

Stand: 11. Dezember 2025

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 55

DER GEMEINDE SÜSEL

für ein Gebiet am nördlichen Ortsrand von Middelburg, nordöstlich Lüttkamp und westlich Middelburger Straße



Schlie ... Landschaftsarchitektur

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



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Begründung des Planentwurfs</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	11
<b>2.</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	17
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	18
2.4	Erschließung .....	18
2.5	Grünplanung .....	19
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	22
<b>3.</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>23</b>
3.1	Emissionen.....	23
3.2	Immissionen .....	23
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>25</b>
4.1	Stromversorgung.....	25
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	25
4.3	Löschwasserversorgung.....	26
4.4	Müllentsorgung.....	26
4.5	Gasversorgung.....	26
<b>5.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>27</b>
5.1	Bodenschutz .....	27
5.2	Altlasten .....	27
5.3	Abfall .....	28
5.4	Archäologie und Denkmalschutz .....	28
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>43</b>
7.1	Flächenbilanz .....	43
7.2	Bauliche Nutzung .....	43
<b>8.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>44</b>

Anlage 1: Biotypenkartierung Bestand vom 17.03.2023 erstellt durch Schlie ... Landschaftsarchitektur aus Timmendorfer Strand

Anlage 2: Entwässerungsentwurf gemäß A-RW-1 von März 2023 erstellt durch das Ingenieurbüro Mirko Molt aus Lippstadt

Anlage 3: Baugrundbeurteilung 0547-22/30.11.2022 erstellt durch das Ingenieurbüro Schnoor + Brauer aus Bredenbek

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design

Schlie ... Landschaftsarchitektur



# 1. BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Mit der Planung erfolgt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke in Middelburg, um den Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Süsel zu decken.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Umwandlung einer bislang vorwiegend als landwirtschaftlich genutzten Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Middelburg in Wohnbauland.

Das Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen in der Gemeinde Süsel markiert diese Fläche als „Siedlungsflächensuchraum“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 werden somit alle vier im Entwicklungskonzept für Middelburg als Erweiterungskontingent für Middelburg vorgesehenen Baugrundstücke für die Wohnbauflächenentwicklung bis 2036 in Anspruch genommen.

In der Gemeinde Süsel besteht ein Bedarf an umfassenden Bauflächen für Familien. Insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde wird daher Wohnraum in unterschiedlichsten Segmenten benötigt. Daher liegt das Interesse der Gemeinde darin, die Einwohnerzahl zu sichern bzw. zu erhöhen. Ein gesundes Wachstum der Bevölkerung ist erforderlich, um alle infrastrukturellen Einrichtungen, zu denen auch Schulen und Kindergärten zählen, auch zukünftig anbieten zu können.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) können Gemeinden in den ländlichen Räumen 10% neue Wohnungen bauen, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 und auf den Zeitraum bis zum Jahr 2036.

In der Begründung zum Landesentwicklungsplan 2021 unter B zu 3 steht: *„Die Werte von 10 und 15 Prozent beziehen sich auf den Wohnungsbestand 31. Dezember 2020 und den Zeitraum 2022 bis 2036.“* Folglich müssen danach nicht die Neubauten von 2021 angerechnet werden.

Zudem sind Fertigstellungen erst ab dem Jahr 2022 wieder zu beachten.

In der Gemeinde Süsel wurden gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes am 31.12.2020 insgesamt 2.430 Wohnungen ermittelt. Somit beträgt der Entwicklungsspielraum der Gemeinde 243 Wohnungen. Im Jahr 2021 entstanden 9 Wohnungen, die somit nicht einzurechnen sind.

Um die zukünftige Verteilung der Wohnungsentwicklungspotentiale der Gemeinde zu steuern, erfolgte bereits im Vorfeld eine Bedarfsermittlung. Für die Gemeinde wurden dazu bereits im Jahr 2015 alle Dorfschaften innerhalb des Gemeindegebietes im Hinblick auf Nachverdichtungspotenziale (wie Baulücken, in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, Umnutzung von ehemaligen Hofstellen etc.) untersucht. Im Ergebnis wurde am 23.09.2021 ein *„Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Ge-*

werbe- und Tourismusflächen in der Gemeinde Süsel<sup>1</sup> erstellt. Aus den Ergebnissen und den Erkenntnissen zu Bauabsichten bzw. bereits erfolgter Bebauung ergeben sich folgende umsetzbare Entwicklungspotentiale:

**Bild 1:** Auszug „Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen in der Gemeinde Süsel“ vom 23.09.2021, Tabelle 1

Ortschaft	Siedlungsflächen-suchraum Nr.	Größe in ha, brutto	Größe in ha, netto	Baugrundstücke	alle WE (Baugrundstück* Anteil MFH)	Priorität   <sup>2)</sup> / II <sup>3)</sup>
Süsel	1	1,67	1,28	16 <sup>1)</sup>	9	I
	2	5,80	4,46	56	65	I
Barkau	ohne					
Bockholt	1	1,87	1,44	18	20	I
Bujendorf	1	0,99	0,76	10	11	I
Ekelsdorf	ohne					
Fassensdorf	ohne					
Gömnitz	1	0,45	0,35	4	5	II
Gothendorf	1	1,93	1,48	19	21	I
	2	0,15	0,12	2	2	I
Groß Meinsdorf	ohne					
Kesdorf	ohne					
Middelburg	1	0,40	0,31	4	4	I
Ottendorf	1	1,10	0,85	10	12	II
Röbel	1	0,50	0,38	5	6	I
Woltersmühlen	ohne					
Zarnekau	ohne					
<b>Summe</b>		<b>15,06</b>	<b>11,58</b>	<b>144</b>	<b>155</b>	

<sup>1)</sup> gemäß F-Plan im Aufstellungsverfahren ist ein Mischgebiet geplant, daher nur die Hälfte der Baugrundstücke mit Wohneinheiten

<sup>2)</sup> bis 2030

<sup>3)</sup> ab 2030

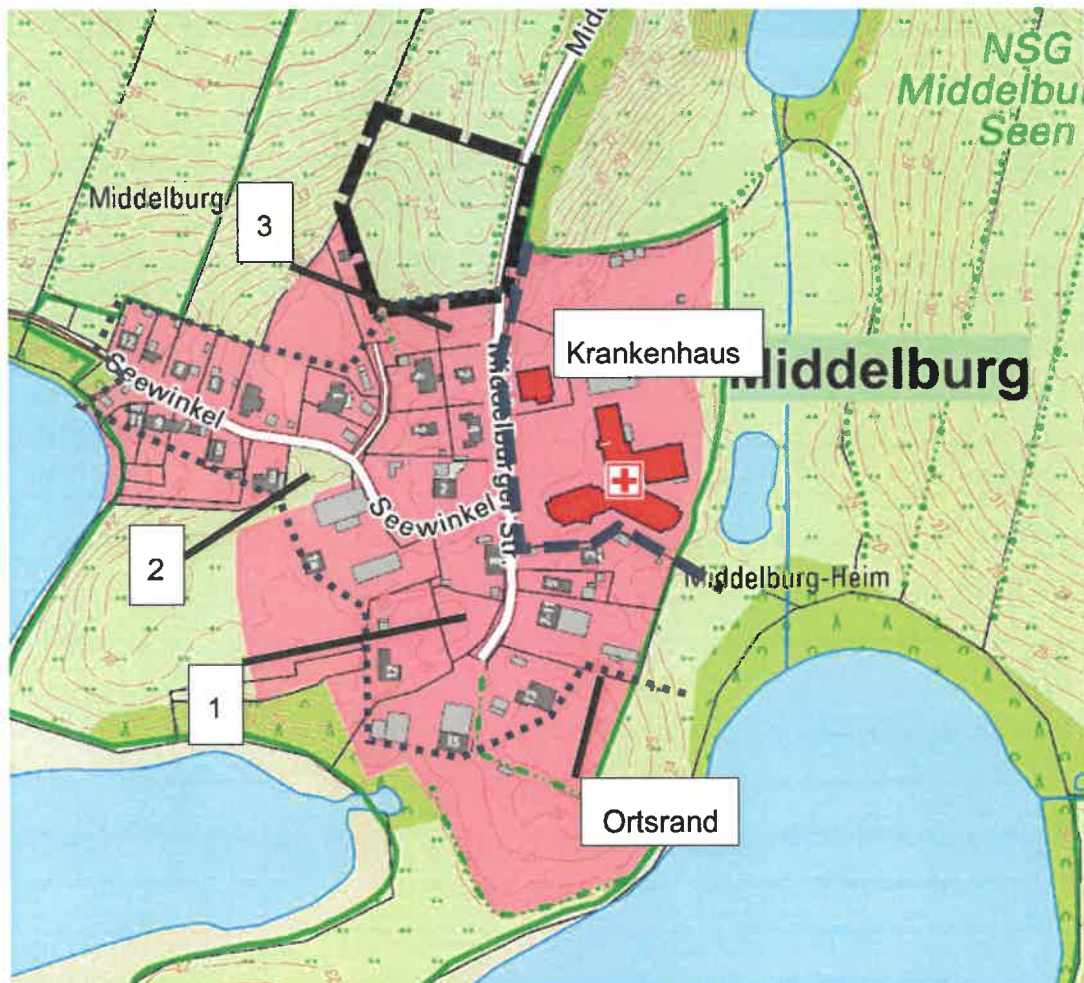
Somit sind die Entwicklungspotentiale im gesamten Gemeindegebiet bekannt. Danach können in Middelburg ca. 4 Wohneinheiten noch geschaffen werden.

Um in Middelburg die ermittelten 4 neuen Wohneinheiten zu entwickeln, und somit bedarfsentsprechenden Wohnraum zu generieren, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Nach einer Prüfung von potentiellen Baulücken, besteht folgendes Nachverdichtungspotential in Middelburg nach § 34 BauGB:

*Bild 2: Entwicklungspotentiale in Middelburg*



Der Ort ist im Nordosten durch das Krankenhaus geprägt. Das Gelände steht für eine Wohnentwicklung nicht zur Verfügung.

Aus dem Bild 2 sind 3 Baulücken zu entnehmen. Alle Flächen dienen als intensiv genutzte Gärten, die der Tatsache geschuldet sind, dass viele Bewohner des Ortes genau hier wohnen, weil sie ein größeres Grundstück bewirtschaften möchten, als es in einen zentralen Ort möglich wäre. Somit stehen diese Baulücken für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.03.2022 und 27.06.2024
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	28.07.2023 – 15.09.2023
x	frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden	§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB	Ab dem 27.07.2023
x	Auslegungsbeschluss		27.06.2024
x	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	ab dem 20.11.2024
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	21.11.2024 – 20.12.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	11.12.2025

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Hier sind vor Ort keine weitergehenden Lebensräume von geschützten Tierarten bekannt.

Allerdings ist zur Erschließung des Plangebietes ein Knickdurchbruch erforderlich. Damit erfolgt ein Eingriff in ein Biotop nach den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen.

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

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 - ordnet Middelburg als ländlichen Raum ein. Zudem liegt der Ort im „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Darüber hinaus beurteilt er das Gebiet als „Vorranggebiet für den Naturschutz“. Dieses beinhaltet das NSG „Middelburger Seen“, das die Vorhabenfläche aber nicht einschließt.

**Bild 3: Auszug Regionalplan**



An die westlich der Zufahrt nach Middelburg liegenden Flächen, zu denen auch das für die Bebauung vorgesehene Flurstück zählt, schließt sich eine Biotopverbundplanung an; diese ist nicht im Landschaftsrahmenplan III, Stand 2020 dargestellt.

**Bild 4: Auszug Landschaftsrahmenplan III, Stand 2020**



Allerdings ist diese Fläche Bestandteil der Biotopverbundplanung des Landes Schleswig-Holstein auf regionaler Ebene. Nach Prüfung der vom LLNL zur Verfügung gestellten Shapedatei mit den Grenzen des Biotopverbundsystems wurde festgestellt, dass der nördliche Teil des Geltungsbereichs zum Schwerpunktbereich 309 des landesweiten Biotopverbundsystems gehört. Dieser Schwerpunktbereich umschließt das Dorf Middelburg.

**Schlie ... Landschaftsarchitektur**



Bild 5: Auszug Shapedatei vom LLUR



Die Entwicklungsziele bestehen in der „Sicherung der artenreichen Biotopbestände durch Aufgabe der Ackernutzung in der Umgebung; Entwicklung nährstoffarmer, kalkreicher Lebensräume zur Ergänzung des Biototypenspektrums“.

Da im Norden des Geltungsbereichs aber eine Knickneuanlage mit umfangreichen Knickschutzstreifen vorgesehen ist, die den künftigen Siedlungsrand definiert, und zudem das nördlich angrenzende Grünland bis an den Fassensdorfer Weg in ca. 160 m Entfernung erhalten wird, bleibt die Funktion des Biotopverbundes erhalten. Damit wird auch den Zielen des § 21 Abs. 6 BNatSchG entsprochen, der die Schaffung von biotopvernetzenden Strukturen beschreibt. Die für das Gebiet 309 definierten Ziele werden durch die Wohngebietsausweisung nicht beeinträchtigt.

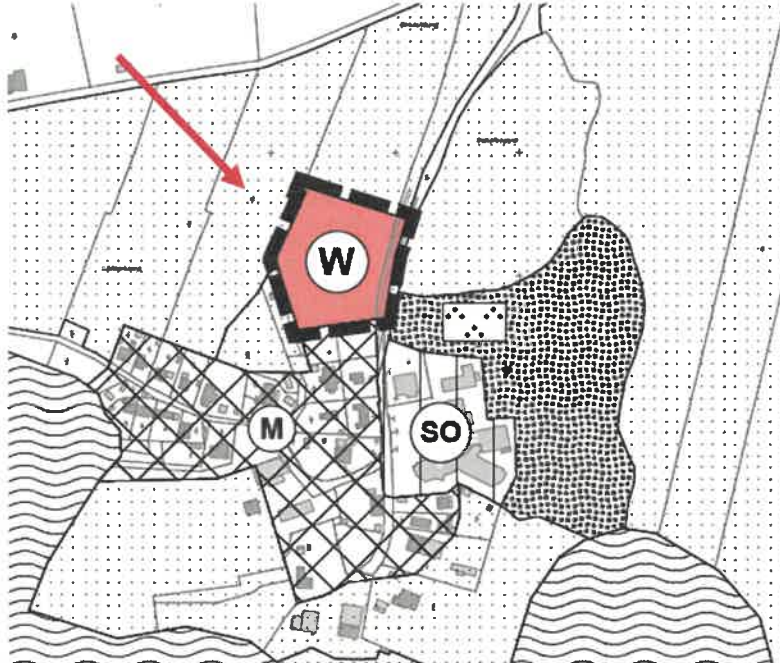
Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden ist nicht vorgesehen.

Für den Ortsteil Middelburg der Gemeinde Süsel sind im Entwicklungskonzept von 2021 an der nunmehr gewählten Lage auf einer Fläche von ca. 0,40 ha max. 4 neue Wohneinheiten vorgesehen. Über diese Wohneinheiten hinaus kann in Middelburg, auch aufgrund der Landesplanerischen Vorgaben zur Entwicklung des ländlichen Raumes, keine weitere Ausweisung von Wohnbauland erfolgen. (siehe Seiten 53 und 54; Ziffer 5.3.7 Middelburg des ENTWICKLUNGSKONZEPTE FÜR SIEDLUNGS-, GEWERBE- UND TOURISMUSFLÄCHEN IN DER GEMEINDE SÜSEL KREIS OSTHOLSTEIN.

## 1.2.2 Kommunale Planungen

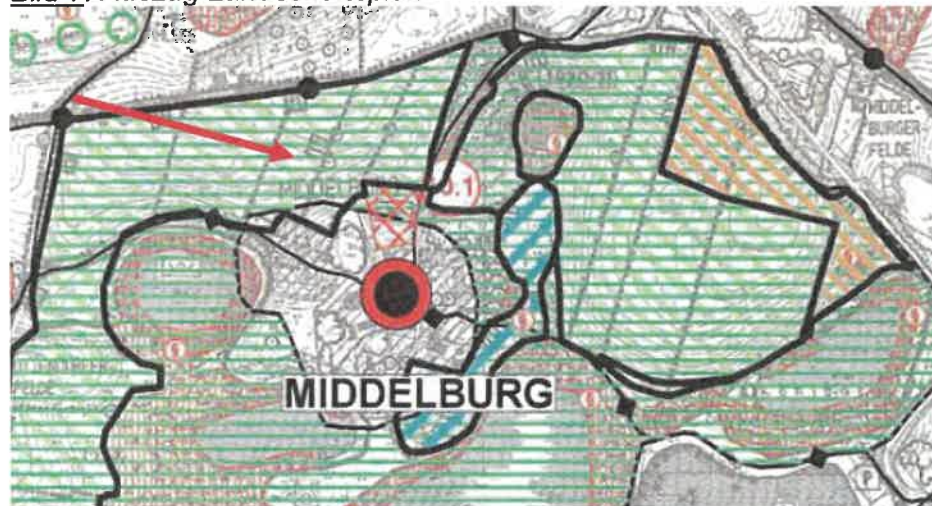
Die im Parallelverfahren aufgestellte 28. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

*Bild 6: Auszug 28. Änderung des Flächennutzungsplanes*



Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt den südlichen Teil des Plangebietes ebenfalls bereits als potentielle Baufläche mit der Nummer 10.1 dar und die verbleibende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“.

*Bild 7: Auszug Landschaftsplan*

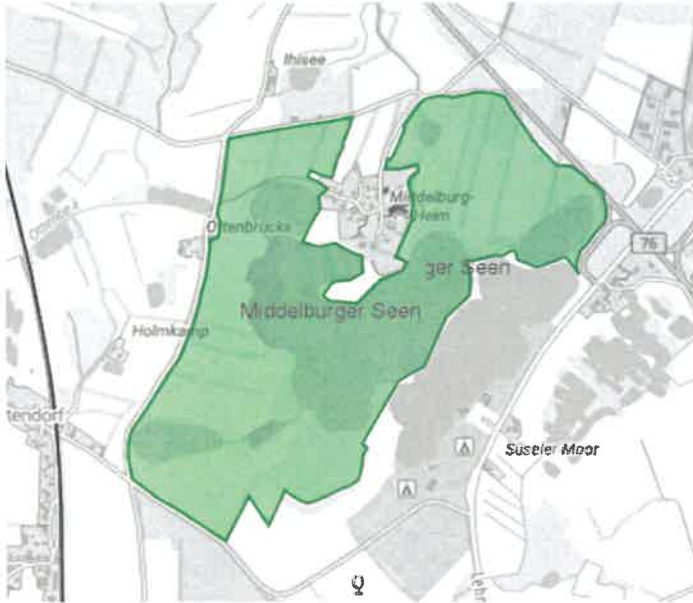


Die vorliegende Planung entwickelt sich nicht aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Süsel. Eine Anpassung des Landschaftsplanes wird vorgenommen, wenn aus gemeindlicher Sicht ein Neuordnungsbedarf des gesamten Planes besteht.

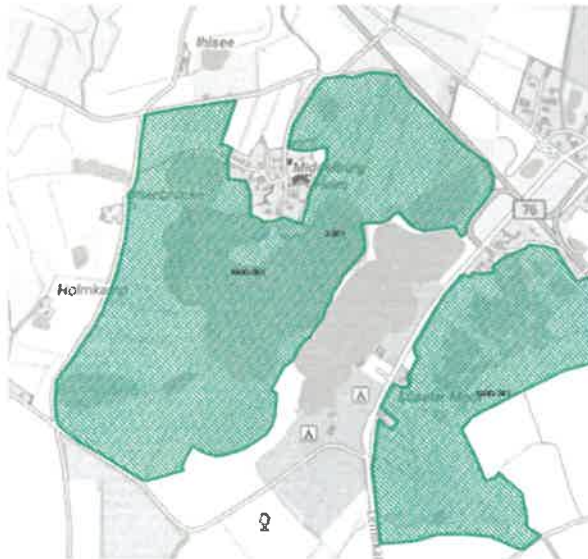
### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Middelburg ist im Osten, Süden und Westen vom NSG „Middelburger Seen“ umgeben, das 1999 ausgewiesen wurde.

*Bild 8: NSG „Middelburger Seen“, Auszug als dem Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein, 17.10.2025*



*Bild 9: FFH-Gebiet 1930-301 „Middelburger Seen“, Auszug als dem Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein, 17.10.2025*



Das NSG und das FFH-Gebiet sind von der Planung nicht betroffen.

Östlich der L 309, in ca. 870 m Entfernung, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Pö-nitzer Seenplatte und Haffwiesen“ an, welches seit dem 26.02.2003 gilt.

Ein unmittelbarer Bezug des Plangebietes zum LSG besteht jedoch nicht.

Die Planung sieht eine Knickbeseitigung im Zufahrtsbereich vor. Die dafür erforderliche Inaussichtstellung nach den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen wurde am 11.11.2025 durch den Landrat des Kreises Ostholstein, Fachgebiet 6.20.2 Natur und Landschaft, Geschäftszeichen: 55.48.03.41-23-0005, erteilt. Der Vorhabenträger hat entsprechend rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten einen entsprechenden Ausnahmeantrag beim Landrat des Kreises Ostholstein, Fachgebiet 6.20.2 Natur und Landschaft, zu stellen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt in der Dorfschaft Middelburg und umfasst ein Gebiet am nördlichen Ortsrand von Middelburg, nordöstlich Lüttkamp und westlich Middelburger Straße.

#### **1.3.2 Bestandsaufnahme**

Im Norden grenzt an das Plangebiet Wohnnutzungen an. Diese sind eingeschossig. Zudem dominiert hier eine typische Wohnstruktur, bestehend aus Einzelhäusern.

Östlich des Plangebietes verläuft eine Gemeindestraße und um Westen sowie Süden grenzt landwirtschaftliche Fläche an.

*Bild 10: Eigenes Foto vom 29.07.2022*





### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet wurde eine Baugrundbeurteilung (0547-22/30.11.2022) durch Grundbau INGENIEURE Schnoor + Bauer GmbH & Co. KG aus Bredenbek erstellt.

Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

*Bild 11: Auszug Baugrundbeurteilung (0547-22/30.11.2022)*

## 9. ZUSAMMENFASSUNG

Unterhalb einer Deckschicht aus Mutterböden, örtlich auch Auffüllungen, stehen nahezu ausnahmslos bis zu den Endteufen Sande an; nur bei BS 2, im Nordosten der untersuchten Fläche, wurde ein Mergelhorizont in knapp 4 m Tiefe erbohrt.

Während der Bohrarbeiten wurde nur am deutlich tiefsten Punkt des Gebiets, und zwar bei BS 7 in knapp 4 m Tiefe Wasser angetroffen (=22,54 mNHN); selbst bei einem zeitweiligen Anstieg durch übliche Schwankungen übt Grundwasser keinen nennenswerten Einfluss aus.

Unter Zugrundelegung der punktuell ausgeführten Baugrundaufschlüsse ist zu erwarten, dass übliche Einfamilienhaus- und Doppelhausgrößen, Straßen und Kanalbaumaßnahmen grundsätzlich konventionell, d.h. flachgegründet möglich sind; Detailbeurteilung der Einzelobjekte gemäß EC 1997.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist – wenngleich mit relativ geringen  $k_f$ -Werten – möglich.

### STICHWORT

BODENSCHICHTUNG

WASSER

BEBAUARKEIT

## 2. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde ursprünglich im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Mit der Entscheidung des BVerwG vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), angenommen. Daher ist eine Umstellung des Verfahrens nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden und wird entsprechend in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dabei soll die im Verfahren nach § 13b BauGB begonnene Systematik des WA-Gebietes fortgesetzt werden. Hier wurde die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes so vorbereitet, dass sich ein Baugebiet entwickelt, das vorrangig dem Wohnen dient. Dabei wurde sich orientiert an Urteilen zu Bebauungsplänen, die nach § 13b BauGB erstellt worden sind.

Der VGH München hat z. B. in einer – von den Kreisen und vom Land angewendeten - Entscheidung v. 9.5.2018 - 2 NE 17.2528 – festgelegt, dass bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen sind, um den Anforderungen des § 13b BauGB mit dem dahinterstehenden Art. 3 der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Programme und Pläne (Plan-UP-RL) zu entsprechen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein, also auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan UPRL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Dies wäre der Fall beispielsweise bei Kinderbetreuungseinrichtungen, die für den Bedarf im Gebiet nötig werden, oder für das Gebiet nötige Infrastruktureinrichtungen ohne Beeinträchtigungspotential.

Auch in seiner Entscheidung v. 4.5.2018 – 15 NE 18.382 – hat der VGH München gefordert, dass die Gemeinde bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie die Verfahrenserleichterungen des § 13b BauGB in Anspruch nehmen will. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.

Um der Rechtauffassung zu einem Baugebiet, welches der örtlichen Wohnbauentwicklung für Hauptwohnungen dienen soll, zu entsprechen, werden folgende Festsetzung auch weiterhin aufgenommen:

*„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.“*

Darüber hinaus besteht das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen, als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu der vorher genannten Festsetzung zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

*„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“*

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich um eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

*„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl.*

§ 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagentyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

*„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“*

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen“ wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

*„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)“*

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragraphen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

#### Allgemein zulässig bleiben damit:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nebenwohnungen und Ferienwohnungen werden hingegen unzulässig.

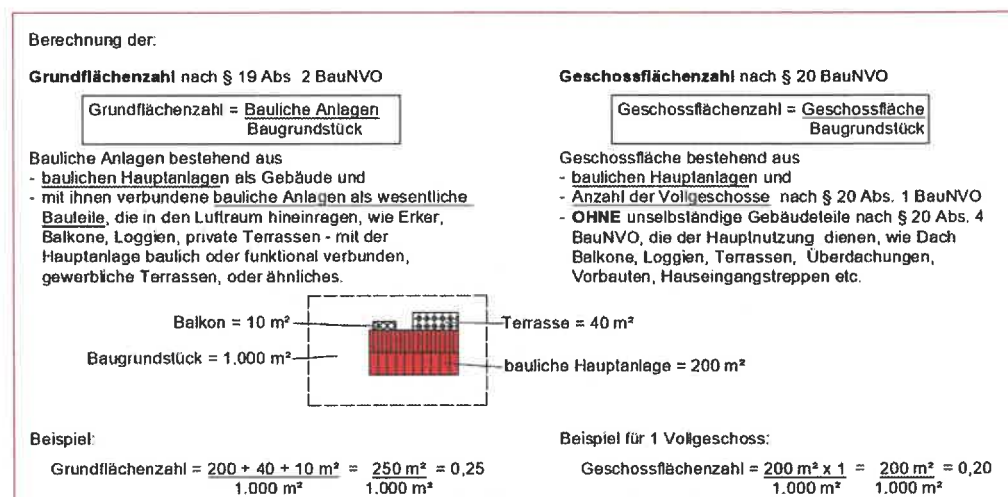
Der Bau von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen ab einer Höhe von 1,25 m bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, oder Spielgeräte bis zu der Höhe, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

## 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung stehen eingeschossige Wohngebäude. Damit sich das Plangebiet in diese Struktur – und in den Ortsrand – einfügt, wird im Plangebiet nur eine maximal eingeschossige Bauweise zugelassen.

Die WA-Gebiete sind für Einzelhäuser vorgesehen. Daher werden die Grundflächen der baulichen Anlagen auf 250 m<sup>2</sup> und die Geschossflächen auf 200 m<sup>2</sup> je Baugrundstück begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht somit eine durchgängige Eingeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> je Vollgeschoss.

**Bild 12: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl**



Es erfolgt für alle Baugebiete die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Oberkante der baulichen Anlagen von 10,00 m über Erdgeschossfußboden (Oberkante Rohfußboden) (BP).

Der maßgebliche Bezugspunkt (BP) für die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen wird durch die Fahrbahnoberfläche der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße in der Straßenmitte bestimmt. Die detaillierten Regelungsinhalte sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

Der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke können im Einzelfall vorgenommen werden.

Für alle Baugebiete ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= 50 % von der Grundflächenzahl) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

Es erfolgt die Festsetzung von nur 4 überbaubaren Grundstücksflächen, die eng gezogen sind, so dass sie jeweils ein Baugrundstück abbilden. Mit der Festsetzung zusammen, dass die Grundfläche der baulichen Anlage auf 250 m<sup>2</sup> und die Geschossflächen auf 200 m<sup>2</sup> je Baugrundstück begrenzt werden, sind somit nur 4 neue Gebäude möglich.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

## **2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

Im Ort Middelburg sind Einzelhäuser mit nur einer Wohnung dominierend. In der Regel wohnen hier Menschen, die gerne größere Wohnungen und Grundstücke bewirtschaften möchten. Diese Struktur soll in der Planung aufgenommen und fortgeführt werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke mindestens 1.000 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) betragen muss.

Eine bauliche Weiterentwicklung des Ortes ist nicht durch eine bandförmige Entwicklung parallel der Gemeindestraßen gewünscht. Stattdessen ist ein Neubaugebiet geplant, das die vorhandene Ortstruktur weiterführt. Deshalb wird auch die gesamte Breite des nördlichen Ortsrandes in die Gebietserweiterung einbezogen.

Wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, hat die Ortslage Middelburg nur eine begrenzte Entwicklungskapazität für Wohnungen.

Um der bestehenden spezifischen städtebaulichen Grundstruktur der Gemeinde zu entsprechen, und dabei die Ziele des Landes in Bezug auf die Wohnungsentwicklung einzuhalten, beinhaltet die Planung großzügige Grundstücke, auf denen größere Wohngebäude entstehen können; begrenzt auf nur eine Wohnung je Gebäude als Wohngebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Im Plangebiet ist eine Privatstraße geplant. Diese muss für die Anlieger, Ver- und Entsorgungsnetze und Rettungsfahrzeuge aller Art gesichert werden. Daher er-

folgt die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu deren Gunsten.

### 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung stehen kaum öffentliche Parkplätze bereit. Daher ist es im Sinne der Gemeinde, dass im Plangebiet ausreichend Stellplätze für den eigenen Bedarf zur Verfügung stehen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Diese Regelung entspricht den Inhalten der Stellplatzsatzung der Gemeinde Süsel.

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlicher technischer Anlagen ermöglichen. Damit soll die Blendwirkung und die daraus resultierende Weitsichtigkeit unterbunden werden. Darüber hinaus sind Dächer von Carports und Garagen als Gründächer herzustellen.

Um das Einfügen der Garagen in das Gesamtbild der Straßenzüge zu sichern, sind diese, sofern von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar, aus den gleichen Materialien herzustellen, wie die Hauptkörper.

Auch ist eine übermäßige Abschottung der Grundstücke durch bis zu 2 m hohe Zäune nicht gewünscht. Stattdessen sollen sich die neuen Grundstücke in die dörflich geprägte Ortstruktur einpassen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m als Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun zulässig sind, der zum Baukörper ausgerichtet ist

Zwecks Durchgrünung des Plangebietes ist je Grundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

### 2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße Middelburger Straße direkt erschlossen, die im Norden an die alte Bundesstraße B 76 stößt. Diese wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert, genau wie die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsrün". Über diese Straße besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Anschließend an die Middelburger Straße ist eine private Zufahrt bzw. Erschließung geplant, die nach Westen verläuft, bzw. in einem Wendehammer mündet. Im Anschluss an den Wendehammer ist ein Fußweg zum Spielplatz vorgesehen, der im Südwesten an das Plangebiet grenzt. Diese Gesamterschließung dient der Sicherung der Einbindung des Plangebietes in das gewachsene Dorf. Die dafür erforderlichen Flächen werden als „private Straßenverkehrsfläche“ bzw. als „private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Gehweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Parallel der privaten Straßenverkehrsfläche verläuft eine private Verkehrsfläche "Verkehrsrün", die der Entwässerung der Planstraße dienen wird.

Da über diese Straße die Wertstoffsammlung erfolgt, wird ein Wertstoffsammelplatz südlich der Kreuzung Middelburger Straße/Planstraße in der öffentlichen Verkehrsfläche "Verkehrsrün" festgesetzt. Dieser dient nur am Sammeltag als Abstellplatz für Abfallbehälter.

Middelburg ist per öffentlichem Nahverkehr (ÖPNV) erreichbar und somit an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Planung bereitet den Bau von ca. 4 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 4$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 1,4 \text{ Pkw/h}$$

Diese 1,4 Pkw mehr können sich über die Gemeindestraße in zwei Richtungen verteilen. Diese und alle folgenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

#### **2.4.1 Stellplätze**

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Eine entsprechende Festsetzung sichert die Unterbringung des privaten Individualverkehrs auf den Privatgrundstücken der künftigen Grundstückseigentümer.

#### **2.4.2 Parkplätze**

In den Gebieten können max. 4 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85/95)“, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 1 bis (: 3 =) 2 Parkplätze nachzuweisen. Innerhalb der Planstraße sind zwei neue Parkplätze vorgesehen.

### **2.5 Grünplanung**

#### **2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Parallel der östlichen und westlichen Gebietsgrenze bestehen Knicks mit markanten Bäumen, die in ihrem Bestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert werden.

Erschließungsbedingt ist der Knickdurchbruch notwendig. Für diesen Knickdurchbruch ist ein Ersatz erforderlich. Dieser soll plangebietsintern an der nördlichen Grenze des Plangebietes entstehen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

Parallel zu den geplanten und vorhandenen Knicks sind 3 m breite Schutzstreifen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ wie folgt anzulegen:

- Ansaat der Knickschutzstreifen mit Regiosaatgut, für Feldraine und Säume, Gräseranteil max. 20 %, Kräuteranteil min 80 %; Mahd 1 x jährlich zwischen 01. Juli und 15. August.

Die Knickschutzstreifen dienen dem Schutz der gesetzlich geschützte Knicks.

Im Anschluss an die Knickschutzstreifen werden weitere Blühstreifen angelegt, die dem Ausgleich dienen. Zudem erfolgt nach Süden hin die Festsetzung einer weiteren privaten Grünfläche, die als Blühstreifen zu entwickeln ist. Die Blühstreifen sind sie wie folgt anzulegen und zu bewirtschaften:

- Ansaat der Blühstreifen mit Regiosaatgut, für Feldraine und Säume, Gräseranteil max. 20 %, Kräuteranteil min 80 %; Mahd 1 x jährlich zwischen 01. Juli und 15. August.

Damit die "Blühstreifen" und der neu geplante Knick gesichert umgesetzt werden, erfolgt die Festsetzung, dass diese Maßnahmen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes dienen.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Bäumen, die im Bereich der privaten Erschließung festgesetzt werden, um das Gebiet zu durchgrünen. Diese zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Das Ziel der Gemeinde ist es, dass die Bereiche der Baugebiete, die nicht baulich genutzt sind, sich mit ortstypischen gärtnerischen Strukturen entwickeln sollen. Steingärten jeglicher Art gehören nicht dazu. Um diese gestalterische Zielsetzung umzusetzen, erfolgt die Festsetzung, dass die Freiflächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Schottergärten entsprechen dieser Zielvorgabe nicht und sind daher ausgeschlossen.

Des Weiteren sind nur befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

## 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs:

Mit einer Entwicklung von Bauplätzen einschließlich Erschließung ist eine Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen.

gen. Die Kompensation für Eingriffe in Knicks richtet sich nach den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 13.06.2013.

Danach werden für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zunächst die Größen der zu erwartenden Eingriffsflächen ermittelt. Diese werden zur Bestimmung der Eingriffsintensität mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend hoch angesetzt wurde. Aus der Summe aller Teilflächen ergibt sich der gesamte Ausgleichsbedarf.

In einem zweiten Schritt wurden analog zur obigen Flächenermittlung die Flächen im Geltungsbereich ermittelt, die nach Abschluss der Umgestaltung einen Wert für den Naturhaushalt besitzen. Auch diesen wurde dem künftigen Biotopwert entsprechend ein Ausgleichsfaktor zugewiesen.

<b>Bestandsflächen</b>			
<b>Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>) / Länge (m)</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (m<sup>2</sup>)</b>
<b>GYy</b> , mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland 4 Wohngrundstücke mit GR 250 m <sup>2</sup> zzgl. 50 % für Nebenanlagen	1.500 m <sup>2</sup>	0,5	750 m <sup>2</sup>
<b>GYy</b> , mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland Anlage einer Stichstraße von 583 m <sup>2</sup>	583 m <sup>2</sup>	0,5	292 m <sup>2</sup>
<b>GYy</b> , mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland Anlage eines Fußwegs in wassergebundener Decke von 119 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	0,3	36 m <sup>2</sup>
<b>Summe des Ausgleichsbedarfes</b>			<b>1.078 m<sup>2</sup></b>
<b>HWy</b> , Knickdurchbruch zur Erschließung der Grundstücke 7 m (5,5 m Fahrbahn plus Randflächen)	7 m	3	21 m
<b>HWy</b> , Knickfunktionsverlust durch angrenzende Wohngrundstücke 190 m	190 m	0,2	38 m
<b>Summe des Ausgleichsbedarfes für Knicks</b>			<b>59 m</b>

<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>			
<b>Art des Ausgleiches</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>) / Länge (m)</b>	<b>Ausgleichs- faktor</b>	<b>Ausgleichs (m)</b>
Knickschutzstreifen (3m), im Norden beidseitig, Blühstreifen im Süden, extensiv zu pflegen	968 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
Blühstreifen (i.M. 4m, Breite bis zu 7,5m im Norden), Blühstreifen im Süden, extensiv zu pflegen	1.385 m <sup>2</sup>	1	1.385 m <sup>2</sup>
<b>Summe des erbrachten flächenhaften Ausgleichs</b>			<b>1.385 m<sup>2</sup></b>
Neuanlage von Knicks im Geltungsbereich 69m	69 m	1	69 m
<b>Summe des erbrachten Ausgleiches für Eingriffe in Knicks</b>			<b>69 m</b>

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen ist der erforderliche Ausgleich erbracht).

Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neugestaltet.

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Allgemeines Wohngebiet. Südwestlich des Plangebietes liegt ein Spielplatz, dessen Anbindung im Plangebiet über einen Gehweg gesichert wird.

### 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:*

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren, die auf die Umgebung ausstrahlen.

Im Plangebiet entstehen ca. 4 Wohneinheiten. Bewegen sich die Fahrzeuge 2x am Tag sind das 16 Verkehrsbewegungen. Diese können sich in zwei Richtungen verteilen; also sind es je Strecke ca. 8 Verkehrsbewegungen mehr.

Dieser Wert ist in der Bauleitplanung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf 24 Stunden zu verteilen.

Daraus resultieren:

- tags 0,48 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (8 x 0,06 DTV) und
- nachts 0,09 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (8 x 0,011 DTV).

Diese Verkehrsmengen führen zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung von mehr als 3 dB (A), was eine Verdopplung der jetzigen Lärmimmissionen darstellen würde.

#### 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:*

Die Ortslage Middelburg wird als Stichstraße über die Middelburger Straße angefahren.

In Middelburg lebten im April 2021 insg. 78 Hauptbewohner und 7 Nebenbewohner. Wird von einem Belegungsschlüssel von 2 Bewohner je Haushalt ausgegangen, sind das max. 43 Haushalte.

Weiterhin befindet sich in Middelburg das Klinikum Middelburg als Fachkrankenhaus der Geriatrie. Gemäß deren Internetseite <https://www.deutsches-krankenhaus-verzeichnis.de/app/portrait/802c8066119fb44a/personal/aerzte> sind mit Datum vom 25.02.2025, um 12 Uhr, hier vorhanden:

Anzahl Betten: 120

## Personal des Krankenhauses

Anzahl Ärztinnen und Ärzte: 17,52  
Anzahl Pflegekräfte gesamt: 114,85  
Anzahl therapeutisches Personal: 45,33

Bei ca. 178 Mitarbeitern sind ca. 20 % abzuziehen, die im Urlaub oder krank sind. Das sind dann 143 Mitarbeiter.

Von 143 Mitarbeiter kommen geschätzt 60 % mit einem PKW, da es Fahrgemeinschaften gibt und an der im Nordosten befindlichen alten Bundesstraße B 76 eine Bushaltestelle gibt, von der aus Busse Richtung Eutin und Neustadt i. H. halten.

Somit reisen ca. 86 Mitarbeiter per Pkw an.

Eine Geriatrie ist die medizinische Spezialdisziplin, die sich mit den körperlichen, geistigen, funktionalen und sozialen Aspekten in der Versorgung von akuten und chronischen Krankheiten, der Rehabilitation und Prävention alter Patientinnen und Patienten sowie deren spezieller Situation am Lebensende befasst. Da die Patienten hier länger behandelt werden, sind die Besucherströme weniger hoch als in einer üblichen Klinik. Die Anrechnung von einem Besucher je Bett stellt daher ein Maximum da.

Aus den g. Zahlen setzt sich der Zielverkehr wie folgt zusammen:

43 Haushalte x 4 An- und Abreisen pro Tag = 172 Verkehrsbewegungen  
86 Mitarbeiter x 2 An- und Abreisen pro Tag = 172 Verkehrsbewegungen  
Geschätzte Belieferungen 50 x 2 = 100 Verkehrsbewegungen  
120 Betten x 2 An- und Abreisen pro Tag = 240 Verkehrsbewegungen

Gesamt pro Tag: 684 Verkehrsbewegungen

Im Osten grenzt die gemeindliche Zufahrt an das Plangebiet. Mehr als geschätzt 684 Kfz verkehren hier nicht am Tag. Die Fahrbahnmitte liegt 24 m entfernt von der nächsten neu überbaubaren Grundstücksfläche.

Gemäß den Berechnungsformeln nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wirken folgende Immissionen von der Gemeindestraße auf das Plangebiet:

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 684 x 0,06 = 41 Kfz/h  
nachts 684 x 0,008 = 4 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	41 Kfz/h	6 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittelungspegel	57,64 dB	47,68 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	53,73 dB	43,00 dB
Abstand	24 m	24 m
Höhe	1 m	1 m
Orientierungswerte für WA-Gebietes	55,00 dB	45,00 dB
Beurteilungspegel	< 54,40 dB	< 43,32 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet werden nicht überschritten. Somit ist ein gesundes Wohnen und Arbeiten gesichert. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine überregionalen Straßen oder Bahntrassen in unmittelbarer Nähe, die Immissionen auf das Plangebiet ausstrahlen könnten.

Auch befinden sich in der Umgebung keine imitierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe.

## **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 der Zweckverband Ostholstein. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird im Trennverfahren über eine Freigefälleleitung dem Schmutzwasserpumpwerk auf dem Grundstück der AMEOS-Klinik Middelburg zugeführt und von dort mittels Druckrohrleitung entlang der Middelburger Straße in das Bestandsnetz des ZVO zur zentralen Kläranlage Timmendorfer Strand überführt.

Über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Bestandskanals in der Middelburger Straße kann derzeit keine Aussage getroffen werden, da keine Bestandsunterlagen vorliegen, es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit gegeben ist. Das abfließende Regenwasser auf der neu geplanten Erschließungsstraße wird über eine Mulde, bzw. einen Ablauf einer Rigole zugeführt und anschließend versickert.

Die befestigte Fläche (Zufahrten, Garagen und Terrassen) auf den Privatgrundstücken können ebenfalls an die Rigole im Wendehammer angeschlossen werden.

Das Wasser von den privaten Wohngebäuden sollte auf den Grundstücken gesammelt und versickert oder genutzt werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des privaten Bauantrags zu erbringen.

Die Berechnungen gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW

1“ ergeben einen deutlich geschädigten Wasserhaushalt. Das Bebauungsgebiet ist dem Fall 2 zuzuordnen.

Die Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung wurde am 27.03.2023 erteilt.

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.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW –Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung –sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gesichert werden kann.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas ist nur möglich, wenn die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt dann 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 Baustelleneinrichtungen (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 abgetragenen 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 wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

### 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.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 02.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

### 5.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

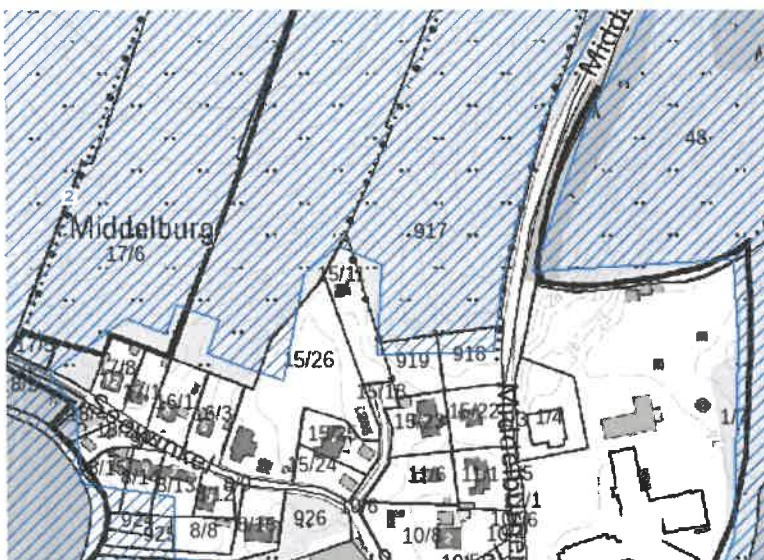
Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 5.4 Archäologie und Denkmalschutz

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher ist vor dem Beginn von Erdarbeiten die Fläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu untersuchen. Vorhandene Denkmale werden ggf. geborgen und dokumentiert.

*Bild 13: Karte vom 03.08.2023 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein*



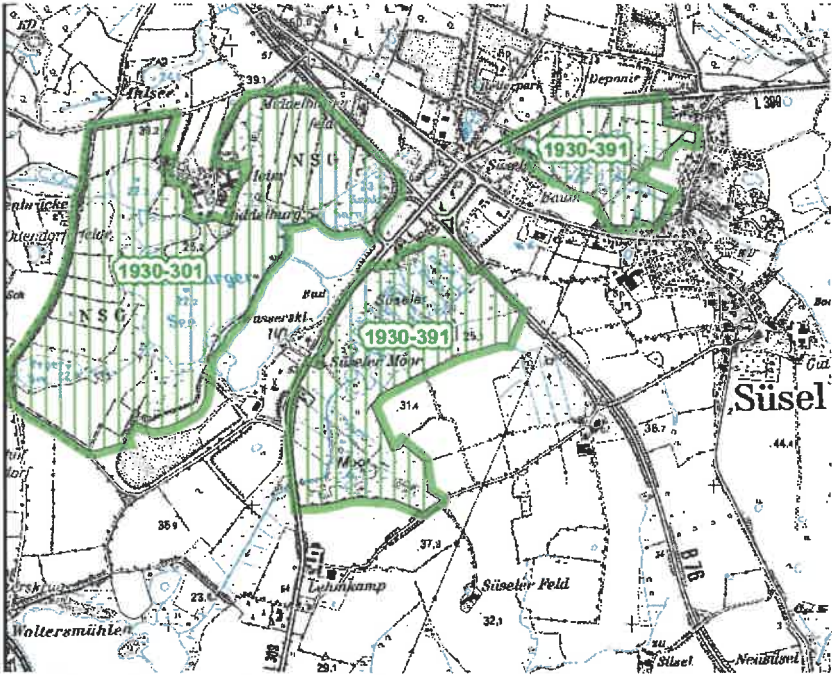
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

<b>UMWELTBERICHT gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur UMWELTPRÜFUNG (UP) zum B-Plan Nr. 55 der Gemeinde Süsel</b>		
<b>Einleitung</b>		
Die Gemeinde Süsel verfolgt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 55 die Schaffung von Wohnbauland in Form von vier Grundstücken in Middelburg. Es soll Wohnraum für Familien geschaffen und die Eigenentwicklung der Gemeinde Süsel sowie die Auslastung der gemeindlichen Infrastruktur (Kitas, Schule) gesichert werden. Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 0,90 ha. Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im März 2023.		
<b>Inhalte und Ziele des B-Planes, Ziele des Umweltschutzes</b>		
1.1	<b>Größe</b> des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 55	Ca. 0,90 ha
1.2	<b>Städtebauliche Ziele</b>	Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 55 soll die Schaffung von Wohnbauland in Middelburg ermöglicht werden. Hierbei handelt es sich um das Wohnbauflächenkontingent für den Ort bis 2036. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich des B-Plans nachgewiesen.
1.3	<b>Darstellung im Landschaftsplan</b>	Der Landschaftsplan der Gemeinde Süsel weist die Hälfte des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche aus. Damit entspricht die Planung nur teilweise den Darstellungen des Landschaftsplans.


1.4	Im B-Plangebiet zu beachtende Schutz-kriterien:	
1.4.1	Natura-2000-Gebiete	<p>Das Dorf Middelburg ist mit Ausnahme einiger landwirtschaftlicher Flächen im Norden vom Natura 2000-Gebiet 1930-301 „Middelburger Seen“ umgeben. Übergreifendes Schutzziel ist „die Erhaltung der Seenlandschaft mit ihrem relativ nährstoffarmen Verlandungsmoor, den umgebenden artenreichen Feucht- und Nassgrünländern sowie den Magerstandorten auf den angrenzenden Hügeln“ (<a href="http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/gebietssteckbriefe/1930-301.pdf">http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/gebietssteckbriefe/1930-301.pdf</a>).</p> <p>Östlich der L 309 liegt zudem das Natura-2000-Gebiet 1930-391 „Süseler Baum und Süseler Seen“.</p>  <p>Negative Effekte infolge der Planung sind wegen der punktuellen, kleinräumigen Wirkungen von vier Baugrundstücken, die nicht unmittelbar an das Schutzgebiet angrenzen, nicht zu erwarten.</p>
1.4.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG	<p>Keine Naturschutzgebiete im Geltungsbereich des B-Plans 55 vorhanden.</p> <p>Das Naturschutzgebiet „Middelburger Seen“ ist nahezu identisch mit dem Natura 2000-Gebiet 1930-301 „Middelburger Seen“; letzteres grenzt im Süden von Middelburg unmittelbar an die Dorflage an (s.o.). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt zum Teil nur ca. 25 m. Dort trennt die Middelburger Straße das Schutzgebiet vom geplanten Baugebiet.</p> <p>Insbesondere gilt es,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Gewässerökosysteme der Seen einschließlich der Ufer und Verlandungszonen in einem möglichst naturnahen Zustand,</li> </ol>

		<p>2. den relativ nährstoffarmen Zustand der Gewässer als Lebensraum für typische und gefährdete Lebensgemeinschaften,</p> <p>3. das mesotrophe Verlandungsmoor südlich des Middelburger Sees mit seinen teilweise sehr seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren,</p> <p>4. die Brut-, Rast- und Mauserbestände der zum Teil im Bestand bedrohten Wasser-, Röhricht- und Wiesenvögel,</p> <p>5. die extensiv genutzten Grünlandbereiche und die der Eigenentwicklung überlassenen Flächen</p> <p>zu erhalten und zu schützen sowie</p> <p>6. ehemalige landwirtschaftlich genutzte Flächen zu entwickeln.</p> <p>Diese Schutzziele sind infolge der Planung nicht zu gefährdet.</p>
1.4.3	<b>Nationalparke</b> gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.
1.4.4	<b>Landschaftsschutzgebiete</b> gemäß § 15 LNatSchG	<p>Das Landschaftsschutzgebiet „Pönitzer Seen und Haffwiesen“ liegt ca. 870 m südöstlich des Geltungsbereichs. Die Schutzziele</p> <p>a) die Sicherung der vielfältigen Landschaftsbereiche in ihrer Gesamtheit (...),</p> <p>b) der Wasserhaushalt (...) und</p> <p>c) die Seen mit ihren Uferbereichen (und) die Wasserqualität zu erhalten und, ggf. zu verbessern</p> <p>werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>
1.4.5	Gesetzlich geschützte <b>Biotope</b> gemäß § 21 LNatSchG	<p>Es sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Hierbei handelt es sich um:</p> <p>- die das Plangebiet im Westen und Osten begrenzenden Knicks.</p>
1.4.6	<b>Wasserschutzgebiete</b> gemäß § 4 LWG sowie <b>Überschwemmungsgebiete</b> gem. § 57 LWG	<p>Keine Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG vorhanden.</p> <p>Keine Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG vorhanden.</p> <p>Südlich des Geltungsbereichs, den größten Teil von Middelburg einbeziehend, liegt das Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerks Süsel.</p>
1.4.7	<b>Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen</b> (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	<p>Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher ist vor dem Beginn von Erdarbeiten die Fläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu untersuchen. Vorhandene Denkmale werden ggf. geborgen und dokumentiert.</p>
1.4.8	<b>Bundesartenschutzverordnung</b> gemäß § 1	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

	BArtSchV	Aufgrund der Art der Planung ist aber nicht damit zu rechnen, dass verbotene Handlungen nach der Bundesartenschutzverordnung an geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeübt werden.
1.4.9	<b>Besonders geschützte und streng geschützte Arten</b> nach § (2) Nr. 14 BNatSchG	<p>Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.</p> <p>Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, da die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen nur ein allgemeines Lebensraumpotential für geschützte Tier- und Pflanzenarten besitzen. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Arten des Grünlandes sowie der aufgelockerten Siedlungen mit großen Gärten zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Hochwertige, artenreiche Biotope liegen dagegen im nahen gelegenen FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Middelburger Seen“ nordöstlich der Middelburger Straße.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gehölzbestände im Geltungsbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogelarten, der Haselmaus und Teillebensräume von Fledermäusen sind.</p> <p>Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen zur Herstellung der Zufahrt 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.</p> <p>Bei Beachtung dieser Verbote werden, die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.</p>
1.5	<b>Sonstige Umweltbelange</b>	
1.5.1	<b>Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens</b>	Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.
1.5.2	<b>Abfallerzeugung</b>	Besondere Abfälle fallen im Rahmen der geplanten Wohnnutzung des Gebiets nicht an.
1.5.3	<b>Umweltverschmutzung und Belästigung</b>	Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen und der künftigen Wohnnutzung des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
1.5.4	<b>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b>	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

## Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1	Bestandsaufnahme a) der <b>einschlägigen Aspekte</b> des derzeitigen Umweltzustandes	Siehe Anlage 2: Bestandsplan zum B-Plan 55  Zu a)  Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 55 liegt am nördlichen Ortsrand von Middelburg, der von Einzelhausbebauung mit sehr großen Gärten geprägt ist.  Im Geltungsbereich liegt Grünland vor, das im Osten und Westen von Knicks gerahmt wird. Grünland schließt auch im Westen und Norden an, während im Osten die Middelburger Straße das Gebiet begrenzt. Über diese gelangt man zur B 76.  <u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u>  Bei der für die Aufstellung des B-Plans Nr. 55 überplanten Fläche handelt es sich um mäßig artenreiches Dauergrünland (GYy), das intensiv beweidet wird. Auf intensive Bodenbearbeitung wird aber offensichtlich verzichtet. Die Grasnarbe ist nicht nivelliert und die vorkommenden Arten nicht gleichmäßig auf der Fläche vorkommend. Dominant sind diverse Wirtschaftsgräser, Zweikeimblättrige sind zerstreut vorhanden. Diese beschränken sich auf häufig vorkommende Arten wie Löwenzahn ( <i>Taraxacum officinale</i> ), Gewöhnliches Ferkelkraut ( <i>Hypochaeris radicata</i> ), Vogelmiere ( <i>Stellaria media</i> ), Ackerhornkraut ( <i>Cerastium arvense</i> ), Krauser Ampfer ( <i>Rumex crispus</i> ) und Scharbockskraut ( <i>Ranunculus ficaria</i> ).  Südlich grenzen strukturarme Gärten (SGz) an.  Die Grünlandfläche und die Gärten besitzen eine <u>allgemeine Bedeutung für den Naturschutz</u> .  Die angrenzenden Knicks sind aus verschiedenen typischen Gehölzarten wie Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ), Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ), Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Weiden ( <i>Salix spec.</i> ) und Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) aufgebaut, der Bestand ist recht dicht. Es sind einige alte, wertvolle Überhälter vorhanden, insbesondere Eichen ( <i>Quercus robur</i> ), aber auch Hybridpappeln ( <i>Populus x hybr.</i> ). Die Wälle sind wegen des bewegten Geländes recht breit bzw. besitzen unterschiedlich hohe Wallhöhen und -längen. In der Krautschicht des westlichen Knicks bildet Efeu ( <i>Hedera helix</i> ) eine dichte Bodenbedeckung. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnten Geophyten wie Schneeglöckchen ( <i>Galanthus nivalis</i> ) und Winterling ( <i>Eranthis hyemalis</i> ) festgestellt werden. Mindestens der Winterling hat sich aus den nahen liegenden Gärten hierher verbreitet. Die Gehölzbestände besitzen eine <u>besondere Bedeutung für den Naturschutz</u> .  Im Osten grenzt die asphaltierte Middelburger Straße mit begleitendem Geh- und Radweg (SVs) an. Sie bildet eine Zäsur zum FFH-Gebiet Middelburger Seen. Das östliche Bankett, in dem ebenfalls alte Eichen stehen, ist intensiv gepflegt (SVi). Das westliche Bankett geht in den Knickwall über, ist gehölzfrei (SVo) und extensiv gepflegt. Die versiegelten Flächen besitzen eine <u>geringe Bedeutung für den Natur-</u>
-----	---	---

		<p><u>schutz.</u></p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u></p> <p>Die für die geplante Nutzung in Anspruch genommene Fläche hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Arten der Siedlungen und der Agrarlandschaft zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Die umgebenden Knicks mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und auch als Tierlebensraum werden mit Ausnahme eines 7 m langen Abschnitts erhalten. Deshalb wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Im Folgenden werden anhand der Biotopausstattung einzelne Artengruppen betrachtet.</p> <p><u>Säugetiere</u></p> <p>Es ist davon auszugehen, dass aus der Artengruppe Säugetiere überwiegend Arten des Siedlungsraums und der Agrarlandschaften zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Eine Ausnahme stellen Fledermäuse dar. In den stärkeren Bäumen &gt; 40 cm Stammdurchmesser können Fledermausquartiere vorhanden sein. Mit Ausnahme von einer Graupappel (Stammdurchmesser 40 cm), die im Knickabschnitt steht, in dem die Zufahrt angelegt wird, bleiben aber alle alten Bäume erhalten. Eine Höhlung konnte bei der Kartierung durch Sichtkontrolle nicht festgestellt werden. Um die Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse gänzlich auszuschließen, sind die Gehölze im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. zu fällen.</p> <p>Der Landschaftsausschnitt besitzt zudem eine Bedeutung als Jagdrevier von Fledermäusen. Mit der geplanten Bebauung geht diese Eigenschaft aber nicht verloren.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 55 liegt im Verbreitungsgebiet der <u>Haselmaus</u>, die mit den Knicks am Ost- und Westrand des Grünlands eine grundsätzlich günstige Habitatstruktur vorfindet. Die Artenvielfalt der Knicks ist allerdings für Haselmäuse nicht optimal ausgebildet. Es sind aber z.B. die Arten Hasel, Schlehe und Weißdorn vorhanden (vgl. Foto 1)</p> 
--	--	---

	<p>Foto: Knick an der Middelburger Straße mit Haselsträuchern</p> <p>Zur Herstellung der Zufahrt ist ein Knickdurchbruch in einer Breite von 7 m anzulegen. Obwohl die für Haselmäuse optimale Artenvielfalt von mind. 12 verschiedenen, zu unterschiedlichen Zeiten fruchtenden Gehölzarten nicht gegeben ist, wird vorsorglich davon ausgegangen, dass das Gebiet Teilhabitat der Haselmaus ist.</p> <p>Haselmäuse leben in der aktiven Phase im Sommer auf den Gehölzen und gehen nur selten auf den Boden. Ende Oktober / Anfang November beginnt die Zeit des Winterschlafs, der in Bodennestern in der lockeren Laubschicht, im Moos, an Wurzelstubben etc. abgehalten wird. Daher sind notwendige Fällungen im auch für Fledermäuse geeigneten Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. auszuführen. Hierbei handelt es sich um eine Vergrämuungsmaßnahme, bei der evtl. vorhandene Haselmäuse nach dem Winterschlaf in die benachbarten Knickabschnitte wandern können. Die maximal 7 m sind von den Haselmäusen leicht zu überwinden.</p> <p>Die anschließend notwendigen Gehölzrodungen als Maßnahme zur Vermeidung von Zugriffsverboten (das Tötungs- und Verletzungsrisiko darf nicht signifikant erhöht werden) sind im Nachgang entweder ab Mai oder vor Beginn der Winterruhe im Frühjahr bis zum 15.10. vorzunehmen. Die Maßnahme ist durch fachlich versierte Umweltbaubegleitung abzusichern. Die ökologische Funktion des Lebensraumkomplexes bleibt bei Entfernung der genannten Gehölze erhalten.</p> <p><u>Vögel / Brutvögel</u></p> <p>Der Landschaftsausschnitt besitzt aufgrund seiner Strukturen vor allem ein Lebensraumpotential für Gehölzbewohner der Knicks und der Siedlungsränder. Zudem sind Arten der Agrarlandschaften und einzelne Arten mit sehr großen Revieren zu erwarten.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die typische Vogelwelt der Knicklandschaften anzutreffen ist, deren Arten insbesondere die Gehölze der Knicks und der Gärten nutzen. Hierzu werden auch Arten gezählt, die in den Krautschichten unter Gehölzen brüten. Typische Vertreter der Knicks sind die Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>), Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>), Amsel (<i>Turdus merula</i>), Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>), Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>), Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>), Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>). Diese gehölz- oder gebüschbrütenden Arten bauen jährlich neue Nester und haben keine besonderen Bindungen an spezielle Lebensraumstrukturen.</p> <p>Die Grünlandfläche selbst ist für diese Arten nur von geringer Bedeutung. Mit Ausnahme eines Knickdurchbruchs auf einer Länge von 7 m, der für die Herstellung der Zufahrt notwendig ist, werden die hochwertigen Biotope von der Planung nicht berührt. Potenzielle Brutplätze bleiben erhalten.</p> <p><u>Weitere Artengruppen</u></p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Gewässer vorhanden, die Lebensräume von <u>Amphibien</u> sein könnten. Dementsprechend ist die Bedeutung des Geltungsbereichs als Landlebensraum als gering einzustufen.</p>
--	---

	<p>Den Lebensraum- und Nahrungsansprüchen von <u>Reptilien</u> entspricht der Landschaftsraum nicht.</p> <p>Die durchschnittliche Lebensraumausstattung lässt nur Wirbellose ohne spezielle Ansprüche erwarten.</p> <p><u>Boden:</u></p> <p>Das Bearbeitungsgebiet liegt im Übergangsbereich der weichseleiszeitlichen Grund- und Endmoränen. Westlich der L 309 sind Sande und Kiese vorhanden, die als Kiesgruben genutzt werden und wurden. Östlich der L 309 sind Geschiebelehne und -mergel vorhanden</p> <p>In der Weichseleiszeit haben sich beim Abtauen der Gletscher Schmelzwassersande abgelagert, die von Geschiebedecksanden überlagert werden. Aus diesen Sandböden haben sich Braunerden mit Podsol, also weit verbreitete Bodentypen gebildet.</p> <p>Die Bodenfunktionen der Sandböden (Pflanzenstandort, Lebensraum der Tierwelt, Aufnahme und Versickerung von Niederschlagwasser, Bindung von Schadstoffen etc.) sind erhalten. Das Porenvolumen für pflanzenverfügbares Wasser und Luft ist grundsätzlich hoch, das Filtervermögen von Sandböden gegenüber Schadstoffeinträgen ist dagegen gering. Dementsprechend besteht eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers in Bezug auf Nähr- und Schadstoffeinträge.</p> <p>Attablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Die Grundwassersituation ist im Detail nicht bekannt. Tiefere Bodenschichten aus Sanden und Kiesen werden zur Trinkwassergewinnung des Wasserwerks Süsel genutzt. Eine Gefährdung des Grundwasserkörpers liegt gemäß Umweltportal Schleswig-Holstein nicht vor.</p> <p><u>Gewässer:</u></p> <p>Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der nächstgelegene See ist der Achtersee im Südwesten, der ca. 200 m entfernt liegt.</p> <p><u>Klima:</u></p> <p>Ostholstein ist von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Süsel liegt in Bezug auf den Jahresniederschlag etwas unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm.</p> <p>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 schauerartigen Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten</p>
--	---

		<p>Niederschlagsmengen (&gt; 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.</p> <p>Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West.</p> <p>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. Allerdings wirken Moore wegen ihres hohen Wassergehalts ausgleichend auf das Lokalklima.</p> <p><u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u></p> <p>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 Süsel durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO<sub>2</sub>), Stickstoffverbindungen (NO, NO<sub>2</sub>) Ozon, Schwebstaub etc. gering. Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen zudem für eine weiträumige Verteilung der Emissionen.</p> <p><u>Orts- und Landschaftsbild, Erholung:</u></p> <p>Das Landschaftsbild im Umfeld des B-Plans ist sehr heterogen. Der geplante Wohnstandort ist weitestgehend von Gehölzbeständen eingerahmt und so in die Landschaft eingebunden. Zudem ist die Fläche von der tiefer gelegenen Straße aus kaum einsehbar.</p> <p>Der Geltungsbereich ist aktuell nicht für die landschaftsgebundene Erholung erschlossen.</p>
2.1	<b>b) Umweltmerkmale</b> die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<p>Zu b)</p> <p>Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.</p>
2.2	<b>Prognose</b> über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
2.2a)	<b>Durchführung der Planung</b> <b>Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:</b>	
	<b>- Mensch</b>	<p>Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 55 sollen die planerischen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauland in Middelburg geschaffen werden. Mit der Ausweisung sollen Bauplätze für die Eigenentwicklung der Gemeinde und zur Auslastung der gemeindlichen Infrastruktur im ländlichen Raum geschaffen werden. Von der neuen</p>

		Stichstraße aus wird ein Fußweg ins Dorf angelegt, der ein ergänzendes Angebot für die Naherholung darstellt.
	<b>- Pflanzen</b>	<p>Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen wird es zu einem Verlust von Pflanzenstandorten kommen. Dieser Verlust besteht in der erstmaligen Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche für Bebauung. Diese besitzt als Wirtschaftsgrünland eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz (Grünlandflächen mit „Allerweltsarten“) ist, so dass es zu geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen kommen wird.</p> <p>Die den Standort rahmenden Knicks werden als nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop mit Ausnahme von 7 m zur Herstellung der Zufahrt erhalten. In diesem Abschnitt muss eine Graupappel (<i>Populus x canadensis</i>) mit 40 cm Stammdurchmesser gefällt werden.</p> <p>Zum Ausgleich wird am Nordrand des Geltungsbereichs ein 69 m langer Knick mit den Arten des „bunten Knicks“ neu angelegt. An diesem und allen vorhandenen Knicks werden Knickschutzstreifen angelegt. Diese werden mit einer Regiosaatgutmischung mit 80 % Kräuteranteil und 20 % Gräseranteil angesät. So wird die pflanzliche Artenvielfalt deutlich erhöht. Die Flächen werden einmal jährlich zwischen dem 01. Juli und dem 15. August gemäht. Das Mähgut ist abzufahren, Düngung ist nicht vorzusehen. So wird das Potenzial der sandigen Böden zur Entwicklung von Magergrünland gehoben. Durch Einzäunung mit einem geeigneten Zaun (z.B. Wildschutzzaun, Schafdraht) werden die Flächen vor Nutzung durch Anlieger geschützt.</p> <p>Das Gebiet wird mit der Pflanzung von 9 großkronigen Bäumen durchgrünt. Weiterhin werden 4 Gärten angelegt. Das pflanzliche Artenspektrum wird sich deutlich verschieben: Anstelle der Arten des Grünlands werden Arten der Siedlungsbereiche / Gärten treten. Die Artenvielfalt erhöht sich, allerdings wird eine Vielzahl nicht heimischer Arten auftreten.</p>
	<b>- Tiere</b>	<p>Mit der Ausweisung des Wohngebiets wird Wirtschaftsgrünland überformt, das eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und auch die Tierwelt besitzen. Die säumenden Knicks am Rand des Geltungsbereichs sowie große Einzelbäume sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Tierwelt und werden mit Ausnahme von 7 m Knick erhalten. Sie bleiben als Lebensraum für die Tierwelt bestehen und dienen spezialisierten und zum Teil geschützten Arten, wie Fledermäusen und der Haselmaus, als potentielle Quartiere und Fortpflanzungsstätten.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt am Dorfrand und ist aktuell nicht beleuchtet. Eine umfangreiche Straßenbeleuchtung ist nicht notwendig. Dennoch wird in den Stadien der Projektplanung darauf geachtet, dass die einzusetzenden Leuchtmittel geringstmögliche Auswirkungen auf die Tierartengruppen Insekten, Vögel und Amphibien sowie eine minimale Streuwirkung besitzen. Weitere Emissionen mit Auswirkungen auf Tiere und Tierlebensräume sind nicht erkennbar.</p> <p>Eine Belastung der umgebenden Biotop kann während der Bauphase, aufgrund des Baulärms und der mit dem Bau verbundenen Eingriffe, nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Struktur der umgebenden Landschaft ist jedoch davon auszugehen, dass die ökologi-</p>

		sche Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
	<b>- Boden</b>	Mit der Ausweisung des Wohngebietes ist eine weitere Versiegelung von 1.452 m <sup>2</sup> verbunden. Dieses stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, was Einschränkungen der Bodenfunktionen zur Folge hat.
	<b>- Grundwasser</b>	Der Geltungsbereich liegt am Rand eines Trinkwassergewinnungsgebietes, wo das Wasser aus tieferen sandigen und kiesigen Bodenschichten gewonnen wird. Die oberflächennah anstehenden Sandböden besitzen eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.  Die Versiegelungen stellen einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen lokal erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert und verbleibt so im Landschaftsraum.
	<b>- Oberflächenwasser</b>	Die außerhalb des Plangebiets gelegenen Gewässer werden von der Planung nicht beeinflusst.
	<b>- Klima</b>	Mit der Versiegelung in Form von Straßen-, Wege- und Gebäudeflächen ist eine Veränderung und Beeinträchtigung des Lokalklimas verbunden. Diese wird durch die umgebende freie Landschaft gedämpft. Die Auswirkungen werden durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und die Anpflanzung von Bäumen ausgeglichen.
	<b>- Luft</b>	Mit der Erschließung von 4 neuen Wohngrundstücken kann mehr Verkehr mit entsprechenden Emissionen ausgelöst werden. Weiterhin wird die Staubentwicklung kleinflächig zunehmen. Die daraus resultierenden geringfügigen Effekte auf das Schutzgut Luft sind jedoch zu vernachlässigen. Empfehlenswert ist die freiwillige Pflanzung von Gehölzen in den Gärten, um die negativen Effekte zu dämpfen.
	<b>- Landschafts- und Ortsbild</b>	Das Landschaftsbild wird verändert. Die Baugrundstücke aber bleiben überwiegend von Gehölzen gerahmt und sind so eingegrünt. Im Norden wird ein zusätzlicher Knick angelegt, der neben der Ausgleichsfunktion für den Naturhaushalt auch eine neue Ortsrandeingrünung bildet. Im Süden wird zur bestehenden Bebauung hin ein Blühstreifen geschaffen.
2.2b)	<b>Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:</b>	
	<b>Größe des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 55</b>	ca. 0,90 ha

	<b>- Mensch</b>	Die Fläche bliebe ohne die Aufstellung des B-Plans Nr. 55 als landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland – und für die Produktion von Nahrungsmitteln bzw. Futtermitteln erhalten.
	<b>- Pflanze</b>	Der Grünlandbestand bliebe als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Pflanzenstandort mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt erhalten. Wegen der anstehenden Sandböden könnte das Entwicklungspotenzial zu Magergrünland genutzt werden, was eine erhöhte Artenvielfalt sowohl der Pflanzen- als auch der Tierwelt bedingen würde.  Die nach § 21 LNatschG geschützten Knicks blieben vollumfänglich erhalten, der Verlust von 7 m Knick würde vermieden.
	<b>- Tier</b>	Die Tierlebensräume blieben in ihrem aktuellen Zustand erhalten. Der Verlust von 7 m Knick als hochwertiger Lebensraum für die Tierwelt unterbliebe, ebenso wie die Veränderung des Landschaftsraums vom landwirtschaftlich geprägten Bereich zum Siedlungsraum.
	<b>- Boden</b>	Eine mögliche Steigerung der Versiegelung um maximal 1.452 m <sup>2</sup> unterbliebe. Die landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten.
	<b>- Grundwasser</b>	Erhalt des Status quo mit Erhalt der Grundwasserneubildungsrate.
	<b>- Oberflächenwasser</b>	Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.
	<b>- Klima</b>	Erhalt des aktuell vorhandenen Lokalklimas.
	<b>- Luft</b>	Erhalt der aktuellen Luftbelastung.
	<b>- Kultur- und Sachgüter</b>	Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung mit oberflächlicher Bodenbearbeitung. Keine Vorabuntersuchung der Fläche und evtl. Funde mit Erkenntnissen zur Siedlungsgeschichte Ostholsteins.
	<b>- Landschafts- und Ortsbild</b>	Das Orts- und Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form erhalten. Eine Neugestaltung des Landschaftsbildes unterbliebe.
2.3	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	Bei den Minimierungsmaßnahmen handelt es sich vor allem um folgende Maßnahmen:  <u>Baubedingte Beeinträchtigungen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz der Knicks während der Bauphase durch geeignete, fest installierte Bauzäune</li> <li>- Nutzung künftiger Gebäude- und Verkehrsflächen für die Baustellenerschließung und als Material-, Boden- und Baustofflager.</li> <li>- Wahl geeigneter Zeiträume für die Durchführung der Baumaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Pflanzen- und</li> </ul>

	<p>Tierwelt einschl. geschützter Arten und Maßnahmen zum Schutz geschützter Biotope während der Bauphase; der Fällzeitraum von Gehölzen wird auf den Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. beschränkt, um Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Brutvögeln und Haselmäusen zu vermeiden. Die Rodung des 7 m langen Knickwalls wird entweder ab Mai oder wieder bis zum 15.10. ausgeführt, um die Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden.</p> <p><u>Anlagebedingte Beeinträchtigungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitestgehender Erhalt der rahmenden Knicks / geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG / §21 LNatSchG) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Minimierung der Breite des Knickdurchbruchs auf 7 m (5,5, m Fahrbahnbreite plus Randflächen zum Angleichen des Geländes).</li> <li>- Erhalt der wertvollen Überhältereichen</li> <li>- Einhalten eines Schutzabstandes zum gemäß §21 LNatSchG geschützten Knick durch Festlegung der Baugrenzen (mindestens 1H, hier 10 m) gemäß Knickerlass.</li> <li>- Anlage eines 3 m breiten Knickschutzstreifens, in den meisten Abschnitten ergänzt um 3 bis 5 m breite Blühstreifen. Um die Nutzung als „Gartenerweiterung“ mit Komposthaufen, Gartenhäuser, Zierrpflanzen etc. von den angrenzenden Grundstücken aus zu vermeiden, sind die Knickschutzstreifen mit einem geeigneten, dauerhaften Zaun (bspw. Schafdraht, Viereckgeflecht) von ca. 1,40 m Höhe einzuzäunen.</li> <li>- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden aufgrund des flächensparenden Erschließungssystems als Stichstraße</li> </ul> <p><u>Betriebsbedingte Beeinträchtigungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken.</li> <li>- Im Zuge der Projektplanung Konzeption einer sparsamen Beleuchtung mit nach unten abstrahlenden Leuchten im langwelligen Bereich (&lt; 3000 Kelvin).</li> <li>- Einzäunung der Knickschutzstreifen und der Blühstreifen, um Nutzung durch Anwohner und Spaziergänger zu vermeiden. Die Anbindung der Flächen an die freie Landschaft ist dabei zu bedenken.</li> </ul> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist über die Minimierungsmaßnahmen hinaus ein Ausgleich in einer Größenordnung von 1.078 m<sup>2</sup> und der Anlage von 59 m Knick zu erbringen.</p> <p>Der Ausgleich wird im Geltungsbereich des B-Plans durch folgende Maßnahmen erbracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuanlage eines 69 m langen Knicks im Norden mit beidseitig 3 m Knickschutzstreifen</li> <li>- die Anlage von Blühstreifen im Anschluss an die Knickschutzstreifen sowie am Südrand des Geltungsbereichs. Diese sind ebenso wie die Knickschutzstreifen mit Regiosaatgut (80 % Kräuteranteil, 20 % Gräseranteil) anzusäen.</li> </ul>
--	--

		<p>- Anpflanzung von 9 großkronigen Bäumen, davon 5 Bäume entlang des geplanten Gehwegs und zusätzlich 1 Baum je Grundstück.</p> <p>So lassen sich die durch die Aufstellung des B-Plans ausgelösten Funktionsverluste kompensieren.</p>
2.4	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, die Planung ist dem Ort angemessen.

<b>Zusätzliche Angaben</b>		
3.1	<b>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	Da es noch keine konkrete Projekt- und Zeitplanung für die Baugebietserschließung gibt, können bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen wie Emissionen, Abfälle und Risiken für die menschliche Gesundheit nicht konkret prognostiziert und bewertet werden.
3.2	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung</b>	<p>In der Bauphase ist die Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz durch die Bauleitung zu überwachen. Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nur zwischen dem 01.12. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres zulässig. Die Rodung der Wurzelstubben des zu entfernenden Knickabschnitts ist vorsorglich außerhalb der Winterschlafzeiten der Haselmaus entweder bis zum 15.10. oder ab Mai zu roden. Alternativ ist der Abschnitt auf mögliche Winterester zu untersuchen. Evtl. vorhandene Nester sind von geeigneten Personen umzusiedeln.</p> <p>Die Knicks als geschützte Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bleiben mit Ausnahme von 7 m für die geplante Zufahrt erhalten und sind während der Bauphasen durch fest verankerte Bauzäune zu schützen.</p>
3.3	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b>	Die wohnbauliche Entwicklung von Middelburg beschränkt sich auf die Schaffung der vier im B-Plan Nr. 55 ausgewiesenen Bauplätze. Weitere Vorhaben sind in Middelburg deshalb nicht geplant. In ca. 800 m Entfernung liegt der B-Plan Nr. 14, der auf ehemaligen Kiesabbauflächen eine Wasserskianlage und einen Campingplatz ausweist. Eine erhebliche kumulierende Wirkung beider Vorhaben auf einzelne Schutzgüter kann aufgrund ihrer jeweils stark lokalen Wirkung nicht festgestellt werden.
3.3	<b>Zusammenfassung</b>	<p>Die Gemeinde Süsel verfolgt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 55 die Schaffung von 4 Baugrundstücken.</p> <p>Die Gesamtfläche des Gebiets an der Middelburger Straße beträgt ca. 0,90 ha. Aktuell ist die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt und im Osten und Westen von Knicks gefasst. Im Süden grenzt Einzelhausbebauung mit großen Gärten an.</p> <p>Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Aufstellung des B-Plangebiets Nr. 55 mit nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt insbesondere aufgrund der zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodens verbunden ist. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsum-</p>

		fang von 1.078 m <sup>2</sup> und 59 m Knick wider. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich des B-Plans erbracht.
--	--	---

Überschlägige Gesamteinschätzung:

	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
X	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

## 7. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	4.400 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.630 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	970 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>9.000 m<sup>2</sup> (0,90 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung ermöglicht eine Bebauung mit ca. 4 Wohneinheiten auf 4 Einzelgrundstücken.

## 8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel hat den Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11. Dezember 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Süsel, den 24. JUNI 2026



*S. Meininghaus*  
(in Vertretung S. Meininghaus)  
(1. Stv. Bürgermeisterin)