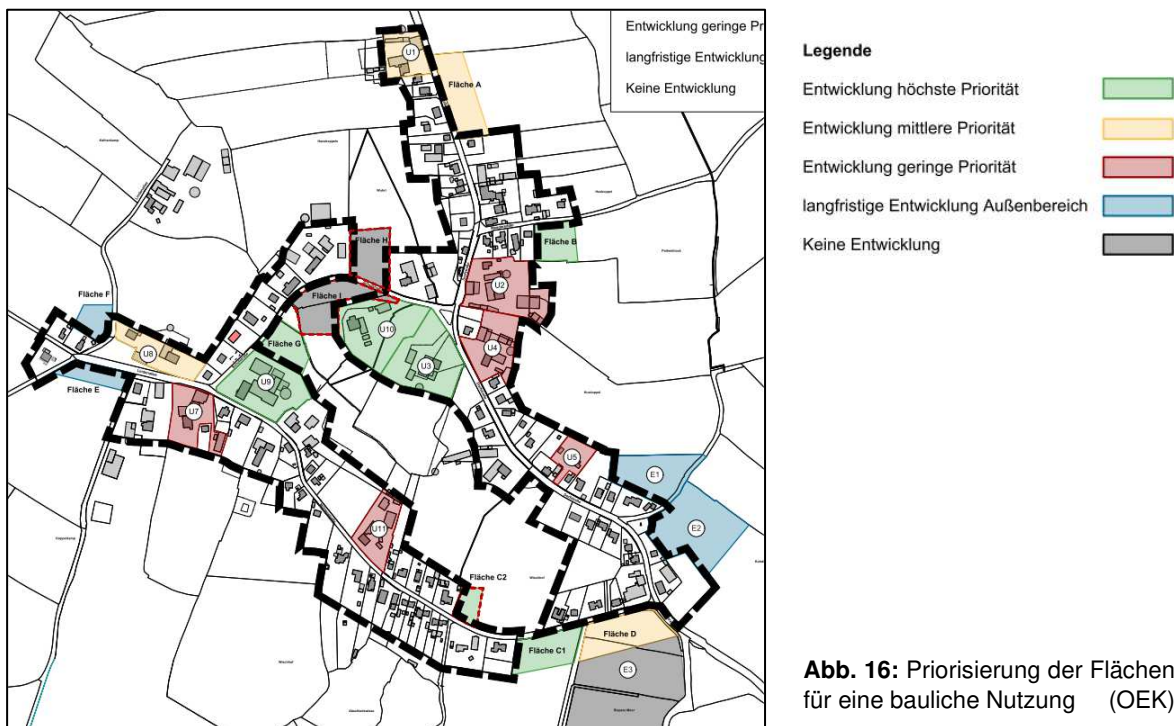


Abb. 16: Priorisierung der Flächen für eine bauliche Nutzung (OEK)

Danach erhielten die drei Hofstellen im Ortskern, auf denen der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt wurde, sowie zwei Flächen im Außenbereich die höchste Priorität. Unter der Prämisse der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie angesichts des Wunsches der Bevölkerung und der Gemeindevertretung, den wesentlichen Gebäudebestand der Hofstellen im Ortskern für das Ortsbild zu erhalten, wurde einer Bauleitplanung für die Umnutzung der zentralen Hofstellen der Vorrang für eine zeitnahe Siedlungsentwicklung eingeräumt und der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden B-Plan Nr. 1 gefasst. Die Einzelheiten der Datenerhebung und -bewertung sind dem Ortsentwicklungskonzept zu entnehmen.

4.2 PLANUNGALTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden nicht betrachtet. Ziel der Planung war von Beginn an, im Umfeld des Siedlungsbestandes bauliche Entwicklungen im Rahmen eines dörflichen Wohngebietes zu ermöglichen und der vollzogenen Verschiebung des Nutzungsschwerpunktes von der Landwirtschaft zum Wohnen Rechnung zu tragen. Zwischenzeitlich wurde von der Gemeinde die Idee, im Bereich der Baufläche 1 eine Kindertagesstätte anzusiedeln, auf Machbarkeit geprüft. Das Vorhaben war jedoch nicht realisierbar, so dass diese Planungsalternative wieder verworfen wurde.

Im Verlauf der Planung wurden die angedachten Baufenster sowie die Geltungsbereichsgrenze mehrfach leicht modifiziert. Dabei sind die Entwicklungsvorstellungen der Flächeneigentümer in die Planung eingeflossen. Bereits projektierte Bauvorhaben wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Gegenüber dem Planungsstand zur vorgezogenen Beteiligung (Scoping) hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes leicht reduziert und vor allem im westlichen Teil des Plangebietes ein veränderter Zuschnitt der Bauflächen und Baufenster ergeben. Das Flurstück 15/10 im östlichen Teil an der Dorfstraße wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da für diese Fläche bereits über die Innen- und Ergänzungssatzung Baurecht besteht und sich somit kein Planungserfordernis ergibt. Im Westen an der Schulstraße sind die weiter zurückliegenden Baufenster im Niederungsbereich entfallen. Hier im Bereich der

ehemaligen Güllelagune wurde zunächst eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsraum) vorgesehen. (...)



Abb. 17: Planungsstand zum Scoping

B2K dn/ing (Sept. 2021)

Nach dem Durchlaufen des ersten Beteiligungsverfahrens wurden weitere Änderungen am B-Plan vorgenommen. Das Flurstück 20/7 im südlichen Teil an der Mühlenstraße wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da seitens der Flächeneigentümer kein Planungsinteresse mehr bestand.

Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist entfallen. Auf Grundlage einer Neubewertung der bodenkundlichen Standortbedingungen, welche die Versickerung von Oberflächenwasser über die Fläche und über Versickerungsanlagen als realisierbar bewertet, wird auf die Anlage eines zusätzlichen zentralen Retentionsraumes verzichtet. Die neue Entwässerungskonzeptton sieht vor, die Bestandsbebauung unverändert über das vorhandene Rückhaltebecken zu entwässern, und setzt für die Neubebauung die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück fest. Der geänderte Zuschnitt der Bauflächen, welcher die zu sichernde Bestandsbebauung klar von den möglichen Neubauflächen trennt, ermöglicht die eindeutige Zuordnung der entwässerungsregelnden Festsetzung im B-Plan. Der lokale Wasserhaushalt wird durch einen verringerten oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers entlastet.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die Neubebauung (BFL 2 und 4) weiter vereinheitlicht. Mit Ausnahme der Baufläche 2a, in der bereits ein Gebäude auf Grundlage einer Baugenehmigung errichtet wurde, haben alle Baufenster eine ähnliche Größe. Die Grundfläche und Geschossigkeit sind gleich. Auf den individuellen Gestaltungsspielraum der ehemals großen Baufenster wurde zugunsten einer aus städtebaulichen Gesichtspunkten angestrebten Platzierung und Ausrichtung der Gebäude verzichtet. (...) Die Festsetzungen für die Bauflächen 1, 3 und 5 orientieren sich eng am Bestand.



Abb. 18: Planungsstand zur 1. Auslegung

B2K dn/ing (Sept. 2023)

Die Sicherung der zentralen Freifläche bzw. Grünachse des Plangebietes und ihr Fortbestand als Grünlandfläche ist als Planungsziel im gesamten Planungsverlauf unverändert geblieben. Zwischen dem Flurstück 21 und dem Flurstück 20 wurde die Geltungsbereichsgrenze nach dem Scoping begradigt, da sich für das Flurstück 20 zur Erreichung dieses Zieles kein Planungserfordernis ergibt.

5. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegenzuwirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.

Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert

Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 weist Wohnnutzungen aus. Dabei handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Im Umkreis von 2 km befinden sich keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung. Somit entfällt die Detailprüfung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Bordesholm und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Für die Themenbereiche Schall und Geruchsimmissionen, Artenschutz, Altlasten, Baugrund und Entwässerung wurden Gutachten oder Fachplanungen erstellt, ausgewertet und berücksichtigt.

Die Bodenfunktionsbewertung ist den verfügbaren Daten des Umweltportals SH entnommen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Gemeinde. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten, so dass die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

Einzelne Verpflichtungen zur Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sollen in städtebauliche Verträge mit den Einzeligentümern aufgenommen werden.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes sollen im Rahmen der Umnutzung ehemaliger Hofstellen im Dorfkern Teile des baulichen Bestandes gesichert und im ortsangemessenen Rahmen die Errichtung von weiteren Wohnhäusern sowie der Fortbestand einer Pferdehaltung ermöglicht werden. Durch regelnde Festsetzungen soll dabei die Wahrung des Ortscharakters gewährleistet werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. **Der vorhandene Baumbestand wird gesichert. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.** Artenschutzrechtliche Belange werden in Form von Erhaltungsgeboten für Bäume und Bauzeitenregelungen sowie Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in baulichen Bestand mit Quartierpotenzial für Fledermäuse berücksichtigt.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Neuversiegelungen (...) betroffen, denen jedoch in entsprechendem Umfang Flächenentsiegelungen gegenüberstehen. Für die im Bereich Boden durch Überbauung und Versiegelung ausgelösten Eingriffe werden somit keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch **die lokale Versickerung des Niederschlagswasser auf den neu hinzukommenden, abflussrelevanten Grundstücksflächen (BFL 2 und 4)** minimiert.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch können hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde als überwiegend positiv eingestuft werden. Mit Verkehrsbeeinträchtigungen wegen des veränderten Ziel- und Quellverkehrs ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht zu rechnen. Mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch Immissionsbelastungen sind nicht zu erwarten. Sowohl die Schallimmissionen durch den Regelbetrieb der benachbarten Feuerwehr als auch die Geruchsmissionen aus bestehenden Tierhaltungsbetrieben außerhalb und innerhalb des Plangebietes unterschreiten die zulässigen Bemessungsgrenzen. Durch die Planung rückt keine neue Wohnnutzung näher als die schon vorhandene Wohnbebauung an die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte mit Tierhaltung heran, so dass sich für die emittierenden Betriebe keine vorhabenbedingten Einschränkungen ergeben.

Auf das Schutzgut Landschaft haben die möglichen Baumaßnahmen Auswirkungen. Die bisher in Teilen bestehende Offenheit des Gebietscharakters wird durch die hinzukommenden Gebäude eingeschränkt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist damit jedoch nicht verbunden. Die Kernstrukturen der Hofstellen sowie der prägende Baumbestand bleiben für das Ortsbild erhalten und werden durch ortsverträgliche Siedlungsstrukturen ergänzt. Die zentrale Grünachse wird auch weiterhin freigehalten, so dass Sichtachsen erhalten bleiben⁸.

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2022 abgerufen über: www.schleswig-holstein.de und www.windfinder.com

ERWATECHNIK, Kiel (26.08.1991) – Baugrunduntersuchungen in Bothkamp, Honigsee, Negenharrie

- GFN GESELLSCHAFT FÜR FREILANDÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZPLANUNG mbH, Molfsee (20.10.2022) – Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie, Kreis Rendsburg-Eckernförde
- LANDESAMT FÜR UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, ABTEILUNG GEOLOGIE UND BODEN – GEOLOGISCHER DIENST - Bodenkarte 1:25.000, abgerufen über umweltportal.schleswig-holstein.de
- LANDESAMT FÜR UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN - Niederschlagsverteilungskarte – Langjähriger mittlerer Jahresniederschlag (1991 – 2020) auf Datenbasis des Deutschen Wetterdienstes - abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)
- LANDESAMT FÜR UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN und WASSER- UND BODENVERBÄNDE DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitales Anlagenverzeichnis (DAV), abgerufen über gdi-sh.de
- LANDESREGIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitaler Atlas Nord (DANord), abgerufen über gdi-sh.de
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Umweltportal Schleswig-Holstein (ehem. Landwirtschafts- und Umweltatlas), abgerufen 2021 bis 2023
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Beschreibung der FFH-Gebiete, 2022 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, (Planungsraum II)
- MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT (2000) – Regionalplan für den Planungsraum III, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

-
- 1 Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (12.09.2022) – Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV, Gemeinde Negenharrie, Aufstellung Bebauungsplan Nr. 1
 - 2 Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (12.09.2022) – Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, Gemeinde Negenharrie, Aufstellung Bebauungsplan Nr. 1
 - 3 Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp (02.06.2022) – Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsberechnung zur Geruchsimmission, Beurteilung landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung in der Gemeinde 24625 Negenharrie im Kreis Rendsburg-Eckernförde
 - 4 [GSB Grundbauingenieure GmbH, Bredenbek \(20.03.2025\) – Baugrundbeurteilung, Versickerung von Niederschlagswasser B-Plan Nr. 1 in 24625 Negenharrie](#)
 - 5 Andreas Reitner Beratender Ingenieur Siedlungswasserwirtschaft, Kiel (19.05.2023) – Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung, Gemeind Negenharrie – Aufstellung B-Plan 1
 - 6 Andreas Reitner Beratender Ingenieur Siedlungswasserwirtschaft, Kiel – Berechnung/ Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz (Zusammenfassung), Ausgabeprotokoll des Berechnungsprogrammes A-RW 1 und Lageplan Hydraulik, Negenharrie B-Plan 1
 - 7 B2K und dn Ingenieure GmbH, Kiel (19.05.2021) – Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten, Flächenpotenziale der Gemeinde Negenharrie
 - 8 Franke's Landschaften und Objekte, Kiel ([01.09.25](#)) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 1, Gemeinde Negenharrie – Bestands- und Entwurfsplan M 1:1.000

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Negenharrie, den

Unterschrift/ Siegel

.....

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 11.11.2025

B2K
Architekten | Stadtplaner

FRANKE`S
LANDSCHAFTEN und OBJEKTE