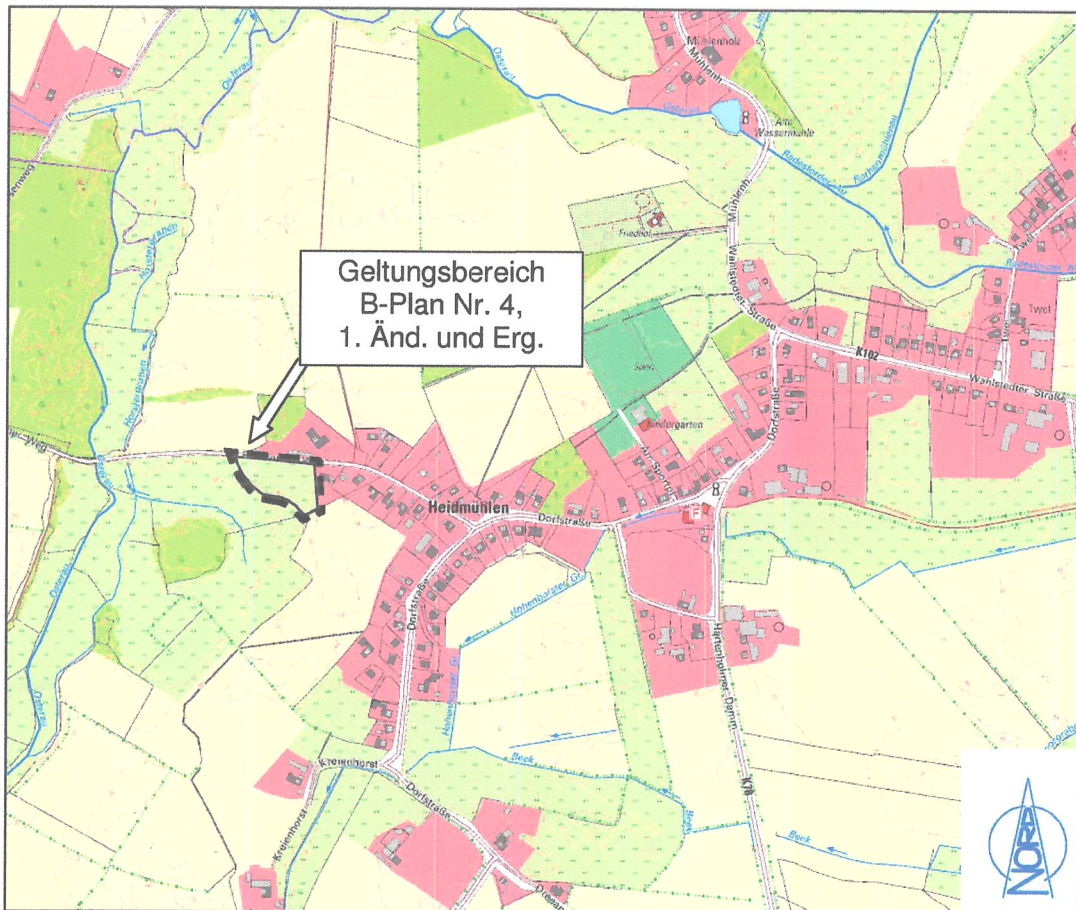


# GEMEINDE HEIDMÜHLEN

## Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung und Ergänzung

für das Gebiet südlich 'Rieshorner Weg', westlich  
'Rieshorner Weg 13' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich  
genutzter Flächen

### Begründung



**Kreis Segeberg**

## 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 .....                      | 8         |
| 1.4 Angaben zum Bestand .....                             | 8         |
| <b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>              | <b>9</b>  |
| 2.1 Anlass der Planung .....                              | 9         |
| 2.2 Ziele der Planung .....                               | 9         |
| <b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>                | <b>9</b>  |
| 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. .... | 9         |
| 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....                | 12        |
| 3.2.1 Ermittlung des Eingriffs .....                      | 17        |
| 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....                    | 20        |
| 3.5 Hinweise .....  | 21        |
| 3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....        | 23        |
| <b>4. Flächen und Kosten .....</b>                        | <b>23</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),
- 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 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

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 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 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.

| <b>Verfahrensschritte</b>                            | <b>Datum</b>        |
|--|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                | 11.06.2018          |
| Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | 03. - 18.01.2019    |
| Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB       | 11.10.2018          |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss                    | 18.03.2019          |
| TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB                   | 17.04.2019          |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB             | 25.04. - 25.05.2019 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB                | 17.06.2019          |

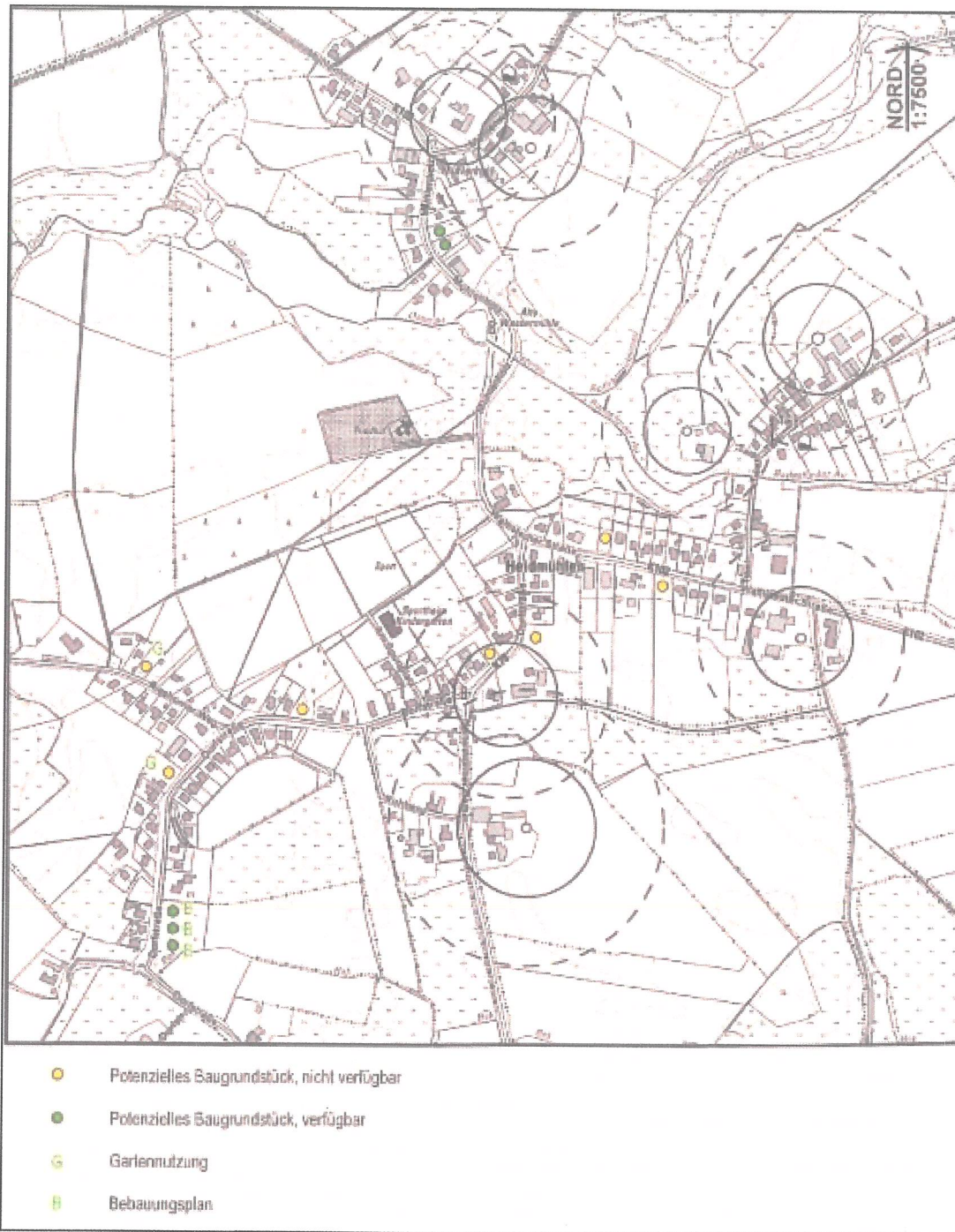
## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Heidmühlen ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 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, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP). Unter Berücksichtigung der bis Juni 2017 fertiggestellten Wohneinheiten beträgt der zur Verfügung stehende Entwicklungsspielraum noch 20 Wohneinheiten.

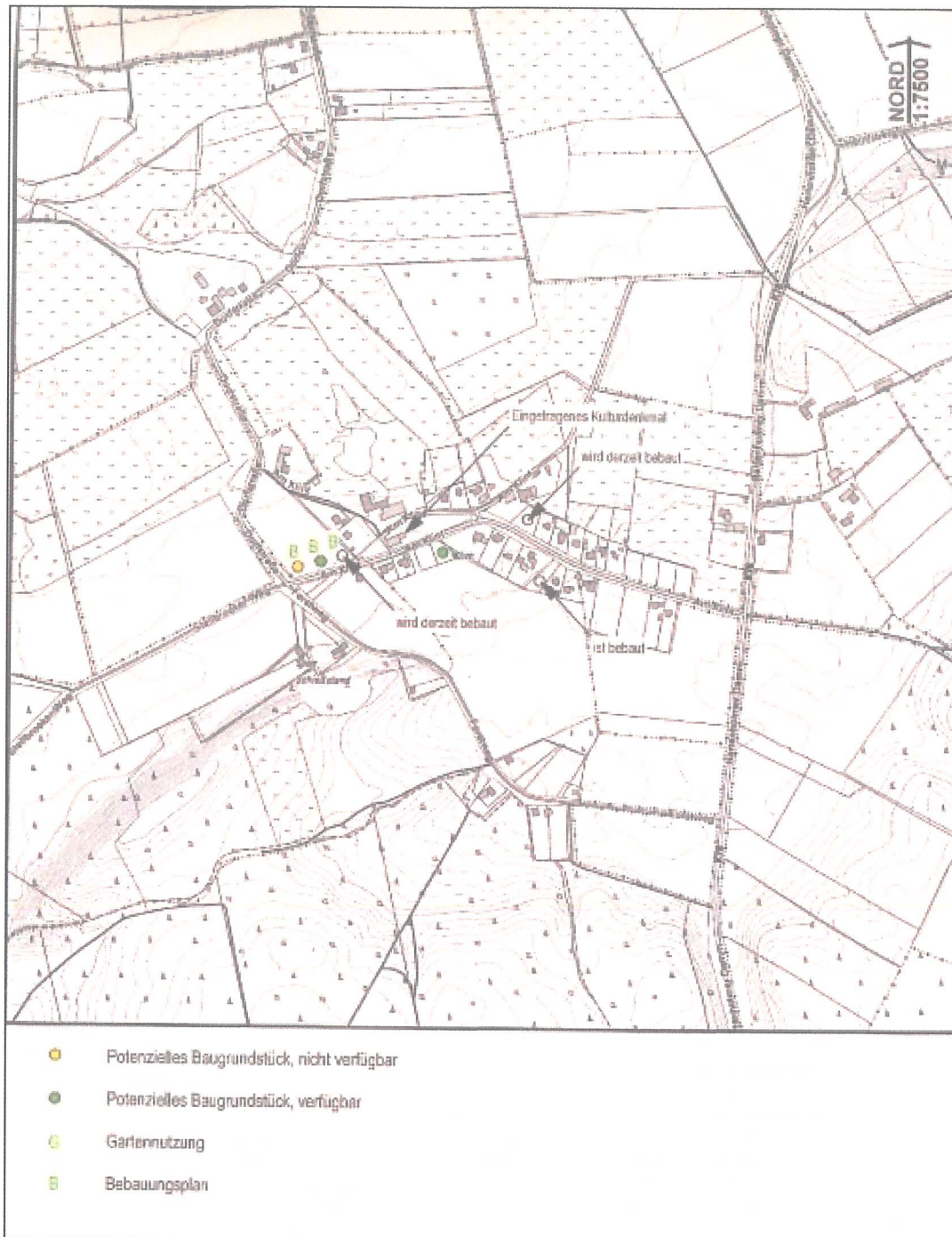
Unabhängig davon sind Gemeinden im Hinblick auf den in § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung gefordert, gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Dies ist im Rahmen der 4. Änderung des 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.



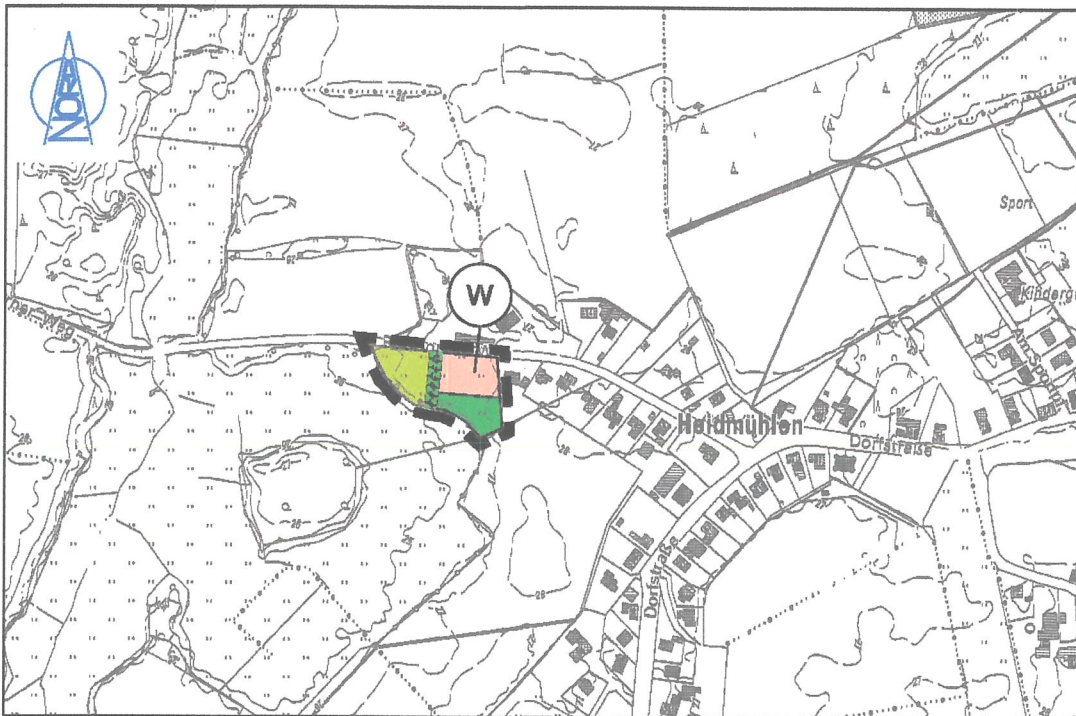
**Abb.: Karte II - Innenbereichspotentiale Gemeinde Heidmühlen**

Insgesamt stehen in Heidmühlen somit sieben Baugrundstücke für eine innerörtliche Entwicklung zur Verfügung, wobei drei dieser sieben Baugrundstücke allerdings nur eine geringe Attraktivität aufweisen. Angesichts eines Entwicklungsspielraums von noch 20 Wohneinheiten fügt sich die vorliegende Planung, die die Bereitstellung von zwei Baugrundstücken zum Inhalt hat, auch unter Beachtung der Innenentwicklungspotentiale in die Vorgaben des LEP 2010 ein, ohne das es einer Bezugnahme auf dessen Fortschreibung, die am 17. Dezember 2018 bekanntgemacht worden ist, bedarf.

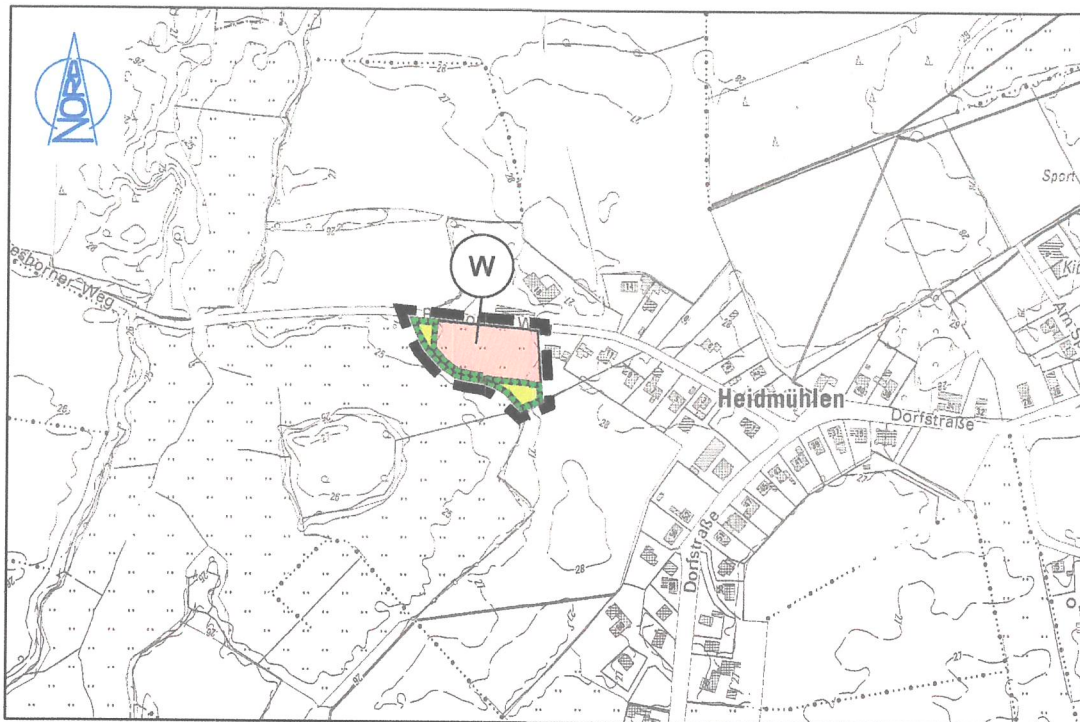


Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet teils als 'Fläche für die Landwirtschaft', teils als 'Wohnbaufläche' (W), teils als 'Maßnahmenfläche' und teils als 'Grünfläche' dar. Da im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO und eine 'Maßnahmenfläche' 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 (5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, indem zukünftig eine 'Wohnbaufläche' (W) und eine 'Maßnahmenfläche' ausgewiesen werden. Dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird damit entsprochen.

### Derzeitige Darstellung im F-Plan



## Zukünftige Darstellung im F-Plan (5. Änderung durch Berichtigung)



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 0,58 ha. Es liegt im westlichen Randbereich des besiedelten Gemeindegebietes, südlich 'Rieshorner Weg', westlich 'Rieshorner Weg 13' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

### 1.4 Angaben zum Bestand

Das ca. 0,58 ha große, in topographischer Hinsicht nur leicht bewegte Plangebiet ist auf der Grundlage der Ursprungssatzung mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Im Übrigen wird es von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Westen und Süden liegt ein Knick, im Osten befindet sich Wohnbebauung und im Norden verläuft der 'Rieshorner Weg'.



## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Heidmühlen besteht eine Nachfrage nach Wohngrundstücken. Dieser Nachfrage will die Gemeinde durch die Ausweisung des Wohngebietes mit zwei zusätzlichen Wohngrundstücken zur Deckung des örtlichen Bedarfs begegnen.

### 2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit 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) durch Schutzbereiche zur Abgrenzung von den Wohngrundstücken.

## 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 anschließende 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 unter § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 sind die Flächen von **ebenerdigen Terrassen** direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), sondern nur auf die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) anzurechnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

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 Ruhezoneen möglich sind.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude in **offener Bauweise** 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.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten **Firsthöhen** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländenniveau angepasste Bebauung erfolgt. Bezugspunkt ist die dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerte Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 8,50 m. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen, da deren optische Wirkungen begrenzt sind. Es ist maximal ein **Vollgeschoss** zulässig.

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 vier Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen die Dachneigung, Stellplätze/Garagen, Außenwände sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Die Dachlandschaft des Siedlungsgefüges der Gemeinde Heidmühlen ist im Wesentlichen geprägt durch geneigte Dächer der Hauptgebäude. Diesem Erscheinungsbild soll Rechnung getragen werden, indem eine **Dachneigung** von mindestens 28° vorgegeben wird.

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.

**Blockbohlenhäuser** sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Dieser Entwicklungstendenz gerade im ländlichen Raum sollte bereits mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahr 2016 entgegen gewirkt werden. Unter Blockbohlenhäuser sind auch Häuser in Blockbohlenoptik zu verstehen, wobei unter dem Begriff 'Blockbohle' runde Holzstämme zu verstehen sind.

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 (1998)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet folgende Ausweisungen:

- geplantes Landschaftsschutzgebiet,
- geplantes Naturschutzgebiet,
- Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe,
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen.

#### Landschaftsplan (1998)

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Grünfläche dar, die an der Grenze zum geplanten Naturerlebnisraum am 'Knüll' und an der Grenze zu einem geplanten Naturschutzgebiet liegt. 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.

Ein Teil der Grünlandfläche wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 4 im Jahr 2016 als Wohngebiet ausgewiesen. Nun soll die verbleibende kleine Fläche ebenfalls zum Teil als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen werden, auch, wenn dies bei der Aufstellung des 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 östlich angrenzenden Wohngebietes. Der Knick im Westen und Süden hat eine höhere Lebensraumqualität, als die kleine Grünlandfläche. Da die Knickgehölze vollständig erhalten werden, einen Knickschutzbereich erhalten, der ausgezäunt und im gemeindlichen Eigentum verbleibt, ergibt sich keine Beeinträchtigung des Knicks. Die Baugrenzen haben zudem einen ausreichend großen Abstand zum Knickfuß. Für das gesamte Plangebiet ergeben sich daher nur geringfügige Beeinträchtigungen.

Der zu erhaltende Knick und die ihm vorgelagerten Schutzbereiche bilden einen neuen Siedlungsrand, sodass eine weitere Eingrünung nicht erforderlich wird. Sie bilden den Übergang zum geplanten Naturerlebnisraum am 'Knüll' und dem geplanten Naturschutzgebiet.

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

**Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützter Knick.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer Grünlandfläche, die im Süden und Westen durch einen Knick eingefasst ist. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Südwestseite 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.

Es ist vorgesehen, den Großteil der Grünlandfläche zukünftig als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) auszuweisen und mit 4 Wohngrundstücken auszustatten. Zwei zusätzliche Wohngebäude können so noch entstehen, da die anderen beiden Grundstücke bereits im Rahmen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 4 bebaut wurden. Der restliche Bereich der Grünlandfläche wird als Maßnahmenfläche ausgewiesen. Die Ausweisung als Maßnahmenfläche erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan Nr. 4 eine Ausgleichsfläche als neuen Siedlungsrand im Bereich der jetzt geplanten zusätzlichen 2 Wohngrundstücke vorgesehen hat. Diese Fläche wurde bisher noch nicht angelegt und soll in die Randbereiche verschoben werden, da die vorhandenen Knicks nun als Siedlungsrand fungieren. Gemäß Ursprungsplan sollte die Ausgleichsfläche eine Größe von 715 m<sup>2</sup> aufweisen, wobei lediglich 571 m<sup>2</sup> als Ausgleich erforderlich gewesen wären. Die jetzt verschobene Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.232 m<sup>2</sup>. Sie ist damit mehr als doppelt so groß, als der benötigte Ausgleich von 571 m<sup>2</sup> aus dem Ursprungsplan. Es ist vorgesehen, sie extensiv als Knickschutzbereich zu nutzen.

Für die extensive Pflege der Grünlandfläche sind folgende Auflagen einzuhalten:

- ein- bis zweimalige Mahd im Jahr nach dem 15. Juli;
- Abtransport des Mähgutes;
- keine Düngung der Fläche;
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzbereichs im Süden und Westen des Plangebietes sowie in einem Mindestabstand von 3 m an der südöstlichen Ecke des Flurstücks 260 ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Der Knickschutzbereich ist gegenüber den Wohngrundstücken dauerhaft auszuzäunen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind - ausgenommen der mit dem Leitungsrecht belasteten Fläche - 4 alte Obstbaumsorten (Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Als Obstbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Malus domestica  | - | Apfel (div. Sorten)                               |
| Pyrus communis   | - | Birne (div. Sorten)                               |
| Cydonia oblonga  | - | Quitte (div. Sorten)                              |
| Prunus cerasus   | - | Sauerkirsche (div. Sorten)                        |
| Prunus avium     | - | Süßkirsche (div. Sorten)                          |
| Prunus domestica | - | Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen<br>(div. Sorten) |



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 9 m zum Knick, da im Plangebiet gemäß Festsetzung eine maximale Gebäudehöhe von ca. 8,5 m erreicht werden kann. **Zudem wird der Knickschutzbereich abgezäunt und verbleibt im gemeindlichen Eigentum.** Der Knick kann daher gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich 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. 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 Westen und Süden, die Gebäude im Osten und die Straße im Norden ist eine zusätzliche landschaftliche Einbindung, die planerisch festgesetzt werden müsste, nicht erforderlich. Der Knick ist als neuer Siedlungsrand zu betrachten.

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, sämtliche Gehölze zu erhalten. Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind demnach nicht zu erwarten.

Sollte es dennoch erforderlich sein, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist 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. 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.

Der Knick ist aufgrund seiner 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 in ihrer vollen Länge erhalten. Somit wird auch der potentielle Lebensraum der Haselmaus erhalten. Auswirkungen auf Haselmäuse sind demnach nicht zu erwarten.

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 der Knick 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.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmalen, zu rechnen. Aus diesem Grund hat das Archäologische Landesamt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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 selbst ausgehen.

Die Schaffung eines Wohngebietes 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 voraussichtlich 4 Baugrundstücken vorgesehen, von denen bereits 2 bebaut sind. Das Baugebiet wird über die Straße 'Rieshorner Weg' erschlossen.

#### **b) Schutzgut Boden**

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

## 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

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

3.639 m<sup>2</sup> x 0,3 1.092 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 1.092 m<sup>2</sup> 546 m<sup>2</sup>

**Summe bebaubare Grundstücksflächen** **1.638 m<sup>2</sup>**

./. bereits angerechnete Fläche BPL 4 656 m<sup>2</sup>

**Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt:** **982 m<sup>2</sup>**

Die Straßenverkehrsfläche von ca. 485 m<sup>2</sup> wurde bereits im BPL 4 berücksichtigt.

## 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 491 m<sup>2</sup> ergeben (982 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 keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünlandfläche,
- Gras- und Staudenflur.

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 keine geschützten Biotope von dem Vorhaben betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt.**

## f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet im Westen und Süden an einen Knick und im Osten an vorhandene Bebauung grenzt, ist eine weitere Eingrünung des Plangebietes nicht erforderlich.

## 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße 'Rieshorner Weg' erschlossen. Die Straße 'Rieshorner Weg' verläuft in östlicher Richtung auf die 'Dorfstraße', den 'Hartenholmer Damm' und auf die 'Wahlstedter Straße', von wo aus eine Anbindung nach Wahlstedt oder Boostedt/Neumünster besteht.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich in der 'Dorfstraße' in etwa 600 m Entfernung. Es handelt sich um die Haltestelle 'Heidmühlen, Feuerwehr'. Hier 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 96 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 erforderlich, dass in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten innerhalb des Plangebietes gesetzt werden. Die Löschwasserversorgung wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.



### Abwasserentsorgung

#### a) Verbandsgewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft durch das Flurstück 259 der Flur 1 Gemarkung Heidmühlen ein verrohrtes Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Osterau. Die Verbandssatzung, insbesondere die §§ 5 und 6, ist demzufolge zu beachten. Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsrecht ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Heidmühlen und des Gewässerpflegeverbandes Osterau. Die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnenden Sträuchern bepflanzt werden. Alle Maßnahmen, die das Verbandsgewässer betreffen, sind vorher mit dem Verband abzustimmen.

#### b) 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.

#### c) Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal in der Straße 'Rieshorner Weg' zuzuführen, über den die Ableitung zu dem gemeindlichen Klärteich erfolgt.

### 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. Die Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

### Abfall

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

## **3.5 Hinweise**

### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmalen, zu rechnen. Aus diesem Grund hat das Archäologische Landesamt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen sowie die Baufeldräumung sind aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

#### Knickschutz

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 der Knicks zu beachten.



### 3.6 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) | 3.639                    | 63,1         |
| Verkehrsfläche              | 485                      | 8,4          |
| Knick/Maßnahmenfläche       | 1.641                    | 28,5         |
| <b>Gesamtfläche</b>         | <b>5.765</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 20. Februar 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 01. März 2018 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidmühlen hat diese Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 in ihrer Sitzung am 17. Juni 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

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

Heidmühlen, den **26. Juli 2019**



*Geert Uwe Carstensen*  
**Geert Uwe Carstensen**  
 (Bürgermeister)