

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Heidmühlen,
Kreis Segeberg,
für das Gebiet
"Mittlere Dorfstraße"**

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Heidmühlen hat in ihrer Sitzung am 13.09.1993 beschlossen, für das Gebiet südöstlich der Dorfstraße im Ortsteil Heidmühlen einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll ein akuter örtlicher Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen gedeckt werden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Planungsamt des Kreises Segeberg beauftragt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,0 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000) und der Übersichtskarte (Maßstab 1 : 5.000).

2. Planungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3) und
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. S. 321).

Die Gemeinde betreibt gegenwärtig die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet. Danach soll der Schwerpunkt der künftigen wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde im Ortsteil Heidmühlen liegen, wo die städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen eine zusätzliche Bebauung rechtfertigen. Lage und Umfang künftiger Bauflächen im Ortsteil Heidmühlen konnten bereits im Rahmen dieser Verfahren grundsätzlich mit den Trägern

öffentlicher Belange und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt werden. Vor dem Hintergrund der für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Verfahrensdauer soll mit dem Bebauungsplan Nr. 1 in einem zeitlichen Vorgriff ein erster Bebauungsabschnitt realisiert werden.

Für diesen ersten Bebauungsabschnitt konnte die Gemeinde bislang Flächen im mittleren Bereich der Dorfstraße erwerben. Der Plangeltungsbereich umfaßt diese im Gemeindeeigentum stehenden Flächen. Diese Eigentumssituation ermöglicht es außerdem, daß die Gemeinde eine Vergabe der Bauplätze vorrangig an ortsansässige Interessenten vornehmen kann.

3. Städtebauliche Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Heidmühlen verfügt bislang weder über einen Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan noch über eine Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die örtliche Baulandnachfrage konnte bis vor wenigen Jahren noch durch vorhandene Baulücken abgedeckt werden. Dieses Reservoir ist jedoch weitgehend ausgeschöpft, die wenigen noch vorhandenen Baulücken sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse und anderweitiger Nutzungsabsichten der Eigentümer für eine Bebauung zur Zeit nicht verfügbar.

Hierdurch hat sich in den letzten Jahren ein Nachholbedarf an Baugrundstücken aufgestaut. Daher ist es für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich, bereits jetzt für eine Teilfläche an der Dorfstraße eine Bebauung zu realisieren.

Der Bebauungsplan Nr. 1 dient insofern der Deckung eines akuten örtlichen Bedarfs an Einfamilienhausbauplätzen im Ortsteil Heidmühlen. Die Flächen südlich und östlich der Dorfstraße bieten sich für eine Bebauung besonders an, da hier bereits vorhandene Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können. Die geplante Bebauung kann hier zudem zur Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers beitragen.

Im Hinblick auf die gewachsene Siedlungsstruktur im Ortsteil und die für Heidmühlen als ländliche Gemeinde zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung soll für das Plangebiet eine Beschränkung der Bebauung auf Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung gelten. Dagegen erlaubt die vorhandene Nutzungsstruktur im Ortsteil einen weitgehenden Verzicht auf gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Plangebiet insgesamt 12 Baugrundstücke in einer Größe zwischen 700 qm und 900 qm entstehen.

Durch die beabsichtigte Bebauung verliert das rückwärtige, außerhalb des Plangelungsbereiches gelegene landwirtschaftlich genutzte Flurstück 63 seine Anbindung an die Dorfstraße. Hierfür wird ersatzweise eine neue Zufahrt am östlichen Rand des Plangelungsbereiches vorgesehen.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen eines Grünordnungsplanes ermittelt. Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde die SE-Umweltbüro GmbH beauftragt.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Heidmühlen. Die Umsetzung des Planinhaltes kann insofern erfolgen, ohne daß bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden. Bei der Vergabe der Baugrundstücke wird die Gemeinde sicherstellen, daß vorrangig ortsansässige Interessenten berücksichtigt werden.

6. Ver- und Entsorgung

Das künftige Baugebiet soll über eine gemeinschaftliche Brunnenanlage mit Trinkwasser versorgt werden. Der Standort der Brunnenanlage ist in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Baugebiet vorgesehen, er steht derzeit jedoch noch nicht abschließend fest.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Heidmühlen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie.

