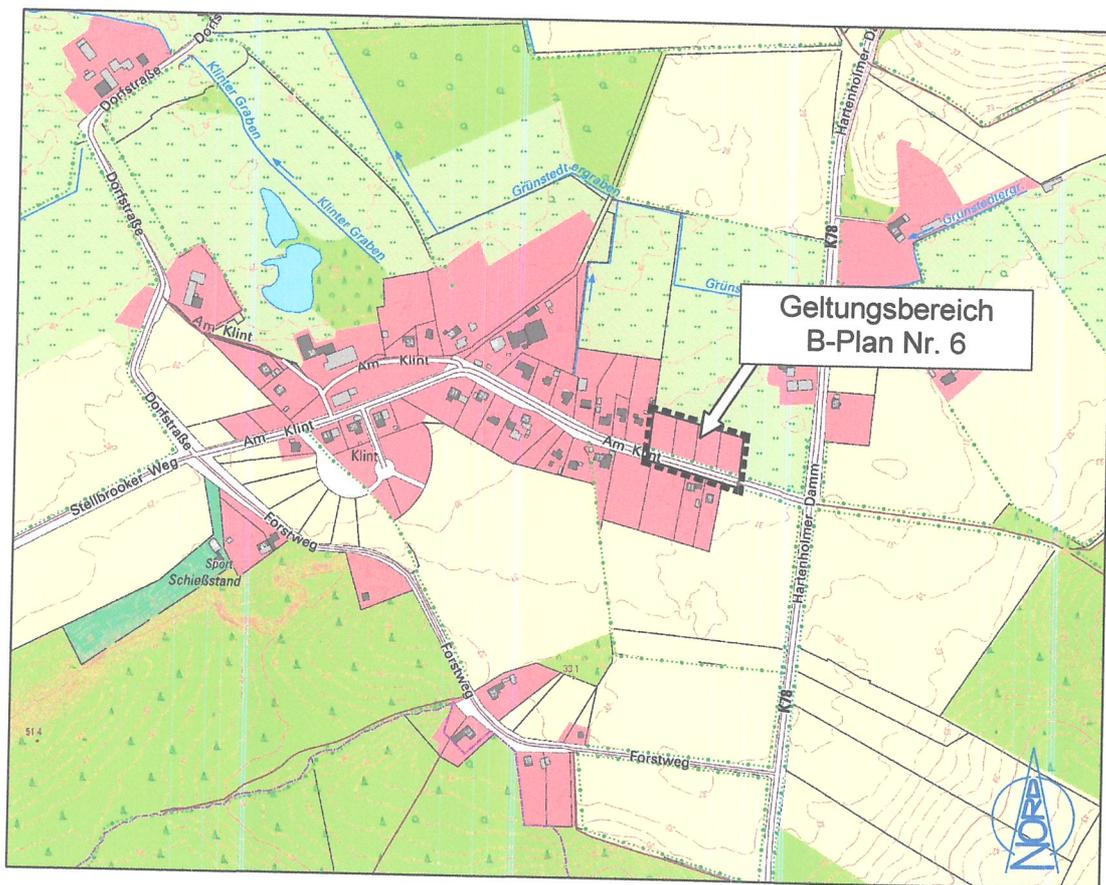


# GEMEINDE HEIDMÜHLEN

## Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet nördlich der Straße 'Am Klint', östlich der  
Bebauung 'Am Klint Nr. 16', westlich und südlich  
landwirtschaftlich genutzter Flächen

## Begründung



**Kreis Segeberg**

Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	9
1.4 Angaben zum Bestand.....	9
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Anlass der Planung.....	9
2.2 Ziele der Planung.....	10
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	10
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	13
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs.....	20
3.4 Immissionsschutz.....	23
3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	24
3.6 Hinweise .....	25
3.7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	27
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>27</b>

# 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."*

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;

- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis erfüllt der Bebauungsplan Nr. 6 sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen, so dass für das geplante Wohngebiet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB sowie - in formeller Hinsicht - des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	09.12.2019
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	07.08. - 08.09.2020
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	30.07.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.12.2020
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	22.01.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	27.01. - 01.03.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	15.03.2021

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Heidmühlen ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich der Stadt Neumünster, die ein Oberzentrum darstellt.

Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Heidmühlen gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) im ländlichen Raum liegt. Daher gilt ein Wohnbauentwicklungsrahmen, ursprünglich bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009 von bis zu 10 %. Am 27.11.2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Heidmühlen, können bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 wieder 10 % zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wurde damit wieder auf null gesetzt.

Unabhängig davon sind Gemeinden im Hinblick auf den in § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung gefordert, gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und

ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Dies ist im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2015 geschehen. Danach stehen in der Ortslage von Heidmühlen drei Baugrundstücke östlich der Dorfstraße, die sich im Privateigentum befinden und mit dem Bebauungsplan Nr. 3 überplant sind, zur Verfügung. Die zwei im Ortsteil Mühlenholz zur Verfügung stehenden Grundstücke besitzen aufgrund ihrer Nähe zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben nur eine geringe Attraktivität (siehe Darstellungen in Karte I).

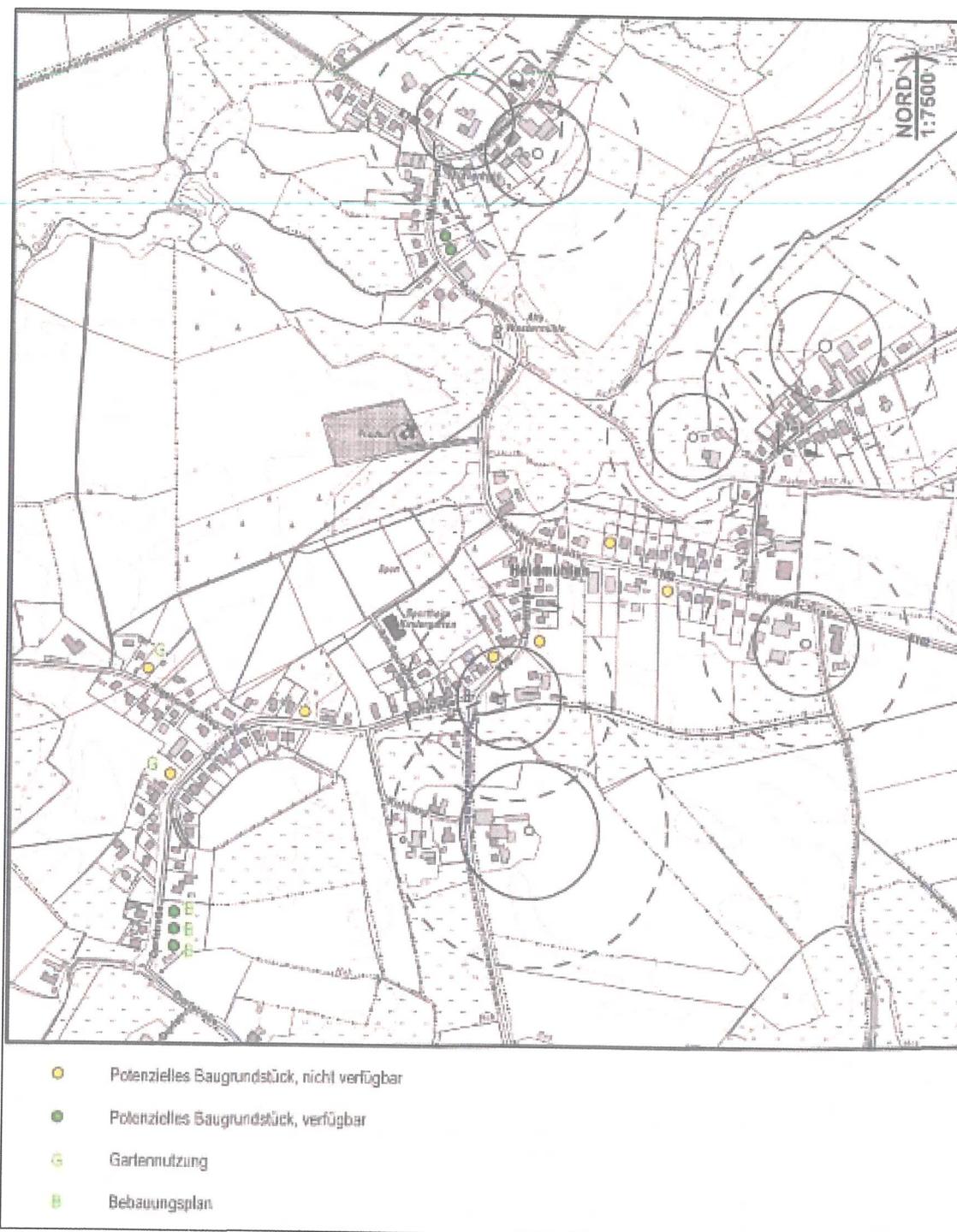


Abb.: Karte I - Innenbereichspotentiale Gemeinde Heidmühlen

Im Ortsteil Klint (siehe Darstellungen in Karte II) sind zwei potentielle Baulücken gekennzeichnet. Das verfügbare Grundstück im westlichen Teil ist Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Das benachbarte potentielle Baugrundstück soll nach Angaben des Eigentümers kurz- und mittelfristig keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Das südlich der Straße 'Am Klint' gelegene Grundstück besitzt aufgrund fehlender Grünstrukturen in diesem Bereich nur eine geringe Attraktivität.



Abb.: Karte II - Innenbereichspotentiale Gemeinde Heidmühlen

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, der im Jahr 2019 rechtskräftig wurde, wurden ergänzend zu dem Angebot zwei weitere Baugrundstücke ausgewiesen. Drei der vier überplanten Grundstücke sind bereits bebaut und werden wohnbaulich genutzt.



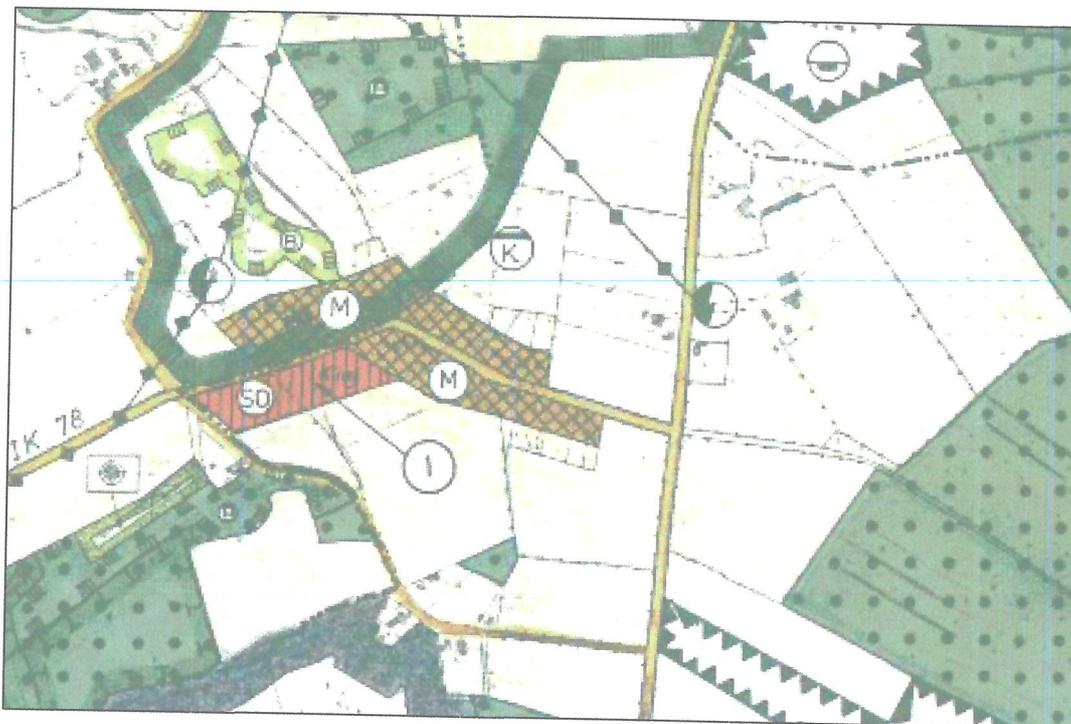
Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Heidmühlen

Insgesamt stehen in Heidmühlen somit neun Baugrundstücke für eine innerörtliche Entwicklung zur Verfügung, wobei drei dieser neun Baugrundstücke allerdings nur eine geringe Attraktivität aufweisen. Angesichts der wenigen zur Verfügung stehenden Baulücken und der Sofortmaßnahme im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes, wobei es Gemeinden wie Heidmühlen ermöglicht werden soll, wieder 10 % zusätzliche Wohnungen bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 bereitzustellen, fügt sich die hiesige Planung, die die Bereitstellung von vier Baugrundstücken zum Inhalt hat, auch unter Beachtung der Innenentwicklungspotentiale in die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ein. In einem Gespräch mit der Kreisplanung am 22. Juni 2017 kam man unter Berücksichtigung des vom Gesetzgeber eingeführten § 13 b BauGB zu dem Ergebnis, die Fläche sei geeignet, da sie unmittelbaren Anschluss an die Ortslage habe und im Siedlungsgefüge keine zusammenhängende Fläche zur Verfügung stehe.

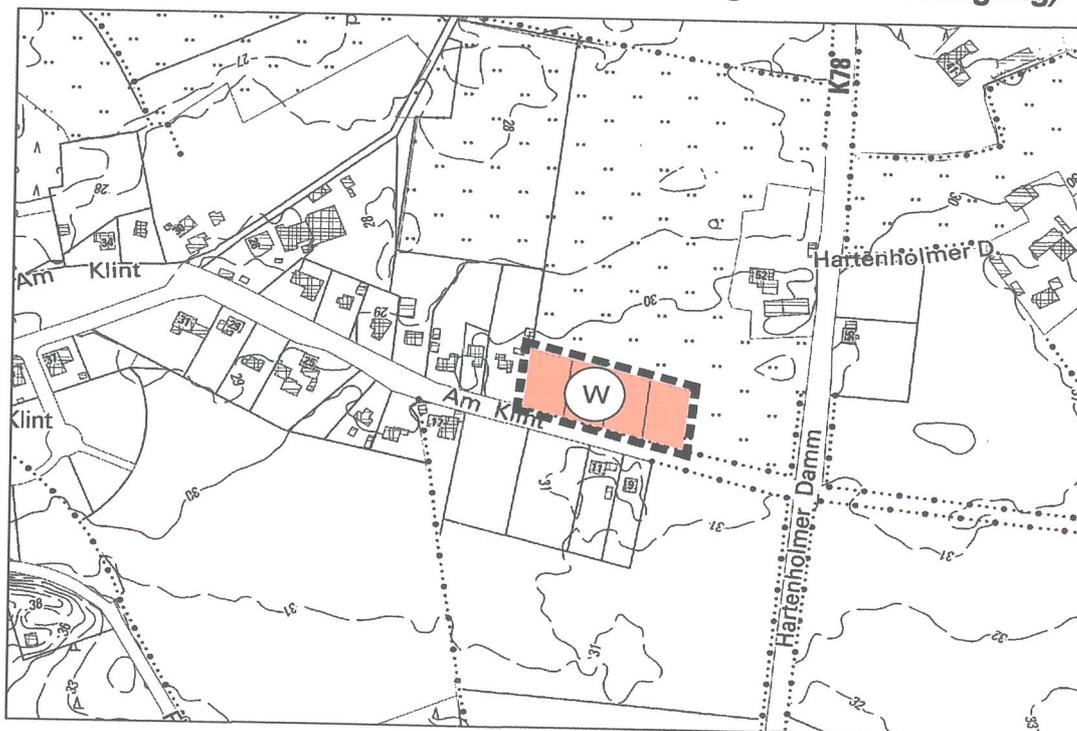
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Diese kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des

Flächennutzungsplanes (6. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, indem zukünftig eine 'Wohnbaufläche' (W) ausgewiesen wird. Dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird damit entsprochen.

**Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan**



**Zukünftige Darstellung im F-Plan (6. Änderung durch Berichtigung)**



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst eine Größe von ca. 0,54 ha und befindet sich im Ortsteil Klint. Konkret handelt es sich um das Gebiet nördlich der Straße 'Am Klint', östlich der Bebauung 'Am Klint Nr. 16', westlich und südlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird gegenwärtig von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche eingenommen. Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich Knickstrukturen.

Westlich und südlich an das Plangebiet schließt Wohnbebauung an, die überwiegend durch lockere Einfamilienhausstrukturen geprägt ist. Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Nordöstlich des Plangebietes, getrennt durch landwirtschaftliche Flächen, am 'Hartenholmer Damm' (K 78) ansässig, befindet sich ein Reitbetrieb mit Unterstellpferden.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es steigt von Westen nach Osten um ca. einen Meter an. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 31 m über NHN.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Heidmühlen ist durch ihre Lage zwischen den Städten Neumünster und Bad Segeberg ein beliebter und nachgefragter Wohnstandort. Vermehrte Anfragen nach Baugrundstücken aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung dazu, bauleitplanerisch tätig zu werden, zumal die wenigen zur Verfügung stehenden Potentiale in Kürze aufgebraucht sein werden.

Die wachsende Nachfrage kann durch die kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale nicht befriedigt werden. Dem Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 begegnet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung sinnvoll zu steuern und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Obwohl am Rande des Siedlungsgebietes gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage und eine direkte Anbindung an das Siedlungsgefüge auf. Insgesamt können im Plangebiet bis zu vier Wohngebäude entstehen. Die Einbindung des geplanten

Wohngebietes in die Situation am Ortsrand wird durch Festsetzungen u. a. zur Eingrünung sichergestellt.

## 2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, ein neues Wohngebiet für den örtlichen Bedarf auszuweisen. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundstücken;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken am Rande des Siedlungsgefüges mit einer festgesetzten Mindestgröße;
- Berücksichtigung des gesetzlichen Biotopschutzes (Knick).

## 3. Inhalte des Bebauungsplans

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**Allgemeines Wohngebiet**' (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. In der Gemeinde Heidmühlen besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im gesamten Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen

mindestens 600 m<sup>2</sup> zu betragen haben. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen **Terrassen** ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

Innerhalb des WA ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandsflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandsflächen mehr. Sie wären damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

An der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** mit einem Wohngebäude in **offener Bauweise (o)** zulässig. Ohne Festsetzung kämen auch die geschlossene und die abweichende Bauweise in Betracht. Eine derartige Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist nicht gewollt, so dass die offene Bauweise als verbindliche planungsrechtliche Festsetzung formuliert wird. Ausschließlich Einzelhäuser entsprechen dem angestrebten Gebietscharakter. Eine Parzellierung des Grund und Bodens auf eine Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer, wie dies bei Doppel- und Reihenhäusern der Fall wäre, soll vermieden werden.

Im gesamten Plangebiet gilt ein **Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m. Bezugspunkt ist die dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerte Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen, da deren optische Wirkungen begrenzt sind.

Um einen für das Wohnumfeld untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal zwei **Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig. Aufgrund derselben Intention und zur Vermeidung einer unerwünschten Verdichtung ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt 600 m<sup>2</sup>.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich drei Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen die Dächer, Stellplätze sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

Zulässig sind nur geneigte Dächer. Die **Dachneigung** muss mindestens 28 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Hochglänzende Pfannen sind unzulässig. Die Dachlandschaft des Siedlungsgefüges der Gemeinde Heidmühlen ist im Wesentlichen geprägt

durch geneigte Dächer der Hauptgebäude. Diesem Erscheinungsbild soll Rechnung getragen werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind **Nebenanlagen** sowie **Garagen** mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m<sup>2</sup> in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (**Carports**) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Wintergärten sind von dieser Vorgabe nicht betroffen, da sie der Hauptnutzung zuzurechnen sind.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a bzw. § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

#### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet folgende Ausweisungen:

- oberflächennaher Rohstoff,
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- Knicklandschaft.

#### **Landschaftsplan (1998)**

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Grünlandfläche dar. Hier ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Landschaftsplan.

#### **Begründung zur Abweichung vom Landschaftsplan:**

Durch die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' ergibt sich eine Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1998.

In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Es handelt sich bei der nun überplanten Fläche um eine Grünlandfläche, die an schon vorhandene Wohnbebauung grenzt. Zudem befinden sich im Westen und Süden Knicks.

Mit dieser Planung soll ein Teil der Fläche als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen werden, auch wenn dies bei der Aufstellung des heute bereits über 20 Jahre alten Landschaftsplanes noch nicht der Wille der Gemeinde war. Die Grünlandfläche hat aufgrund ihrer Nutzung und ihrer überschaubaren

Größe nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten. Die benachbarte Feldflur hat eine deutlich höhere Lebensraumqualität als die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Wohngebiet. Eine Bebauung dieser Fläche führt zu der Erweiterung des westlich und südlich angrenzenden Wohngebietes.

Durch die Planung wird es erforderlich, dass der Knick im Süden 3 zusätzliche Knickdurchbrüche erhält, um eine Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Gehölze des Knicks im Westen bleiben vollständig erhalten. Aufgrund der Heranrückenden Bebauung wird dieser Abschnitt jedoch entwidmet. Der Knick im Süden erhält einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen, ebenfalls werden zu ihm die erforderlichen Abstände der 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' eingehalten. Für das gesamte Plangebiet ergeben sich daher zwar Beeinträchtigungen, diese können aber durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im Norden und Osten des Plangebietes entsteht ein neuer Siedlungsrand, der durch eine 3,0 m breite, zweireihige Hecke, die freiwachsend entwickelt werden soll, abgeschirmt wird.

Aus den benannten Gründen kann der Verlust der vergleichsweise kleinen Grünlandfläche als vertretbar angesehen werden.

#### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knicks.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer Grünlandfläche, die im Süden und Westen durch einen Knick eingefasst ist. Die Knicks sind hochgewachsen und bestehen unter anderem aus Arten wie Eichen, Ahorn und Brombeeren. Zudem sind Überhälter in den Knicks enthalten. Es handelt sich überwiegend um Eichen, aber auch eine Buche ist vorhanden.

Um eine Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke zu gewährleisten, ist es erforderlich, 3 zusätzliche Knickdurchbrüche planerisch vorzubereiten. Es handelt sich jeweils um maximal 5,0 m breite Durchbrüche. Das Baugrundstück Nr. 1 kann über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Die Zufahrten dürfen - mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt für das Baugrundstück Nr. 1 - nicht im Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume liegen. Die restlichen Knicks und Knickabschnitte bzw. deren Gehölze bleiben erhalten.

Die insgesamt maximal 15,0 m breiten Knickabschnitte, die aufgrund der erforderlichen Erschließung beseitigt werden müssen, sind laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

Da im Westen des Plangebietes der notwendige Abstand von 1 H nicht eingehalten werden kann, ist der Knick in diesem Bereich zu entwidmen. Es

handelt sich um einen ca. 40,0 m langen Abschnitt. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sind Beeinträchtigungen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen und die Gehölze als zu erhalten festzusetzen. Dies wird vorliegend erfüllt. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzte Pflanzfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichbedarf:

Knickbeseitigungen:

Insgesamt 15 m (3 x 5,0 m)	Verhältnis 1 : 2	30 m
<b>Ausgleichsbedarf Knickbeseitigung:</b>		<b><u>30 m</u></b>

Knickbeeinträchtigung:

Insgesamt 40 m	Verhältnis 1 : 1	40 m
<b>Ausgleichsbedarf Knickbeeinträchtigung:</b>		<b>40 m</b>

**Ausgleichsbedarf Knick insgesamt: 70 m**

Ein entsprechender Antrag auf Knickbeseitigung und -beeinträchtigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von 3 insgesamt 15 m langen Knickabschnitten (Ausgleich 30 m) und die Beeinträchtigung von 40 m Knick (Ausgleich 40 m) wird durch eine Knick-Neuanlage auf dem Flurstück 17/1 der Flur 7 in der Gemarkung Negernbötel erbracht. Der Knick wird in einem Abstand von ca. 6 m zur Straße als Abgrenzung der dort beginnenden Aufforstungsfläche neu angelegt.



**Abb. 1: Lage des Knickausgleichs auf dem Flurstück 17/1, Flur 7, Gemarkung Negernbötel (Luftbild):**

Der verbleibende nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Südseite des Plangebietes geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege des Knicks zu beachten.

Der verbleibende Knickabschnitt erhält einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Die Baugrenze hat einen ausreichenden Abstand von mindestens 10,50 m zum südlichen Knick. Da im Plangebiet gemäß Festsetzung eine maximale Firsthöhe von ca. 8,5 m erreicht werden kann, kann der südliche Knickabschnitt gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich für diesen Knickabschnitt wird demnach nicht erforderlich.

Die geplante Bebauung wird zu der teilweisen Beseitigung der Grünlandfläche führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Sande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gewährleistet. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße wird die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Grünlandfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Durch den angrenzenden Knick im Süden und den Erhalt der Knickgehölze im Westen wird eine Eingrünung des neuen Ortsrandes nur im Norden und Osten notwendig. Hier wird eine zweireihige Hecke festgesetzt, die freiwachsend zu entwickeln ist.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die Knicks und deren Überhälter sowie die randlichen Grünstrukturen bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Knick-Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Es ist vorgesehen, bis auf die insgesamt maximal 15 m breiten Knickdurchbrüche sämtliche Gehölze zu erhalten.

Für die Beseitigung ist zu beachten, dass dies aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist. Eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass in den Gehölzen keine Brutvögel vorkommen.

Wenn die genannte Frist eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Die Knicks sind aufgrund ihrer Gehölzzusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Laut der 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen' der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein liegt die Gemeinde Heidmühlen im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus in Schleswig-Holstein. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben - bis auf 3 maximal 5,0 m breite Abschnitte des Knicks im Süden - in ihrer vollen Länge erhalten. Somit wird auch der potentielle Lebensraum der Haselmaus nahezu vollständig erhalten. Sollte nicht ausgeschlossen werden können, dass sich eine Haselmaus in den 3 zu beseitigenden Knickabschnitten befindet, ist durch einen Gutachter zu prüfen, ob sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben und gegebenenfalls sind Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Bei den diversen Begehungen des Plangebietes wurden jedoch keine Anzeichen auf ein Vorkommen der Haselmaus gefunden.

Die Grünlandfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünlandflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Knicks im Süden und Westen sowie die Wohngebäude im Osten des Plangebietes die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige, offene

Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf dem Bereich der Grünlandfläche ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

Zum Schutz der Insekten wurden Festsetzungen zu Schottergärten und der Beleuchtung des Wohngebietes getroffen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Straßenlaternen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Laut dem Landschaftsrahmenplan (2020) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur

Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Schaffung eines Wohngebietes mit 4 Baugrundstücken wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neuen Grundstücke wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

### 3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

#### a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' mit 4 Baugrundstücken vorgesehen. Das Baugebiet wird über die Straße 'Am Klint' erschlossen. Für die Zufahrten werden 3 Knickdurchbrüche erforderlich.

#### b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude und die Anlage von befestigten Hofflächen.

#### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

2.929 m<sup>2</sup> x 0,3

879 m<sup>2</sup>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für

die Anlage von Garagen, Stellplätzen  
und Zufahrten sowie Nebenanlagen  
überschritten werden.

50 % von 879 m<sup>2</sup>

440 m<sup>2</sup>

**Summe bebaubare Grundstücksflächen      1.319 m<sup>2</sup>**

## **2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 660 m<sup>2</sup> ergeben (1.319 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Da das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

**d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der Grünlandfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

**e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

**Verluste von Biotopflächen**

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es werden drei Knickabschnitte von insgesamt 15 m Breite beseitigt.

Die Beseitigung erfolgt aufgrund der Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke, die sonst nicht erreicht werden können.

Der Ausgleich erfolgt gem. den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' im Verhältnis von 1 : 2

15 m x 2 = 30 m Knick-Ausgleich

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünlandfläche

Beeinträchtigung von Knickabschnitten

- Durch das Heranrücken der Bebauung an den westlich gelegenen Knickabschnitt wird eine Beeinträchtigung dieses Abschnittes hervorgerufen.

Der Ausgleich erfolgt gem. den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' im Verhältnis von 1 : 1

40 m x 1 = 40 m Knick-Ausgleich durch Beeinträchtigung

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Da drei insgesamt 15 m breite Knickabschnitte beseitigt werden, ist ein Ausgleich von 30 m Knick-Neuanlage notwendig. Zudem wird ein 40 m langer Knickabschnitt beeinträchtigt. Insgesamt wird daher ein Ausgleich von 70 m Knick-Neuanlage notwendig. Weitere geschützte Biotope sind**

von der Planung nicht betroffen. Es ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt.

#### f) Schutzgut Landschaftsbild

Durch die angrenzenden Knicks im Westen und Süden wird eine Eingrünung des neuen Ortsrandes nur im Norden und Osten notwendig. Hier werden zweireihige Hecken festgesetzt, die freiwachsend zu entwickeln sind.

### 3.4 Immissionsschutz

Nordöstlich des Plangebietes, getrennt durch landwirtschaftliche Flächen, am 'Hartenholmer Damm' (K 78) ansässig, befindet sich ein Reitbetrieb mit Unterstellpferden. Zur Beurteilung der aus dieser Nutzung resultierenden Geruchsimmissionen wurde die von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für das Fachgebiet Emissionen und Immissionen, Frau Dr. Dorothee Holste, beauftragt. Mit dem Gutachten sollten gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) die Geruchsimmissionen ermittelt und eine Eignung zur Wohnnutzung im Plangebiet überprüft werden. Grundlage bildete der baurechtlich genehmigte Tierbestand. Die Bewertung erfolgte im Rahmen der GIRL anhand des Anteils der geruchsbelasteten Jahresstunden. Für Wohngebiete wird eine Gesamtbelastung von 0,10, das heißt eine Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle in 10 % der Jahresstunden vorgesehen.

Das Gutachten vom 04. Februar 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionswert für ein Wohngebiet von 0,10 auf den hier für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücken deutlich unterschritten wird. Die belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung beträgt auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken 0,04 bis 0,05 (siehe Abbildung).

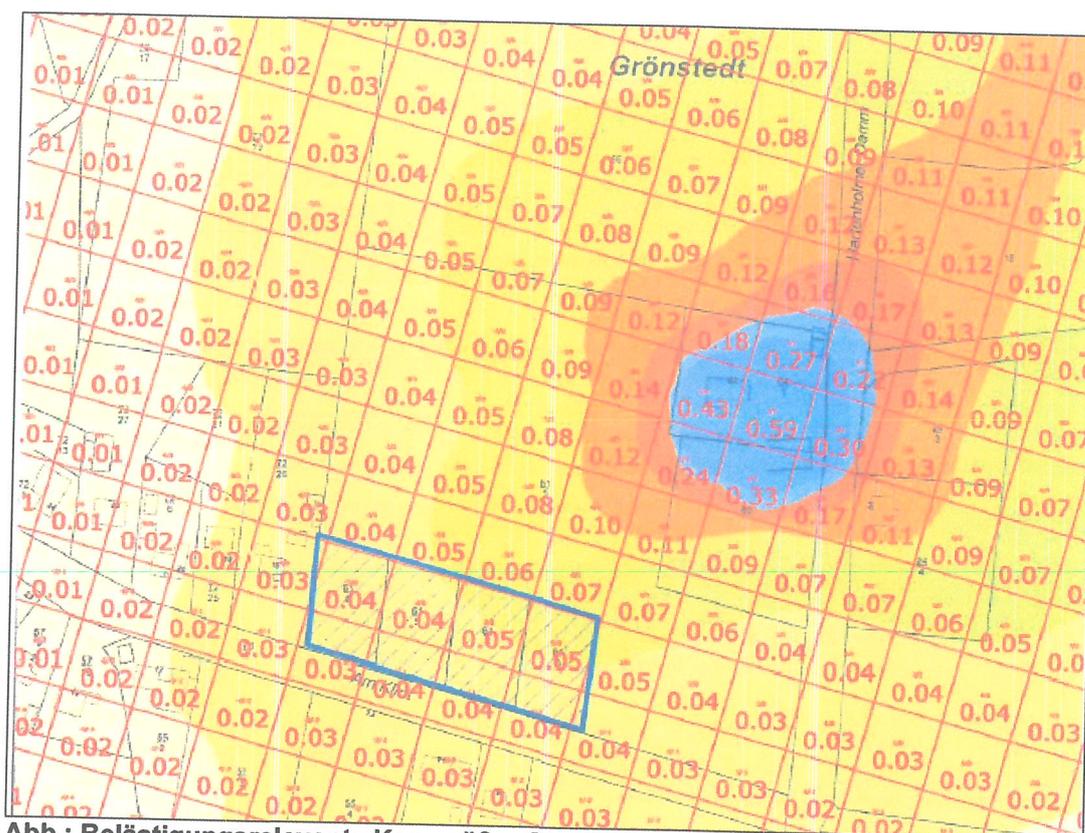


Abb.: Belästigungsrelevante Kerngröße, Gesamtbelastung (Plangebiet blau umrandet)

### 3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße 'Am Klint' erschlossen. Die Straße 'Am Klint' führt in Richtung Osten zur K 78, die in Richtung Süden zur B 206 und in Richtung Norden in die zentralen Bereiche der Gemeinde Heidmühlen führt.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle 'Heidmühlen, Hartenholmer Damm' befindet sich in maximal ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet. Von dort verkehren folgende Linien:

Linie 7920: Wahlstedt – Heidmühlen – Boostedt;

Linie 7922: Schulverkehr Eekholt/Latendorf – Heidmühlen – Rickling – Groß Kummerfeld.

#### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser, jeweils für jedes Wohnhaus einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Um die vorgenannten Vorgaben einhalten zu können und eine Rettung von Menschen nach Maßgabe des § 15 LBO jederzeit gewährleisten zu können, ist es ggf. erforderlich, dass in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr ein weiterer Hydranten am Rande des Plangebietes gesetzt wird. Die Löschwasserversorgung wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das Kanalnetz, das in der Straße 'Am Klint' vorhanden ist, entsorgt werden.

### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Heidmühlen ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Ein Glasfasernetz wurde von den Stadtwerken Neumünster im Auftrage des Wege-Zweckverbandes verlegt.

### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Heidmühlen ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg maßgeblich.

## **3.6 Hinweise**

### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen

### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

## 3.7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.929	54,7
Verkehrsfläche	1.358	25,3
Knicks Knickschutzstreifen, Hecken	1.070	20,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.357</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 25. Februar 2019 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 23. Juli 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidmühlen hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 in ihrer Sitzung am 15. März 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Heidmühlen, den **06. April 2021**


  
**Geert Uwe Carstensen**  
 (Bürgermeister)