

# Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Heidmühlen, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Klint“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPLOM-ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23796 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

**Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  3. 2. Städtebauliche Daten
  3. 3. Grünplanung
  3. 4. Naturschutz und Landschaftspflege
  3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  3. 6. Immissionsschutz
  3. 7. Umweltbericht
  3. 8. Fremdenverkehrsfunktion
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidmühlen hat in ihrer Sitzung am 20. 11. 2001 beschlossen, für das Gebiet „Klint“ den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidmühlen im Bereich der bestehenden Bebauung als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 2 wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit zwei Teilgeltungsbereichen aufgestellt.

**Teilgeltungsbereich 1** umfasst das Gelände des bestehenden Seminarhofes, das dementsprechend als Sondergebiet Seminarhof und Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spiel- und Sportplatz ausgewiesen wird. Hinzu treten eine gem. § 15 a LNatSchG geschützte Fläche sowie ein als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Bereich.

**Teilgeltungsbereich 2** besteht aus einer Fläche entlang der Straße „Am Klint“ zwischen bestehender Bebauung und der Straße „Forstweg“ und wird als gemischte Baufläche sowie Sondergebiet Ferienhaus dargestellt. Die südlich und westlich daran anschließende Fläche ist als Grünfläche für Hobbytierhaltung dargestellt. Ein als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Streifen am südlichen Rand der bestehenden Bebauung schließt sich für Ausgleichszwecke an.

Die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechen den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 2.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

## 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Heidmühlen umfaßt den bebauten Bereich des Ortsteiles Klint fast vollständig. Hinzu treten im westlichen Bereich zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen sowie Grünbereiche im Norden.

## 2. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die Tourismus- und Erholungsfunktion des Ortsteiles Klint zu stärken sowie den vorhandenen wohnbaulichen Bestand unter Wahrung des vorhandenen dörflichen Charakters in geringem Maß zu erweitern.

Die Gemeinde Heidmühlen entwickelt zurzeit mit Nachbargemeinden das Programm „Segeberger Heide“. Hierbei sind Projekte in Bearbeitung, die Attraktivität der Landschaft zu erhöhen sowie u. a. den Reittourismus weiter zu entwickeln.

Neben der Festschreibung des bestehenden Seminarhofes als „Sondergebiet Seminarhof“

ist im Südwesten der Ortslage ein „Sondergebiet für Ferienhäuser“ vorgesehen.

Dieses Ferienhausgebiet soll u. a. als Ergänzung zu schon bestehenden Reiterhöfen in Verbindung mit der ehemaligen Gastwirtschaft Klint das nicht ausreichende Übernachtungsangebot verbessern.

Außerdem wird ein zwischen der ehemaligen Gastwirtschaft und der Straße „Am Klint“ liegendes Grundstück als künftiger „Dorfanger“ angelegt. Damit erhält der Ortsteil Klint einen attraktiven dörflichen Ortsmittelpunkt.

Darüber hinaus ist die Schaffung von Flächen für Hobbytierhaltung mit dazugehörigen Unterstellmöglichkeiten in Anlehnung an das Sondergebiet Ferienhaus vorgesehen.

Der Gemeinde ist bekannt und bewusst, dass es sich bei den Flächen des ausgewiesenen Sondergebietes Ferienhaus um einen ökologisch sensiblen Bereich handelt. Durch die Flächennutzungsplanänderung sind direkt zwar keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen betroffen, über die Straße „Forstweg“ grenzt jedoch im Südwesten ein erdgeschichtlich bedeutsames Kliff an das Sondergebiet. Die geplante Bebauung leistet einen Beitrag zur Zersiedlung der Landschaft.

An der durch die Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Planung wird jedoch festgehalten:

Die Gemeinde Heidmühlen entwickelt zurzeit mit Nachbargemeinden das Programm „Segeberger Heide“. Hierbei sind Projekte in Bearbeitung, die Attraktivität der Landschaft zu erhöhen sowie u. a. den Reittourismus weiter zu entwickeln. Das im vorliegenden Umfang ausgewiesene Sondergebiet Ferienhaus soll als Ergänzung zu schon bestehenden Reiterhöfen in Verbindung mit der in Sichtweite liegenden, ehemaligen Gastwirtschaft Klint das nicht ausreichende Übernachtungsangebot verbessern. Nicht nur der „normale“ Reittourismus, sondern auch „therapeutisches Reiten“ soll in diesem Rahmen gefördert werden. So ist dabei im Rahmen des aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelten Bebauungsplanes Nr. 2 die Errichtung von 6 der insgesamt 14 Ferienhäuser in behindertengerechter Form vorgesehen.

Neben der Gestaltung der Ferienhäuser ist für die Schaffung eines maximalen Erholungswertes die Anordnung der Gebäude zueinander entscheidend. Die vorgesehene Grundstücksaufteilung ermöglicht eine lockere Bebauung und Durchgrünung des Gebietes und führt zum Entstehen eines typischen Ferienhauscharakters. Eine statische Anordnung der Häuser nebeneinander entlang der Straße kann dieses Ziel nicht erreichen. Darüber hinaus ist für die Stärkung des Reittourismus im vorliegenden Fall, eine gewisse Anzahl von Ferienhäusern notwendig, die den im Rahmen der 1. Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Flächenbedarf besitzt.

In Kombination mit den angrenzenden Flächen zur Hobbytierhaltung kann der Reittourismus entsprechend gefördert werden. Die Flächen befinden sich im Gemeindebesitz.

Der Grad der naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Heidmühlen mit entsprechenden Durchgrünungsmaßnahmen und grünplanerischen Puffern niedrig gehalten. Eine ausführliche Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2.

### **3. Entwicklung des Planes**

#### **3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

##### **Mischgebiet**

Der bebaute Bereich wird seiner Nutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Hinzu treten die sich an den bebauten Bereich direkt anschließenden, noch nicht bebauten Grundstücke 15 bis 19.

Um eine relativ lockere Bebauung und ein dörfliche Erscheinungsbild zu wahren bzw. für den Neubaubereich zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt. Die hiervon abweichende Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 für das Grundstück 43 ist für die Realisierung ihrer vorhandenen bzw. geplanten Nutzung als Gaststätte mit Hotelbetrieb erforderlich. Um das o. g. Ziel zu unterstützen, werden die Grundstücke mit einer Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 700 m<sup>2</sup> angesetzt. Die eingeschossige, offene Bauweise sichert die lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung im Bereich der vorhandenen Bebauung sowie der geplanten Neubauten. Eine Ausnahme bildet hier die aus den bereits genannten Gründen auch weiterhin zulässige Zweigeschossigkeit für das Grundstück 43.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird auf max. 1 Wohneinheit beschränkt. Außerdem ist die Errichtung einer 2. Wohneinheit im Obergeschoß zulässig, wenn die Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Plangebietes auftreten.

##### **Sondergebiet Seminarhof**

Das Gelände des Seminarhofes wird als Sondergebiet Seminarhof gekennzeichnet. In dem Bereich sind innerhalb der überbaubaren Flächen folgende Nutzungen zulässig:

Landhaus, Hauptgebäude und Altenteil; Tierställe und -gehege; Bürogebäude; Zelt mit sanitären Einrichtungen. Weiterhin dürfen im Bereich der Grünfläche auf dem Gelände ein Fußballfeld, ein Reitplatz, ein Basketballfeld, ein Volleyballfeld sowie ein Spielbereich mit Spiel- und Sportgeräten angelegt werden. Die Weidenutzung ist ebenfalls zulässig. In den beiden, für diesen Bereich vorgegebenen Baufenstern ist außerdem die Errichtung eines Pferdeoffenstalls sowie einer Naturbeobachtungshütte vorgesehen. Die genannten Nutzungen sind bereits fast vollständig vorhanden. Die Zahl der Wohneinheiten wird in Anlehnung an die für die Betriebszwecke erforderliche Zahl von Wohnungsmöglichkeiten mit 5 Wohneinheiten festgesetzt. Zur Zeit können 56 Gäste im Haus und 26 Personen im Zelt beherbergt werden.

### **Sondergebiet Ferienhaus**

Gegenüber der Gaststätte, südlich der Straße „Am Klint“ ist die Möglichkeit für die Errichtung von insgesamt 14 Ferienhäusern (Sondergebiet Ferienhaus) gegeben. Es besteht kein Zusammenhang mit den Einrichtungen des Seminarhofes. Im Rahmen des „Tourismuskonzeptes Segeberger Heide“ sollen im Ortsteil Klint die Flächen des Grundstückes 43 sowie das Sondergebiet Ferienhaus entwickelt werden. Das Konzept befindet sich in der Entwicklungsphase. Angedacht ist eine Nutzung beider Bereiche für Zwecke des Reittourismus.

Die Grundflächen der Ferienhäuser werden unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes und der landschaftlichen Gegebenheiten auf maximal 75 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Abweichung von dem im Landesraumordnungsplan angegebenen Richtwert von 60m<sup>2</sup> wird wie folgt begründet:

- durch die vorgesehene Grundfläche wird für die Ferienhäuser eine zeitgemäße Ausstattung auch für eine mehrköpfige Familie ermöglicht.
- Für „Wanderreiter“ besteht zusätzlicher Raumbedarf.
- Für „therapeutisches Reiten“ werden die Ferienhäuser z. Teil (mindestens 6 Häuser) auch behindertengerecht gebaut. Auch für diesen Personenkreis besteht zusätzlicher Raumbedarf.

Eine offene, eingeschossige Bauweise ist auch hier zur Sicherung einer lockeren Bebauung mit großzügiger Durchgrünung vorgesehen. Der ferienhausgebietsuntypische Ausbau von Dachgeschossen wird durch die Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 25° unter ausschließlicher Zulassung von Flach- oder flachgeneigten Satteldächern sowie einer Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 6 Meter verhindert. Dachaufbauten sind ebenfalls nicht zulässig. Die vorgenannten Festschreibungen sollen außerdem zur Verhinderung eines unerlaubten Dauerwohnens in diesem Gebiet beitragen.

### **Tierunterstände**

In Verbindung mit der Ferienhaussiedlung, aber auch unabhängig davon, sind die an diesen Bereich angrenzenden Bereiche als Grünflächen für Hobbytierhaltung gekennzeichnet. Innerhalb der auf den Flächen festgelegten überbaubaren Bereiche ist die Errichtung von offenen Tierunterständen mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup> zulässig. Die Flächen können durch Ferienhausbewohner, Gäste des geplanten Hotelbetriebes in der Gastwirtschaft nördlich des Dorfgangers oder durch Anwohner entsprechend genutzt werden.

Hinzu treten zur Wahrung des bestehenden Erscheinungsbildes gestalterische Textfestsetzungen für alle baulichen Anlagen.

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 15,22 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Mischgebiet (MI)	ca. 4,26 ha
• Sondergebiet Seminarhof	ca. 0,77 ha
• Sondergebiet Ferienhaus	ca. 0,80 ha
• Straßenverkehrsfläche	ca. 1,47 ha
• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 0,05 ha
• Grünflächen	ca. 6,81 ha
• Knick (vorhanden und anzulegen)	ca. 0,32 ha
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 0,38 ha
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,18 ha
• Gem. § 15 a LNatSchG geschützte Fläche	ca. 0,18 ha
	<hr/>
	ca. 15,22 ha

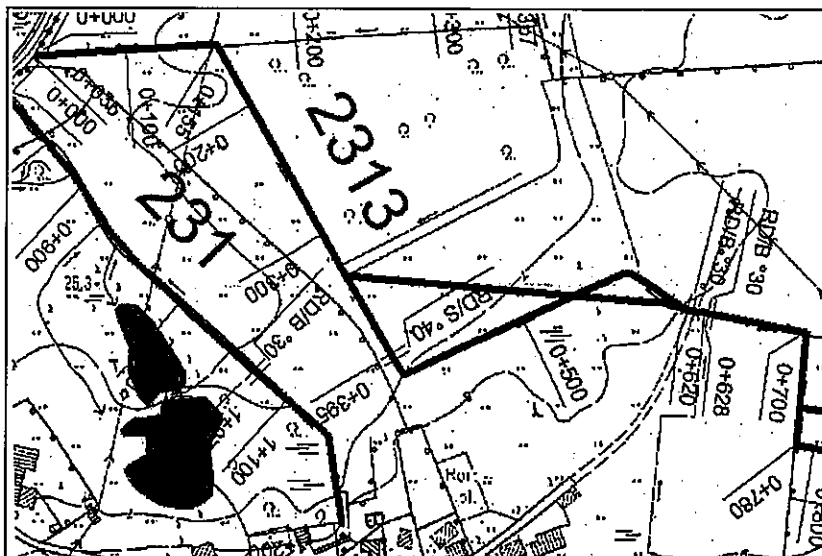
### 3. 3. Grünplanung

Das Gebiet dieses Bebauungsplans liegt an Gewässer Nr. 2313 (siehe nachfolgende Karte) des Gewässerpflegerverbandes Osterau. Es ist ein Streifen von 5,0 m von der oberen Böschungskante von einer Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegerverband aufgenommen werden.

Die bestehenden, sich im Planungsraum befindlichen Knicks bleiben bis auf ein paar aus Erschließungsgründen notwendige Durchbrüche erhalten. Zur Sicherung ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit werden von Bebauung freizuhaltende Knickschutzstreifen im Bereich von Baugrundstücken festgelegt.

Zur grünordnerischen Gestaltung des bebauten Bereiches wird die sich gegenüber der Gaststätte, nördlich der Straße „Am Klint“ befindliche Freifläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Geplante randliche Baumpflanzungen (z. B. Stieleichen) unterstützen die angestrebte Angerbildung.

Zur Gestaltung des westlichen Siedlungseinganges sind allecartige Baumpflanzungen (z. B. Stieleichen) entlang der Straße „Am Klint“ vorgesehen. Dadurch wird eine optische Hinführung auf den Dorfanger vorbereitet, der Blick auf das sich deutlich erhebende Moränenkliff südwestlich des Ortsteils Klint wird dadurch nicht beeinträchtigt.



Gewässer Nr. 2313 des GPV Osterau

### 3. 4. Naturschutz und Landschaftspflege

Planungsrechtlich sind die Grundstücke 19 - 38, teilweise 39 sowie 40 - 45 des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Heidmühlen dem Innenbereich zuzuordnen, für den § 34 BauGB Gültigkeit besitzt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit für diesen Bereich jede Ausgleichspflicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Aufstellung von landschaftspflegerischen Fachbeiträgen für zwei Gebiete erforderlich.

Der landschaftspflegerischen Fachbeitrag I umfaßt die Grundstücke 1 - 18 sowie die umliegenden, z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Bereiche (siehe Karte BESTAND I).

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag II beinhaltet die Fläche von Grundstück 39 (siehe Karte BESTAND II). In die Untersuchung fließen dabei ausschließlich die Flächen außerhalb der in Karte BESTAND II dargestellten „Innenbereichsgrenze“ (= angenommene Abgrenzung) ein.

In beiden landschaftspflegerischen Untersuchungsgebieten sind sowohl alle im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 geplanten Eingriffe als auch Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

## LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG I

### BESTAND I

Um Entscheidungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im betroffenen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter



Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht.

Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

### Boden

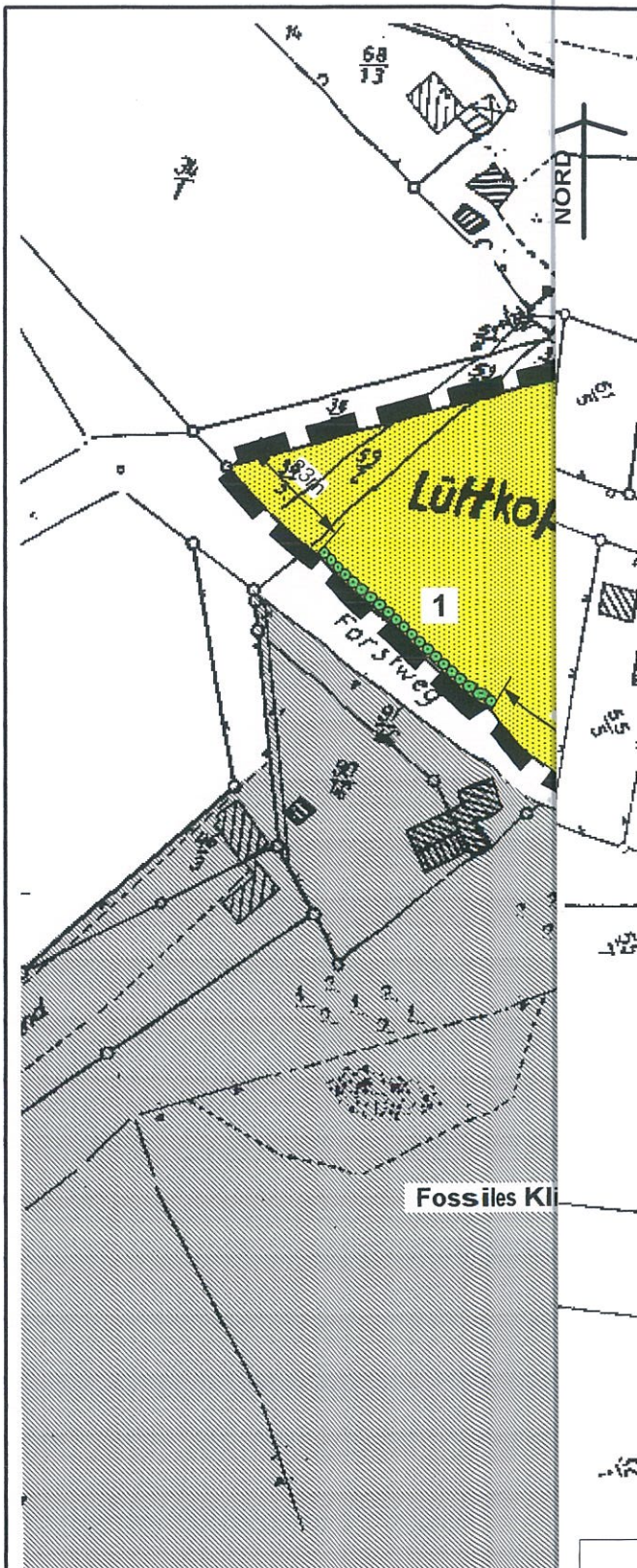
Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geologischer Untergrund: Sander im morphologischen Sinne</li> <li>• Bodenart: Sand</li> <li>• Bodentyp: Eisenhumuspodsol</li> </ul>	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : mittel</li> <li>– Filter- und Pufferfunktion               <ul style="list-style-type: none"> <li>- mechanisch - : mittel</li> <li>- chemisch -: niedrig</li> </ul> </li> <li>– Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li> <li>– potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig bis mittel (reale Nutzung: Acker)</li> <li>– Erosionsgefahr - Wind - : hoch</li> <li>– Verdichtungsgefahr: niedrig</li> </ul>

### Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: ganzjährig tiefer als 200 cm unter Geländeoberfläche</li> <li>• <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Altlasten</i>: nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundwasserneubildungsgebiet durch die hohe Versickerungsleistung von Sand</li> </ul>

### Klima/Luft

Bestand (KARTE BESTAND I)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Acker - Wiesenklima sowie Einflüsse durch Grünstrukturelemente</li> <li>• <i>Lufthygiene</i>: keine plangebietsrelevanten Emittenten vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Knicks</li> </ul>



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag I  
zum Bebauungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Heidmühlen

KARTE BESTAND I

M 1 : 2000



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551/81520 FAX: 04551/83170  
stadtplanung.gebel @ freenet.de

**Arten- und Lebensgemeinschaften**

<b>Bestand (Karte BESTAND I)</b>	<b>Bewertung</b>
<p>1. <i>Acker</i>            gesamter Geltungsbereich des Fachbeitrages durch intensive Ackernutzung geprägt  <i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</p>	<p>starke anthropogene Beanspruchung (Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw.) =&gt; niedriger Natürlichkeitsgrad, Stoffeinträge in benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser (unterstützt durch geringe Pufferleistung von Sand)</p> <p>=&gt; ökologisch wenig bedeutsam            (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>2. <i>Knick</i>            1) ca. 850 m entlang der westlichen Plangebietsgrenze (nördlicher Teil); ca. 40 m breite Lücke; auf ca. 33 m kein Knick in Richtung Straße „Am Klint“ vorhanden            2) ca. 200 m das Plangebiet durchquerend; lückenlos; mehrere Überhänger            3) ca. 146 m entlang der westlichen Plangebietsgrenze (südlicher Teil); lückenlos; mehrere Überhänger            4) ca. 552 m entlang der östlichen Plangebietsgrenze; lückenlos  <i>Schutzstatus</i>: § 15 b LNatSchG</p>	<p>ökologisch bedeutsam            (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p><i>Rote Liste Arten</i>: keine bekannt  <i>Flächen des Biotopverbundes</i>: keine</p>	

**Landschaftsbild**

<b>Bestand (Karte BESTAND I)</b>	<b>Bewertung</b>
<p>Acker-Knick-Landschaft mit eingestreuten Grünlandflächen und kleineren Laubholzbestände; Kleinsiedlungen; Geotop (fossiles Kliff) südwestlich des Planungsraumes als deutliche Erhebung im Gelände sichtbar; südlich des Plangebietes Ausläufer des Segeberger Forstes</p>	<p>gut strukturiert, abwechslungsreich; besondere Bedeutung im Hinblick auf die Anordnung der alten Hofstellen zueinander und die Holsteiner Knickfeldmark südlich Klint;            gutes Erleben des Moränenkliffs;</p> <p>=&gt; hohe Bedeutung</p>

## EINGRIFF I

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Heidmühlen wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 8 bzw. 8a BNatSchG durch Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

### Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb auch zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach *dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MNU) vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als „niedrig bis mittel“ eingestuften Bodenfunktionen
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2) bzw. Grundfläche (75 m<sup>2</sup>)
- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie anderer Zuwegungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Versickerung des auf Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Im vorliegenden Fall sind für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MNU eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, möglich.

Bei der Eingriffsermittlung wird eine Aufschlüsselung nach den beiden Eigentümern (A und B) vorgenommen. So können Inhalte für eine vertragliche Regelung zu Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen besser abgeleitet werden.

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

<b>A</b>	<b>Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>maximal vollversiegelte Fläche in m<sup>2</sup></b>
Grundstücke 1 - 7	75 m <sup>2</sup> x 7 + 50% 787,5	Vollversiegelung	787,5
Stallunterstände	30 m <sup>2</sup> x 7 210	Vollversiegelung	210
Verkehrsfläche	850	Vollversiegelung	850
<b>Neuversiegelung</b>			<b>1847,5</b>

<b>B</b>	<b>Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>maximal vollversiegelte Fläche in m<sup>2</sup></b>
Grundstücke 7 - 14	75 m <sup>2</sup> x 7 + 50% 787,5	Vollversiegelung	787,5
Grundstücke 15 - 18	3450 m <sup>2</sup> GRZ 0,2 + 50% 1035	Vollversiegelung	1035
Stallunterstände	30 m <sup>2</sup> x 4 120		120
Verkehrsfläche	640	Vollversiegelung	640
Verkehrsfläche	140	Teilversiegelung (Verhältnis zur Vollversiegelung 3 : 5)	84
<b>Neuversiegelung</b>			<b>2666,5</b>

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MNU ist als Ersatz die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

<b>verbleibende Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart</b>	<b>benötigte Ersatzfläche in m<sup>2</sup></b>
<b>A</b> 1847,5	Vollversiegelung	0,5	923,75
<b>B</b> 2666,5	Vollversiegelung	0,5	1333,25

Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der sowie der Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche

**mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.**

### **Klima/Luft**

Nach den Hinweisen des MNU werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Aus den Hinweisen des MNU wird ersichtlich, daß bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Acker) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Die bestehenden Knicks als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden hier erheblich sowie nachhaltig beeinträchtigt und bedürfen eines Ausgleichs. Zum einen wird der bestehende Knick Nr. 2 (siehe Karte BESTAND) durch die Planungen auf den Grundstücken 7, 8, 13, 14, und 15 durch an ihn heranrückende Bebauung sowie die Nutzung der Grundstücke in seiner ökologischen Funktion stark eingeschränkt. Zum anderen müssen aufgrund der geplanten Zuwegungsmöglichkeiten im Bereich der Grünflächen für Hobbytierhaltung sowie des geplanten Fußweges in der Ferienhausgebiet Knickabschnitte im Bereich von Knick 1, 2 und 3 gerodet werden.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in diesem Bereich ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Erhalt der bestehenden Knicks 1 bis 4 (siehe Karte BESTAND I) bis auf ein Minimum beschränkte, erforderliche Rodungen im Bereich der Knicks 1, 2 und 3; Integration von Knick 2 (siehe Karte BESTAND I) in das geplante Ferienhausgebiet
- Ergänzung der bestehenden Knicks durch Lückenschließungen (siehe Karte BESTAND I)
- Anlage eines ca. 165 m langen Knicks entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Unterstützung des kleinräumigen Biotopverbundes
- Anlage von Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Schaffung eines ökologischen Überganges der Ferienhausgrundstücke in die freie Landschaft – möglichst Verwendung von Stieleiche (*Quercus robur*) als orstbildtypische Baumart–
- Schaffung einer 10 m breiten, südlich des neu anzulegenden Knicks gelegenen, durch einen Zaun mit Eichenspaltpfählen abzusichernden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die der Sukzession zu überlassen ist

- Baumanpflanzungen im Straßenverkehrsraum – möglichst Verwendung von Stieleiche (*Quercus robur*) als orstbildtypische Baumart –

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften müssen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MNU ist als Ausgleich für eine Knickrodung die Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1 : 2 vorzusehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung:

Eingriffsumfang	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor	benötigter Ausgleich
30 m	Knickrodung	1 : 2	60 m Knickneuanlage

**Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MNU erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Erhalt der bestehenden Knicks 1 bis 4 (siehe Karte BESTAND I) bis auf ein Minimum beschränkte, erforderliche Rodungen im Bereich der Knicks 1, 2 und 3; Integration von Knick 2 (siehe Karte BESTAND I) in das geplante Ferienhausgebiet
- Ergänzung der bestehenden Knicks durch Lückenschließungen (siehe Karte BESTAND I)
- Anlage eines ca. 165 m langen Knicks entlang der nördlichen Plangebietsgrenze
- Baumanpflanzungen (z. B. Stieleichen) im Straßenverkehrsraum – möglichst Verwendung von Stieleiche (*Quercus robur*) als orstbildtypische Baumart –

**Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### AUSGLEICHSMABNAHMEN I

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild erforderlich.

Für das Schutzgut Boden ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt für Eigentümer A bei 923,75 m<sup>2</sup> und für Eigentümer B bei 1333,25 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich eine Gesamtfläche von 2257 m<sup>2</sup>. Die entsprechende Fläche ergibt sich durch die Anrechnung von 163 m des ca. 165 m langen, neu anzulegenden Knicks entlang der nördlichen Plangebietsgrenze mit ca. 489 m<sup>2</sup> sowie des südlich von diesem gelegenen, ca. 10 m breiten, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Streifens von ca. 1840 m<sup>2</sup>. Der Streifen ist durch Abschieben des Oberbodens auszumagern und kann zum Aufsetzen des geplanten Knicks genutzt werden. Die Fläche ist zur freien Landschaft durch einen Zaun mit Eichenspaltpfählen abzufrieden.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines 60 m langen Knicks erforderlich. Durch die Ergänzung des bestehenden Knicks durch Lückenschließungen entstehen insgesamt 58 m neue Knick. Die fehlenden Meter werden in Anrechnung an den ca. 165 m langen Knick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze gebracht.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild stehen hier die Anlage von Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Schaffung eines harmonischen Überganges der Ferienhausgrundstücke zur freien Landschaft

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

## KOSTEN I

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

### Eigentümer A:

Maßnahme	Menge	Flächenkosten + Herstellungskosten	GP/Euro
Knickneuanlage	60 m anteilig 67 m	ca. 41 Euro/lfm	2460 2747
Anlage eines Feldgehölzstreifens	316 m <sup>2</sup>	ca. 3,90 Euro/m <sup>2</sup>	1232
Baumpflanzung (z. B. Stieleichen)	14 Stück	10 x 12m, 3xv., m. B. ca. 300 Euro/Stück	4800
Sicherung des ackerseitigen Knickschutzstreifens durch Eichenspaltpfähle	55 Stück (alle 5 m)	ca. 10 Euro/Stück	550
<b>Endsumme</b>			<b>11.189</b>



**Eigentümer B:**

Maßnahme	Menge	Flächenkosten + Herstellungskosten	GP/Euro
Knickneuanlage	anteilig 96 m	ca. 41 Euro/lfd m	3936
Anlage eines Feldgehölzstreifens	316 m <sup>2</sup>	ca. 3,90 Euro/m <sup>2</sup>	1232
Baumpflanzung (z. B. Stieleichen)	14 Stück	10 x 12m, 3xv., m. B. ca. 300 Euro/Stück	4200
Sicherung des ackerseitigen Knickschutzstrei- fens durch Eichenspaltpfähle	55 Stück (alle 5 m)	ca. 10 Euro/Stück	550
<b>Endsumme</b>			<b>9918</b>

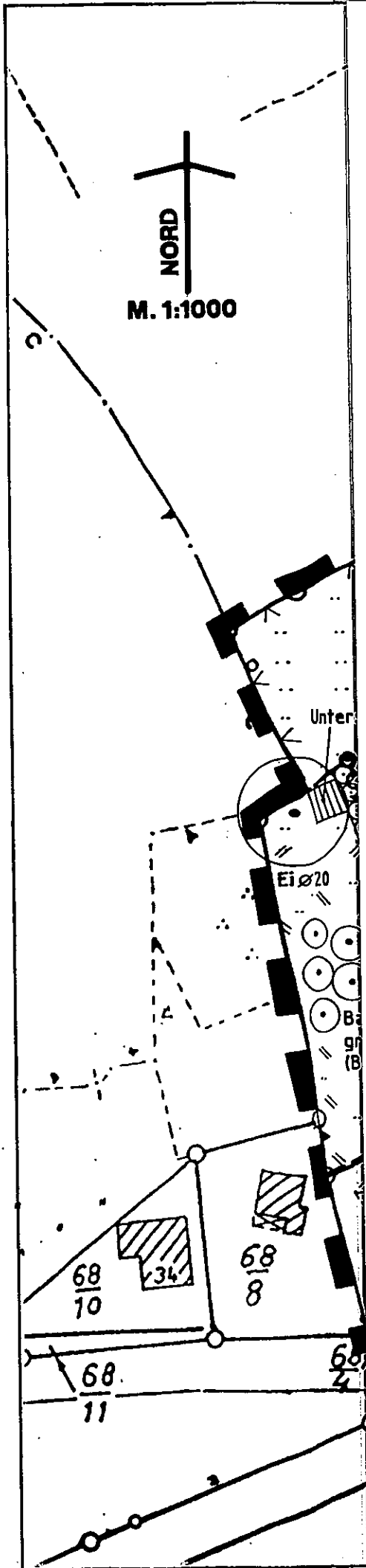
**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG II****BESTAND II**

Um Entscheidungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im betroffenen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht.



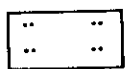
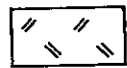
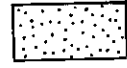
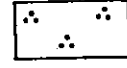
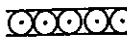


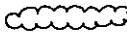
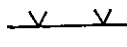
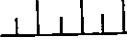

Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

**Boden**

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Geologischer Untergrund: Sander im morphologischen Sinne</li> <li>● Bodenart: sandiges Substrat</li> <li>● Bodentyp: Eisenhumuspodsol aus Sand (Süden); Moor-Podsol aus Sand (Norden)</li> </ul>	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : mittel</li> <li>- Filter- und Pufferfunktion <ul style="list-style-type: none"> <li>- mechanisch - : mittel</li> <li>- chemisch - : niedrig</li> </ul> </li> <li>- Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li> <li>- potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig bis mittel</li> <li>- Erosionsgefahr - Wind - : hoch</li> <li>- Verdichtungsgefahr: niedrig</li> </ul>



ZEICHENERKLÄRUNG:

-  Grenze des Geltungsbereiches des landschaftspflegerischen Fachbeitrages
-  Grenze des "Innenbereiches" gem. § 34(1) BauGB
-  Grünlandfläche (Rasen, Wiese, Weide)
-  Sukzessionsfläche (naturnahe Entwicklung)
-  Sandfläche
-  Gartenfläche
-  Knick
-  Baum
- $\varnothing \dots$  Kronendurchmesser in Meter
- Ei Eiche
- Bu Buche
- Ki Kiefer
- Ka Kastanie
-  Feldgehölz
-  Hecke
-  Zaun
-  Böschung
-  Einfahrt

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag II  
zum Bebauungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Heidmühlen

KARTE BESTAND II

M.1:1000



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551/81520 FAX: 04551/83170  
stadtplanung.gebel @ freenet.de

**Wasser**

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: ganzjährig tiefer als 200 cm unter Geländeoberfläche (Süden); feuchte Zeit 50 - 100 cm, trockene Zeit 100 - 200 cm unter Geländeoberfläche (Norden)</li> <li>• <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Altlasten</i>: nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundwasserneubildungsgebiet durch die hohe Versickerungsleistung von Sand</li> </ul>

**Klima/Luft**

Bestand (KARTE BESTAND II)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Wiesenklima sowie Einflüsse durch Grünstrukturelemente</li> <li>• <i>Lufthygiene</i>: keine plangebietsrelevanten Emittenten vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Knicks</li> </ul>

**Arten- und Lebensgemeinschaften**

Bestand (Karte BESTAND II)	Bewertung
<p>1. <i>Sport-/Spiel-/Freizeit-Grünfläche (Süden) sowie landwirtschaftliche Grünlandfläche (Norden)</i></p> <p><i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>2. <i>Sukzessionsfläche mit Baumgruppen am westlichen Rand des Plangebietes gelegen; dominierende Baumarten: Buche, Kiefer; 1 große landschaftsbildprägende Eiche</i></p> <p><i>Schutzstatus</i>: § 15 a Nr. 10 LNatSchG</p>	<p>ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>3. <i>Knick</i></p> <p>1) westlich des Fußball- und Reitplatzes; ca. 52 m lang; keine Überhänger</p> <p>2) nordöstlich des Zeltplatzes; ca. 30 m lang; als Ausgleichsmaßnahme für den Zeltbau neu angelegt</p> <p><i>Schutzstatus</i>: § 15 b LNatSchG</p>	<p>ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)</p>

<i>Rote Liste Arten:</i> keine bekannt	
<i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine	

### Landschaftsbild

<b>Bestand</b> (Karte BESTAND I)	<b>Bewertung</b>
halbnatürlicher Bereich; Wiesenlandschaft; geringe Grünstrukturdichte; durch Freizeitnutzung stark überprägte landwirtschaftliche Flächen	mittlere Bedeutung

### EINGRIFF II

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Heidmühlen wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 8 bzw. 8a BNatSchG durch Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

### Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb auch zusammen betrachtet werden.

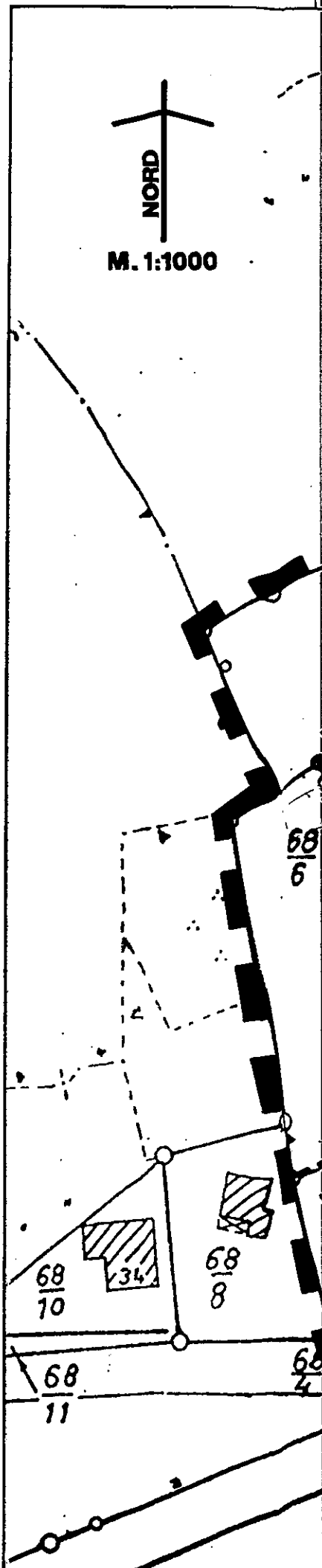
Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach *dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MNU) vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* aus dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31 regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als „niedrig bis mittel“ eingestuften Bodenfunktionen
- Festsetzung von im Verhältnis zur Fläche nur geringen baulichen Möglichkeiten durch die Zuschnitte entsprechender Baufenster



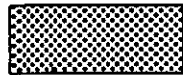
ZEICHENERKLÄRUNG:



Grenze des Geltungsbereiches des  
landschaftspflegerischen Fachbeitrages



Grenze des "Innenbereiches" gem. § 34 (1) BauGB



Eingriffsflächen

- I Naturbeobachtungshütte
- II Fußballfeld
- III Reitplatz
- IV Basketballfeld
- V Volleyballfeld
- VI Spielbereich mit Spiel- und Sportgeräten
- VII Pferdeoffenstall
- VIII Tierställe, Tiergehege

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag II  
zum Bebauungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Heidmühlen

KARTE EINGRIFF

M.1:1000



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL.ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551/81520 FAX: 04551/83170  
stadtplanung.gebel@freenet.de

- Festschreibung der Freizeitnutzungen auf ein bodenverträgliches Maß
- Konzentration der Bebauung sowie der Freizeitnutzungen auf den südlichen, siedlungsnahen Planbereich

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Im vorliegenden Fall sind für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MNU eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, möglich.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung (siehe Karte EINGRIFF):

Eingriffsart	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	benötigte Ersatzfläche in m <sup>2</sup>
ein Fußballfeld (II), ein Reitplatz (III), ein Basketballfeld (IV), ein Volleyballfeld (V), ein Spielbereich mit Spiel- und Sportgeräten (VI), ein Tiergehege (IX)	ca. 6040	0,2	1233
ein Naturbeobachtungshaus (I), ein Pferdeoffenstall (VII), Tierställe, Tiergehege (VIII) (= Größe der Baufenster)	ca. 290	0,5	145
			<b>1378</b>

Der Ausgleichsfaktor ergibt sich aus der Intensität der Nutzung.

Die bestehenden Holzzelte im Norden des Geländes (siehe Karte BESTAND II) werden entfernt.

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MNU ist als Ersatz die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

**Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der sowie der Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.**

## Klima/Luft

Nach den Hinweisen des MNU werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

## Arten und Lebensgemeinschaften

Aus den Hinweisen des MNU wird ersichtlich, daß bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Sport-/Spiel-/Freizeit-Grünfläche sowie landwirtschaftliche Grünfläche) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Die bestehenden Knicks sowie die gem. § 15 a LNatSchG geschützte Fläche als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden nicht erheblich sowie nachhaltig beeinträchtigt und bedürfen keines Ausgleichs.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in diesem Bereich ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von im Verhältnis zur Fläche nur geringen baulichen Möglichkeiten durch die Zuschnitte entsprechender Baufenster
- Festschreibung der Freizeitnutzungen auf ein ökologisch verträgliches Maß
- Konzentration der Bebauung sowie der Freizeitnutzungen auf den südlichen, siedlungsnahen Planbereich
- Erhalt der bestehenden Knicks

**Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

## Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MNU erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Festsetzung von im Verhältnis zur Fläche nur geringen baulichen Möglichkeiten durch die Zuschnitte entsprechender Baufenster
- Festschreibung der Freizeitnutzungen auf ein ökologisch verträgliches Maß

- Konzentration der Bebauung sowie der Freizeitnutzungen auf den südlichen, siedlungsnahen Planbereich
- Erhalt der bestehenden Knicks
- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes

**Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

## AUSGLEICHSMABNAHMEN II

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild erforderlich.

Für das Schutzgut Boden ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei 1378 m<sup>2</sup>. Die Fläche soll als Knickneuanlage umgesetzt werden. Über den Kostenfaktor (Ackerlandpreis ca. 2,5 Euro) ergibt sich daraus eine erforderliche Knicklänge von ca. 84 m.

Die Knickneuanlage wird gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild angerechnet.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Teichanlage - dient der Anlage von zwei Teichen. Durch die Errichtung des einen Teiches wird der Ausgleich für den anderen hergestellt.

## KOSTEN II

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

Maßnahme	Menge	Flächenkosten + Herstellungskosten	GP/Euro
Knickneuanlage	84 m	ca. 41 Euro/lfm	3444
<b>Endsumme</b>			<b>3444</b>



### **3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung der Grundstücke der Mischgebiete erfolgt für die Straße „Am Klint“ sowie eine parallel zu dieser verlaufenden Zuwegung im Bereich des Dorfangers. Für das Sondergebiet Ferienhaus ist die Erschließung durch zwei von der Straße „Am Klint“ abzweigende öffentliche Stichstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche) vorgesehen, die jeweils in einem Wendeplatz enden. Die Regelbreite dieser neu zu schaffenden Zuwegungen liegt bei 5,0 m, die Radien der Wendekreise betragen jeweils 11,0 m. Öffentliche Parkplätze können innerhalb des Straßenraumes angelegt werden. Die zum Seminarhof abzweigende Zuwegung wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg angelegt. Die Öffnung dieses Weges für diese Zwecke ist in Planung. Die Vorgaben der DIN 14090 sind anzuwenden. Werden Fahrspuren für Feuerwehr/Rettungsdienst in einer Breite von 3,0 m geplant, sind Wegbegrenzungen wie Hecken, Zäune und Wände unzulässig.

### **3. 6. Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Einflußbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Intensivtierhaltung. Die Frequentierung der Straße „Am Klint“ bringt keine Immissionsrichtwerte überschreitenden Beeinträchtigungen mit sich.

### **3. 7. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVP-G durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

### **3. 8. Fremdenverkehrsfunktion**

Nach § 22 BauGB können die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, in einem Bebauungsplan bestimmen, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt. Eine derartige Bestimmung liegt im Text unter Ziffer 4. vor.

## **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

## **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Erschließung ist für die bebauten Bereiche mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, die Löschwasserversorgung ist mit 98 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 sichergestellt.

Für die Neubaubereiche ergeben sich folgende Planungen:

### **A. Stromversorgung**

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

### **B. Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

### **C. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Gemeinschaftsanlage. Inwiefern die Maschinenausrüstung der biologischen Kläranlage ausreichend groß ist, muß noch geprüft werden.

### **E. Oberflächenentwässerung**

Eine Versickerung des Dach- und Terrassenflächenwassers kann aufgrund des hohen Sandanteils im Boden vor Ort erfolgen.

### **F. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

### **G. Fernmeldeeinrichtungen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Postfach 1200, 42100 Kiel, Tel.: (0431) 1 45-3774, Telefax (0431) 1 26 07 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### H. Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Heidmühlen wurde von der Gemeindevertretung der Heidmühlen in ihrer Sitzung am.....*6.7.2004*.....gebilligt.

Heidmühlen, den

*10.5.2004*

Siegel



*[Signature]*  
Bürgermeister

Stand: 4. 2004