

# Begründung

**der Gemeinde Bimöhlen Kreis Segeberg,  
für den Bebauungsplan Nr.2 Teil I – 1. Änderung –  
für den Bereich:  
„südwestlich der Lindenstraße und nördlich der Hauptstraße“**



## Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Inhalt zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes
4. Umweltbericht
5. Ver- und Entsorgung
6. Kosten
7. Hinweise

### 1. Grundlagen zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bimöhlen hat am 06.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Teil I gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet zwei Änderungsbereiche. Hierbei handelt es sich zum einen um einen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereich im Nordwesten (südlich der Lindenstraße) des Ursprungsplanes und einen Bereich im Norden (Nördlich der Hauptstraße) des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Teil I. Lage und Umfang des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung i. V mit dem Übersichtsplan.

## **3. Gründe und Inhalt zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes**

Südwestlich der Lindenstraße

Im Ursprungsplan wurde ein Abstand von 50,00 m zwischen dem Ufer der Osterau und dem Baufeld festgesetzt. Die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung besteht aufgrund der Tatsache, dass der Planbereich außerhalb des Bereiches liegt, in dem die Osterau als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wurde nicht mehr. Um den Bauherren in diesem Bereich eine größere Flexibilität zu ermöglichen und eine bestehende bauliche Anlage die in einem Bereich errichtet wurde die ehemals als genehmigte Silofläche genutzt wurde, wird für diesen Bereich das Baufeld um 25,00 m vergrößert. Der Abstand zur Osterau beträgt nunmehr nur noch ca. 25,00 m.

Sämtliche weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes haben weiterhin Bestand.

Nördlich der Hauptstraße

Die Notwendigkeit der Aufnahme dieses Bereiches liegt an der Tatsache, dass im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes für diesen Bereich die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung vergessen wurden. Für diesen Bereich gelten zurzeit lediglich das festsetzte Baufeld und die getroffenen textlichen Festsetzungen. Um eine Gleichartigkeit mit den umgebenen Bereichen zu erreichen, wird für nunmehr ein Mischgebiet bei eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise, einer Mindestgrundstücksgröße von 650 qm und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Sämtliche weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes haben weiterhin Bestand.

## **Verkehrsflächen**

Der Planbereich ist bereits erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

## **Grünordnung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden aufgrund der unveränderten Grundflächenzahl keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet, so dass Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich sind.

## **4. Umweltbericht**

### 5.1 Inhalt der Planung

Siehe hierzu Ziffer 3 der Begründung

### 5.2 Ziele des Umweltschutzes

In dem Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen

Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

### 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.3.1 Bestandsaufnahme

##### **Allgemein**

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Es wurde auf die Aussagen des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Diese wurden überprüft und ergänzt. Aufgrund des ursprünglichen Ansatzes für eine umfassende Änderung des Bebauungsplanes wurde für die Schutzgüter Biotop und Arten folgende Kartierungen und Untersuchungen in Auftrag gegeben:

- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Osterau“

Mit der Erarbeitung der Gutachten wurde das Büro GFN, Adolfplatz 8, 24105 Kiel beauftragt. Das Gutachten liegt vor und wird der Begründung als Anlage beigelegt.

##### **Mensch**

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes zu betrachten.

Das Wohnen in Bimöhlen besitzt eine dörfliche hohe Qualität. Das Plangebiet ist aufgrund der typischen dörflichen Gartennutzung durchgrünt, wodurch der Eindruck des Wohnens im Grünen verstärkt wird. Die vorhandenen Straßen werden durchschnittlich frequentiert. Auch für die Naherholung ist das Gebiet entlang der Osterau von besonderer Bedeutung. Im Plangebiet selbst gibt es keine Wander-, Rad- oder Reitwege.

##### **Boden**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland in der Untereinheit Ostholsteinisches Hügel- und Seenland. Diese Jungmoränenlandschaft wurde durch die nacheiszeitlichen Ablagerungen der Weichseleiszeit geprägt. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet ist mittel bis gut, das Wasserhaltevermögen überwiegend gering. Die Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

##### **Wasser**

Im Plangebiet selbst sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Unmittelbar angrenzend befindet sich im Bereich südwestlich der Lindesstraße die Osterau, die naturschutzfachlich als besonders wertvoll eingestuft ist. Korrespondierend zur Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist die Grundwasserneubildungsrate mittel bis gut.

##### **Klima**

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten

nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 720 mm.

### **Luft**

Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist gut. Im unmittelbaren Umfeld gibt es keine schadstoff-, geruchs- oder staubemittierenden Nutzungen. Der vorhandene Gehölzbewuchs wirkt durch seine Filterfunktion auf örtlicher Ebene positiv, jedoch nur kleinräumig in seinem direkten Umfeld.

### **Biotope**

Das Plangebiet zeichnet sich aus durch den Anteil gehölzbestandener Gartenflächen. Diese sind die vorrangig wertgebenden Strukturen. Pflanzenarten des Anhangs II FFH-RL sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Arten**

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Diese intensiv genutzte und artenarme Siloplatte stellt den Kernbereich der Planungen dar. Hier soll eine Lagerhalle realisiert werden. Behördliche Angaben, dass der Bereich von besonders geschützten Arten besiedelt ist, liegen nicht vor. Aufgrund der intensiven Nutzung ist dieser Bereich aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten als vollkommen unproblematisch einzustufen. Vorkommen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der lokalen Flächenausprägung unwahrscheinlich. Selbst europäische Vogelarten dürften auf der Flächen aufgrund der gegebenen Nutzung kaum brüten.

Dies gilt nicht für das Gesamtensemble mit teilweise hochwertigem Baumbewuchs. Diese wird aber durch die Planung nicht berührt.

### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft. Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente. Im Plangebiet befinden sich auf den meisten Grundstücken Gehölzanpflanzungen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Qualität. Dies führt zu der besonderen Qualität des Gebietes sowohl für die Anwohner als auch für Erholungsuchende. Aufgrund der Größe der Grundstücke tritt vielerorts nicht die Bebauung in den Vordergrund, so dass das Plangebiet dem unvoreingenommenen Betrachter zusammen mit dem umliegenden Gewässer eine relative Naturnähe vermittelt. Das Landschafts- oder Ortsbild des Plangebietes ist von hoher Qualität.

### **Schutzgebiete**

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Osterau ist naturschutzrechtlich besonders geschützt sie liegt im FFH-Gebiet DE 2036-303 „Osterau“.

Im FFH Managementplan wurde die Osterau im Bereich Bimöhlen als vergleichsweise naturfern beurteilt.

## 5.4 Entwicklungsprognose und Bewertung

Bei der Betrachtung der Entwicklung, also der möglichen durch die Änderung der textlichen Festsetzungen erwarteten Veränderungen im Plangebiet, ist nicht die Bebauung des Plangebietes mit ihren heutigen Auswirkungen auf die Umwelt zu betrachten, sondern es ist ausschließlich auf die Änderungen abzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die textlichen Änderungen lediglich klarstellenden Charakter haben und die bisherigen Planungszielen insbesondere auch auf den Umfang und die Intensität der Bebauung unverändert Bestand haben. Entscheidend für die Bewertung sind die von der Änderung verursachten Wirkungen. Den Einfluss dieser Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gilt es zu bewerten.

### **Mensch**

Durch die geänderten Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden die Wohn-, Wohnumfeld- und die Erholungsfunktion der Menschen nicht verändert. Die Planänderung hat keine Auswirkungen.

### **Boden**

Durch die Planänderungen werden keine neuen Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung gegenüber dem Ursprungsplan, ist mit der vorliegenden Planänderung nicht verbunden. Die Planänderung hat damit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **Wasser**

Da es im Vergleich zu dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Änderung der textlichen Festsetzungen zu keinen Neuversiegelungen und keiner baulichen Ausdehnung kommt, werden die Grundwasserneubildungsrate und der Oberflächenabfluss nicht beeinflusst. Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **Klima**

Durch die Planänderungen das Großklima Schleswig-Holsteins und das Lokalklima im Plangebiet nicht berührt.

### **Luft**

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird von der Planänderung nicht berührt.

### **Biotope**

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden keine neuen Eingriffe in vorhandene Biotope vorbereitet. Daher sind die Änderungen unerheblich.

### **Arten**

Die geänderten textlichen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die im Gebiet vorkommenden Arten, da der Erhalt oder die Beeinträchtigung der wertgebenden Strukturen nicht Inhalt der Planänderung ist.

Es bleibt somit festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG nicht betroffen werden.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist fast bebaut. Ein Abstand von mindestens 25,00 m zur Osterau wird eingehalten. Die zusätzliche Bebauung betrifft einen Bereich, der bereits als Silofläche genutzt und genehmigt wurde. Negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind mit der Planung nicht verbunden.

### **Schutzgebiete**

Gemäß § 34 (1) BNatSchG ist zu prüfen, ob es durch die Umsetzung der geänderten textlichen Festsetzungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes kommen kann. Hierbei ist gestaffelt zunächst im Rahmen einer Verträglichkeitsvorprüfung zu klären, ob nach Lage der Dinge ernsthaft die Besorgnis nachteiliger Auswirkungen besteht (BVerwG 13.08.2010 – 4 BN 6.10).

Die Ergebnisse der Voruntersuchen liegen nunmehr vor, hierbei wird festgestellt, dass die Planänderung als verträglich mit den Erhaltungszielen des FFH Gebietes eingestuft werden. Die Planänderung hat somit keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet, daher können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

### **5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Durch die Planänderung werden keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vorbereitet.

### **5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### **5.7 Zusätzliche Angaben**

Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten:

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

### **Überwachung:**

Die Überwachung der Umsetzung durch die Baugenehmigungsbehörde und die Stadt als örtliche Ordnungsbehörde.

### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet zwei Änderungsbereiche. Hierbei soll zum einen die Bebauungsmöglichkeiten durch Erweiterung des Baufeldes ( in einem Bereich der bereits als Siloplatte genutzt wurde ) vorbereitet werden, und zum andern ein Versäumnis bei der Aufstellung des Ursprungsplanes (Keine Festsetzung der Art und das Maßes der baulichen Nutzung) behoben werden.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und haben weiterhin Bestand.

Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vorbereitet, die nicht bereits bestanden.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichend Maße vorhanden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Für den Brandschutz gilt nach wie vor, dass eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> /h vorgehalten werden müssen. Für Gebäude, die mehr als 50,00 m von der Straße entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten erforderlich.

### **6. Kosten**

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht.

### **7. Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.
- c) Bei dem Gebäude Hauptstraße 18 handelt es sich um ein einfaches Kulturdenkmal. Bei baulichen Veränderungen ist die Denkmalpflegebehörde des Kreises Segeberg zu beteiligen.
- d) Für den geplanten Schuppen (Änderungsbereich 1) ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Diese wird seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.
- e) Sollten im Rahmen der Bauphase Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenlegung der Baugrube erforderlich werden, so sind diese rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

Gemeinde Bimöhlen



(Der Bürgermeister)



