

# **BEGRÜNDUNG**

für den

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

### **FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MÜHLENHOLZ GEGENÜBER DER EINMÜNDUNG MÜHLENWEG**

der Gemeinde

## **HEIDMÜHLEN**

**Kreis Segeberg**

**für die Flurstücke 84/5, 84/7, 84/13, 84/14, 84/16, 84/18 und  
teilw. 229, Flur 17, Gemarkung Heidmühlen**



**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**

EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
T 04551-81520 F 04551-83170  
stadtplanung.gebel@freenet.de

## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
1.1	Lage und Bestand des Gebietes .....	4
2	PLANUNGSANLASS / -ZIEL .....	4
3	PLANINHALT .....	5
3.1	Art der Nutzung .....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3	Flächenbilanz .....	6
4	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	6
5	FFH-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....	6
6	EINGRIFFSREGELUNG .....	8
6.1	Bestand .....	8
6.2	Eingriff .....	11
7	ARTENSCHUTZ .....	12
8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	12
9	VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	13
10	VER- UND ENTSORGUNG .....	13
11	BESCHLUSS .....	14

## ANLAGEN

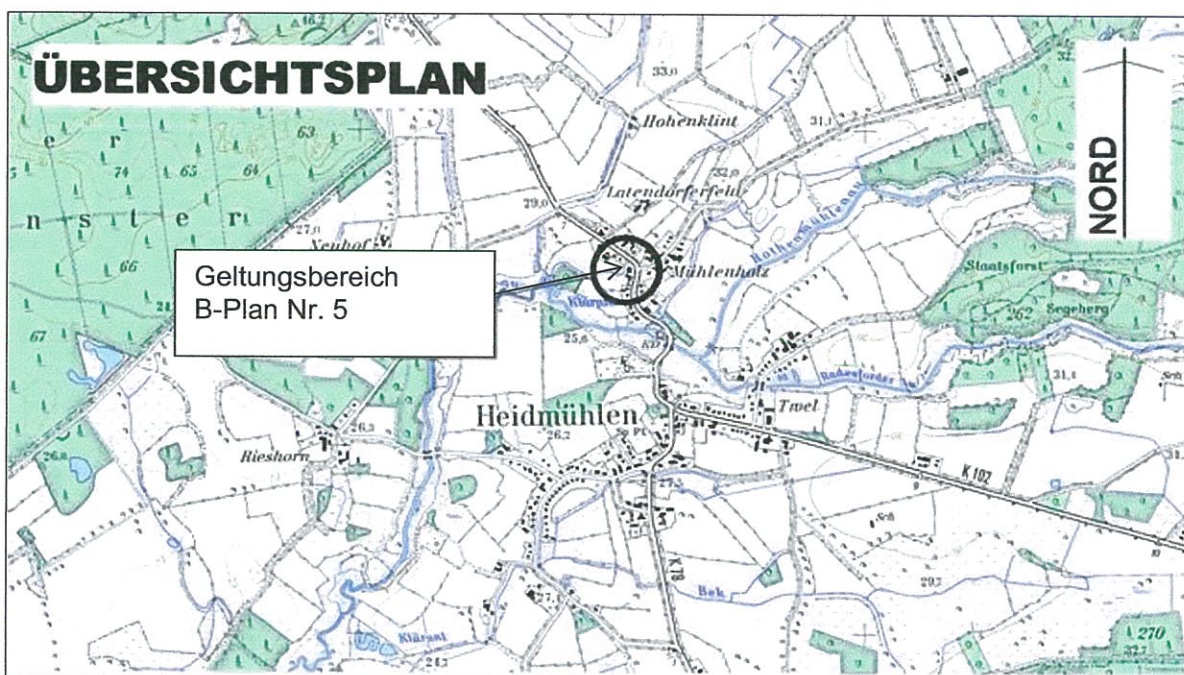
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 5 für die Grundstücke Mühlenholz gegenüber der Einmündung Mühlenweg für die Flurstücke 84/5, 84/7, 84/13, 84/14, 84/16, 84/18 und teilw. 229, Flur 17, Gemarkung Heidmühlen; Stadtplanung und Architektur, Eberhard Gebel; 09.2014

- Schalltechnische Berechnung nach RLS 1990, Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Heidmühlen; Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein, Wahlstedt, im Mai 2015

# 1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidmühlen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die Grundstücke Mühlenholz gegenüber der Einmündung Mühlenweg für die Flurstücke 84/5, 84/7, 84/13, 84/14, 84/16, 84/18 und teilw. 229, Flur 17, Gemarkung Heidmühlen beschlossen.

Die Lage des zu überplanenden Bereiches in der Ortslage von Heidmühlen ist nachstehendem Übersichtsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5 Gemeinde Heidmühlen

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Bebauungsaufstellung werden diese Vorgaben aufgenommen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist damit Folge geleistet.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind gemäß § 2 (4) BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes fallen nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Belange. Die Gemeinde Heidmühlen führt das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung aufgrund der geringen Flächengröße sowie der geplanten Bebauung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird damit gemäß § 2a BauGB verzichtet.

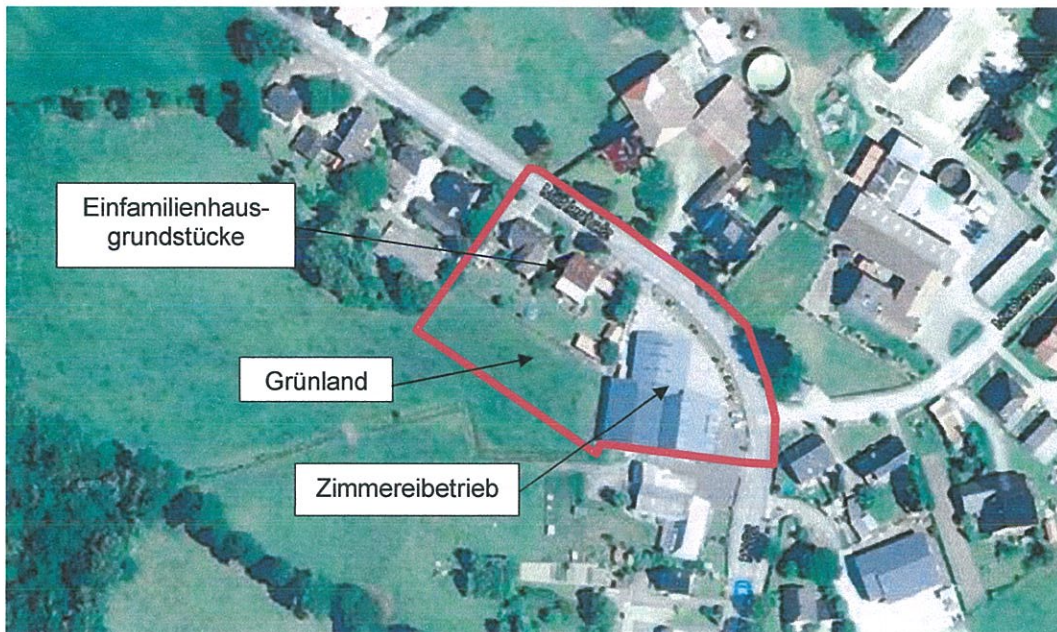
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl I, S. 1509)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011

## 1.1 Lage und Bestand des Gebietes

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich getrennt durch die Straße Mühlenholz landwirtschaftliche Betriebe einschließlich der dazugehörigen Wohnnutzungen. In westliche Richtung, südlich des Mühlenweges schließen eine Wohnbebauung sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Südlich des Plangebietes an der Straße Mühlenholz befinden sich eine Einfamilienhausbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Abschnitt westlich des zu überplanenden Bereiches ist durch eine Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern geprägt.



Luftbild Geltungsbereich B-Plan Nr. 5 Gemeinde Heidmühlen

Die sich an der Straße Mühlenholz, innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke werden derzeit durch zwei Einfamilienhäuser sowie einen Zimmereibetrieb genutzt. Die dahinter liegende Fläche ist unbebaut und unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung.

## 2 Planungsanlass / -ziel

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses als Betriebswohnung im Anschluss an das bestehende Zimmereigebäude an der Straße

Mühlenholz zu schaffen und darüber hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Umgebungsbereich zu gewährleisten.

### **3 PLANINHALT**

#### **3.1 Art der Nutzung**

Die das Plangebiet umfassenden Grundstücke sind bestandsentsprechend als Mischgebiet (MI 1 - 3) festgesetzt.

Die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) wird gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Durch die vorgenommenen Ausschlüsse wird die Weiterführung der angrenzenden örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet.

Die westlich an das Neubaugrundstück anschließende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

In südliche Richtung ist das Grundstück durch die Festsetzung eines als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Streifens für eine neue Ortsrandbildung entsprechend einzugrünen.

Die Straße Mühlenholz ist bestandsentsprechend als Verkehrsfläche angelegt und dient der Erschließung der an dieser gelegenen bereits bebauten Grundstücke.

Die Erschließung des geplanten Neubaugrundstückes ist über eine von der Straße Mühlenholz abzweigende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Zuwegung vorgesehen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung für die beiden bereits bebauten Grundstücke an der Straße Mühlenholz orientieren sich ebenfalls am Bestand. Dabei ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen, die sowohl den baulichen Bestand als auch die Möglichkeit für gewisse Erweiterungen beinhaltet. Das Baufenster ist entsprechend darauf ausgelegt. Die maximale Gesamthöhe der Bebauung ist entsprechend mit 8,0 m vorgesehen.

Für das Grundstück der Zimmerei ist aufgrund der bestehenden und aus betrieblichen Gründen erforderlichen baulichen Ausnutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 vorgesehen. Das Baufenster musste dahingehend eng um den Bestand gefasst werden. Die maximale Gesamthöhe der Bebauung ist bestandsentsprechend mit 8,0 m geplant. Aufgrund der vorhandenen Grenzbebauung des Zimmereibetriebes sowie des geplanten Anbaus eines Wohngebäudes auf dem Nachbargrundstück wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die geplanten Festsetzungen für das Neubaugrundstück entsprechen denen des Zimmereibetriebes. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird hier jedoch aufgrund der dadurch entstehenden Hinterbebauung im Hinblick auf die Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft mit 0,3 gewählt. Das Baufenster lässt eine solche Bebauung zu. Der westliche Teil des Grundstückes wird darüber hinaus als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

Für die Mischgebiete (MI 1 – 3) sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe und Lage des Plangebietes ist eine starke Prägung des Raumes durch die bestehende bzw. ihn umgebende Bebauung gegeben. Die Erforderlichkeit der Begrenzung der Wohneinheiten leitet sich aus der Notwendigkeit des Erhalts bzw. der Fortführung dieser Strukturen ab. Die Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen.

### 3.3 Flächenbilanz

<u>Nutzungsart</u>	<u>Flächengröße in m<sup>2</sup></u>
Mischgebiet (MI 1 – 3)	5617
Straßenverkehrsfläche	751
Grünfläche mit Zweckbestimmung Garten	668
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	205
<hr/>	
Gesamtfläche	7241

## 4 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Landschaftsplan (Maßnahmen- und Entwicklungskarte) ist der Plangeltungsbereich als Siedlungsfläche gekennzeichnet. In südwestliche Richtung an den Plangeltungsbereich angrenzend bzw. evtl. z. T. innerhalb des Plangebietes liegend ist ein geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellt. Der genaue geplante Grenzverlauf des Schutzgebietes ist o. g. Karte des Landschaftsplanes aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe im Maßstab 1:10.000 sowie der Art der Darstellung mit sehr dicken Grenzlinien nicht zu entnehmen. Das geplante Schutzgebiet gehört zu einem Bereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems – Schwerpunktbereich. Es handelt sich um einen großräumigen Grünlandbereich der aus naturschutzfachlicher Sicht ein wertvolles Gebiet darstellt und einen Puffer zwischen der vorhandenen Siedlung und der Talaue bildet.

Die im Rahmen der vorliegenden Planung hier angrenzend geplante Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 2 Wohneinheiten sowie entsprechender, z. T. explizit festgesetzter Gartennutzung des Grundstückes dürfte nicht zu erheblichen Störungen des Grünlandkomplexes führen. Beide Biotoptypen unterliegen durch erforderliche Pflegemaßnahmen gewissen anthropogenen Einflüssen. Darüber hinaus besteht hier bereits durch die vorhandene, angrenzende Bebauung einschl. gärtnerischer Grundstücksnutzung eine dahingehende Vorbelastung dieses Gebietes.

## 5 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt in ca. 100 m Entfernung zum FFH-Gebiet 2026-303 Gebiet „Osterautal“ (ca. 100 m).

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsvorprüfungen muss auf der 1. Ebene geprüft werden, ob ein Projekt oder Plan, auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder

Plänen, zu erheblichen Beeinträchtigungen von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung in ihren für die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen könnte. Wird dabei eine ernsthaft in Betracht kommende Möglichkeit oder die Vermutung erheblicher Beeinträchtigungen festgestellt, ist die eigentliche Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, im anderen Fall ist diese Prüfung nicht erforderlich.

Im Folgenden wird daher die Möglichkeit des Auftretens von erheblichen Beeinträchtigungen für die für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des vorliegenden FFH-Gebietes durch die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Heidmühlen eingeschätzt.

Ziel der Festlegung des FFH-Gebietes „Osterautal“ ist die Erhaltung der das FFH-Gebiet umfassenden Lebensraumtypen und Arten.

Das Gebiet ist für die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I sowie Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie vorgesehen:

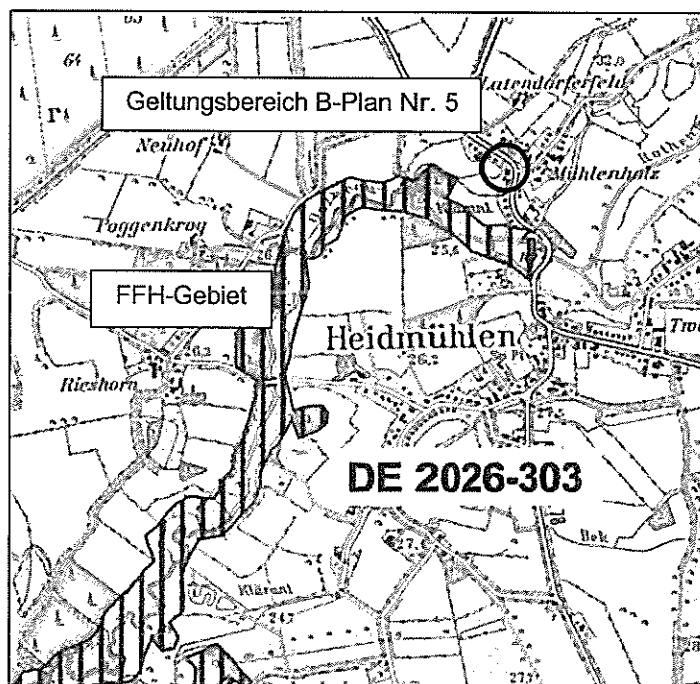
- 2310 Trockene Sandheiden mit *Calluna* und *Genista* (Dünen im Binnenland)
- 3160 Dystrophe Seen und Teiche
- 3260 Flüsse der planaren und montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitans* und des *Callitricho-Batrachion*
- 6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 7120 Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore
- 7140 Übergangs- und Schwinggrasmoore
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*)
- 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*
- 91DO\* Moorwälder
- 91EO\* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 1099 Flußneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
- 1096 Bachneunauge (*Lampetra planeri*)
- 1095 Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Errichtung einer baulichen Anlage vorbereitet. Die Fläche des Plangebietes besitzt insgesamt eine Größe von ca. 0,7 ha, die im Vergleich zu dem dargestellten Schutzgebiet (FFH-Gebiet: 320 ha) somit gering ist.

Der Planbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zur Grenze des FFH-Gebietes. Der Planbereich liegt außerhalb des Schutzgebietes. Standortverluste für die zu erhaltenden FFH-Lebensraumtypen durch eine direkte Vernichtung sind nicht geplant.

Aufgrund der Entfernung fallen indirekte Beeinflussungen der FFH-Lebensraumtypen durch Veränderungen von ökologisch maßgeblichen Bestandteilen, wie z. B. des Wasserhaushaltes und der damit in Verbindung stehenden Bodenverhältnisse, die sich außerhalb des Schutzgebietes auf diese auswirken könnten, nur wenig ins Gewicht.

Die aufgeführten faunistischen FFH-Arten wie Fluss-, Bach- und Meerneunauge sind aufgrund ihrer wasserbezogenen Lebensraumsprüche an die FFH-Lebensraumtypen gebunden. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens dieser Arten außerhalb dieser, also auch im Plangebiet, ist deshalb ausgeschlossen.



Ausschnitt FFH-Gebiet „Osteratal“

Für das geplante Vorhaben bezüglich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen keine Möglichkeit des Entstehens von erheblichen Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgebliche Bestandteile der entsprechenden Schutzgüter.

## 6 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt.

Auch im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit.

### 6.1 Bestand

Um Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft in den Untersuchungsbereichen. 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 Landschaftsplanes der Gemeinde Heidmühlen sowie auf durch Ortsbegehungen gewonnenen Informationen.



**Boden**

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>nördlicher Bereich: Gley-Podsol aus Sand</li> <li>südlicher, westlicher und östliche Bereich: Gley (Grundwasserboden), podsoliert, aus Sand</li> <li>- gemäß Landschaftsplan -</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>- potenzielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosionsgefahr – Wind: niedrig</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>: hohe Grundwasserstände</li> <li><i>Alllasten</i>: nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserneubildungsgebiet durch die hohe Versickerungsleistung von Sand</li> </ul>

**Klima/Luft**

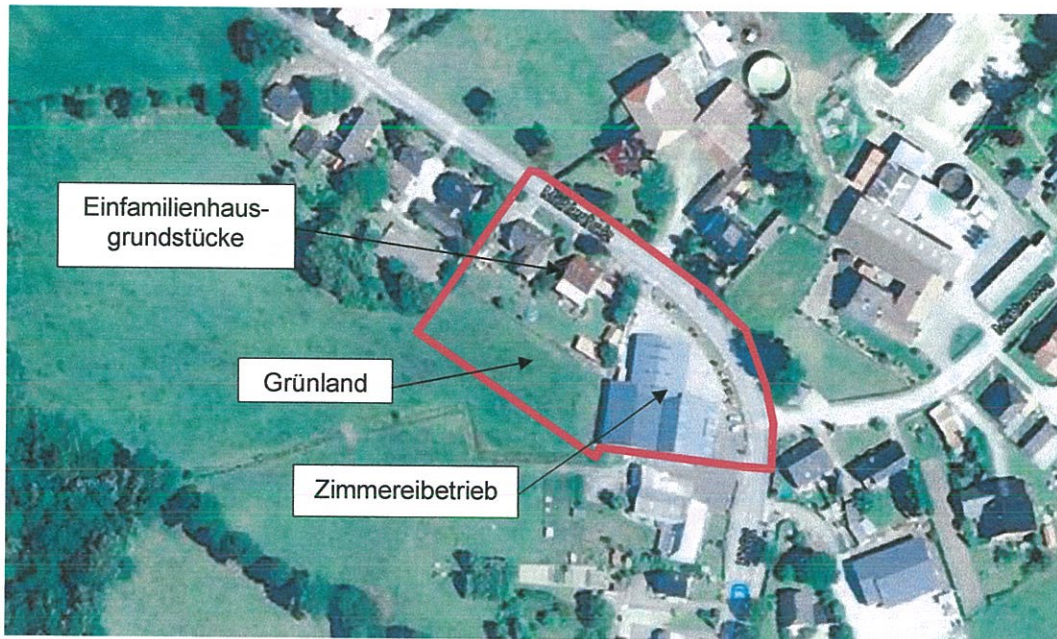
Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Lokalklima</i>: Grünlandklima; Grünstrukturelemente</li> <li><i>Lufthygiene</i>: innerhalb des Einflussbereiches planungsrelevanter Emittenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Grünlandflächen und Grünstrukturelemente</li> </ul>

**Arten- und Lebensgemeinschaften**

Biotoptypen

Bestand (siehe Luftbild)	Bewertung
<p>1. <i>Landwirtschaftliche Nutzfläche</i></p> <p>Grünland</p>	<p>=&gt; ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>2. <i>Einfamilienhausgrundstücke</i></p> <p>Bauliche Anlagen; Hausgärten</p>	<p>=&gt; ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>

<p>3. <i>Zimmereibetrieb</i></p> <p>Bauliche Anlagen; versiegelte Fahr- und Parkflächen</p>	<p>=&gt; ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
---	--



Luftbild Geltungsbereich B-Plan Nr. 5 Gemeinde Heidmühlen

### Pflanzen

In Schleswig-Holstein kommen 7 streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen sowie 1 Flechtenart der Bundesartenschutzverordnung (BSchVO) vor, die sehr spezielle Standorte benötigen und daher innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen. Nicht geschützte Arten, in der Rote Liste Schleswig-Holstein als stark gefährdet, vom Aussterben bedroht bzw. verschollen eingestuft sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

### Tiere

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und die wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), die potenziell im Plangebiet vorkommen können und gegenüber dem Vorhaben eine Wirkungsempfindlichkeit aufweisen, gem. § 44 (1) i. V. m (5) BNatSchG geprüft (siehe Anlage).

Streng geschützte Arten gem. Arten EU-Artenschutz-Verordnung sowie der Bundesartenschutz-Verordnung und besonders geschützte Arten, die nicht dem o. g. Artenspektrum angehören sowie nicht geschützte Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung sind hier aufgrund der Prägung des Plangeltungsraumes keine weiteren Tiergruppen bzw. Arten zu berücksichtigen.

**Landschaftsbild**

Bestand	Bewertung
landwirtschaftliche Nutzflächen mit naturnahen Kleinstrukturen; angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten; gem. Landschaftsplan Siedlungsareal	Raum ohne besondere Bedeutung

**6.2 Eingriff**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Heidmühlen wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet.

**Boden/Wasser**

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betreffen die Eingriffe beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist für das in der Planzeichnung festgesetzte Mischgebiet MI 3 die Errichtung von baulichen Anlagen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) kann hier mit einer Flächengröße von ca. 350 m<sup>2</sup> gerechnet werden. Für die übrigen Flächen des Plangebietes ergeben sich die Schutzgüter Boden / Wasser betreffend keine Nutzungsintensivierungen.

**Klima/Luft**

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so dass im Bebauungsplan eine besondere Betrachtung nicht mehr erforderlich ist.

**Arten und Lebensgemeinschaften**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11.06.2013 (GVOBl. S – H S. 264) geschützten Biotope sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 –.

**Landschaftsbild**

Optische Veränderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung durch die Errichtung eines geplanten Einfamilienhauses. Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (landwirtschaftliche Nutzfläche) stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und

ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar. Zur freien Landschaft hin ist hier aus gestalterischen Gründen eine entsprechende Abgrünung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen.

## 7 Artenschutz

Für den gesamten Planbereich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse (Anlage: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 5 für die Grundstücke Mühlenholz gegenüber der Einmündung Mühlenweg für die Flurstücke 84/5, 84/7, 84/13, 84/14, 84/16, 84/18 und teilw. 229, Flur 17, Gemarkung Heidmühlen; Stadtplanung und Architektur, Eberhard Gebel; 09.2014) durchgeführt.

Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

## 8 Immissionsschutz

Durch die Straße Mühlenholz (Kreisstraße K 102) treten verkehrlich bedingte Immissionen für das Plangebiet auf. Die Gemeinde Heidmühlen besitzt keinen Lärmaktionsplan.

Im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung wurde eine überschlägige Lärmermittlung unter Anwendung der 16. BImSchV durchgeführt (siehe Anlage Schalltechnische Berechnung nach RLS 1990, Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Heidmühlen; Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein, Wahlstedt, im Mai 2015). Im Ergebnis ergeben sich nach RLS 1990 Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht. Diese liegen geringfügig oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 – Beiblatt 1 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Zur Lärmvorsorge werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 befinden sich unterhalb von 5 dB(A) und unterliegen damit der Abwägung. Sie beziehen sich auf die der Verkehrsfläche am nächsten gelegenen Grenzen der Baufenster. Da sich der im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehene Neubau in zweiter Reihe befindet, kann davon ausgegangen werden, dass durch die lärmabschirmende Wirkung der Gebäude in erster Reihe die entsprechenden Werte an dieser Stelle niedriger als die ermittelten liegen. Eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erfolgt daher nicht.

In nördlicher (ca. 110 m), nordöstlicher (ca. 130 m) und östlicher Richtung (ca. 200 m) des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Wie aus dem Luftbild (siehe unter 1.1) ersichtlich wird, ist die vorhandene Wohnbebauung schon näher an den Betrieben als das Planvorhaben, so dass keine Verschärfung der Situation bzgl. der Geruchsmissionen eintritt. Zudem befinden sich die Standorte in Nebenwindrichtung.

## 9 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Mühlenholz (K 102). Für das neu bebaubare Grundstück im Mischgebiet (MI 3) ist die Erschließung über eine von der Straße Mühlenholz abzweigende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehene Fläche vorgesehen.

## 10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschatz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden nach Arbeitsblatt DGWV – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Seitens der Gemeinde wurde die Bohrung eines neuen Brunnens beschlossen.

Die Fläche auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Mühlenholz (Mühlenholz 16 und 18, Mühlenweg 1) wird über einen, das Plangebiet querenden, verrohrten Graben entwässert. Im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung ergeben sich an dieser Situation keine Änderungen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte, sofern die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücken versickert werden. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

Die Rest-, Bioabfall- und Papierbehälter der rückwärtigen Grundstücke müssen am Abfuhrtag wegen der fehlenden Wendemöglichkeit an der Straße Mühlenholz bereitgestellt werden. Beim Abschluss von Erschließungsverträgen ist darauf zu achten, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Anfahrwegen erfolgen kann.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH - Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck - so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt werden.

## 11 Beschluss

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Heidmühlen wurde am 15.06.2015 gebilligt.

Heidmühlen, den 20.08.2015

Siegel



  
.....  
Bürgermeister

Stand: 04.06.2015