

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**  
**GEM. § 10 (4) BAUGB**

für die

**4. ÄNDERUNG DES**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

der Gemeinde

**HEIDMÜHLEN**

Kreis Segeberg

für

Teilgeltungsbereich 1: Südlich des Rieshorner Weges  
Teilgeltungsbereich 2: Südlich der Wahlstedter Straße,  
östlich der Dorfstraße  
Teilgeltungsbereich 3: Ecke der Straße  
„Kreienhorst“/Dorfstraße



**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**

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

## 1. Planungsziele

### Teilgeltungsbereich 1

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben besteht in der Gemeinde Heidmühlen die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Ziel der Planung ist es daher, für Teilbereich 1 die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern bauleitplanerisch vorzubereiten.

### Teilgeltungsbereiche 2

Ziel der Planung ist die bauleitplanerische Vorbereitung des Hallenbaus eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens innerhalb von Teilgeltungsbereich 2.

### Teilgeltungsbereich 3

Ziel der Planung ist es, die Option zur Verlängerung der Bebauung an der Dorfstraße um einen Bauplatz vorzubereiten.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 07.10.2011 bis zum 11.11.2011 in Form eines Aushanges durchgeführt.

Die Umweltprüfung erfolgte im Hinblick auf ihren Umfang und Detaillierungsgrad auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2011. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine Potenzialabschätzung unter Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erarbeitet.

Durch die vorliegende Planung kommt es voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen (Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaft).

Im Rahmen des Umweltberichts wurden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So konnten die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei der vorliegenden Planung wurden im Zuge des für Teilgeltungsbereich 1 zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Rahmen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgüter, konkretisiert. Für die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 erfolgt eine entsprechende Abarbeitung auf Vorhabenebene.

Für das Schutzgut Mensch sind für die Teilgeltungsbereiche 1 und 3 entsprechende Maßnahmen zur Gestaltung neuer Ortseingänge z. B. in Form von Eingrünungsanpflanzungen umzusetzen. Der Umfang der für eine eventuelle Rodung des Knicks bzw. Einschränkung der Funktionsfähigkeit durch eine heranrückende Bebauung in Teilgeltungsbereich 2 erforderliche Kompensationsbedarf wird im Rahmen des auf

Vorhabenebene zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt. Für Teilgeltungsbereich 1 wird der Umfang des Kompensationsbedarfes im Rahmen des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 zu erstellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt. Die erforderliche Kompensationsfläche ist auf Flächennutzungsplanebene bereits streifenförmig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der westlichen Teilgeltungsbereichsgrenze dargestellt. Der Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen für die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 wird im Rahmen der auf Vorhabenebene zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitpläne ermittelt. Die Eingriffsfläche innerhalb von Teilgeltungsbereich 3 ist dabei voraussichtlich so gering, dass auf den Nachweis einer entsprechenden Fläche verzichtet werden kann. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft innerhalb von Teilgeltungsbereich 1 werden im Rahmen des auf Bebauungsplanebene zu erstellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeitet. Der Umfang der für die Errichtung der baulichen Anlagen innerhalb von Teilgeltungsbereich 2 und 3 erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen der auf Vorhabenebene zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitpläne ermittelt.

Darüber hinaus wurden zu den während der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen, planbezogenen Stellungnahmen folgende Entscheidungen getroffen:

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Entscheidung der Gemeinde</b>
Hinweise auf archäologische Funde bei den Erdarbeiten	Keine Konflikte erkennbar; Ergänzung der Begründung
mögliche Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben	keine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben
Teilgeltungsbereich 1: Prüfung des Innenentwicklungspotenzials vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich	Es wird eine Innenentwicklungspotenzialanalyse durchgeführt.
Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes Durchführung einer Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH-Gebiet Osterau	Abarbeitung der Thematiken in den Planunterlagen Durchführung der geforderten Verträglichkeitsvorprüfung
Hinweise zur Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes	Umsetzung der Hinweise

Stellungnahmen von Privatpersonen lagen nicht vor.

### **3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.02.2013 bis 01.03.2013 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden folgende planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen getroffen:

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Entscheidung der Gemeinde</b>
Aktualisierung der Rechtsgrundlage zur Löschwasserversorgung	Umsetzung des Hinweises
Hinweise zur Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes	Da keine Erfordernisse erkennbar sind, werden die Hinweise nicht umgesetzt. Es werden erklärende Ergänzungen in der Begründung vorgenommen.
Vertiefung der Innenentwicklungspotenzialanalyse	Umsetzung der Anregung
Darstellung der Teilgeltungsbereiche 1 und 3 als Wohnbauflächen	Umsetzung der Anregung

Seitens von Privatpersonen wurden folgende planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen getroffen:

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Entscheidung der Gemeinde</b>
Hinweis zu aufgeführten Pflanzengemeinschaften im Rahmen der Verträglichkeitsvorprüfung	Da kein Erfordernis erkennbar ist, kann der Hinweis nicht umgesetzt werden.
Gefährdung des südlich der zu bebauenden Grundstücke gelegenen Knicks	Eine Gefährdung ist nicht erkennbar.
Kulturhistorische und ökologische Betrachtung des Grundstückes erforderlich	Hinweis wurde bereits berücksichtigt.
Durchführung einer Alternativstandortprüfung	Planungsalternativen wurden bereits geprüft.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen kommt es zu inhaltlichen Planänderungen. Es war die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erforderlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden erneut mit Schreiben vom 03.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.06.2013 bis 03.07.2013 statt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen mit wesentlichen Inhalten getroffen.

Seitens von Privatpersonen wurden keine planbezogenen Stellungnahmen mit neuen Inhalten abgegeben bzw. Entscheidungen getroffen.

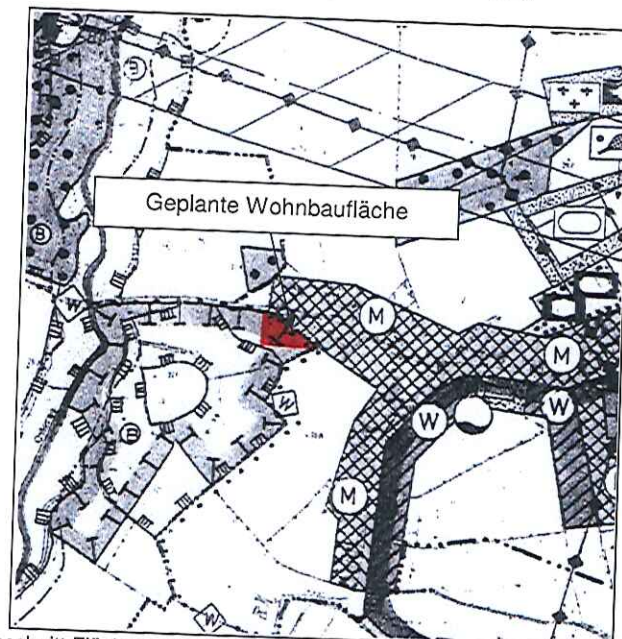
Aufgrund aktueller Rechtsprechung hat die Planänderung vom 03.02.2015 bis 03.03.2015 wiederholt ausgelegt.

Es wurde eine Stellungnahme einer Privatperson abgegeben. Gegenüber den in den vorangegangenen Verfahrensschritten bereits vorgebrachten planbezogenen Stellungnahmen wurden keine neuen Aspekte thematisiert.

## 4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

### Teilgeltungsbereich 1

Die Fläche bildet die Fortsetzung der östlich angrenzenden, bestehenden einzeiligen Bebauung, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der geplanten Wohnbaufläche befinden sich die baulichen Anlagen des Grundstückes Rieshorner Weg 18. Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidmühlen als gemischte Baufläche dargestellt. Die im unten stehenden Ausschnitt des Flächennutzungsplanes gekennzeichnete, im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplante Wohnbaufläche bedeutet sowohl bezüglich des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes als auch des baulichen Bestandes eine Abrundung des Ortsrandes.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Heidmühlen (unmaßstäblich)  
Teilgeltungsbereich 1 – Geplante Wohnbaufläche

### Teilgeltungsbereich 2

Eine Alternativstandortprüfung bezüglich Teilgeltungsbereich 2 ist nicht erforderlich, da es sich hier um die Erweiterung bereits vorhandener baulicher Anlagen und damit einer bestehenden Nutzung (landwirtschaftlicher Betrieb) handelt. Der Standort ist damit bereits festgelegt.

### Teilgeltungsbereich 3

Bei Teilgeltungsbereich handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung einer bestehenden Bebauung. Nördlich des Teilgeltungsbereiches schließen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen gekennzeichnete, bebaute Grundstücke an. Das überplante Grundstück befindet sich im Eckbereich der Dorfstraße und der Straße „Kreienhorst“, so dass durch die Straße „Kreienhorst“ eine bereits vorhandene Abgrenzung der baulichen Entwicklung in südliche Richtung gegeben ist. Eine Alternativstandortprüfung ist daher nicht erforderlich.

Heidmühlen, den 24.07.2015

Siegel



  
Bürgermeister