

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 -NEUAUFSTELLUNG-,

1. ÄNDERUNG,

DER GEMEINDE HEIDEKAMP

FÜR DAS GEBIET SÜDÖSTLICH REINFELDER STRASSE 6 BIS 16 (GERADE HAUSNUMMERN), SÜDLICH SCHULSTEIG HAUS NR. 2A BIS 8 (GERADE HAUSNUMMERN) SOWIE WESTLICH DES NEUBAUGEBIETES KATHENKOPPEL

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Festsetzungen im Bebauungsplan	8
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	10
4	Immissionen / Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Wasserver- und Entsorgung	12
5.2	Stromversorgung	12
5.3	Gasversorgung	12
5.4	Löschwasserversorgung	12
5.5	Müllentsorgung	12
6	Hinweise	13
6.1	Bodenschutz	13
6.2	Grundwasserschutz	13
6.3	Archäologie	14
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
8	Kosten	15
9	Billigung der Begründung	15

ANLAGE

Gemeinde Heidekamp bei Reinfeld in Holstein, Bebauungsplan Kathenkoppel, Orientierende bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchungen sowie allgemeine Beschreibung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Ingenieurbüro Reinberg, Lübeck, 12.01.2016

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidekamp durch Berichtigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 -Neuaufstellung-, 1. Änderung, der Gemeinde Heidekamp für das Gebiet südöstlich Reinfelder Straße 6 bis 16 (gerade Hausnummern), südlich Schulsteig Haus Nr. 2a bis 8 (gerade Hausnummern) sowie westlich des Neubaugebietes Kathenkoppel

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Gemeinde Heidekamp besteht ein großer Bedarf an Grundstücken für Wohnungsbau. Der Gemeinde liegen eine Vielzahl von Bewerbungen für Grundstücke vor, wobei die Bewerber überwiegend aus der Gemeinde Heidekamp kommen bzw. in Heidekamp aufgewachsen sind und beabsichtigen, nach Heidekamp zurückzuziehen. Die Gemeinde möchte diesen Bauwünschen nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Siedlungsentwicklung schaffen. Dazu hat die Gemeinde Heidekamp bereits den Bebauungsplan Nr. 2 neu aufgestellt. Die dort vorgesehenen Grundstücke sind zum Jahresende veräußert, so dass die Gemeinde entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan unter Anwendung der Vorgaben zur Wohnungsentwicklung im Entwurf des Landesentwicklungsplans weitere Grundstücke in Verlängerung der Planstraße anbieten möchte. Das kleine Baugebiet mit 9 Grundstücken bietet sich als Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung an Reinfelder Straße und Schulsteig sowie dem Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 -Neuaufstellung- an.

Das Verfahren wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 -Neuaufstellung- grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.590 m² weniger als 10.000 m². Vorgesehen wird Wohnbebauung.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Heidekamp hat am 22.01.2019 die 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ordnungsraum Lübeck in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Heidekamp ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung, damit kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau und soll den örtlichen Bedarf decken.

Der Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998 (alt) stellt Heidekamp ebenfalls im Ordnungsraum dar. Weiterhin ist ein Schwerpunktbereich für die Erholung verzeichnet.

Der Landschaftsplan zeigt eine Entwicklungsfläche für Wohnbebauung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidekamp stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 -Neuaufstellung-. Diese setzen Grünfläche und Verkehrsfläche fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Heidekamp östlich der Reinfelder Straße, südwestlich des Schulsteigs und grenzt direkt an die Stadt Reinfeld in Holstein an. Die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist nahezu eben. Südlich begrenzt ein Knick (gesetzlich geschütztes Biotop) das Plangebiet. Westlich befindet sich die Bebauung entlang der Reinfelder Straße, südlich liegt auf dem Gebiet der Stadt Reinfeld in Holstein ein Golfplatz, nordöstlich die bebauete Ortslage Heidekamps. Mit der Erschließung des Neubaugebietes aus dem Bebauungsplan Nr. 2 -Neuaufstellung- wird in Kürze begonnen.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 7.570 m ²	84 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.430 m ²	15 %
Grünfläche:	ca. 100 m ²	1 %
Gesamt:	ca. 9.100 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Gemeinde Heidekamp hat sich im Rahmen der Aufstellung ihres Dorfentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2010 mit der künftigen Siedlungsentwicklung befasst. Die nun in Anspruch genommene Fläche ist dort mit der Bezeichnung P6 enthalten. Der Landschaftsplan zeigt ebenfalls eine Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung. Von daher geht die Gemeinde davon aus, dass die Fläche grundsätzlich unter Beachtung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis zum Jahr 2025 für eine Wohnbebauung aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht geeignet ist.

Die Innenentwicklung hat nach dem Landesentwicklungsplan sowie den umweltschützenden Vorschriften des Bausetzbuchs prinzipiell Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. Im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne stehen in der Gemeinde Heidekamp keine Grundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung. Die Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 2 -Neuaufstellung- werden bis zum Jahresende veräußert sein.

Baulücken nach § 34 BauGB bestehen nicht. Die Fläche östlich der Heilsau liegt in einem Naturschutzgebiet und kommt daher für eine Bebauung nicht in Frage. Die Freiflächen auf dem Reiterhof nördlich der Heilsaustraße östlich der Heilsau sind für den Reitbetrieb (Rangierflächen, ausreichend breite Führbereiche für die Tiere etc.) erforderlich.

Im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes stehen keine Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zur Verfügung.

Zu den weiteren im Dorfentwicklungskonzept aufgezeigten Flächen ist Folgendes auszuführen:

Für die dargestellte Potenzialfläche P4 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 5 gefasst. Die Gemeinde hat von ihrer Planungsabsicht Abstand genommen, da die Fläche von einer Privatperson erworben und mit einem Gebäude bebaut wurde. Das alte Gebäude ist abgerissen, es wurden keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen und der derzeitige Eigentümer zeigt kein Interesse an der Errichtung weiterer Gebäude. Die dargestellte Fläche P5 steht eigentumsrechtlich ebenfalls nicht zur Verfügung. Die Potenzialflächen P7 kommen für eine kurzfristige bauliche Entwicklung nicht in Frage. Die Gemeinde hat eine Befragung der Eigentümer mit tiefen Grundstücken, auf denen eine rückwärtige Bebauung möglich wäre, vorgenommen. Es hatte keiner von den Eigentümern Interesse an einer Nachverdichtung auf den Grundstücken.

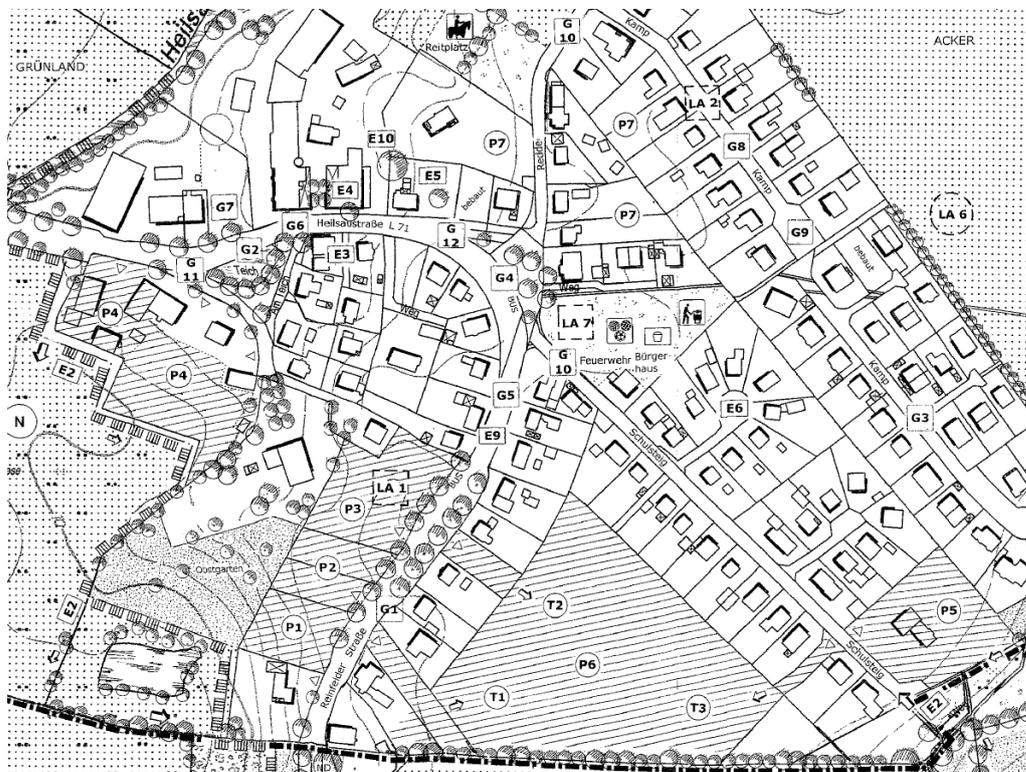


Abb.: Auszug Dorfentwicklungskonzept

Zudem ist es nicht Ziel der Gemeinde Heidekamp, alle Bereiche der Ortslage zu bebauen, für die theoretisch unter Einhaltung der Mindestabstandsflächen der Landesbauordnung noch eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommt. Heidekamp ist (auch in den vorwiegend wohnbaulich genutzten Bereichen im Osten der Ortslage insbesondere zwischen den Straßen Kamp und Schulsteig) geprägt durch große Grundstücke, tlw. mit Baumbestand, die ganz wesentlich den Charme des Ortes ausmachen. Zur Niederung der Heilsau sind die Grundstücke ebenfalls großzügiger geschnitten. Eine maximale bauliche Ausnutzung im Dorf hin zu einem Quartier (inner)städtischer Prägung und Bebauungsdichte ist orts- und landschaftsplanerisch nicht vertretbar. Die Bebauung der zentralen dörflichen Freifläche mit Feuerwehr, Bürgerhaus und Spielplatz strebt die Gemeinde aufgrund der Sozialfunktionen dieses Bereichs für das dörfliche Miteinander nicht an.

In der Summe geht die Gemeinde Heidekamp davon aus, dass die Erschließung des kleinen Baugebietes gerechtfertigt ist, da keine Innenbereichsflächen zur Verfügung stehen, die für den bestehenden Baulandbedarf zeitnah entwickelt werden könnten.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Siedlungsentwicklung

Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes ist, bezogen auf den Stichtag 31.12.2017 (196 WE) ein Zuwachs um 15 % bis 2030 möglich, dieses entspricht 29 Wohnungen. Das kleine Baugebiet steht dem nicht entgegen.

Die Planung entspricht weitgehend den in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft wird durch den Erhalt des südlich gelegenen Knicks geachtet.

Der Ort Heidekamp ist überwiegend ländlich geprägt. Die Wohnbebauung ist durchweg kleinteilig mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Die Gemeinde möchte diesen vorgefundenen Charakter erhalten und entsprechend der vorliegenden Nachfragesituation Grundstücke für Einzelhäuser bereitstellen. Anfragen nach Mehrfamilienhäusern bestehen nicht. Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen sind in diesem Gebiet in Heidekamp ortsplannerisch nicht gewünscht. Dementsprechende verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan lassen befürchten, dass die Flächen aufgrund fehlender Nachfrage dann nicht entwickelt werden. Die Gemeinde nimmt daher von der Festsetzung von Hausgruppen oder Mehrfamilienhäusern Abstand. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen in einem

Einzelhaus zwei Wohnungen zu. Von daher besteht die Möglichkeit für Singles, kinderlose Paare oder Senioren, ggf. eine Einliegerwohnung im Plangebiet zu beziehen.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Bodenversiegelungen werden durch geringe Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan und im Dorfentwicklungskonzept rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Planung ist aufgrund der dennoch zu erwartenden Bodenversiegelungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser mit nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Diesen wird durch die geringe Bodenversiegelung und die vorgeschriebene Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet selbst begegnet. Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten- und Lebensgemeinschaften sind nicht gegeben. In Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planungsabsicht zur Entwicklung einer Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Wohnruhe nicht gefährdet werden soll.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Analog zum östlich angrenzenden Neubaugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Damit lassen sich herkömmliche Einfamilienhäuser errichten. Aufgrund der Nachfrage auch nach zweigeschossigen Gebäuden lässt die Gemeinde tlw. eine Zweigeschossigkeit zu. Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch eine Firsthöhenbe-

schränkung sichergestellt. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Neubaugebiet werden nur Einzelhäuser entsprechend der Nachfrage zugelassen.

Die Baugrenzen werden großzügig zusammengefasst geschnitten, um den Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück nicht unnötig zu beschränken.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Verbindung mit Mindestgrundstücksgrößen. Diese Festsetzungen dienen dazu, den Charakter der Neubausiedlung an die örtlich getroffenen Regelungen anzupassen. Die Gestaltungsfestsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 2 -Neuaufstellung- übernommen. Sie sollen ein einheitliches Bild der Neubausiedlung unterstützen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Anbindung des Neubaugebietes ist kurzfristig über zwei Stichwege von der Wendeanlage der Stichstraße vom Schulsteig aus vorgesehen. Über den Schulsteig ist der Anschluss an die Reinfelder Straße (L 71) und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben. Mittel- und langfristig soll auch eine Anbindung an die Reinfelder Straße / L 71 zwischen den dortigen Hausnummern 10 und 12 erfolgen. Dazu ist ein weiterer Flächenankauf erforderlich, der zu gegebener Zeit erfolgen soll. Auch soll ggfs. ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 Baugesetzbuch ausgeübt werden.

Die Stichwege stellen die sparsame Erschließung von acht Grundstücken sicher. Diese werden durch Müllsammelfahrzeuge nicht befahren. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird daher an der Wendeanlage ein temporärer Mülltonnensammelplatz in die Verkehrsfläche integriert. Die Planstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Durch die geringe Geschwindigkeit kann ein hohes Maß an Verkehrssicherheit erreicht werden. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit wird für eine Teilfläche die direkte Zufahrt zur Wendeanlage ausgeschlossen, da dort auch Parkplätze vorgesehen sind. Eine fußläufige Anbindung des Neubaugebietes zur Ortsmitte ist über einen Fußweg zum Schulsteig gegeben.

Die Gemeinde Heidekamp ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Der Bebauungsplan fordert entsprechend der Erfahrung, dass üblicherweise mind. 2 PKW je Haushalt vorhanden sind, zwei Stellplätze pro Grundstück, damit die Parkplätze im Straßenraum tatsächlich für Besucher zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Öffentliche Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in die Verkehrsfläche integriert.

3.6 Grünplanung

Das grünplanerische Konzept sieht ausreichenden Abstand zum südlich auf dem Gebiet der Stadt Reinfeld in Holstein gelegenen Knick vor, so dass Beeinträchtigungen hier nicht angenommen werden und dieser Knick die Abschirmung des Gebietes zum angrenzenden Golfplatz übernehmen kann. Zum Schutz des Knicks ist, genau wie im Bebauungsplan Nr. 2 -Neuaufstellung-, ein Knickschutzstreifen mit einer Breite von ca. 5 m festgesetzt, der zu den Baugrundstücken abzugrenzen ist. Da der Knick auf dem angrenzenden Grundstück auf dem Gebiet der Stadt Reinfeld in Holstein liegt, ist ein Zugriff aus dem Plangebiet nicht möglich. Eine Beeinträchtigung des Knicks wird daher nicht angenommen. Weitere grünplanerische Festsetzungen betreffen den Grundwasserschutz. So ist eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt wie auch die Ausbildung befestigter Flächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien. Das vorliegende Bodengutachten (vgl. Anlage) hat ergeben, dass eine Versickerung grundsätzlich gegeben ist.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In diesem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b gelten die Vorschriften des § 13a BauGB. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In den südlich angrenzenden Knickstrukturen ist mit Gehölz brütenden Vogelarten zu rechnen. In diese wird nicht eingegriffen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Die geplante Wohnbebauung wird keine Emissionen verursachen.

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Aufgrund des Abstandes der Baugrundstücke zur Landesstraße von mehr als 60 m sind Schutzvorkehrungen nicht erforderlich. Der Gemeinde Heidekamp liegt eine Lärmtechnische Untersuchung des Büros Masuch und Olbrisch vom 24.08.2015 (siehe Anlage) für den Bebauungsplan Nr. 6 vor. Dieser Bebauungsplan umfasst das Gebiet zwischen Reinfeldler Straße 1 und 7 (ungerade Hausnummern) und bezieht sich auf den Verkehrslärm der L 71. Für den Bebauungsplan Nr. 2 - Neuaufstellung-, 1. Änderung ist davon auszugehen, dass keine gesundheitsschädlichen Immissionen zu erwarten sind.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Reinfeld-Land. Die Verlegung einer Frischwasserleitung von Reinfeld nach Heidekamp ist vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz in das Klärwerk Reinfeld.

Das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist auf den Privatflächen zu versickern, z.B. Dachflächen über Sickerschächte, Stellplätze über Sickermulden. Jeder Bauherr hat seine Anlagen bei der Wasserbehörde genehmigen zu lassen. Einen Anschluss für Regenwasser an das öffentliche Netz wird nicht zugelassen. Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über seitlich angeordnete Sickermulden mit darunter liegenden Rohrrigolen versickert.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe erfolgen.

5.4 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Es ist die Verlegung einer Frischwasserleitung von Reinfeld nach Heidekamp geplant. Diese soll vor Beginn der Hochbauarbeiten fertig gestellt sein. Dann ist mit 80 m³/h zu rechnen und die Löschwasserversorgung kann als gesichert angesehen werden. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5.5 Müllentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für die Hinterliegergrundstücke

am Ende der Stichwege werden im Rahmen der Erschließungsplanung Stellflächen für die Abfallgefäße zur Bereitstellung an den Abfuhrtagen mit eingeplant.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Grundwasserschutz

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller/Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden. Die Erschließerin/ Bauherrin ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen; über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

6.3 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Gemäß § 14 DSchG wurden archäologische Untersuchungen mit Nachweis weniger erhaltener archäologischer Befunde durchgeführt.

Es wird 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 nach Satz 2 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.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet ist vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Erschließung des Gebietes wird von privater Hand durchgeführt.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Heidekamp am gebilligt.

Heidekamp,

Siegel

(Dr. Mosler)
- Bürgermeister -

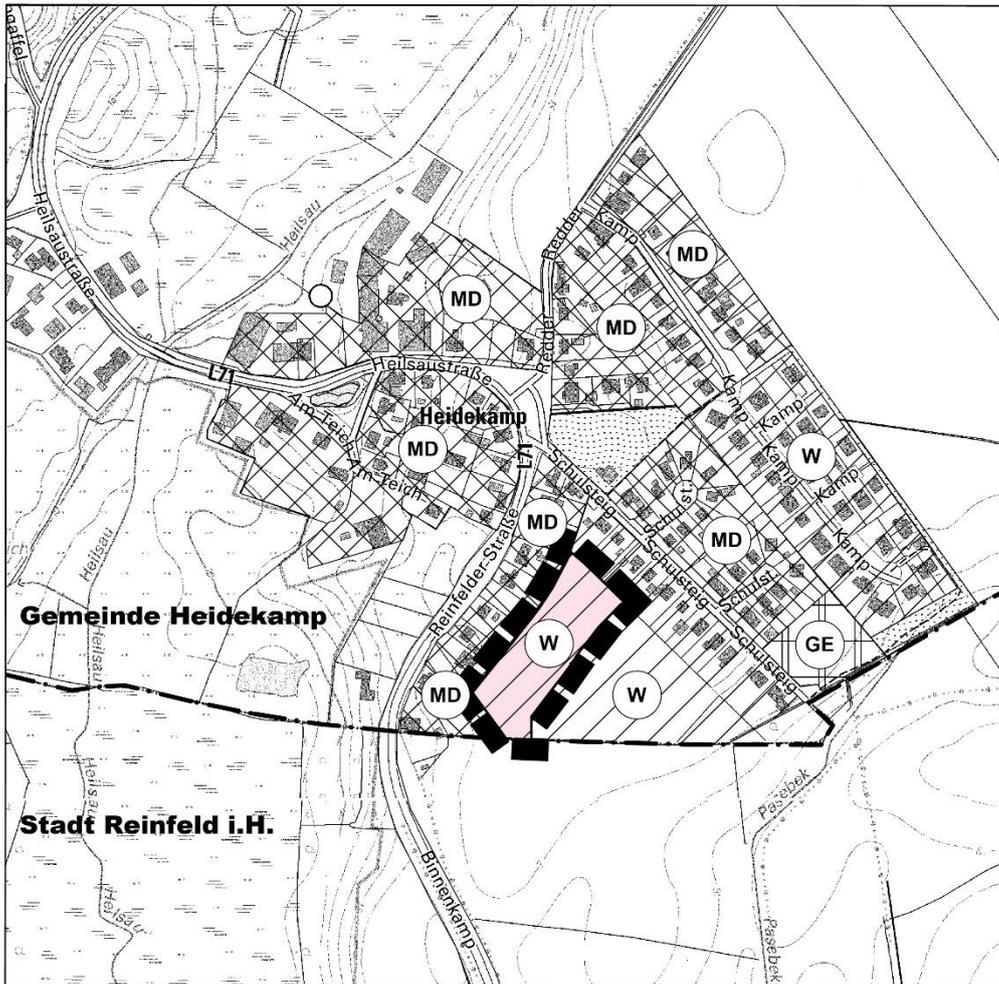
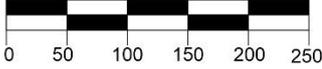
ANLAGE

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidekamp durch Berichtigung

für das Gebiet: „Kathenkoppel“ südöstlich der Grundstücke Reinfelder Straße 6 bis 16 sowie südwestlich Schulsteig Haus Nr. 2a bis 8 nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 2 -Neuaufstellung-, 1. Änderung der Gemeinde Heidekamp, der mit Wirkung vom Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Änderung der Darstellung Grünfläche in Wohnbaufläche.

Heidekamp,

Siegel

(Dr. Horst Mosler)
- Bürgermeister -