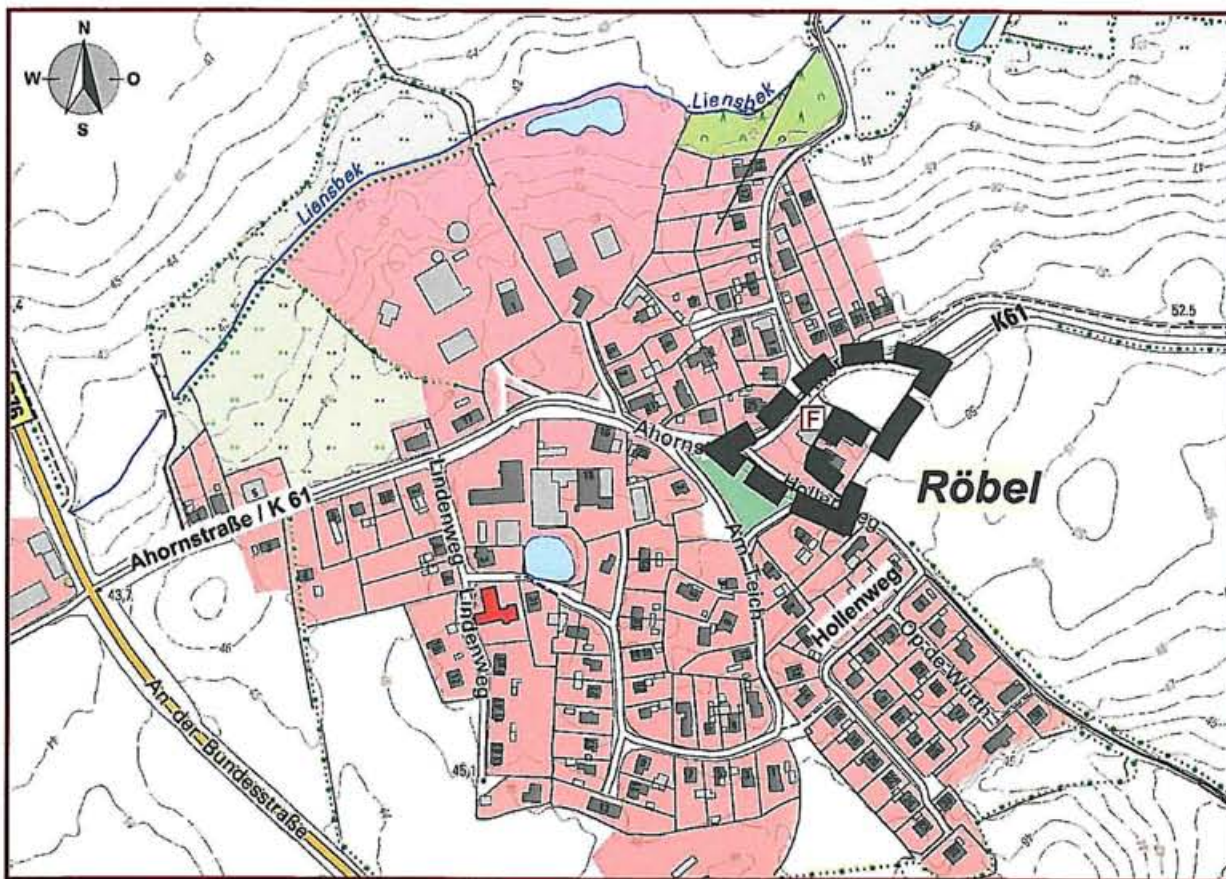




Stand: 29.09.2016

BEGRÜNDUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41

DER GEMEINDE SÜSEL

für ein Gebiet in der Dorfschaft Röbel im Bereich der Ahornstraße, nördlich des Hollenweges, nordöstlich des Dorfplatzes und südlich des Spetschenweges



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Entwurfs	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	11
2	Begründung der Planung	12
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	12
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	14
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	14
2.4	Erschließung	15
2.5	Grünplanung	15
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	21
3	Emissionen und Immissionen	21
3.1	Emissionen	21
3.2	Immissionen	24
4	Ver- und Entsorgung	25
4.1	Stromversorgung	25
4.2	Wasserver- und -entsorgung	25
4.3	Löschwasserversorgung	25
4.1	Müllentsorgung	26
4.2	Gasversorgung	26
5	Hinweise	26
5.1	Bodenschutz	26
5.2	Altlasten	26
5.3	Archäologie	27
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
7	Umweltbericht	28
8	Städtebauliche Daten	40
8.1	Flächenbilanz	40
8.2	Bauliche Nutzung	40
9	Kosten für die Gemeinde	40
10	Verfahrensvermerk	40

Anlage 1: „Obstwiese am Ortsausgang von Röbel: Standortbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht“, vom 28.05.2015, erstellt von „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
 Dipl.-Ing. Stadtplanerin
 Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Urte Schlie
 Dipl.-Ing. Landschaftsplanerin

Schlie ... Landschaftsarchitektur



1 BEGRÜNDUNG DES ENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes sowie die Neuordnung der Bebauung im Bereich des gegenwärtigen Feuerwehrstandortes.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der jetzige Feuerwehrstandort in Röbel verfügt über ein Feuerwehrgerätehaus, welches für die Feuerwehrfahrzeuge zu klein ist. Zudem fehlen Erweiterungsmöglichkeiten für Maßnahmen, die bereits heute durchzuführen wären. Somit entspricht die Feuerwehr nicht mehr den Anforderungen der Hanseatischen Feuerwehr-Unfallkasse Nord (HFUK).

Da Brandschutz eine kommunale Aufgabe ist, muss die Gemeinde Süsel einen den örtlichen Gegebenheiten angepassten Schutz der Anwohner der Gemeinde sichern. Dieses kann sie unter den genannten Gegebenheiten nicht mehr. Um auch zukünftig das anzustrebende Schutzziel und den dabei einzuhaltenden Erreichungsgrad abzusichern, besteht die Notwendigkeit, einen neuen, geeigneten zentralen Feuerwehrstandort zu suchen.

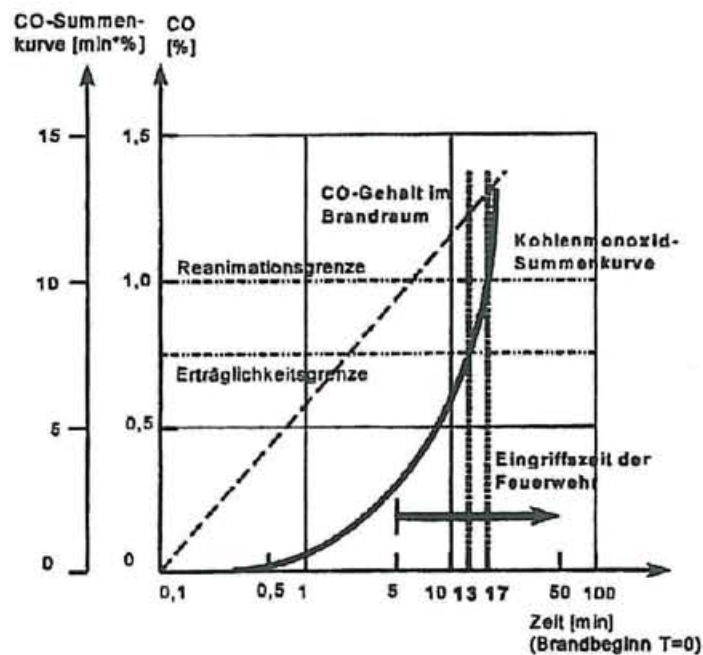
Wesentliche Auswahlkriterien sind dabei:

a) Die Hilfsfrist

Es gibt unterschiedliche Definitionen zur Hilfsfrist. Meist wird sie vom *Beginn der Notrufabfrage* in der Leitstelle an bis zum Eintreffen adäquater Hilfe am Einsatzort definiert. Die Hilfsfrist endet mit dem Eintreffen der Einsatzkräfte am Einsatzort und der Einleitung effektiver Hilfsmaßnahmen. Gemäß dem Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein haben die erforderlichen Feuerwehrfahrzeuge die unter normalen Umständen anzustrebende Hilfsfrist von **zehn Minuten** innerhalb des Gemeindegebietes einzuhalten. Dabei sollte die festgelegte Hilfsfrist in 80 – 90 % der Fälle abgedeckt werden, um eine annähernd gleich gute Versorgung aller Menschen im Planungsgebiet zu ermöglichen.

Die 10 Minuten resultieren aus der Tatsache, dass die häufigste Todesursache bei Wohnungsbränden die Rauchgasintoxikation (CO-Vergiftung) ist. Aus Bild 1 ist zu entnehmen, dass sich die Reanimationsgrenze ab 10 Minuten nach Brandausbruch wesentlich verschlechtert und ab 17 Minuten endet.

Bild 1: „Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung von Feuerwehren in Städten“
 vom 16.09.1998, am 18.11.2015 um 15.00 Uhr unter:
http://www.agbf.de/pdf/qualitaetskriterien_fuer_bedarfsplanung_von_feuerwehren_in_staedten.pdf



Folglich setzt sich der Ablauf der Hilfsfrist wie folgt zusammen:

Bild 2: Zeitabschnitte der Hilfsfrist am 18.11.2015 um 15 Uhr unter:
<http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Datei:Hilfsfrist.svg&filetimestamp=20100730173303>

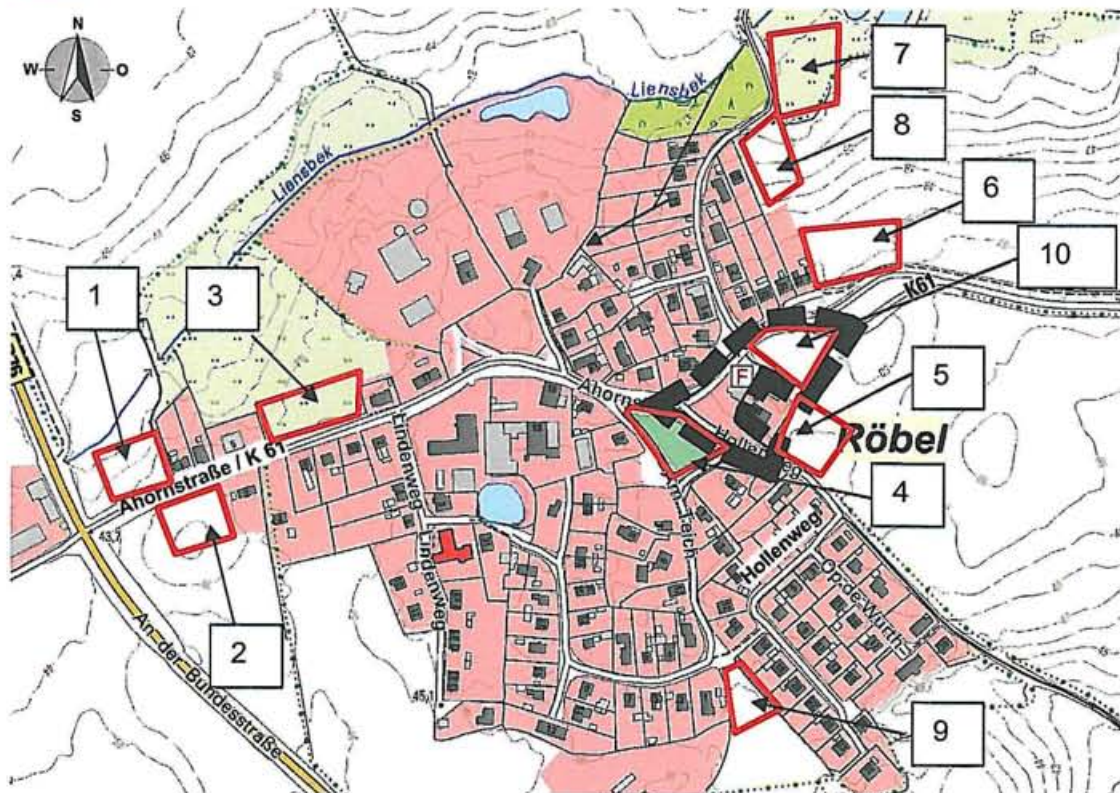
Zeitpunkt	Zeitabschnitt	Merkmal
Eintreten des Brandes / Notfalls		
	Melde-frist	nicht planbar
Beginn des Notrufes in der Leitstelle		
	Gesprächs- und Dispositionszeit	
Beginn der Alarmierung der Einsatzkräfte		
	Ausrücke-zeit	planbar
Ausrücken der Einsatzkräfte		
	Anfahrts-zeit	
Eintreffen am Einsatzort		

Alle Anforderungen an die g. Entwicklungsbedürfnisse sind nur in Röbel selbst erfüllbar. Damit die Gemeinde Süsel auch zukünftig ihre kommunale Aufgabe erfüllen kann, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Als ersten Schritt - für die Ermittlung eines neuen Standortes für die Feuerwehr - hat die Gemeinde die Erreichbarkeit aller freien Flächen ermittelt, die relevant sein könnten. Betrachtet worden sind dabei nur die Flächen in Röbel, da nur hier gewährleistet werden kann, dass die Feuerwehrleute diese auch im Durchschnitt in 4 Minuten erreichen. Somit waren in der Betrachtung folgende Standorte relevant:

Bild 3: Relevante Standorte



1. Fläche Ahornstraße Ortseingang West, nördlich
2. Fläche Ahornstraße Ortseingang West, südlich
3. Fläche Ahornstraße Mitte
4. Fläche Bolzplatz
5. Fläche Hollerweg
6. Fläche Ahornstraße Ortseingang Ost, nördlich
7. Fläche nördlich des Spetschenweges, Klärteiche
8. Fläche nördlich des Spetschenweges, östlicher Ortsrand
9. Fläche Am Teich
10. Fläche östlich bestehenden Feuerwehr

b) Die Erschließungssituation

Die Erschließung muss auf die Bedürfnisse der „Freiwilligen Feuerwehr“ ausgerichtet sein. Zudem muss sie den Forderungen der hanseatischen Feuerwehr-Unfallkasse Nord (HFUK) entsprechen, zu denen gehören:

- sichere bzw. getrennte Ein- und Ausfahrt der Einsatzkräfte und der Einsatzfahrzeuge auf das jeweilige Grundstück. Gemäß der grundsätzlichen Aussage der HFUK wird dafür entweder eine Zufahrt benötigt, die breit genug für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist, oder eine separate Zufahrt für die anrückenden Feuerwehrangehörigen.
- die Stellplätze der Einsatzkräfte einschließlich deren Wege zu den Einsatzfahrzeugen und die Ausfahrtswege der Einsatzfahrzeuge dürfen sich nicht kreuzen etc.

Weiterhin ist relevant, dass die Fläche

- realistisch verfügbar ist und
- über eine erforderliche Mindestgröße verfügt, die es ermöglicht die erforderlichen Fahrzeughallen für größere Feuerwehrfahrzeuge, einen Schulungsraum für ca. 30 aktive Feuerwehrleute und die dazu erforderliche Umkleieräume etc. zu errichten.

Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich zu:

Lfd. Nr.	Fläche	Bewertung	Eignung	
			ja	nein
1.	Ahornstraße Ortseingang West, nördlich	▪ Liegt außerhalb der OD-Grenze → 15 m Bauverbot zur Kreisstraße, ▪ Lage nach Flächennutzungsplan im Außenbereich, ▪ Niederungsbereich, ▪ schwierige Bodenverhältnisse, ▪ in privater Hand.		X
2.	Ahornstraße Ortseingang West, südlich	▪ Knickdurchbruch erforderlich, ▪ Lage nach Flächennutzungsplan im Außenbereich ▪ Höhenunterschied zwischen Acker und Ahornstraße wäre zu überwinden, ▪ in privater Hand.	X	
3.	Ahornstraße Mitte	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im M-Gebiet, ▪ in privater Hand.	X	
4.	Bolzplatz	▪ städtebauliche Zielsetzung nach Flächennutzungsplan und Dorferneuerungskonzept von 1992 als Parkanlage, um die Struktur des Rundangerdorfes zu sichern. ▪ im Eigentum der Gemeinde		X

5.	Hollenweg	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im W-Gebiet; real aber im Außenbereich ▪ Höhenunterschied zwischen Acker und Hollenweg wäre zu überwinden, ▪ Hollenweg müsste verbreitert werden. ▪ in privater Hand.	X	
6.	Ahornstraße Orts- eingang Ost, nörd- lich	▪ Liegt außerhalb der OD-Grenze → 15 m Bauverbot zur Kreisstraße, ▪ Lage nach Flächennutzungsplan im Außenbereich, ▪ Problematische Erschließung wegen Lage im Bereich der verkehrsberuhigten Eingangssituation, ▪ in privater Hand.		X
7.	nördlich des Spet- schenweges, Klär- teiche	▪ Lage nach Flächennutzungsplan in Versorgungsfläche Abwasser, ▪ Waldähnliche Struktur auf dem Grundstück, ▪ Baugrund feucht, ▪ Problematische Erschließung über den recht engen Spetschenweg, ▪ in privater Hand.		X
8.	nördlich des Spet- schenweges, östli- cher Ortsrand	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im Außenbereich, ▪ Knickdurchbruch erforderlich, ▪ Problematische Erschließung über den recht engen Spetschenweg, ▪ in privater Hand.		X
9.	Am Teich	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im W-Gebiet, real aber im Außenbereich ▪ Knickdurchbruch erforderlich, ▪ Problematische Erschließung über die recht enge Straße Am Teich, ▪ in privater Hand mit unterschiedlichen Eigentümern.		X
10.	östlich bestehen- den Feuerwehr	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im W-Gebiet, real aber im Außenbereich ▪ Beseitigung einer Streuobstwiese erforderlich, ▪ Liegt z. T. außerhalb der OD-Grenze → 15 m Bauverbot zur Kreisstraße, ▪ Fläche kann durch die Gemeinde sofort erworben werden.	X	

Vorzugsvariante wäre durchaus die Fläche 3 „Ahornstraße Mitte“. Allerdings ist diese nicht umgehend verfügbar. Hingegen kann die Fläche 10 sofort erworben werden. Daher wird diese von der Gemeinde favorisiert.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Gemeinde greift in eine bestehende Obstwiese ein. Diese wurde vor Planungsbeginn bewertet (siehe Anlage 1).

Fazit: Danach ist eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	19.11.2015
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	04.03.2016 – 04.04.2016
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	29.02.2016 – 04.04.2016
x	Auslegungsbeschluss		18.05.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 31.05.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.06.2016 – 30.06.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	29.09.2016

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Röbel als ländlichen Raum ein. Zudem liegt der Ort im „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ sowie im „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ von Eutin.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 2 als „strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt“, als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“.

1.2.2 Kommunale Planungen

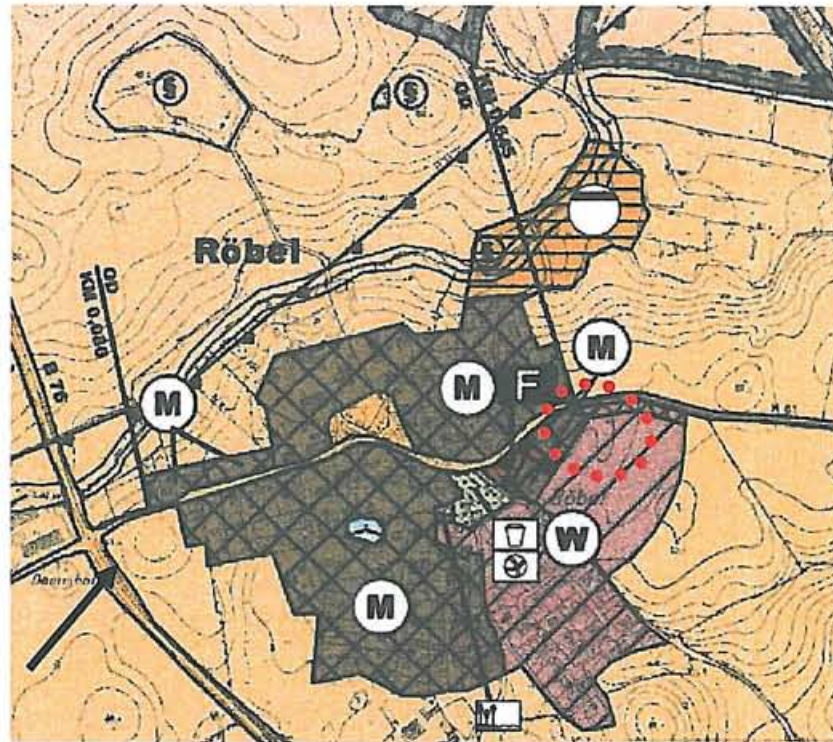
Der Flächennutzungsplan stellt den westlichen Teil des Plangebietes als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a Baugesetzbuch (BauGB) dar, den mittleren Bereich als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar und den östlichen Teil als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Weiterhin verweist er auf die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze), die im Norden des Plangebietes liegt und in Richtung Osten ein 15 m Bauverbot parallel der Kreisstraße K 61 (gemessen ab Straßenrand) erzeugt.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Auf Grund der Kleinteiligkeit des Plangebietes gilt der Bebauungsplan als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Bild 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



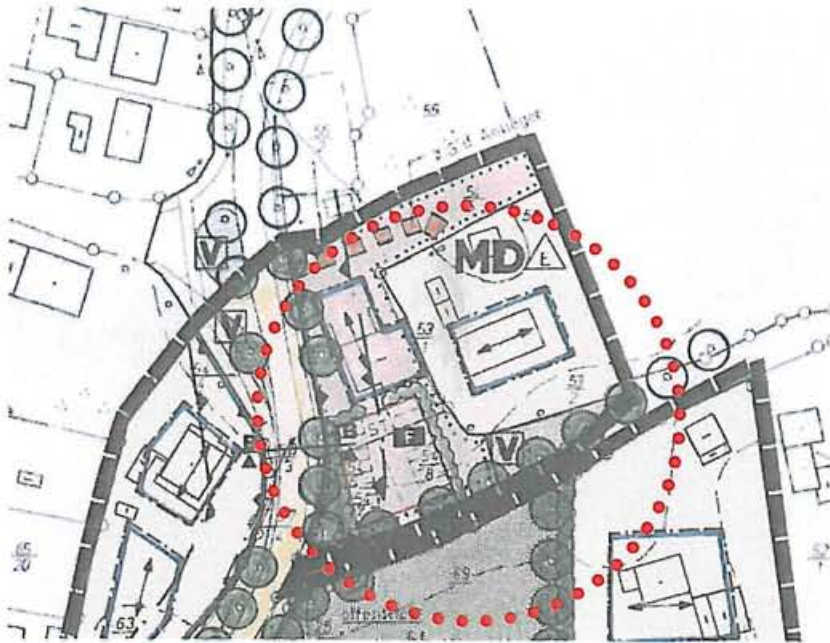
Der Landschaftsplan der Gemeinde Der Landschaftsplan stellt nicht nur die Obstwiese, sondern auch östlich und südlich angrenzende Ackerflächen als Wohnbaufläche (Nr. 5.2) dar. Insofern steht er einer Bebauung der Obstwiese nicht entgegen. Die geplante Ausgleichsfläche Flurstück 22 in der Flur 1, Gemarkung Röbel, am Bockholter Graben ist als lokale Biotopverbund-fläche und zur Anlage von Gewässerrandstreifen dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen des Landschaftsplans.

Für den mittleren und südwestlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 16. Deren Planungsziel sichert die Einhaltung der seit 1992 geltenden planungsrechtlichen Zielvorgaben der Gemeinde über i. S. § 30 BauGB und entzieht diesen Flächen die Wirkung als Innenbereich nach § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan Nr. 41 werden diese Teilbereiche neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 41 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

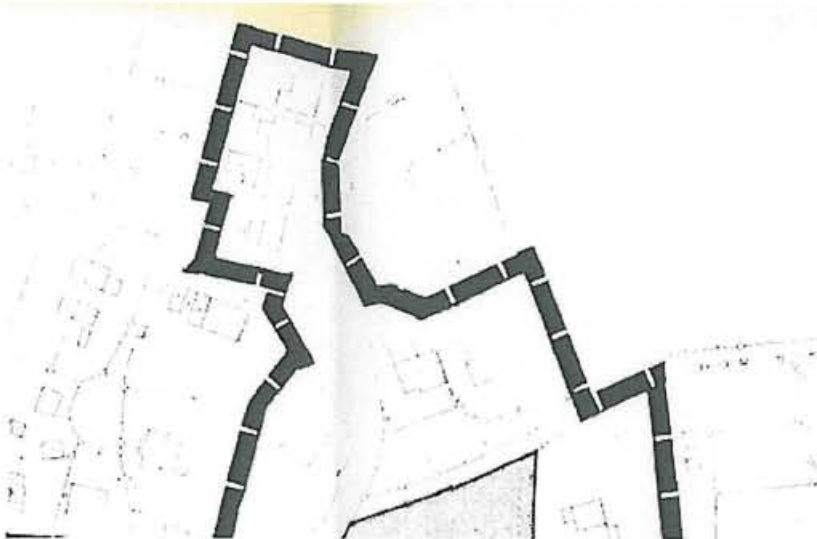
Dass der Bebauungsplan Nr. 16 wieder in Kraft tritt, falls der Bebauungsplan Nr. 41 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und gewollt, da die Regelung nach § 30 BauGB eindeutiger ist, als die Anwendung des § 34 BauGB.

Bild 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16



Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Röbel.

Bild 6: Auszug aus der Erhaltungssatzung



Im Rahmen der Projektplanung sind somit die erforderlichen Genehmigungen für bauliche Veränderungen jeder Art, einschließlich Abriss und Nutzungsänderung, nach § 172 BauGB bei der Gemeinde einzuholen.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Gesetze, die die Planung eingrenzen könnten, sind nicht betroffen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst den Bereich südlich der Ahornstraße bzw. der K 61, nördlich des Hollenweges, nordöstlich des Dorfplatzes und südlich des Spetschenweges.

1.3.2 Bestandsaufnahme

In der Mitte des Plangebietes befindet sich die Feuerwehr mit seinen Gebäuden. Die Erschließung erfolgt direkt von der K 61 aus.

Bild 7: Eigene Fotos vom 12.11.2015

Feuerwehr mit Grünfläche rechts



Streuobstwiese



Südwestlich davon grenzt sich eine Grünfläche an, die weitgehend von einer Hecke bzw. Einzelbäumen eingefasst ist. Sie dient als Parkplatzfläche für die Feuerwehrleute im Bedarfsfall.

Nordöstlich des Feuerwehrgebäudes grenzt eine Streuobstwiese an, die im Norden und Westen durch eine Gehölzabpflanzung zur Kreisstraße hin abgegrünt ist.

Das Gelände ist relativ eben.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das der mittlere Teil des Plangebietes und seine Umgebung sind bebaut. Nicht tragfähige Böden sind hier nicht bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit ausgegangen.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die mittleren und südwestlichen Teile des Plangebietes (Flurstück 54/8 und 54/10) sind als Feuerwehrgelände nicht mehr erforderlich. Daher werden die Flächen - gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans im Bereich der Ahornstraße / K 61 - als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Durch diese Bauflächenausweisung soll die Möglichkeit geschaffen werden, ähnliche Nutzungen parallel der K 61 anzusiedeln, wie sie sich im Ort zunehmend entwickeln.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Der Bau von Garagen, Carports und Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der zugehörigen Straßenverkehrsfläche und der parallel laufenden Baugrenze unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Ausgenommen von der Regelung sind zudem gewerblich genutzte Terrassen mit oder ohne Überdachung oder Verkaufsflächen mit oder ohne Überdachung. Gewerblich oder privat genutzte Terrassen oder Verkaufsflächen sind ebenerdig. Wenn Produkte dort ausgestellt sind, ist das temporär. Der Ausschluss von Nebenanlagen gilt grundsätzlich; auch für gewerbliche Nutzungen. Eine Störung der Bauflucht durch hochbauliche, geschlossene Anlagen, städtebaulich ist nicht gewollt.

Weiterhin wird jeweils eine Anlage der Außenwerbung bzw. an der Stätte der jeweiligen Leistung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 3 m² zugelassen. Diese Nutzungsformen sind erforderlich, damit sich hier Kleingewerbe ansiedeln kann.

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 6 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

„Flächen für Gemeinbedarf“ werden nicht nach der BauNVO geregelt. Daher wird auf diese Fläche in dem Punkt nicht näher eingegangen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im neu ausgewiesenen MI-Gebiet besteht ein Feuerwehrgelände mit seiner Stellplatzfläche, welches in seinen Maßen auch zukünftig gesichert wird. Darüber sollen auch Erweiterungen möglich sein. Nordöstlich davon soll ein neues Feuerwehrgelände entstehen. Zudem ist auch im südlichen Bereich der Bau eines neuen Gebäudes geplant. Alle Gebäude sollen die Strukturen aus der 1992 erfolgten Dorferneuerung weiter führen; genau in der Form, wie sie auch bereits der Bebauungsplan Nr. 16, und seine Änderungen, beinhalten.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Entsprechend den Zielvorgaben erfolgt für alle Grundstücke

- die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,40,
- eine Geschossflächenzahl von 0,30 bis 0,35 und
- eine Oberkante der baulichen Anlagen von maximal 9 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EGF), dessen Höhe sich auf die Verkehrsfläche der K 61 bezieht.

Feuerwehren benötigen häufig auch zweckgebundene Einzelgebäude, die weitergehende Gebäudehöhen verlangen, (wie z. B. Übungswand oder Schlauchtrocknungsturm). Um für die bedarfsgerechten Nutzungen die erforderlichen Bauhöhen zu ermöglichen, erfolgt die dazu erforderliche Festsetzung einer Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO. Somit kann für diese Nutzungen ein Ausnahmen bis 15 m über OK EGF in Aussicht gestellt, die dann nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden kann. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese Nutzungen erforderlich und der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Eine Feuerwehr benötigt größere Stellplatzflächen, die auch so angelegt sind, dass es zu keinen Gefährdungen der Feuerwehrleute im Einsatzfall kommt. Somit sind hindernisfreie und freizügige Zufahrten zu den Stellplätzen erforderlich.

Weiterhin sollen im MI-Gebiet ausreichend Stellplätze im westlichen Bereich für Besucher und im östlichen Bereich für Bewohner möglich sein.

Um diesen Bedürfnissen gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung, dass bis zu 80 % des gesamten Grundstückes versiegelt werden darf.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise lässt den Bau von Gebäuden bis 50 m Länge zu. Diese Bauweise ist auf diesen Grundstücken umsetzbar. Daher sind keine weitergehend abweichenden Festsetzungen erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen sind so gesetzt, dass sie die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigen:

- Freihaltung der bestehenden Bauflucht parallel der K 61 von hochbaulichen Anlagen,
- Einhaltung von Mindestabständen zu den übrigen Nutzungsgrenzen.

Im MI-Gebiet soll die Ansiedlung eines Kleingewerbes möglich sein. Diese benötigen Terrassen oder Verkaufsflächen, die mit zur Grundflächenzahl zählen und in den Baugrenzen liegen müssen. Da es vorrangiges Ziel ist, eine Bauflucht zu sichern, die sich an Gebäuden orientiert, bestehen gegen die Überschreitung der Baugrenzen um max. 3 m durch gewerblich genutzte Terrasse oder Verkaufsflächen keine städtebaulichen Bedenken. Daher werden sie ausnahmsweise zugelassen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die nordöstliche Fläche des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Somit dient diese Fläche ausschließlich dem Gemeinwohl.

Ein Feuerwehrgebäude bietet i. d. R. Räumlichkeiten, die durchaus durch andere Träger mitgenutzt werden könnten, wie z. B. Nutzung von Schulungsräumen durch die Volkshochschule. Um solch eine Doppelnutzungen zu ermöglichen, werden Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen, mit der Voraussetzung, dass sie in der Gesamtheit der Feuerwehnutzung untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

Auf Grund der eingeschränkten öffentlichen Mittel wird es immer wichtiger, dass in den gemeindlichen Einrichtungen - neben den Hauptzweckbestimmungen - auch ergänzende Nutzungen temporär in den Räumlichkeiten untergebracht werden können. Gilt ein Bebauungsplan, ist dies nur zulässig, wenn der Bebauungsplan dies ausdrücklich vorsieht. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass alle Gebäude sinnvoll und effektiv genutzt werden können. Daher ist die Möglichkeit einer untergeordneten Zusatznutzung städtebaulich gewollt.

Die Begriffe „Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke“ sind klar definierte Begriffe aus der BauNVO. Sie sind durch die Rechtsprechung definiert. Somit handelt es sich um keine „unbestimmten“ Begriffe.

Im Übrigen besagt der Text-Teil, dass die Nutzungen untergeordnet und dem öffentlichen Zweck dienen sollen. Ein Bezug zur Feuerwehr selbst ist dadurch nicht gefordert.

Über den nördlichen Bereich des Flurstückes 54/10 führt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z. G. des dahinter liegenden Grundstückes 53/3. Dieses sichert bereits der Bebauungsplan Nr. 16. Zudem ist die Nutzung auf dem Flurstück 53/3 darauf ausgerichtet. Um diese Situation zu sichern, wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch weiterhin festgesetzt.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird textlich so geregelt, dass eine Bebauung im Einklang mit dem vorhandenen Gelände erfolgt. Umfangreiche Aufschüttungen sind nicht gewünscht. Zudem wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von 1,50 m nach der LBO auf 0,4 m reduziert. Somit soll der Bau von gestelzt wirkenden Gebäuden unterbunden werden.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Aus diesem Grunde wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Für Hauptanlagen sind ausschließlich Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig, da sie ortsprägend sind. Bauliche Anlagen mit Pultdächern sind hingegen nur zulässig, wenn sie an einer Hauptanlage mit Sattel-, Walm- oder

Krüppelwalmdächer angebaut werden und sie sich der baulichen Hauptanlage in ihrer Größenordnung deutlich unterordnen.

Nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Häufig reicht die Höhe nicht aus, wenn eine gewisse Einbruchssicherheit gewährleistet werden soll. Abweichend von der LBO wird daher eine Höhe von max. 1,80 m zugelassen; bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.

2.4 Erschließung

Verkehrlich ist die Fläche über die K 61 gut erschlossen. Von der K 61 besteht eine gute Zufahrtsmöglichkeit in alle Orte der Gemeinde.

Die Planung bereitet keine Nutzungen vor, die einen wesentlichen Zusatzverkehr erwarten lassen. Die vorhandenen Straßen sind so ausgebaut, dass diese den Verkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Das Gemeinbedarfsgebiet dient ausschließlich der Feuerwehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis erforderlich.

Für die zwei zusätzlichen Gebäude stehen Parkmöglichkeiten in den angrenzenden Gemeindestraßen in ausreichender Form zur Verfügung.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Zielstellung der Planung beinhaltet folgendes Grünordnerisches Konzept:

Die Baumreihe an der Ahornstraße (Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*) wird als Leitlinie in der Dorfdurchfahrt erhalten. An der Zufahrt zum Feuerwehrgelände ist die Entnahme eines Baumes zur Erschließung des Grundstücks unvermeidbar.

Die markanten Einzelbäume im Nordosten des Geltungsbereichs sind zur Eingrünung der neuen baulichen Anlagen zu erhalten. Auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sind zur Durchgrünung des Ortsrandes mindestens sieben mittelkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Stellplätze sind mit Hecken heimischer Arten (Zielhöhe ca. 1,30 m) einzugrünen.

Der östliche Teil des Flurstücks 54/8 wird als räumlich als Bestandteil des Dorfplatzes wahrgenommen. Zur Freiraumsicherung wird die Fläche als Verkehrsgrün festgesetzt (entsprechend B-Plan Nr. 16).

Entsprechend dieser Vorgaben beinhaltet der Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs:

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 der Gemeinde Süssel wird die Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes sowie die Neuordnung der Bebauung im Bereich des gegenwärtigen Feuerwehrstandortes verfolgt. Der Bauleitplanung ist eine Untersuchung von 10 alternativen Standorten vorangegangen. Dabei stellte sich der Standort „Obstwiese“ für die Realisierung des Vorhabens als der günstigste heraus.

Für die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe wurden zunächst die vorhandenen Biotoptypen sowie auf den bebauten Flächen die Grundflächen der Gebäude einschließlich ihrer Nebenanlagen ermittelt. Dieser Bestand wurde dann den künftigen maximalen Grundflächen gegenüber gestellt. Die Differenz bildet die Größe der auszugleichenden Eingriffe ab. Zur Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs wurde der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen.

Zur Bestimmung der Eingriffsintensität werden die Flächengrößen der Biotop- und Nutzungstypen mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend hoch angesetzt wurde. Aus der Summe aller Teilflächen ergibt sich der gesamte Ausgleichsbedarf.

Eine Aufwertung von Flächen, die auf den Ausgleich angerechnet werden könnte, bietet sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 41 nicht an.

Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung	GR max. m ²	Nebenanlagen max. m ²	m ² x Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Flurstücke 56/2, 55- Neubau FFW 1.910 m²				
Obstwiese, dicht bestanden			845 m ² x 2,0	1.690 m ²
Obstwiese, licht bestanden			860 m ² x 1,5	1.290 m ²
Gebüsch / Feldgehölz			205 m ² x 2,0	410 m ²
Verlust von 5 Ahornen				5 Bäume
Flurstück 54/10 - Bestand FFW 850 m²				
Bebauung Bestand, 580 m ² Gebäude und vollversiegelte Nebenanlagen	340 m ²	170 m ²	0 m ² x 0,5	0 m ²
112 m ² Stellplatzanlage, teilversiegelt			0 m ² x 0,2	0 m ²
Flurstück 54/8 - Bestand Stellplatzanlage FFW				
Bestand Gemeinbedarfsfläche, 350m ² Stellplatzanlage, teilversiegelt	≤ 268 m ²	134 m ²	196 m ² x 0,25	49 m ²
			72 m ² x 0,5	36 m ²
			134 m ² x 0	0 m ²
Verlust von 3 Linden, 1 Ahorn				4 Bäume
Verkehrsgrün, keine Veränderung				

Verkehrsflächen				
Keine Veränderung				
Ausgleichsbedarf gesamt				3.475 m²
Baumpflanzungen				9 Bäume

Der Ausgleich für den Eingriff soll innerhalb der Gemeinde Süsel erbracht werden.

Um den Eingriff in die Obstwiese möglichst durch die Anlage einer Neuen auszugleichen, wurde ein geeignetes Gelände auf dem gemeindeeigenen Flurstück der Feuerwehr in Zarnekau gefunden.

An diese neu anzulegende, 1.700 m² große Obstwiese schließt sich eine ca. 4.500 m² große verwilderte - ehemals zum Teil feuchte Grünlandfläche an, die sich nun überwiegend im Pionierwaldstadium befindet, aber mit erheblicher Ausbreitung und Beeinträchtigung durch Nitro- und Neophyten, insbesondere der Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) und Sibirischen Fiederspiere (*Sorbaria sorbifolia*). Durch gezielte Pflegemaßnahmen sollen Letztere bekämpft - zumindest deren Ausbreitung - und bestimmte Bereiche ausgehagert werden. Ein möglichst natürlicher Zustand der Fläche, angereichert durch Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt wird angestrebt. Ein Teil dieser verwilderten Fläche wird dennoch für geringfügige Nutzungen, wie Holzspalt- und Lagerfläche benötigt. Diese Fläche (ca. 500 m²) wird nicht in die Bilanzierung einbezogen. Ein Pflege- und Nutzungskonzept wird erstellt.

Ausgleichsbilanz:

Anlage einer Obstwiese auf bisher intensiv genutztem Grünland	1.700 m ²
Zuschlag für Artenschutzmaßnahmen 1.700 m ² x 0,6 [laut Ökokonto-VO]	1.020 m ²
naturnahe Entwicklung eines Pionierwaldes Ausgangsfläche: 4.000 m ² x 0,67 [laut Ökokonto-VO]	2.680 m ²
verfügbare Ausgleichsfläche gesamt:	5.400 m²
abzüglich des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff in Röbel	3.475 m ²
Ausgleichsreserve (Ökokonto) der Gemeinde Süsel in Zarnekau	1.925 m²

Der Eingriff in das Ortsbild wird durch den Erhalt des Knicks und den Erhalt von Einzelbäumen in der Baumreihe an der Ahornstraße minimiert. Weiterhin wird die Stellplatzanlage am Feuerwehrgebäude mit Hecken und Bäumen begrünt. Damit werden auch die 9 erforderlichen Baumpflanzungen nachgewiesen.

Ausgleichsfläche Flurstück 40/10, Flur 3, Gemarkung Zarnekau



Übersicht Luftbild (2013) unterlegt mit topografischer Karte



Kennzeichnung der Ausgleichsflächen auf dem Luftbild (2015)

Teilfläche 1: 1.700 m² Anlage einer Obstwiese

Teilfläche 2: 4.000 m² Entwicklung eines natürlichen Pionier- bzw. Niederwalds

Schlie ... Landschaftsarchitektur





Teilfläche 1: Anlage einer Obstwiese mit



Bekämpfung der Neophyten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) und Sibirische Spiere (*Sorbaria sorbifolia*) im Randbereich der geplanten Obstwiese



Teilfläche 2: Entwicklung eines natürlichen Biotops – Bekämpfung der Neophyten und Nitrophyten durch Aushagerung



hier Bekämpfung des Neophyts: Japan-Knöterich (*Reynoutria japonica*)

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Südwestlich des Plangebietes besteht bereits ein öffentlich zugänglicher Spiel- und Bolzplatz. Dieser ist auf kurzem Wege erreichbar.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Wie dem Bebauungsplan Nr. 16 zu entnehmen ist, ist der zukünftige Feuerwehrbereich von Dorfgebieten i. S. § 5 BauNVO umgeben. Konflikte sind hier nicht bekannt.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. In diesem gelten die gleichen Lärmansprüche von der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 60 dB (A) und nachts 45 / 50 dB (A).

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird als „Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr“ festgesetzt, weil genau dieser Standort mit einer Feuerwehr, als Anlage für Sicherheit und Verteidigung“ bebaut werden soll. Dieser Standort ist Ergebnis einer umfassenden Standortsuche (vgl. Begründung Punkt 1.1.3), sichert die gesetzlich einzuhaltenden Einsatzfristen sowie die versicherungstechnischen Rahmenvorgaben (sichere Erreichbarkeit von mehreren Seiten, Stellplatzflächen etc.).

Die Konkretisierung und notwendige Konfliktbewältigung bleibt der Prüfung auf Vollzugswege, insb. im Baugenehmigungsverfahren, überlassen (vgl. Kommentierung von Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 2, BauGB § 9, Rd.-Nr. 147, 1. Absatz, letzter Satz, 84. Lfg., Sept. 2012, von Gierke). Hier wird darauf verwiesen, dass Verwaltungen auch in WA-, BW-, MD- und MI-Gebieten zulässig sind.

Zu demselben Ergebnis kommt auch das g. Gutachten vom OVG NRW vom 06.03.2013 unter Rd.Nr. 68 bis 73. Danach müssen Immissionsprobleme nicht abschließend im Bebauungsplan gelöst werden, außer wenn absehbar ist, dass diese nicht gelöst werden könnten.

Das BVerwG sagt zu einer Ausnahmeerteilung von einem Versicherungsunternehmen, welches mitten in einem WA-Gebiet entstehen sollte, in einem WA-Gebiet im Urteil vom 21.3.2002 — 4 C 1.02 — BVerwGE 116, 155 = BauR 2002, 1497 = DVBl. 2002, 1421 = UPR 2002, 246 = NVwZ 2002, 1118) folgenden Leitsatz:

1. „Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig, wenn die „Anlage für Verwaltungen“ den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Dies ist der Fall, wenn das Vorhandensein auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets — aufgrund seiner typischen Nutzungsweise — störend wirkt.“

2. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung. Entscheidend ist dafür nicht, ob etwa die immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden.“

Aus den Gründen: „Das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit bestimmt nicht nur die regelhafte Zulassung, sondern erst recht den vom Verordnungsgeber vorgesehenen Ausnahmereich. Zwischen der jeweiligen spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietstypes und dem jeweils zugeordneten Ausnahmekatalog besteht ein gewollter funktionaler Zusammenhang. Das bedeutet: Die normierte allgemeine Zweckbestimmung ist auch für die Auslegung und Anwendung der tatbestandlich normierten Ausnahmen bestimmend ... Das dem Wohngebiet immanente „Ruhebedürfnis“ ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören. Daher ist es billigenswert, wenn das Berufungsgericht auf die im Gebiet ausgelöste erhöhte Verkehrsbelastung durch einen vermehrten Quellverkehr mit übergemeindlichem Bezug auf die damit vorhandene „Gebietsunruhe“ verweist« (BVerwG, aaO.).

Die zutreffenden Entscheidungen des BVerwG und des BayVGH sind eine Antwort auf die in der Praxis der Baugenehmigungsbehörden immer mehr vorgenommene Abweichung von der typisierenden Betrachtungsweise und dem Erfordernis der Gebietsverträglichkeit (...), indem die Baugenehmigungen zunehmend mit scharfen immissionsschutzrechtlichen Auflagen versehen werden, um eine vermeintliche atypische Genehmigungsfähigkeit erlangen zu können.“ (Kommentierung von Fickert/Fiesler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 12.1, ab. 2. Absatz).“

Folglich ist der Gebietscharakter zu beurteilen und nicht die konsequente Einhaltung von Lärmimmissionen.

Somit ist genehmigungsrelevant, ob eine Feuerwehr

1. das Wohnen stört.

Die Fläche hat keinen direkten Bezug zu den südlichen, westlich und östlichen angrenzenden M-Gebieten. Die Erschließungswege kreuzen sich nicht. Damit verändert die Planung keine Verkehrsströme oder –belastungen in den z. T. vorhandenen Wohnbereichen. Sensible reine Wohngebiete befinden sich hingegen nicht im direkten Umfeld.

Eine Störung des Wohnens ist nicht erkennbar.

2. erheblich belästigt

Wie beschrieben, grenzt der Feuerwehrstandort nur an M-Gebieten. Diese habe nach der DIN 18005 Orientierungswerte – bezüglich Gewerbelärm - von

- tags; 6 bis 22 Uhr: 60 dB (A) und
- nachts; 22 bis 6 Uhr: 45 dB (A).

Die Freiwillige Feuerwehr Röbel deckt den Brandschutz in der Gemeinde Süsel, insbesondere in den Ortschaften Röbel und Bockholt, mit ca. 600 Einwohnern (letzter offiziell gezählter Stand: 25.05.1987), ab und wird geplant für

- 3 Fahrzeughallen,
- 30 aktive Feuerwehrleute, die freiwillig hier tätig sind,
- die dafür erforderlichen Stellplätze,
- als nicht ständig besetzte Zentrale,
- mit einem Schulungsraum für ca. 30 Personen.

Die gemeindliche Feuerwehr fuhr in den letzten Jahren folgende Einsätze:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einsätze bei Bränden	3	2	2	2	8	3	3
Einsätze bei technischen Hilfeleistungen und vorbeugendem Brandschutz ¹⁾	7	10	4	4	4	10	8
Anzahl Einsätze gesamt	10	12	6	6	12	13	11

1) Teils mit, teils ohne Blaulicht / Martinshorn

Ca. 80 — 85 % der Einsätze fanden tagsüber und ca. 15 — 20 % der Einsätze in der Nacht statt. Die Feuerwehr verfügt bereits über ein Tanklöschfahrzeug mit 9 Sitzplätzen und ein Mehrzweckfahrzeug mit 9 Sitzplätzen. Weiterhin wird ein Löschgruppenfahrzeug mit 9 Sitzplätzen genutzt.

Somit ist davon auszugehen, dass

- hier nur Einsätze zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefahren werden, die nach Nr. 7.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte überschreiten dürfen,
- dabei mit den Fahrgeräuschen, insbesondere mit den Geräuschen der Einsatzhörner (Sondersignalanlagen) bei der Fahrt von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen, zu rechnen ist. Dabei werden die Signalhörner erst im öffentlichen Verkehrsraum eingeschaltet,
- Übungen auf dem Gelände max. an 10 Tagen des Jahres stattfinden und damit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden können,
- wenige Schulungen bzw. Aktivitäten hier stattfinden.

Eine Feuerwehr hat einen öffentlichen Auftrag zu erfüllen. Um diesen Auftrag umsetzen zu können wird dem Feuerwehrgelände ein Orientierungspegel zuerkannt, der einem Mischgebiet gleichzusetzen ist. Dieser wird als Grenze für eine zumutbare Lärmbelastung für den Regelbetrieb der Feuerwehr (dazu gehören sämtliche relevanten Geräuschvorgänge auf dem Gelände wie Fahr- und Transportvorgänge, Übungen, Parken etc.) gesehen.

Auf Grund der geringen Größe des Feuerwehrgeländes, der wenigen Fahrzeuge, der begrenzten Anzahl der Feuerwehrleute und dem kleinen Einzugsbereich, ist eine erhebliche Belästigung (= 70 dB (A) tags bzw. vergleichbar mit einem Industriegebiet) nicht zu erkennen.

3. in sonstiger Weise der Eigenart des Gebiets widerspricht oder

Die Feuerwehr ist im direkten Umfeld bereits vorhanden. Der Eigenart dieses Gebiets wird somit nicht widersprochen.

4. der erwartende Kfz-Verkehr wegen des Verkehrslärms eine besondere Bedeutung erhält.

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße, die die Hauptverkehrsachse, ist. Da die Feuerwehr bereits an dem Standort vorhanden ist, ändern sich die Verkehrsströme und -belastungen im Einsatzfall nicht.

Fazit: Insgesamt ist nicht erkennbar, dass die Feuerwehr an dem Standort baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist, weil Immissionsprobleme nicht gelöst werden könnten. Somit ist auf dieser Ebene der Planung keine abschließende Konfliktbewältigung erforderlich.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

a) Kreisstraße

Die Verkehrsmengekarte des Landes Schleswig-Holstein von 1990 nennt keine Verkehrsmengen für die K 55 und die K 61. Hier fand im Jahre 2000 und danach keine Zählung statt. Daher wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von 1.000 Kfz/Tag für die K 61 Straßen geschätzt. Diese Verkehrsmenge wird für eine Lärmprognoseberechnung gemäß DIN 18005 zugrunde gelegt.

Die Fahrbahnmitte der K 61 liegt 10 m von der nächstmöglichen Baugrenze entfernt.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 1.000 Kfz/24 h x 0,06 = 60 Kfz/h
nachts 1.000 Kfz/24 h x 0,008 = 8 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	60 Kfz/h	8 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	59,30 dB	48,93 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	55,38 dB	44,24 dB
Abstand	10 m	10 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für MI-Gebiete	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	> 60,20 dB	< 49,04 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für die Mischgebiete werden somit tags um 0,2 dB (A) überschritten und nachts eingehalten. In diesem Fall erfolgt die Lärmüberschreitung am vorhandenen Feuerwehrhaus. Hierbei handelt es sich um die

Ecke einer überbaubaren Fläche, die am dichtesten an die Kreisstraße heran ragt. Somit sind alle anderen Bereiche weiter entfernt von der K 61. Im Übrigen gelten Überschreitungen um bis zu 1 dB (A) als abwägbar. Hier ist die Überschreitung nur 0,2 dB (A) und gilt daher als vernachlässigbar. Von einer Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen kann daher abgesehen werden.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichern die Stadtwerke Eutin. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt ordnungsgemäß über die belüftete Klärteichanlage (800 EW) Röbel.

Da im Planbereich keine zentrale Regenwasserentsorgung erfolgt, muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Süsel wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen (bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h bei „kleiner Gefahr der Brandausbreitung“ abzusichern.

Die Löschwasserversorgung mittels Hydranten wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, durch das Leitungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein sichergestellt. Allerdings kann aus dem Trinkwassernetz nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, den Objekteigentümern und dem ZVO zu vereinbaren.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.1 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.2 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch den ZVO.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Verweis auf § 15 DSchG: 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.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke nach (§ 24 BauGB) ist nicht vorgesehen.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

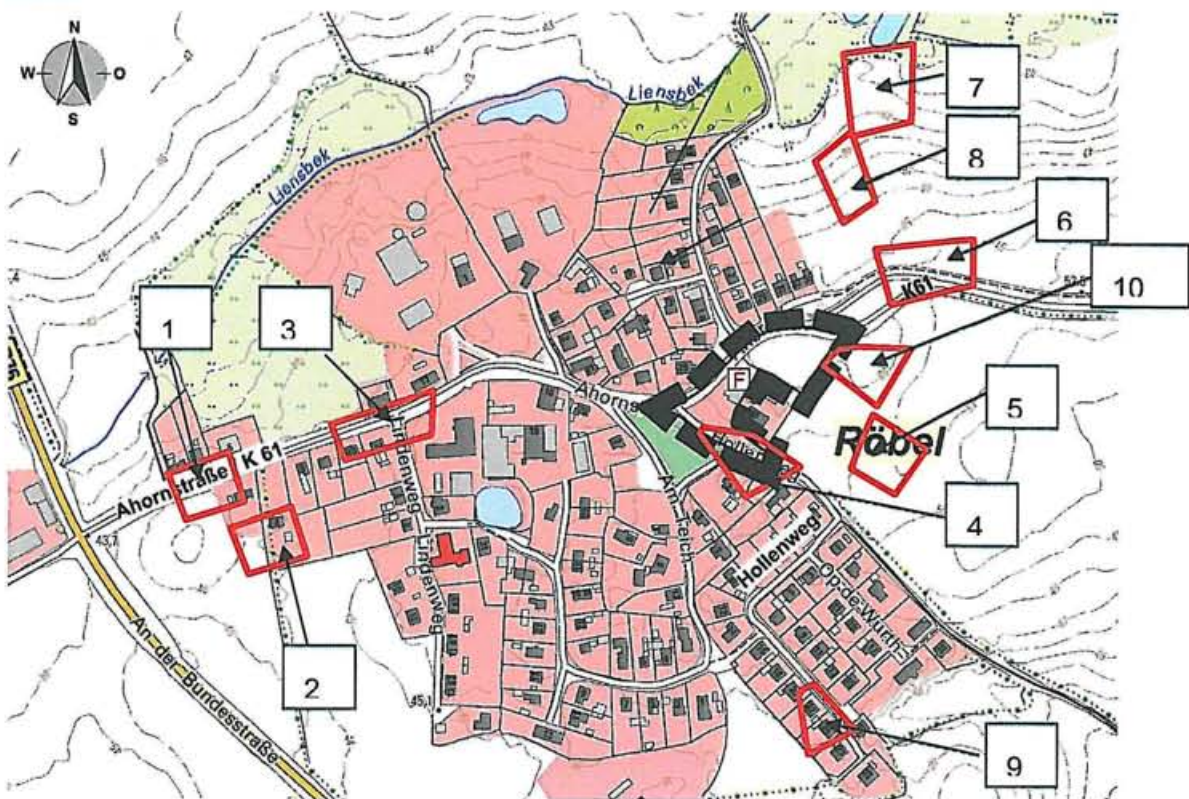
- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 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.

UMWELTBERICHT gemäß § 2 Abs. 4 und §2a BauGBzur **UMWELTPRÜFUNG (UP)** zum**B-Plan Nr. 41 der Gemeinde Süsel****Einleitung**

Die Gemeinde Süsel verfolgt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 die Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes sowie die Neuordnung der Bebauung im Bereich des gegenwärtigen Feuerwehrstandortes. Das Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr den geforderten Standards und muss deshalb neu errichtet werden. Die Gemeinde Süsel hat im Vorfeld der Bauleitplanung eine Untersuchung von 10 alternativen Standorten vorgenommen.

Alternativenuntersuchung

Als ersten Schritt - für die Ermittlung eines neuen Standortes für die Feuerwehr - hat die Gemeinde die Erreichbarkeit aller freien Flächen ermittelt, die relevant sein könnten. Betrachtet worden sind dabei nur die Flächen in Röbel, da nur hier gewährleistet werden kann, dass die Feuerwehrleute diese auch im Durchschnitt in 4 Minuten erreichen. Somit waren in der Betrachtung folgende Standorte relevant:

Bild 3: Relevante Standorte

1. Fläche Ahornstraße Ortseingang West, nördlich
2. Fläche Ahornstraße Ortseingang West, südlich
3. Fläche Ahornstraße Mitte
4. Fläche Bolzplatz
5. Fläche Hollerweg
6. Fläche Ahornstraße Ortseingang Ost, nördlich

7. Fläche nördlich des Spetschenweges, Klärteiche
8. Fläche nördlich des Spetschenweges, östlicher Ortsrand
9. Fläche Am Teich
10. Fläche östlich bestehenden Feuerwehr

c) Die Erschließungssituation

Die Erschließung muss auf die Bedürfnisse der „Freiwilligen Feuerwehr“ ausgerichtet sein. Zudem muss sie den Forderungen der hanseatischen Feuerwehr-Unfallkasse Nord (HFUK) entsprechen, zu denen gehören:

- sichere bzw. getrennte Ein- und Ausfahrt der Einsatzkräfte und der Einsatzfahrzeuge auf das jeweilige Grundstück. Gemäß der grundsätzlichen Aussage der HFUK wird dafür entweder eine Zufahrt benötigt, die breit genug für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist, oder eine separate Zufahrt für die anrückenden Feuerwehrangehörigen.

- die Stellplätze der Einsatzkräfte einschließlich deren Wege zu den Einsatzfahrzeugen und die Ausfahrtswege der Einsatzfahrzeuge dürfen sich nicht kreuzen etc.

Weiterhin ist relevant, dass die Fläche

- realistisch verfügbar ist und

- über eine erforderliche Mindestgröße verfügt, die es ermöglicht die erforderlichen Fahrzeughallen für größere Feuerwehrfahrzeuge, einen Schulungsraum für ca. 30 aktive Feuerwehrleute und die dazu erforderliche Umkleideräume etc. zu errichten.

Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich zu:

Lfd. Nr.	Fläche	Bewertung	Eignung	
			ja	nein
1.	Ahornstraße Ortseingang West, nördlich	▪ Liegt außerhalb der OD-Grenze → 15 m Bauverbot zur Kreisstraße, ▪ Lage nach Flächennutzungsplan im Außenbereich, ▪ Niederungsbereich, ▪ schwierige Bodenverhältnisse, ▪ in privater Hand.		X
2.	Ahornstraße Ortseingang West, südlich	▪ Knickdurchbruch erforderlich, ▪ Lage nach Flächennutzungsplan im Außenbereich ▪ Höhenunterschied zwischen Acker und Ahornstraße wäre zu überwinden, ▪ in privater Hand.	X	
3.	Ahornstraße Mitte	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im M-Gebiet, ▪ in privater Hand.	X	
4.	Bolzplatz	▪ städtebauliche Zielsetzung nach Flächennutzungsplan und Dorferneuerungskonzept von 1992 als Parkanlage, um die Struktur des Rundangerdorfes zu sichern. ▪ im Eigentum der Gemeinde		X
5.	Hollenweg	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im W-Gebiet; real aber im Außenbereich ▪ Höhenunterschied zwischen Acker und Hollenweg wäre zu überwinden,	X	

		▪ Hollenweg müsste verbreitert werden. ▪ in privater Hand.		
6.	Ahornstraße Ortseingang Ost, nördlich	▪ Liegt außerhalb der OD-Grenze → 15 m Bauverbot zur Kreisstraße, ▪ Lage nach Flächennutzungsplan im Außenbereich, ▪ Problematische Erschließung wegen Lage im Bereich der verkehrsberuhigten Eingangssituation, ▪ in privater Hand.		X
7.	nördlich des Spetschenweges, Klärteiche	▪ Lage nach Flächennutzungsplan in Versorgungsfläche Abwasser, ▪ Waldähnliche Struktur auf dem Grundstück, ▪ Baugrund feucht, ▪ Problematische Erschließung über den recht engen Spetschenweg, ▪ in privater Hand.		X
8.	nördlich des Spetschenweges, östlicher Ortsrand	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im Außenbereich, ▪ Knickdurchbruch erforderlich, ▪ Problematische Erschließung über den recht engen Spetschenweg, ▪ in privater Hand.		X
9.	Am Teich	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im W-Gebiet, real aber im Außenbereich ▪ Knickdurchbruch erforderlich, ▪ Problematische Erschließung über die recht enge Straße Am Teich, ▪ in privater Hand mit unterschiedlichen Eigentümern.		X
10.	östlich der bestehenden Feuerwehr	▪ Lage nach Flächennutzungsplan im W-Gebiet, real aber im Außenbereich ▪ Beseitigung einer Streuobstwiese erforderlich, ▪ Liegt z. T. außerhalb der OD-Grenze → 15 m Bauverbot zur Kreisstraße, ▪ Fläche kann durch die Gemeinde sofort erworben werden.	X	

Vorzugsvariante wäre durchaus die Fläche 3 „Ahornstraße Mitte“. Allerdings ist diese nicht umgehend verfügbar. Hingegen konnte die Fläche 10 sofort erworben werden. Daher wird diese von der Gemeinde favorisiert.

Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 5.000 m², die sich aktuell auf Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen (Obstwiese) sowie Verkehrsflächen verteilen. Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im Frühjahr und Herbst 2015.

Inhalte und Ziele des B-Planes, Ziele des Umweltschutzes		
1.1	Größe des Geltungsbe- reichs B-Plan Nr. 41	Ca. 0,5 ha
1.2	Städtebauliche Ziele	
1.3	Darstellung im Land- schaftsplan	Der Landschaftsplan weist nicht nur die Obstwiese, sondern auch östlich und südlich angrenzende Ackerflächen als Wohnbaufläche (Nr. 5.2) aus. Insofern steht er einer Bebauung der Obstwiese nicht entgegen. Die geplante Ausgleichsfläche Flurstück 22 in der Flur 1, Gemarkung Röbel, am Bockholter Graben ist als lokale Biotopverbundfläche und zur Anlage von Gewässerrandstreifen dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen des Landschaftsplans.
1.4	Im B-Plangebiet zu beach- tende Schutzkriterien:	
1.4.1	Natura 2000 Gebiete	Nördlich des Plangebiets liegt das Natura 2000-Gebiet DE 1829-391 „Röbeler Holz“ (FFH-Gebiet). Die Entfernung beträgt ca. 600m.
1.4.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhanden.
1.4.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.
1.4.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 15 LNatSchG	Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Ca. 600 m nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG „Röbeler Gehege und Grabhügel im Gehege Schatthagen“.
1.4.5	Gesetzlich geschützte Bio- tope gemäß § 21 LNatSchG	Es sind keine nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. An der Südwestgrenze des Flurstücks 55 liegt auf dem Nachbargrundstück ein Knick, für den auf dem Gelände des B-Plans Nr. 41 ein Knickschutzstreifen freizuhalten ist.
1.4.6	Wasserschutzgebiete ge- mäß § 4 LWG sowie Über- schwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	nicht vorhanden
1.4.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kul- turdenkmale, Denkmalen- sembles, Bodendenkmale...)	Es sind keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 2 DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.
1.4.8	Bundesartenschutzver- ordnung gemäß § 1 BArt- SchV	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, da die Ausstattung der kartierten Lebensräume nicht auf unlösbare Konflikte schließen

		lässt. Bei Beachtung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) besonders geschützte und streng geschützte Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Hierbei geht es insbesondere um Vögel und ihre Brutstätten. Die Obstwiese besitzt eine besondere Bedeutung für den Naturschutz, wobei die Bedeutung wegen des relativ geringen Alters der Bäume von ca. 20 Jahren auch im Entwicklungspotenzial der Fläche besteht. Die übrigen Siedlungsflächen besitzen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und geringes Lebensraumpotenzial für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Biotopstruktur lässt den Rückschluss zu, dass verschiedene Fledermausarten und Vogelarten der Parkanlagen und aufgelockerten Siedlungsflächen im Gebiet vorkommen. Für Vögel bedeutet die Planung einen Lebensraumverlust, für Fledermäuse einen kleinflächigen Verlust von Jagdhabitaten. Älterer Baumbestand, der möglicherweise Höhlungen besitzt, ist (noch) nicht vorhanden. Ein Verlust von Teillebensräumen oder potenziellen Quartieren für Vogelarten und Fledermäuse ist deshalb nicht zu erwarten.
1.4.9	Besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden (s. Punkt 1.4.8). Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen vorgenommen, z. B. Baumfällung oder der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen. Bei Beachtung dieser Verbote werden die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.
1.5	Sonstige Umweltbelange	
1.5.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.
1.5.2	Abfallerzeugung	Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.
1.5.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Aufgrund der bestehenden und künftigen Nutzungen des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
1.5.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen		
2.1	Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	s. Bestandsplan zum B-Plan 41 Zu a) Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 41 liegt am nördlichen Ortsrand von Röbel, Gemeinde Süsel, Kreis Ostholstein. Bei den zu überplanenden Grundstücken handelt es sich um das bestehende Feuerwehrhaus einschließlich seiner Stellplatzanlage und sonstigen Nebenanlagen sowie um eine Obstwiese am Ortsrand, die eine dörfliche Ortseingangssituation schafft. <u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u> Am östlichen Ortsausgang von Röbel befindet sich eine ca. 2.000 m² große Obstwiese (HGo), an die im Norden die K61 (Ahornstraße), im Südosten, abgegrenzt durch einen lückigen Knick (HW, § 21 LNatSchG / § 30 BNatSchG), eine Ackerfläche (AA) und im Südwesten an die offene Bebauung der Dorfgebiete (SD) grenzt. Dort befindet sich das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Röbel mit Dorfgemeinschaftshaus. Die Obstwiese wird entlang der Ahornstraße von einer ca. 20 Jahre alten Ahornreihe (HGr, Bergahorn - <i>Acer pseudoplatanus</i>) begleitet. In der Nordostecke befindet sich ein Gebüsch (HGY) aus heimischen Sträuchern (Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i>, Esche - <i>Fraxinus excelsior</i>, Bergahorn - <i>Acer pseudoplatanus</i>), das die Obstwiese ebenfalls zur K 61 abschirmt. Auf der Wiese selbst stehen 44 Obstbäume verschiedener Arten und Sorten, die zwischen ca. 5 und 20 Jahre alt sind. Dabei lassen sich zwei Teilflächen abgrenzen. Der nordwestliche, straßenseitige Teil ist dicht mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters (Stammdurchmesser 5 cm – 20 cm) bestanden, während auf dem südwestlichen Abschnitt nur noch sechs junge Obstbäume wachsen. Mehrere Obstbäume sind hier offensichtlich eingegangen, da nur noch die Baumsicherungen vorhanden sind. Die Obstwiese wird extensiv durch Mahd gepflegt. Es handelt sich um einen nährstoffreichen Standort, der von Gräsern des Wirtschaftsgrünlandes bestimmt ist. Zudem kommen Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>), Ehrenpreis (<i>Veronica spec.</i>), Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>), Gänseblümchen (<i>Bellis perennis</i>), Kriechender Hahnenfuß (<i>Ranunculus repens</i>) vor. Obstwiesen, Knicks, Gebüsche und Baumreihen besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz, insbesondere als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, aber auch für Boden, Wasser und Lokalklima. Für das Orts- und Landschaftsbild stellt die Obstwiese eine wertvolle Gestaltungsform dar, die hervorragend von der Bebauung in die freie Landschaft überleitet bzw. die Bebauung in die Landschaft einbindet. Hierbei handelt es sich um ein einst für den ländlichen Raum typisches Kulturlandschaftselement. Südwestlich der Obstwiese liegt ein Dorfgebiet (SD) mit dem

	Feuerwehrhaus, den dazugehörigen Stellplatzflächen (SV, wassergebundene Decke), Gartenflächen (SGa) sowie Hecken- und Baumbestand. Die wassergebundenen Decken und Rasenflächen unterstreichen den ländlichen Charakter. Die beschriebenen Lebensräume des Siedlungsbereichs besitzen eine <u>allgemeine Bedeutung für den Naturschutz</u>. <u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u> Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt. Das Areal besitzt Lebensraumpotenzial für besonders geschützte und streng geschützte Tierarten der Artengruppen Fledermäuse und Vögel der Parkanlagen und aufgelockerten Siedlungsflächen. Für Vögel bedeutet die Planung einen Lebensraumverlust, für Fledermäuse einen kleinflächigen Verlust von Jagdhabitaten. Älterer Baumbestand, der möglicherweise Höhlungen besitzt, ist nicht vorhanden. Ein Verlust von Teillebensräumen oder potenziellen Quartieren für Vogelarten und Fledermäuse ist deshalb nicht zu erwarten. <u>Boden:</u> Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich der weichseleiszeitlichen Grundmoräne, die von Geschiebelehm und -mergel bestimmt ist. Die entstandenen Bodentypen sind Parabraunerden. Das Filtervermögen dieser Böden gegenüber Schadstoffeinträgen ist hoch. Das Porenvolumen für pflanzenverfügbares Wasser und Luft ist relativ gering. Durch Verdichtung wird dieses weiter reduziert, und die Bodeneigenschaften werden nachhaltig entscheidend verändert, so dass die Anfälligkeit gegenüber Verdichtung als hoch eingestuft wird. Die Anfälligkeit gegenüber Wassererosion ist abhängig vom Gefälle. Ständige Vegetationsbedeckung schützt Boden vor Erosion, was im Bereich der Obstwiese der Fall ist. Ein Teil der Flächen im Geltungsbereich ist durch Versiegelung (Bebauung, Erschließungsflächen) anthropogen überformt. Die Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Lebensraum der Tierwelt, Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser, Bindung von Schadstoffen etc.) sind auf diesen Flächen weitestgehend unterbunden. Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt. <u>Grundwasser:</u> Die Grundwassersituation ist im Detail nicht bekannt. Aufgrund der anstehenden Geschiebelehme /-mergel wird von einer geringen Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung ausgegangen. Oberflächennah ist vermutlich ein Stauwasserhorizont anzutreffen. <u>Gewässer:</u> Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. <u>Klima:</u> Ostholstein wird von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Röbel liegt in Bezug auf den Jahresnie-
--	--

		Niederschlag etwas unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm. Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahresschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartige Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (> 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherfähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang. Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Die dörflich Bebauung und der vorhandene Gehölzbestand bieten einen gewissen Windschutz für die zu überplanenden Flächen. Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, so dass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten. Der vorhandene Baumbestand auf dem heutigen Feuerwehrgelände verringern die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung überbauter und versiegelter Flächen. <u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u> Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft in Eutin durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO₂), Stickstoffverbindungen (NO, NO₂) Ozon, Schwebstaub etc. gering. Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen. <u>Schallimmissionen:</u> Die durch Röbel führende Kreisstraße 61 wird von ca. 1.000 Kfz / Tag befahren. Die auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen sind in der an dichtesten an der K 61 liegenden Fläche mit 60,2 dB(A) tags und 49,04 dB(A) nachts ermittelt worden. Damit werden die Grenzwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nur knapp überschritten (im abwägbaren Bereich) bzw. eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind daraus nicht abzuleiten.
2.1	b) Umweltmerkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Zu b) Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	

2.2a)	Durchführung der Planung Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 soll der Standort der Feuerwehr in Röbel, Gemeinde Süsel, neu geordnet werden. Dafür wird die dem vorhandenen Feuerwehrhaus benachbarte Obstwiese genutzt. Die Grundstücke der heutigen Feuerwehr können mit Mischbebauung bebaut werden. Die Obstwiese geht als dörfliche Grünfläche/Erholungsfläche verloren.
	- Pflanzen	Mit der Verlagerung des Feuerwehrgeländes ist der Verlust der Obstwiese verbunden, deren ökologische Funktionen nur mittelfristig wieder herstellbar sind. Es gehen 845 m² ältere, dicht bestandene und 860 m² nur mit Jungbäumen bestandene Obstwiesenfläche verloren. Um für ausrückende Feuerwehrfahrzeuge eine ausreichende Sicht zu gewährleisten, müssen fünf Bergahorne aus der Baumreihe an der Ahornstraße entfernt werden. Die übrigen Straßenbäume innerhalb des Geltungsbereichs werden aber standörtlich festgesetzt. Das für die Ortsdurchfahrt typische Bild von Straßenabschnitten mit begleitender Baumreihe wird dadurch erhalten. Der nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Knick auf dem Nachbargrundstück wird vollständig erhalten. Es wird ein 3 m breiter Knickschutzstreifen hinter dem Neubau eingerichtet. Das Gebüsch am Nordostrand der Obstwiese muss zugunsten von Nebenanlagen entfallen. Mit der Neuordnung der Bestandsgrundstücke der Feuerwehr ist eine bauliche Verdichtung verbunden. Diese betrifft vor allem bereits versiegelt oder teilversiegelte Flächen mit einer geringen Bedeutung für die Pflanzenwelt. Es gehen bei Umsetzung der Planung allerdings 3 ca. 20 Jahre alte Linden (<i>Tilia spec.</i>) und 1 Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) verloren. Der Ausgleich für den Eingriff in die Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt wird innerhalb der Gemeinde Süsel erbracht. Bei Durchführung dieser Maßnahmen wird der Eingriff kompensiert, so dass es insgesamt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt kommt.
	- Tiere	Die Nutzung der ca. 1.700 m² Obstwiese für das neue Feuerwehrgelände bedeutet den Verlust eines mittelfristig ausgleichbaren Lebensraums. Weiterhin gehen 9 ca. 20 Jahre alte Bäume als Lebensräume für die Tierwelt verloren. Dieses wird durch die Neupflanzung von Bäumen an der neuen Stellplatzanlage kompensiert.
	- Boden	Mit der vorhandenen Bebauung und Erschließung innerhalb des Gebiets liegt bereits eine Überformung der natürlich anstehenden Böden vor. Aufgrund der baulichen Entwicklung auf der Obstwiese kommt es zum Verlust/ Zerstörung der oberen Bodenschicht.

		ten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen auf der gesamten Fläche (ca. 1.900 m ²). Die Überbauung betrifft auch die teilversiegelte Stellplatzfläche der heutigen Feuerwehr. Entsprechende Eingriffe in den Boden sind irreversibel und werden daher als am gravierendsten bewertet. Das heute vorliegende, recht ebene Relief wird aufgrund der Festsetzung, dass Neubauten gegenüber der Straßenhöhe nur max. 40 cm abweichen dürfen, erhalten.
	- Grundwasser	Im Geltungsbereich sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden. Die mögliche bauliche Entwicklung stellt einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über die örtlichen RW-Leitungen eingeleitet. Aufgrund der Maßnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer der Umgebung zu erwarten.
	- Oberflächenwasser	Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über die örtlichen RW-Leitungen abgeleitet. Aufgrund der Maßnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer der Umgebung zu erwarten.
	- Klima	Wegen der geringen Flächengröße der neu geplanten baulichen Anlagen (ca. 2.000 m ²) ist nicht von einer Veränderung und Beeinträchtigung des Lokalklimas auszugehen.
	- Luft	Aufgrund der möglichen Umnutzung des heutigen Feuerwehrstandorts können neue Mischgebietsnutzungen entstehen. Dadurch kann sich die verkehrliche Frequentierung der K 61 erhöhen. Die daraus resultierenden geringfügigen Effekte auf das Schutzgut Luft sind zu vernachlässigen.
	- Landschafts- und Ortsbild	Der heute dörflich geprägte Ortsrand von Röbel wird durch die Planung erheblich verändert. Die Auswirkungen werden durch den Erhalt von straßenbegleitenden Ahornen und wegen des vorhandenen Knicks auf dem Nachbargrundstück minimiert. Weiterhin soll die neue Stellplatzanlage der Feuerwehr mit Bäumen und Hecken eingegrünt werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird in neuer Form wieder hergestellt.
2.2b)	Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	Größe des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 41	ca. 0,5 ha

	- Mensch	Das Areal bliebe ohne die Planung des B-Plan Nr. 41 in seinem Charakter erhalten. Die Obstwiese bliebe als Grünfläche und für die landschaftsbezogene Erholung erhalten. Es würden keine neuen Nutzungsmöglichkeiten (Mischgebiet) geschaffen.
	- Pflanze	Der Bestand an Bebauung und Nutzungen bliebe erhalten, ebenso wie alle Lebensräume mit besonderer Bedeutung für die Pflanzenwelt.
	- Tier	Die Tierlebensräume blieben im aktuellen Zustand erhalten.
	- Boden	Die bereits vorhandene Überformung des Bodens bliebe in seiner heutigen Form erhalten. Eine mögliche Steigerung der Versiegelung um maximal 1.600 m ² unterbliebe.
	- Grundwasser	Erhalt des Status quo mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate auf den Geschiebelehmern der Grundmoräne.
	- Oberflächenwasser	Erhalt des Status quo hinsichtlich des geringen Einflusses auf Oberflächengewässer in der Umgebung.
	- Klima	Erhalt des Lokalklimas
	- Luft	Erhalt der aktuellen geringen Luftbelastung
	- Landschafts- und Ortsbild	Das dörfliche Orts- und Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form erhalten.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Wegen der Flächenansprüche des Feuerwehrgebäudes und seiner begleitenden Infrastruktur können auf der Fläche der Obstwiese keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant werden. Die Gehölzbestände an ihrem Rand werden aber weitestgehend erhalten. - Sicherung von Einzelbäumen innerhalb der Baumreihe entlang der Ahornstraße. - Schaffung eines Schutzstreifens zugunsten des geschützten Knicks (§21 LNatSchG) auf dem Nachbargrundstück. - Erhalt des Verkehrsgrüns am Dorfanger als Bestandteil der zentralen innerörtlichen Grünfläche. - Erhalt der teilversiegelten Erschließung des Gebiets (wassergebundene Decken) - Vermeidung glänzender Dachpfannen, die negative Effekte auf die Tierwelt haben (Verwechslung mit Wasserflächen) - Wahl geeigneter Zeiträume für die Durchführung der Baumaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der

		Pflanzen- und Tierwelt einschl. geschützter Arten Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gemeinde Süsel in einer Größenordnung von 3.475 m² durchgeführt.
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	Eine Standortuntersuchung von 10 verschiedenen Flächen kam zum Ergebnis, dass die Obstwiese für die Planung die günstigste Fläche darstellt. Diese Variante bildet damit die Beurteilungsgrundlage für diesen Umweltbericht.
Zusätzliche Angaben		
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Kreis Ostholstein vom 05.04.2016: Es wird angenommen, dass das Vermeidungsgebot nicht beachtet wurde → Es wurden verschiedene Alternativen begutachtet. Eine andere Alternative besteht nicht. Zudem gibt es keine Hinweise auf die Verletzung des Artenschutzes, wenn im Plangebiet gebaut wird. Der Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht gesichert, da weder eine konkrete Fläche genannt noch eine Maßnahme beschrieben ist. → Der Ausgleich wird auf einem gemeindeeigenen Grundstück der Feuerwehr Zarnekau durch Anlage einer Obstwiese und Pionierwaldentwicklung erbracht. Das mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (besonders geschützte Arten oder streng geschützte Arten, sowie europäische Vogelarten) sollte im Bereich der überplanten Obstwiese durch eine faunistische Bestandserfassung überprüft werden. → Vor Ort war gab es weder Hinweise, dass im Plangebiet geschützte Arten ihren Lebensraum haben könnten. Auch gab es keine Erkenntnisse vom Vorhandensein geschützter Arten. Daher kann nach der Rechtslage von weiteren Gutachten abgesehen werden.
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	In künftigen Bauphasen ist insbesondere das Einhalten von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölzbestände zu überwachen.
3.3	Zusammenfassung	Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Entwicklung des B-Plangebiets Nr. 41 mit nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt verbunden ist. Gründe sind vor allem die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Lebensräume der Pflanzen- und Tierwelt sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 3.475 m² wider. Der erforderliche Ausgleich wird auf einem gemeindeeigenen Grundstück der Feuerwehr Zarnekau durch Anlage einer Obstwiese und Pionierwaldentwicklung erbracht. Daher wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.

Überschlägige Gesamteinschätzung:

- ☐ Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- ☒ Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Gemeinbedarfsfläche	1.910 m ²
MI-Gebiet	1.680 m ²
Verkehrsfläche	1.430 m ²
Gesamt	5.020 m² (3,5 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind maximal drei neue Wohnungen möglich.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel hat den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Süsel, den 22. Nov. 2016




(Reinholdt)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 41 trat am 25. Nov. 2016 in Kraft.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 10.10.2016 vor.

Schlie ... Landschaftsarchitektur

