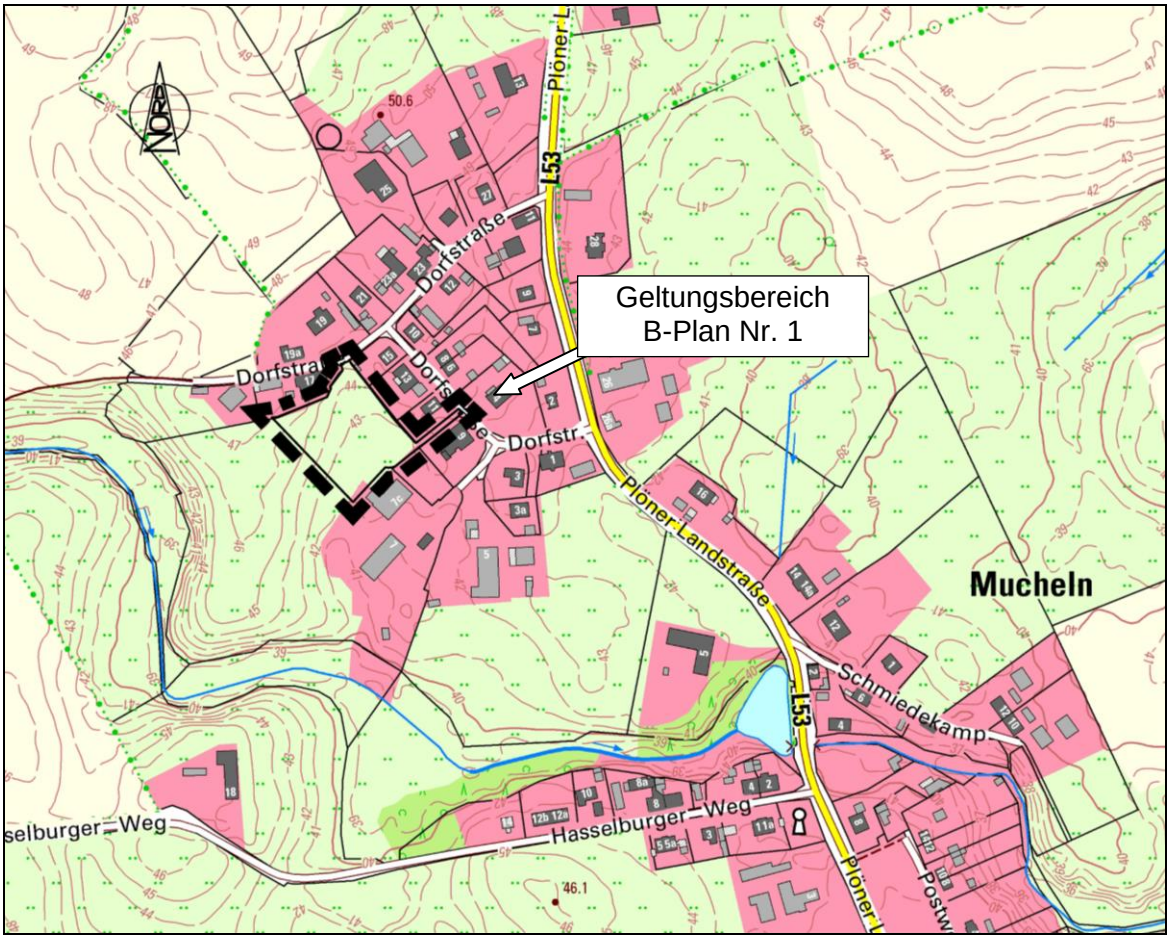
# GEMEINDE MUCHELN

# Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet südlich des Grundstückes 'Dorfstraße 17', westlich 'Dorfstraße 11 - 15' und nördlich 'Dorfstraße 7 c' sowie östlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche

# Begründung




# Kreis Plön

**Stand: Satzung**

# Inhaltsverzeichnis

**1. Grundlagen und Rahmenbedingungen ..... 3**

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf ..... 3

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen ..... 4

1.3 Räumlicher Geltungsbereich ..... 6

1.4 Angaben zum Bestand ..... 6

**2. Anlass und Ziele der Planung ..... 7**

2.1 Anlass der Planung ..... 7

2.2 Ziele der Planung ..... 11

**3. Inhalte des Bebauungsplans ..... 12**

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ..... 12

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz ..... 15

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung ..... 24

3.4 Hinweise ..... 25

**4. Flächen und Kosten ..... 27**

# 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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 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 m² 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.

Sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

| Verfahrensschritte | Datum |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | 08.07.2021 |
| TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 23.12.2021 |
| Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB | 03.01. - 03.02.2022 |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 08.12.2022 |
| TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 19.12.2022 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 22.12.2022 - 31.01.2023 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | 16.02.2023 |

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Mucheln ist dem Nahbereich der Gemeinde Selent zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) weist die Gemeinde Mucheln als ländlichen Raum aus. Der LEP führt unter 2.3 dazu folgendes aus: "Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wie die Gemeinde Mucheln, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Mucheln gilt, dass, bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

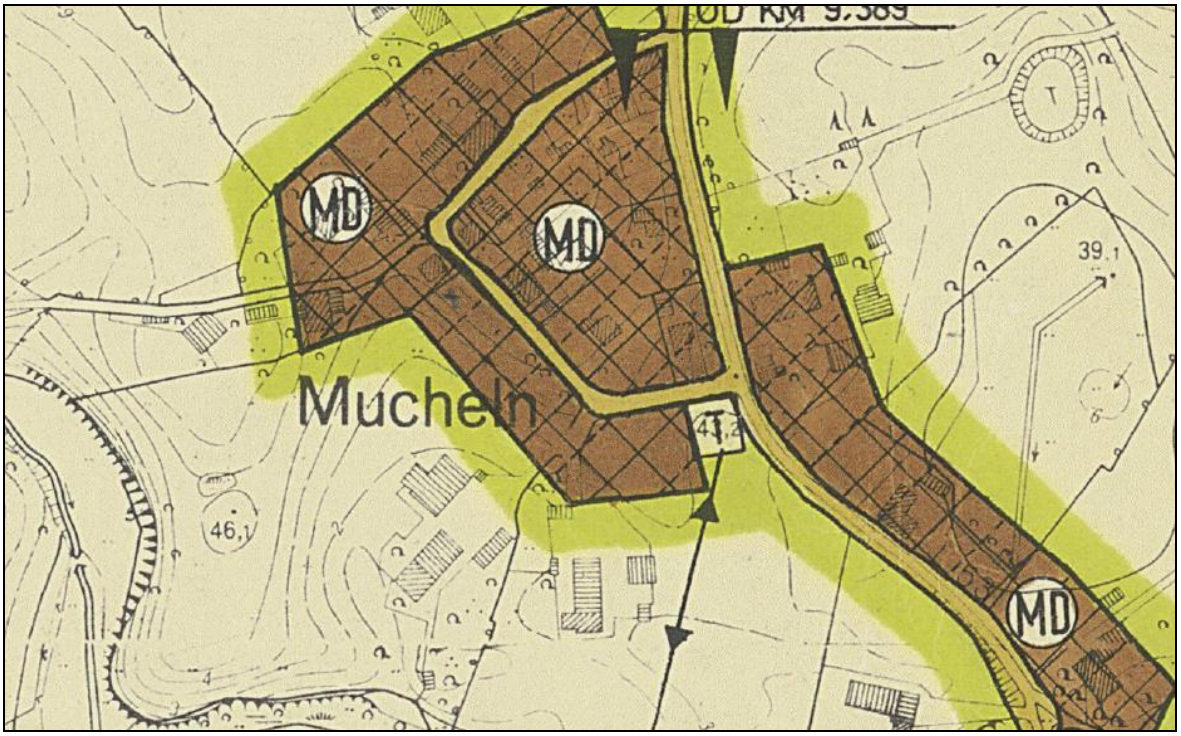
Ergänzend dazu liegt die Gemeinde Mucheln gemäß LEP im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst "[…] Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. […] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale

Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden," so heißt es hierzu in Ziffer 4.7.2 des LEP. Zudem liegt die Gemeinde im Naturpark 'Holsteinische Schweiz'.

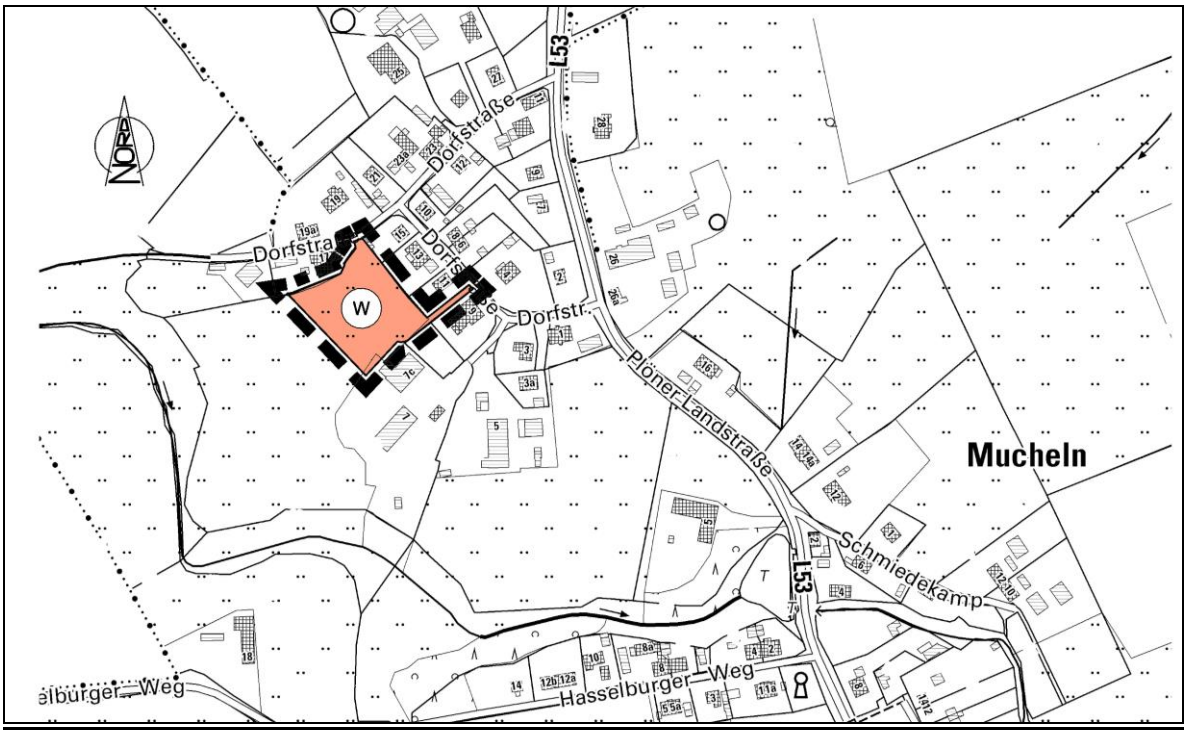
Nach dem Regionalplan befindet sich das Plangebiet innerhalb eines von Bönebüttel bis zur Ostsee reichenden 'Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'. Zudem ist im Norden des Gemeindegebietes ein 'Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe' dargestellt.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden (2. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***



***Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan***
***(2. Änderung durch Berichtigung)***




## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Mucheln besteht aus den Ortsteilen Mucheln, Sellin und den Splittersiedlungen sowie Hofstellen Baumrade, Friedeburg, Hasselburg und Tresdorf. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der bebauten Bereiche im Ortsteil Mucheln und weist eine Größe von ca. 0,46 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich des Grundstückes 'Dorfstraße 17', westlich 'Dorfstraße 11 - 15' und nördlich 'Dorfstraße 7 c' sowie östlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

## 1.4 Angaben zum Bestand

Der Planbereich besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandteilfläche. Im Norden stocken einzelne Gehölze. Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden umgeben. In Richtung Westen schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet leicht bewegt. Es steigt von Südwesten in Richtung Nordosten um ca. 2 m an. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 43 m über NHN.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Vermehrte Baugesuche aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung Mucheln dazu, bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Ort bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotentiale zeitnah zu aktivieren. Die wachsende Nachfrage nach Wohngrundstücken kann durch die kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale nicht befriedigt werden, so dass es auch vereinzelt zu Abwanderungen aus der Gemeinde gekommen ist.

Bevor jedoch ein neues Baugebiet ausgewiesen werden kann, 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. Es ist zu überprüfen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können, da der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Die Potenzialanalyse dient damit dem in § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Den überörtlichen Planvorgaben ist die Gemeinde mit der Erstellung eines Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens für die Gemeinde Mucheln, zuletzt ergänzt am 19.05.2020, durch das Büro B2K Architekten und Stadtplaner aus Kiel nachgekommen. Es wurden die Entwicklungspotenziale für die zwei Hauptortslagen - Mucheln und Sellin - untersucht. Bei der Splittersiedlung Hasselburg handelt es sich baurechtlich um den Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass keine Baulücken nach § 34 BauGB festgestellt wurden.

Neben Baulücken wurde auch Potenzialflächen für eine Umnutzung und geeignete Bauflächen für eine zukünftige Entwicklung aufgezeigt. Gebäudeleerstände konnten im Rahmen der Analyse nicht ermittelt werden. Die Potenzialflächen wurden in einer Karte zusammengefasst und darüber hinaus in einem Flächenkataster einzeln auf ihre Eignung für wohnbauliche Zwecke bewertet. Differenziert wurden die Baulücken im Hinblick auf ihre Eignung. Lediglich acht Baulücken wurden als geeignet identifiziert. Weitere sechs wurden als nur bedingt geeignet eingestuft. Bei bedingt geeigneten Baulücken liegen Hemmnisse vor wie unter anderem schwierige Grundstückszuschnitte, mehrere Grundstückseigentümer oder eine schwierige Erschließungslage. Die Grundstückseigentümer wurden im Zeitraum Mai 2018 bezüglich ihrer Bauwilligkeit und Verkaufsbereitschaft befragt.

Es wurden insgesamt sechs geeignete (Nr. 6, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 14) Baulücken, die nach § 34 BauGB zu entwickeln sind, identifiziert, wobei bei den Baulücken Nr. 8 und Nr. 14 das Potenzial für zwei Wohngebäude besteht. Außer die Baulücke Nr. 6 befinden sich alle geeigneten Potenziale im Ortsteil Sellin. Bei der Eigentümerbefragung äußerten sich alle Grundstückseigentümer mit einer prinzipiellen Bauwilligkeit für den Eigenbedarf. Lediglich für die Eigentümer der Baulücken Nr. 8 und Nr. 12 kommt auch ein Verkauf des Grundstücks in Frage.

Weitere fünf Baulücken (Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 10) wurden als bedingt geeignet eingestuft. Baulücke Nr. 3 bietet Potenzial für zwei Wohngebäude. Das

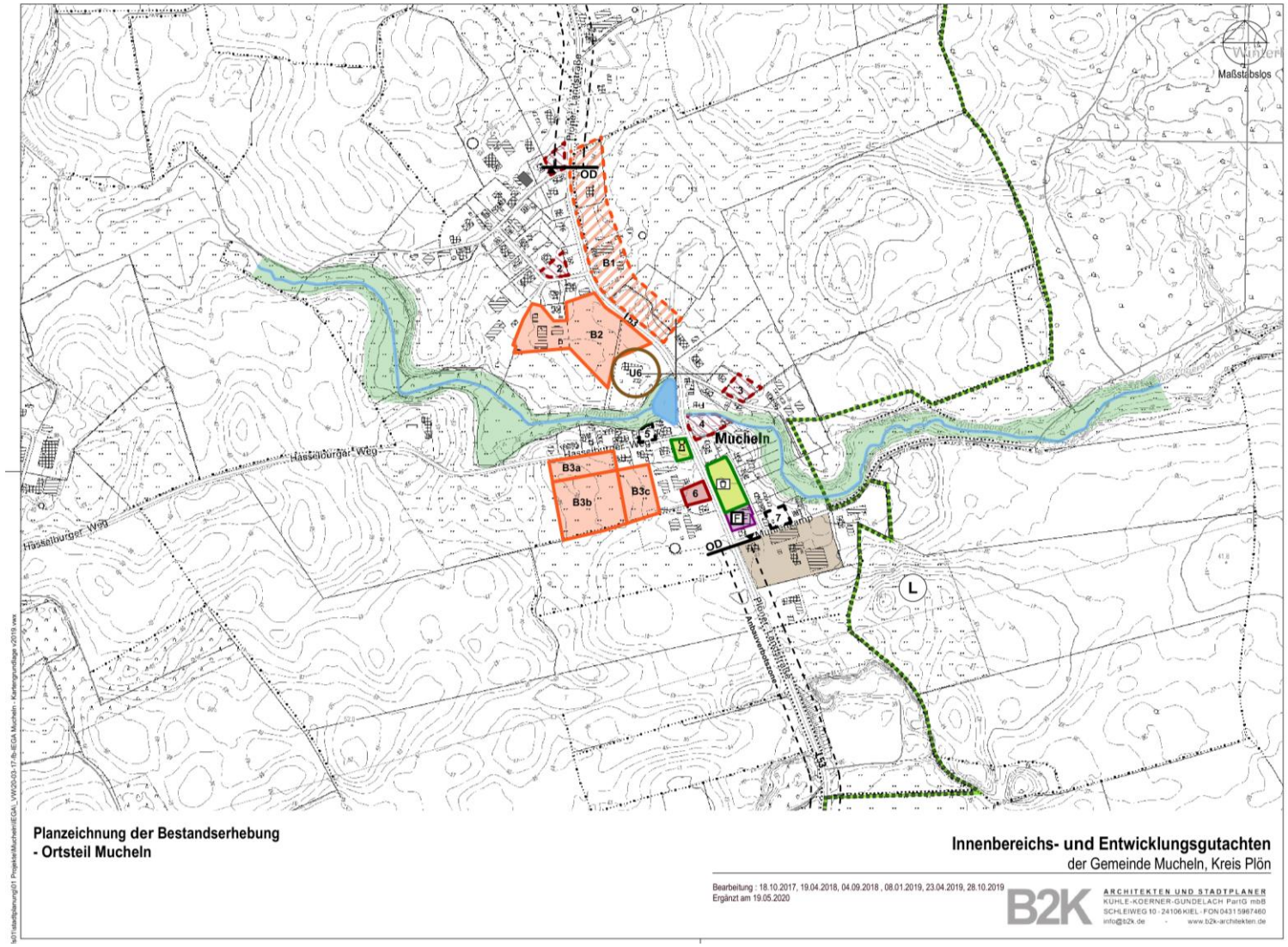
Ergebnis der Eigentümerbefragung stellt sich bei den bedingt geeigneten Baulücken wesentlich differenzierter dar. Für die Baulücke Nr. 2 wurde eine kurzfristige Verkaufsbereitschaft für das Grundstück inklusive Haus angegeben. Der Eigentümer der Baulücke Nr. 3 hat auf die Befragung geantwortet, dass eine langfristige Bauwilligkeit für den Eigenbedarf besteht. Die Grundstückseigentümer der Baulücken Nr. 1 und Nr. 10 haben angegeben, dass keine Bauwilligkeit besteht. Der Grundstückseigentümer der Baulücke Nr. 4 hat nicht geantwortet.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Überprüfung Anfang des Jahres 2022, ob die ermittelten Baulücken noch potenziell zur Verfügung stehen oder ggf. schon bebaut sind. Dabei stellte sich heraus, dass von den sechs geeigneten Baulücken bereits für zwei Baulücken (Nr. 8 und Nr. 14) eine Baugenehmigung für jeweils ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit erteilt wurde. Diese Baulücken bieten gemäß der Innenbereichspotenzialanalyse aber ausreichend Platz für jeweils zwei Wohngebäude. Da aber gerade entsprechende Bauanträge jeweils nur für ein Wohngebäude eingereicht wurden, ist zu erwarten, dass hier zeitnah keine weiteren Wohngebäude auf den beiden Potenzialflächen entstehen werden. Die Baulücken Nr. 9 und Nr. 11 sind nach wie vor unbebaut und sollen langfristig für den Eigenbedarf vorgehalten werden. Lediglich für die Baulücke Nr. 12 besteht aktuell eine Verkaufsbereitschaft. Demnach sind bereits von den acht Potenzialen nur noch sechs vorhanden, außer einer Baulücke stehen diese dem freien Markt aber gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Von den fünf bedingt geeigneten Baulücken (wovon eine Baulücke das Potenzial für zwei Wohngebäude bietet) wurde zwischenzeitlich für die Baulücke Nr. 4 eine positiv beschiedene Bauvoranfrage gestellt, diese Baulücke steht damit dem freien Markt nicht zur Verfügung. Für die Baulücke Nr. 2 besteht kurzfristige Verkaufsbereitschaft. Die zwei Potenziale der Baulücke Nr. 2 sollen langfristig für den Eigenbedarf vorgehalten werden. Für die Baulücken Nr. 1 und Nr. 10 besteht weiterhin keine Bauwilligkeit. Die Baulücke Nr. 1 erscheint aufgrund des vorhandenen Waldes zudem gänzlich ungeeignet.

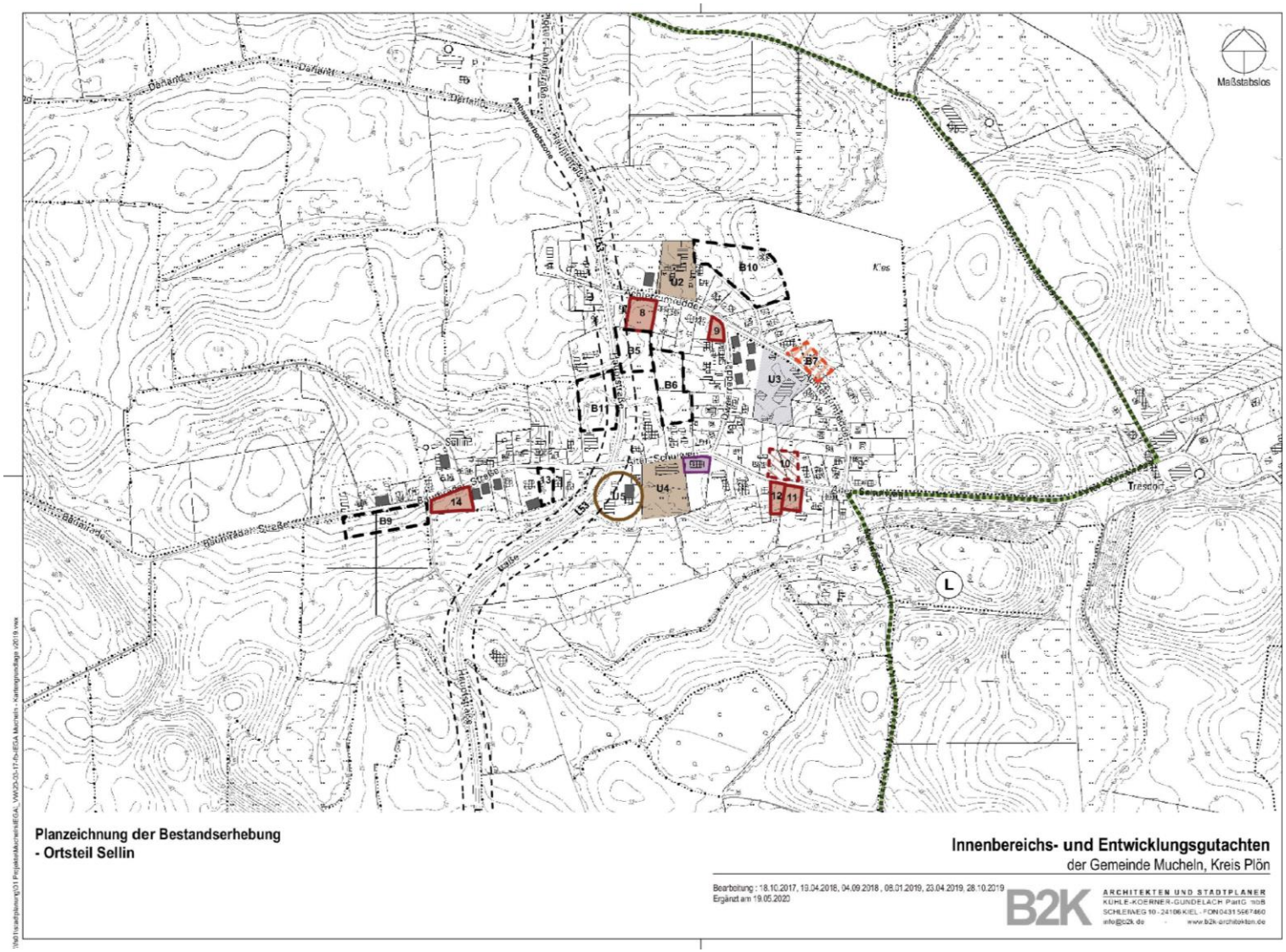
Der Wohnungsbestand der Gemeinde Mucheln betrug am Stichtag 31.12.2020 287 Wohneinheiten. Seit dem Stichtag wurde eine Baufertigstellung (Fläche U2) erfasst. Somit verbleiben 28 Wohneinheiten abzüglich der Innenentwicklungspotenziale. Da die geplanten Entwicklungen auf den Baulücken Nr. 8, Nr. 14 und Nr. 2 noch nicht in den Baufertigstellungsanzeigen Berücksichtigung finden, sind diese weiterhin bei den Potenzialen zu berücksichtigen, auch wenn diese dem freien Markt zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Insgesamt wurden 14 Potenziale auf 11 Baulücken identifiziert, wovon lediglich acht Potenziale auf sechs Baulücken geeignet erscheinen. Wenn man sowohl die geeigneten als auch die wenig geeigneten Baulücken vom Wohnbauentwicklungsrahmen abzieht, verbleibt ein Wohnbauentwicklungsrahmen von 14 Wohneinheiten (28 WE - 14 WE) bis zum Jahr 2036. Betrachtet man hingegen nur die geeigneten Baulücken, da zu erwarten ist, dass die weniger geeigneten und ungeeigneten Baulücken nicht entwickelt werden, verbleibt ein Wohnbauentwicklungsrahmen von 20 Wohneinheiten (28 WE - 8 WE). Folglich fügt sich die Ausweisung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf mit bis zu fünf Wohngebäuden entsprechend der landesplanerischen Vorgaben ein.

## *Potenzialflächen im Ortsteil Mucheln*




**Quelle: Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten für die Gemeinde Mucheln, zuletzt ergänzt am 19.05.2020, B2K Architekten und Stadtplaner**

***Potenzialflächen im Ortsteil Sellin***




**Quelle: Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten für die Gemeinde Mucheln, zuletzt ergänzt am 19.05.2020, B2K Architekten und Stadtplaner**

Im Zuge des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens wurden ebenfalls potenzielle Flächen für ein Baugebiet analysiert. Dabei fand das Plangebiet keine Berücksichtigung. Im Zuge der fortschreitenden Standortalternativenprüfung für ein neues Wohngebiet rückt zunehmend das Plangebiet in den Fokus. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Großräumig betrachtet findet eine Arrondierung der Siedlungsstruktur statt. Das Plangebiet erhält zu drei Seiten einen direkten Anschluss an das Siedlungsgefüge. Von der Planung sind keine geschützten Biotope betroffen. Innerhalb des Plangebietes können im Hinblick auf Geruchs- und Lärmimmissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im Zuge der vorangegangenen Überlegungen hat sich das Plangebiet als geeigneter gegenüber den anderen Potenzialflächen herausgestellt. Zudem steht es auch, anders als die anderen Potenzialflächen, tatsächlich zur Verfügung. Warum die Fläche bei der damaligen Analyse trotz der Eignung keine Berücksichtigung gefunden hat, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Da der Wohnbauentwicklungsrahmen bis 2036 auch mit dem Bebauungsplan Nr. 1 nicht ausgeschöpft ist und auch die örtliche Nachfrage nach Wohnraum mit dem Baugebiet bis 2036 nicht befriedigt werden kann, werden sich die mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklungen auf die ermittelten Potenzialflächen konzentrieren.

## 2.2 Ziele der Planung

Dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den örtlichen Bedarf soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 begegnet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 fünf neue Wohngebäude entstehen. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken;

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;

- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße.

## 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 Mucheln besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird 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 650 m² 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. In diesem Fall ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02 a ist § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung Nr. 02 a soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen sollen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Die **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 Ruhezonen 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. So wird sichergestellt, dass **Terrassen** und **Überdachungen von Freisitzen** abweichend von der Regelung des § 6 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne 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 landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegenzuwirken.

Im 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 maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet beträgt 9,00 m. Bezugspunkte für die festgesetzte Firsthöhe sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP). Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschoss-wohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt 650 m².

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.

Das Plangebiet wird von einer Regenwasserentsorgungsleitung gequert. Diese wird im Zuge der Planung umverlegt, verbleibt aber zum Teil innerhalb des Plangebietes. Zudem muss die Erreichbarkeit der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche gewährleistet bleiben. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte **Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** (GFL) ist festgesetzt zugunsten des Flurstückes 189, Flur 3, Gemarkung Mucheln, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und der Gemeinde Mucheln.

Zudem verlaufen zwei Abwasserleitungen im Osten des Plangebietes. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Leitungsrechten (L) sind festgesetzt zugunsten des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) und der Gemeinde Mucheln.

Die mit den GFL- und L-Rechten belasteten Flächen sind von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

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

Die **Dachneigung** muss im Plangebiet mindestens 23 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen im Plangebiet beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet allgemein zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Mucheln aufgegriffen und dennoch ausreichend Spielraum gelassen für individuelle Bauwünsche.

Die **Dachflächen von Garagen und Carports** sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die **Begrünung** ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Dachflächenfenster).

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 im und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

## 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt werden, 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.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

### Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung: 'Dichtezentrum für Seeadlervorkommen'.

<u>Dichtezentrum für Seeadlervorkommen</u>
"Der Seeadler hat sich in den letzten Jahren innerhalb von Schleswig-Holstein nach Westen ausgebreitet und weist mit insgesamt 40 Revieren (2017) im Planungsraum knapp 40 Prozent des Landesbestandes auf. Hervorzuheben ist der Kreis Plön, der mit 23 Revieren die höchste Seeadlerdichte in Schleswig-Holstein hat. In den bereits genannten Seenplatten und Teichlandschaften finden die Seeadler so gute Nahrungsbedingungen, dass die Horste insbesondere am Großen Plöner See dicht beieinander liegen." (vgl. Landschaftsrahmenplan 2020 Kap. 4.1.4)

### Landschaftsplan

Die Gemeinde Mucheln verfügt über keinen Landschaftsplan.

### Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope anzutreffen.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Grünlandteilfläche. Im Norden stocken folgende Gehölze:

- Eiche, Stammdurchmesser 0,3 m, Kronendurchmesser 9 m,
- Esche, Stammdurchmesser 0,25 m, Kronendurchmesser 4 m,

- Zweistämmige Kirsche, Stammumfang je 0,3 m, Kronendurchmesser 7 m.

Diese müssen für die Erschließung des Baugebietes beseitigt werden. Dafür sind ersatzweise je Baugrundstück ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Zudem ragt die Baumkrone einer angrenzenden Esche in das Plangebiet. Die Bereiche der Baumkrone sind als Maßnahmenfläche festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche und der Baumkronen auszuschließen. Es ist festgesetzt, dass die Kronentraufbereiche des ins Plangebiet hineinragenden Baumes zuzüglich eines 1,5 m breiten Entwicklungsstreifens nicht versiegelt werden dürfen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes befand sich ebenfalls eine Kastanie (Stammdurchmesser 0,9 m, Kronendurchmesser 10 m) im Bereich der zukünftigen Planstraße im Norden. Die Beseitigung der ortsbildprägenden Kastanie wurde mit Schreiben vom 26. Januar 2022 seitens der unteren Naturschutzbehörde genehmigt. Diese wurde zwischenzeitlich beseitigt. Als Ausgleich wurden fünf heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm in Baumschulqualität auf der Grünlandfläche westlich des Plangebietes angepflanzt.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung eines Teils der Grünlandfläche führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Erschließungsstraße werden Flächenversiegelungen vorbereitet. 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 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens und im Umgang mit dem Unterboden 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 durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar.

Vom Büro GSB Grundbauingenieure Schnoor + Brauer aus Bredenbek wurde am 13.10.2021 eine Baugrunduntersuchung erstellt. Es wurden zur Erkundung der Baugrundverhältnisse acht Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6 m unter Geländeoberfläche niedergebracht. Im Plangebiet sind vorwiegend Sande mit darunter liegenden Geschiebeböden sowie örtlich Kies anzutreffen, so dass aufgrund des heterogenen Baugrunds eine Versickerung nur vereinzelt möglich ist. Das anfallende Regenwasser soll daher in die südlich des Plangebietes befindlichen Teiche geleitet werden. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde von Stau- und Schichtenwasser überlagertes Grundwasser zwischen ca. 2,0 m und 4,5 m Tiefe unter Gelände angetroffen, so dass mit Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu rechnen ist.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust einer Teil-Grünlandfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

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.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Außenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Außenleuchten, 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.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist es, 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.

Zur Durchgrünung des Plangebietes und als Ersatz für die Bäume, die für die Erschließung des Baugebietes beseitigt werden müssen, ist pro Baugrundstück, soweit noch nicht vorhanden, mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

| | | |
|---|---|---|
| Acer campestre 'Elsrijk' | - | Feld-Ahorn |
| Malus silvestris | - | Apfelbaum |
| Pyrus pyraster | - | Birnbaum |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | - | Hainbuche |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | - | Schwedische Mehlbeere |

Eine Durchgrünung wird durch die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume und die neu anzupflanzenden Bäumen gewährleistet.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Westen schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an. Daher ist in Richtung Südwesten eine Eingrünung erforderlich. Die in der Planzeichnung im Südwesten des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Gehölzreihen sind zweireihig zu pflanzen. Zwischen den Reihen beträgt der Abstand 1,00 m, zu dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand ebenfalls jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Gehölzpflanzung beträgt somit 3,00 m. Zur Bepflanzung der Gehölzreihe sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären.

**Einheimische standortgerechte Gehölze für die Bepflanzung**

**<u>Heister</u>**

| | | |
|---|---|---|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - | Rot-Buche |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |

**<u>Sträucher</u>**

| | | |
|---|---|---|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus monogyna | - | Eingriffliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | - | Zweigriffliger Weißdorn |
| Euonymuseuropaea | - | Gemeinese Pfaffenhütchen |
| Prunus padus | - | Trauben-Kirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rosa canina | - | Hunds-Rose |
| Rubus fruticosus | - | Echte Brombeere (mehrere Arten) |
| Salix caprea | - | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | - | Gewöhnlicher Schneeball |

Aus der Pflanzenliste sollte eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten getroffen werden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bepflanzung aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;

- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Die Bepflanzung ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Es wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze einen Wildschutzzaun (Höhe von 1,80 m) zu errichten.**

Durch die Planung ist eine Teilfläche einer Grünlandfläche betroffen. Hierbei handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Fläche, die nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum hat. Vier Bäume müssen für die Erschließung beseitigt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Planung unter Beachtung der Eingriffsfristen nur geringe Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume haben wird.

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.

## A) Säugetiere

**Fledermäuse**
Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

**Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Die Einzelbäume im Plangebiet müssen beseitigt werden. Vorab ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich innerhalb der Großbäume keine Fledermausquartiere befinden. Aufgrund der zunehmend milden Winter ist nicht auszuschließen, dass sich neben Sommerquartieren auch Winterquartiere in den Bäumen befinden. Daher erstreckt sich die Untersuchungspflicht auf das gesamte Jahr.

## B) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Bäume bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. 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. Zudem sollen die Gehölze erhalten bleiben.

Grünlandflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die zu drei Seiten umliegende Bebauung die Eignung der Grünlandfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Teil-Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Grünlandfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* und des *Kiebitz* ausgeschlossen ist.

**Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Die Einzelbäume werden beseitigt. Daher sind, ebenso wie bei der Baufeldräumung, Fristen zu beachten. Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Zudem ist sicherzustellen, dass sich keine Fledermausquartiere in den Bäumen befinden.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

## C) Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

**Fazit**
Durch die Planung ergibt sich gegebenenfalls eine Betroffenheit für Vogelarten. Wenn die genannten Auflagen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Im Plangebiet sind weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich aber in einem archäologischen Interessensgebiet. Generell ist 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 Siedlungsgebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Siedlungsgebiet ausgehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die zukünftige Bebauung zu signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen wird. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Baugebiet wird gering sein und sich für die Anwohner in der Umgebung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

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.

**Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**
Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das zukünftige 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophenmäßig einwirken könnten.

**Ermittlung des Eingriffs**

**a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des B-Planes**
Es ist die Schaffung eines Baugebietes mit voraussichtlich fünf neuen Baugrundstücken vorgesehen. Die Grundstücke werden durch eine neu zu errichtende Planstraße erschlossen.

**b) Schutzgut Boden**
Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der Erschließungsstraße.

**1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen**

a) Versiegelung in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA)

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

Das WA weist eine Größe von ca. 3.412 m². Die mit dem GFL belastete Fläche (ca. 122 m²) bleibt unversiegelt, hier sind lediglich Bodenmodellierungen zu berücksichtigen bei der Eingriffsermittlung.

| | | |
|---|---|---|
| (3.412 - 122) x 0,3 | 987 m² | |

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 987 m² | 494 m² | |
| **Summe bebaubare Grundstücksflächen** | 1.481 m² | **1.481 m²** |

b) Versiegelung der Verkehrsflächen

| | | |
|---|---|---|
| **Verkehrsflächen Neuversiegelung:** | 900 m² | **900 m²** |
| **Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt:** | | **2.381 m²** |

**2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**
Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

**3. Bodenmodellierung**
Für die Verlegung der Regenwasserleitung erfolgen Bodenmodellierungen.

| | |
|---|---|
| **Summe der Fläche der Bodenmodellierungen** | 122 m² |

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

In einem Regelverfahren 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. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft treten.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die erforderlichen Bodenmodellierungen wird ein Ausgleichserfordernis von 1 : 0,2 angenommen. Für die zulässigen

Flächenversiegelungen würde sich ein Ausgleichsbedarf von 1.191 m² ergeben (2.381 m² x 0,5). Für die Bodenmodellierungen ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 24 m² (122 m² x 0,2). Insgesamt würde sich daher ein Ausgleichserfordernis von 1.215 m² (1.191 m² + 24 m²) ergeben.

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

### c) Schutzgut Wasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet heterogene Böden an, die vorwiegend aus Sanden und Geschiebeböden bestehen. In zwei Bereichen wurden Sande angetroffen, die für eine Versickerung geeignet erscheinen. Die Flächenversiegelungen werden somit nur geringe Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der vergleichsweise kleinen Grünlandfläche und vier Bäumen 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

<u>Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</u>

Es sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

<u>Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</u>

- Grünlandteilfläche mit randlichen Gehölzen.

Die Beseitigung des oben aufgeführten Biotoptyps 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.

**Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB handelt.**

**f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da das Plangebiet in Richtung Westen an die freie Landschaft angrenzt, ist eine Heckenpflanzung als Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Eine Durchgrünung wird durch die neu anzupflanzenden Bäume gewährleistet.

## 3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße, die an die 'Dorfstraße' anbindet. Diese soll künftig als Einbahnstraße befahren werden. Zur Verbreiterung und optimaleren Ausgestaltung der geplanten Einmündung wird beim östlichen Anschluss der Planstraße an die 'Dorfstraße' eine Verkehrsfläche anteilig auf einem angrenzenden Grundstück planerisch vorgesehen. Hier beabsichtigt die Gemeinde bzw. der Grundstückseigentümer des Plangebietes nach Möglichkeit, diese Flächen zu erwerben, so dass auch die Einmündung konfliktfrei für den LKw-Verkehr ausgebaut werden kann. Besteht keine Verkaufsbereitschaft, so hat durch die planerische Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche die Gemeinde im Rahmen eines Eigentümerwechsels die Möglichkeit, bei diesen Flächen entsprechend ihr Vorkaufsrecht auszuüben und dann die Verkehrsfläche zu einem späteren Zeitpunkt zu verbreitern.

Die 'Dorfstraße' führt zur 'Plöner Landstraße' (L 53), die die überörtliche Verkehrsanbindung darstellt. In Richtung Süden führt die L 53 zur B 430, die die A 21 im Süden mit der B 202 im Norden verbindet. Die L 53 führt in Richtung Norden ebenfalls zur B 202.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle 'Schwarck - Mucheln' befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet. Von dort verkehren die Buslinien 119, 230, 231, 233 und 320 der Verkehrsbetriebe Kreis Plön.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde Mucheln.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr zu prüfen, ob die Löschwasserversorgung bereits gesichert ist oder noch ein zusätzlicher Hydrant gesetzt werden sollte.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Vom Büro GSB Grundbauingenieure Schnoor + Brauer aus Bredenbek wurde am 13.10.2021 eine Baugrunduntersuchung erstellt. Es wurden zur Erkundung der Baugrundverhältnisse acht Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6 m unter Geländeoberfläche niedergebracht. Im Plangebiet sind vorwiegend Sande mit darunter liegenden Geschiebeböden sowie örtlich Kies anzutreffen, so dass aufgrund des heterogenen Baugrunds eine Versickerung nur vereinzelt möglich ist.

Das anfallende Regenwasser soll daher in die südlich des Plangebietes befindlichen Teiche geleitet werden.

Um die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers sicherzustellen wurde am 15.11.2022 ein Entwässerungskonzept durch das Büro A. Reitner, Beratender Ingenieur aus Kiel, gemäß den 'Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1 : Mengenbewirtschaftung A-RW1' erstellt und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Plön abgestimmt.

b) Schmutzwasser
Das Schmutzwasser kann über das Kanalnetz, das in den öffentlichen Straßen und Wegen des benachbarten Siedlungsgebietes vorhanden ist, entsorgt werden. Hierfür muss das Kanalnetz in das Plangebiet verlängert werden.

Fernmeldeeinrichtungen
Die Gemeinde Mucheln ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

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

Abfall
Für die Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön in der Neufassung vom 05. Dezember 2019 maßgeblich. Im Plangebiet ist ein Müllsammelplatz im Norden festgesetzt.

## 3.4 Hinweise

Bodendenkmale
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Aus diesem Grund wird ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen: 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.

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 Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Eingriffsfristen
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Zudem ist ganzjährig durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich innerhalb der Bäume keine Fledermausquartiere befinden.

Schutz des Ober- und Unterbodens
Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

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.

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.

Schutz der Umgebung
Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Versickerung von Niederschlagswasser
Vom Büro GSB Grundbauingenieure Schnoor + Brauer aus Bredenbek wurde am 13.10.2021 eine Baugrunduntersuchung erstellt. Es wurden heterogene Baugrundverhältnisse angetroffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist in den Bereichen möglich und zulässig, in denen ausreichende Sandvorkommen erkundet wurden. Im Rahmen der konkreten Entwässerungsanträge sind die Wasserdurchlässigkeiten nachzuweisen.

### 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind in Folge der Planung nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

## 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

| **Grundnutzung** | **Fläche in m²** | **Prozent** |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 3.412 | 73,3 |
| Verkehrsflächen | 900 | 19,6 |
| Anpflanz- und Maßnahmenflächen | 279 | 6,1 |
| **Gesamtfläche** | **4.591** | **100,0** |

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 28. Juli 2021 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 05. August 2021 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mucheln hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 in ihrer Sitzung am 16. Februar 2023 durch einfachen Beschluss gebilligt.

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

**gez.**

**Mucheln, den 24.04.2023** **Dr. Wolfgang Junge**

**……...**

**Dr. Wolfgang Junge**
**(Bürgermeister)**