

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 ist aufgrund des am 30.10.2020 in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger erfolgten Abdrucks der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2020 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen

enthält.

Planungsanlass, -konzept und -anforderungen

Seit der Schließung des ehemaligen Landgasthofes „Süseler Baum“, aufgrund eines Brandereignisses, wird das Areal nicht mehr genutzt und stellt eine gewerbliche Brachfläche dar. Die Planungskonzeption der Seelöwen - Anlage geht von einer Modulbauweise von Containern, einer Holzkonstruktion und einem Bestandsgebäude (hier: Garagenkomplex) aus, welche raumprägend zueinander aufgestellt werden und den Bestand einbinden. Im nördlichen Bereich ist eine Kombination aus Bestandsgebäude (hier: Garagenkomplex) und Containern vorgesehen, welche optional von einer durchgehenden Satteldachkonstruktion überdacht wird. Die einzelnen Anlagen und Einrichtungen dienen der Unterbringung, Pflege, Präsentation, Zucht und dem Trainieren von Seelöwen sowie dem Schwimmen mit Seelöwen. Verwaltungs-, Informations- und Serviceeinrichtungen sowie Lager-, Abstell- und Technikräume sind ebenfalls vorgesehen. Auf der Fläche des ehemaligen Landgasthofes soll eine Bühne mit vorgelagerten Wasserbecken und Zuschauerbereich entstehen. Östlich von dem Zuschauerbereich ist ein Spielplatz geplant. Aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes für die Tiere und der Ortsbildgestaltung ist eine grundstücksumfassende Zaunanlage vorgesehen. Das Planungsziel der Gemeinde Süsel ist eine ortsverträgliche Wiedernutzbarmachung des Grundstückes. Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung von Anlagen und Einrichtungen für die Unterbringung, Pflege, Präsentation, Zucht und das Trainieren von Seelöwen. Die Planung entspricht den umweltschützenden Grundsätzen des Baugesetzbuchs gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Durch die Inanspruchnahme bzw. die Wiedernutzbarmachung der Fläche für eine bauliche Nutzung wird dem Rechnung getragen.

Umweltbelange

In den vergangenen Jahren entstand durch Nutzungsaufgabe im gesamten Plangebiet eine Fläche mit Ruderalvegetation, auf der vereinzelte Gehölze sukzessiv aufwachsen. Es befinden sich keine Großbäume innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet ist bereits durch die Vornutzung stark überformt. Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand stark beeinträchtigt. Im Rahmen einer Umweltbeurteilung führt das Büro „ALSE – Planungsgesellschaft, Landschaftsarchitekt BBN Dr. F. Liedl, Selent“ im Umweltbericht (Stand 06.08.2019) die Auswirkungen bei Durchführung der Planung wie folgt auf:

Schutzgut	Beeinträchtigung
Boden und Relief	Boden und Relief im Plangebiet sind durch die Vornutzung des Stadortes als Landgasthof bereits stark beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass es beim Vollzug des Bebauungsplanes zu stellenweiser Entsieglung, Nachnutzung bereits versiegelter Flächen und zu keinen weiteren Bodenversiegelungen bzw. Reliefüberformung kommt. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt, jedoch sind diese aufgrund der Vornutzung und der aktuellen Bestandssituation nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der künftigen Voll- und Teilversiegelung innerhalb des

	Plangebietes im Verhältnis zum Versiegelungsgrad der Vornutzung besteht kein Ausgleichs- und Monitoringbedarf des Schutzgutes Boden.
Fläche	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 beinhaltet ein Flächenrecycling durch die Nachnutzung eines bereits bebauten Standortes. Es kommt zu keiner zusätzlichen Flächenbeanspruchung. Aufgrund des Flächenrecyclings besteht kein Ausgleichs- und Monitoringbedarf des Schutzgutes Fläche.
Wasser	<p><u>Allgemein</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Plangebiet bewirken die bereits erheblichen Flächenanteile mit Bauten, Stellplätzen und Zuwegungen ein hohes Aufkommen an zu bewältigendem Regenwasser. Zusätzlich tragen auch die angrenzenden und in Randbereichen im Plangebiet enthaltenen Straßen zu einem hohen lokalen Versiegelungsgrad bei, der von der Regenwasserkanalisation bewältigt werden muss. Der Grad der Flächenversiegelung bleibt mit der Planung im Plangebiet unverändert und es kommt zudem zu keiner neuartigen Beeinträchtigung von Grundwasser oder in der weiteren Umgebung befindlichen Oberflächengewässern. Im Rahmen der Planung wurde ein Regenwasserversickerungskonzept von dem Büro „Dipl.-Ing. R. Polte Abwassertechnik“ erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die Versickerung für das von dem Dach der geplanten Halle anfallende Regenwasser über eine offene Muldenversickerung auf der Westseite des Grundstückes erfolgt. Von den Fallrohren gelangt das Wasser zunächst in gepflasterte Rinnen und weiter in offene, flache Rasenmulden. Diese leiten das Regenwasser in die eigentliche Sickermulde. Der Wasserhaushalt im Plangebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und ist nicht auszugleichen. Es kommt zu keiner neuartigen Beeinträchtigung des Grundwassers oder von Oberflächengewässern, sodass kein Monitoring nötig ist. Das aus den Seelöwenbecken anfallende Wasser wird durch eine eigene Anlage geklärt und regelmäßig extern überwacht. Durch die mit der Seelöwen - Anlage integrierten Wasseraufbereitung erfolgt eine entsprechende Vorbehandlung und insgesamt keine wesentlich erweiterte unbehandelte Abwasserabgabe in das Kanalnetz.</p> <p><u>Mensch / Tierwohl</u></p> <p>Das Frischwasser für die Seelöwen - Anlage wird über die örtliche Trinkwasserversorgung bezogen. Für das durch Menschen mit genutzte Schwimmbecken ist eine Einhaltung von Vorgaben der Badewasserqualität bzw. Schwimmbadstandard maßgeblich, während für die beiden großen Becken alleine das Tierwohl bzw. die Anforderung an die betreffende Tierhaltung relevant ist. Für den durch Menschen mit genutzten Schwimmbereich und die beiden großen Becken bestehen insofern zwei getrennte Reinigungsprozesse mit entweder täglicher bzw. wöchentlicher Durchspülung der Filter sowie Wasseraustausch. Das Wasser aller Seelöwenbecken wird durch eine betriebsinterne Filteranlage gereinigt. Das aus dem Reinigungsprozess anfallende Spülwasser wird ebenso wie das anfallende Grauwasser in die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde eingeleitet.</p>
Klima	Das in weiten Teilen versiegelte, unbeschattete Plangebiet ist durch ein trockenes, warmes Lokalklima geprägt. Mikroklimatisch bieten sich lediglich in den unmittelbaren Randbereichen der Zierhecken sowie innerhalb der Fundamentreste der Ruine feuchtere Standortbereiche. Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von trockenem, warmen Lokalklima. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist jedoch kaum zu erwarten. Lediglich durch die Strukturanreicherung mit Wasserbecken und neue Grünstrukturen werden lokalklimatisch feuchtere Bereiche entstehen, welche wiederum nur zu begrenzten lokalklimatischen Veränderungen führen werden.
Tiere, Pflanzen und Biotope	Im Plangebiet existierte zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme lediglich ein Gehölzbestand aus einigen Heckenabschnitten, für die kein Ausgleichserfordernis entsteht. Tiere, Pflanzen und besondere Biotope sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, sodass auch hierfür kein Ausgleich

	erfolgen muss. Bei Gehölzentnahmen sind die Schutzfristen einzuhalten, um Beeinträchtigungen von Brutvögeln oder Fledermäusen zu vermeiden.
Landschaftsbild	Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet ist durch das brachgefallene Grundstück negativ geprägt. Momentan ist das Plangebiet von allen Seiten einsehbar. Es ist davon auszugehen, dass das bisherige Landschafts- und Ortsbild durch die Planung positiv beeinträchtigt wird. Die baulichen Anlagen des ehemaligen Landgasthofes werden im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes teilweise abgerissen, teilweise in die Planung integriert (hier: Garagenkomplex, Kellergeschoss des Hauptgebäudes des ehemaligen Landgasthofes). Die Seelöwen - Anlage wird das Ortsbild in diesem Siedlungsbereich neu prägen. Aufgrund der Planungskonzeption und der damit verbundenen Dimensionen der baulichen Anlagen der Seelöwen - Anlage ist anzunehmen, dass sich die Planung in die Umgebungsstruktur integriert.
Mensch und Gesundheit	Da heute im Plangebiet keine Nutzung mehr durch den Betrieb eines Landgasthofes besteht und das Gebiet durch Verfall und Ruinen geprägt ist, hat es derzeit keine Wertigkeit hinsichtlich einer menschlichen Aufenthaltsqualität. Es besteht ein öffentliches Interesse an einer Wiedernutzbarmachung des Grundstückes. Im Zuge der vorliegenden Planung wird das Gebiet für Besucher erlebbar und die menschliche Aufenthaltsqualität aufgewertet. Ein besonderes Angebot mit Alleinstellungsmerkmal ergibt sich aus dem hier vorgesehenen Schwimmen mit Seelöwen, dem zudem ein therapeutischer Charakter zukommt.
Kultur und sonstige Sachgüter	Es sind keine besonderen Auswirkungen erkennbar.
Wechselwirkung	Zwischen dem Schutzgut Landschaftsbild und dem Schutzgut Mensch bestehen vielfältige Wechselbeziehungen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Artenschutz

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten. Sollten Gehölzentnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, ist die Gehölzstruktur auf Brutvögel zu untersuchen. Bei Fund einer Brutstätte ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Reptilien sowie Amphibien können aufgrund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Aufgrund der künftigen Nutzung als Seelöwen - Anlage mit dazugehörigen Wasserbecken entstehen innerhalb des Plangebietes grundsätzlich feuchte Bereiche, welche von Amphibien und Kleintieren in Anspruch genommen werden können. Um eine Fallenwirkung für Amphibien und Kleintiere zu verhindern sind technische Vorkehrungen an Schächten, Einläufen oder anderen Entwässerungsbauwerken sowie an Lichtschächten von unterkellerten Bereichen bzw. Zugängen in den alten Kellerraum vorzunehmen.

Zur Störungsminimierung von Fledermäusen durch Außenbeleuchtungen sind nur gezielt auf die Fläche ausgerichtete insektenfreundliche Beleuchtungen, wie z.B. warmweiße LED - Lampen zulässig. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die in die Umgebung abstrahlen sind unzulässig.

Im Plangebiet besteht kein Erfordernis für ein Ausgleich und Monitoring, da mit dem Bauvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind in der Planzeichnung unter Hinweisen aufgeführt:

- **Eingriffsfristen**

Bei Gehölzentnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten. Wenn innerhalb der Frist die genannten Maßnahmen durchzuführen sind, ist davor die Gehölzstruktur auf Brutvögel zu untersuchen. Bei Fund einer Brutstätte ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
 - 1) Durch technische Vorkehrungen an Schächten, Einläufen oder anderen Entwässerungsbauwerken sowie an Lichtschächten von unterkellerten Bereichen bzw. Zugängen in den alten Kellerraum ist eine Fallenwirkung für Amphibien und Kleintiere zu verhindern.
 - 2) Zur Störungsminimierung von Fledermäusen durch Außenbeleuchtungen sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen, wie z.B. warmweiße LED - Lampen zulässig. Leuchtanlagen, die in die Umgebung abstrahlen, sind unzulässig.

Verfahrensablauf

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger am 24.04.2019 örtlich bekannt gemacht worden und fand vom 02.05.2019 bis einschließlich 03.06.2019 statt.

- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 23.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am 15.10.2019 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger.

Stellungnahmen

Es sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

und der Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 30.04.2020 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 bis einschließlich 03.06.2019 aufgefordert.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 22.10.2019 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 22.11.2019 aufgefordert.

Stellungnahmen

Es wurden im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB Hinweise und Anregungen vorgebracht und in die Abwägungstabelle eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange	Anregung	Berücksichtigung
Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB		
<u>Kreis Ostholstein</u> Ortsplanung und Planungsrecht	Gutachtlicher Nachweis der Unschädlichkeit der Geruchs- und Schallimmissionen i.V.m. der angrenzenden Wohnbebauung	Erstellung einer „Schalltechnischen Untersuchung“ sowie einer „Immissionsprognose zur Beurteilung der Geruchsmissionen“, Darlegungen der Ergebnisse in der Begründung, jeweiliges Gutachten als Anlage in Begründung beigefügt
<u>Kreis Ostholstein</u> Gesundheit	Errichtung und Betrieb der Schwimmbecken nach Vorgaben der Landesverordnung über die Hygiene- und Qualitätsanforderungen in Einrichtungen des Badewesens gemäß Bäderhygieneverordnung - BäderhygVO) vom 17. Mai 2018 im Zusammenhang der DIN 19643 „Aufbereitung von Schwimm- und Badebeckenwasser	Darlegungen in der Begründung
<u>Kreis Ostholstein</u> Naturschutz	Plangebiet befindet sich laut Landschaftsrahmenplan in einem Wasserschongebiet Aufnahme von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in der Planzeichnung Seelöwen - Anlage als Tiergehege mit entsprechenden Bedingungen / Auflagen / Vorschriften Prüfung der gesonderten Kleintierhaltung im westlichen Bereich des Plangebietes	Darlegung im Umweltbericht Unter Hinweise in der Planzeichnung aufgeführt Darlegung in der Begründung, Vorhabenbeschreibung als Anlage in Begründung beigefügt Herausnahme aus der Planungskonzeption
<u>Kreis Ostholstein</u> Bauordnung	Einschätzung betriebsbedingter Emissionen (Bühne, Zuschauer, Tiere, Parkplatz) durch anerkannten Sachverständigen	Erstellung einer „Schalltechnischen Untersuchung“, Darlegung der Ergebnisse in der Begründung, Gutachten als Anlage in Begründung beigefügt

Kreis Ostholstein Brandschutz- dienststelle	Nachweis der Löschwasserkapazität von 48 cbm/h	Druckprüfung der Hydrantenleitungen von der Freiwilligen Feuerwehr Süsel, Darlegung in der Begründung
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck	Anforderungen an Werbeanlagen im Einsichtsbereich der Landesstraße L 309 sind zu berücksichtigen Festlegung von Schallschutzmaßnahmen i.V.m. dem Verkehrslärm der Landesstraße L 309	Unter Hinweise in der Planzeichnung aufgeführt und in der Begründung dargelegt Erstellung einer „Schalltechnischen Untersuchung“, Darlegung der Ergebnisse in der Begründung, Gutachten als Anlage in Begründung beigefügt
Landesamt für Denkmalpflege S-H	Berücksichtigung des Umgebungsschutzes des östlich gelegenen Kulturdenkmales (hier: Tankstelle)	Darlegung in der Begründung
Zweckverband Ostholstein	Nachweis der Löschwasserkapazität von 48 cbm/h Ergänzung der Planungsunterlagen hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung Reglung der Müllentsorgung	Druckprüfung der Hydrantenleitungen von der Freiwilligen Feuerwehr Süsel, Darlegung in der Begründung Erstellung Regenwasserversickerungskonzept, Darlegung in der Begründung Berücksichtigung in Planungskonzeption sowie Aufnahme in Planzeichnung, Darlegung in der Begründung
Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck	Bemaßung der Anbauverbotszone	Aufnahme in Planzeichnung, Darlegung in der Begründung

Geprüfte Planungsalternativen

Es ist anzunehmen, dass bei einem Verzicht auf die Aufstellung eines B-Plans (sogen. „0-Lösung“) das Areal des ehemaligen Landgasthofes weiterhin als Ruine und Lagerfläche für Materialien, Container und Fahrzeuge jeglicher Art bestehen bleibt. Bei einer gänzlichen „Nutzungsaufhebung“ würde die Ruine weiter zerfallen und das Gelände verwahrlosen.

Anderweitige Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes

Es bestehen verschiedene Nachnutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Landgasthofes. Auf den § 6 BauNVO wird in diesem Zusammenhang entsprechend verwiesen. Von einer Wohnnutzung des Geländes ist aus Lärmimmissionsgründen abzusehen.

Anderweitige Planungsalternativen außerhalb des Plangebietes

Das Areal des ehemaligen Landgasthofes bringt aufgrund seiner Vornutzung und seiner Lage im Gemeindegebiet die idealen Voraussetzungen für eine Seelöwen – Anlage mit sich. Die Standortlage, die vorhandenen Bestandsstrukturen (hier: ehemalige Kellerräume des Landgasthofes als Nachnutzungspotenzial) sowie die bestehende Infrastruktur sind im gesamten Gemeindegebiet in dieser Form nicht ein zweites Mal vorhanden. Es erfolgte eine umfangreiche Sondierung und Überprüfung alternativer Standorte für das geplante Vorhaben. Da im bestehenden Plangebiet allerdings bestehende Aufgrabungen bereits eine Anlage von Becken begünstigen und zudem hier eine geeignete Lage für die Erreichbarkeit durch Besucher besteht, kristallisierte sich die Verwendung für die geplante Nutzung unter Standortvarianten heraus. Die Gemeinde Süsel bekundet zudem ein erhebliches Interesse an einer Nachnutzung des ehemaligen Landgasthofes.

31. Okt. 2020

Gemeinde Süsel, den



Bürgermeister