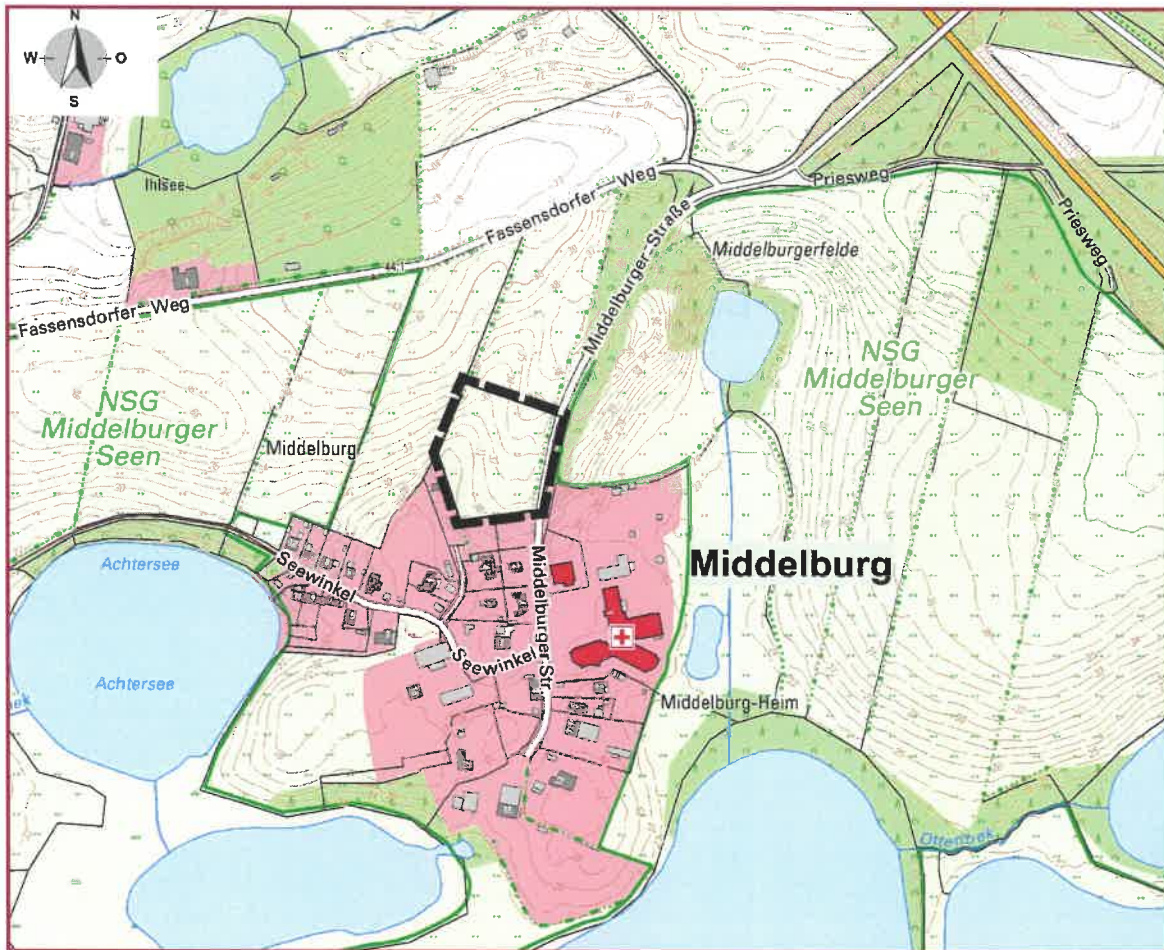


1. Ausfertigung



Stand: 11. Dezember 2025

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

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

1.	Ziel der Bauleitplanung	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange.....	3
2.2	Sonstige Umweltbelange	4
2.3	Dokumentation des Planverfahrens.....	5
2.4	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange	5
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Landschaftsarchitektin, M.A Urban Design

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 11. Dezember 2025 wurde der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel gefasst.

1. ZIEL 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.

2. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

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.

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.

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.

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 ENTWICKLUNGSKONZEPTES FÜR SIEDLUNGS-, GEWERBE- UND TOURISMUSFLÄCHEN IN DER GEMEINDE SÜSEL KREIS OSTHOLSTEIN.

Der Flächennutzungsplan stellt nur den südlichen Teil des Plangebietes als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar und den verbleibenden Bereich als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch (BauGB).

Um § 8 BauGB zu entsprechen, ist somit eine 28. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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*“.

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.

Das Plangebiet gilt als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 erforderlich.

2.2 Sonstige Umweltbelange

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

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

Östlich der L 309, in ca. 870 m Entfernung, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Pönitzer 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.

2.3 Dokumentation des 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

2.4 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden (siehe Anlage 1 der Begründung),
- neue bisher nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden,
- oder im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes Lebensstätten geschützter Tierarten beeinträchtigt werden. Gemäß den Bestandserhebungen durch das Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. 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 Lebensraumsprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Hochwertige, artenreiche Biotope liegen dagegen im nahen gelegenen FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Middelburger Seen“ nordöstlich der Middelburger Straße. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gehölzbestände im Geltungsbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogelarten, der Haselmaus und Teillebensräume von Fledermäusen sind. 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. Bei Beachtung dieser Verbote werden, die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.

Wie dem Punkt 2.2 zu entnehmen ist, ist zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes im Osten ein Knickdurchbruch erforderlich. 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, erteilt.

Weiter ist in Punkt 2.1 bereits darauf hingewiesen, dass die westlich der Zufahrt nach Middelburg liegenden Flächen Bestandteil der Biotopverbundplanung des Landes Schleswig-Holstein auf regionaler Ebene ist. 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. 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.

Weitere wesentliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten (siehe zuzüglich Umweltbericht).

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Am 15.09.2023 und am 19.12.2024 wurden durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein folgende Hinweise abgegeben, die planungsrelevant waren:

1. Es ist gemäß dem Erlass vom 10.10.2019 zu den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ ein Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung zu erbringen. → *Die Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung wurde am 27.03.2023 erteilt.*
2. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist zu überarbeiten. Der Knickschutzstreifen wird nicht als Ausgleichsmöglichkeit für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ anerkannt, da er eine notwendige Maßnahme im Rahmen der Funktionsgarantie der Knickneuanlage darstellt und ohnehin anzulegen ist. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop sind nicht gleichzusetzen mit Eingriffen in das Schutzgut „Boden“. → *Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde dahingehend geändert, dass die Knickschutzstreifen nicht auf den Ausgleich angerechnet werden. Der erforderliche Ausgleich wird trotzdem nachgewiesen.*

3. Vom Knick sind ausreichende Abstände zu der Bebauung einzuhalten. Dieses ist durch mindestens 3 Meter breite Schutzstreifen vorzusehen, in denen keine Bebauung (auch keine Hütten, Spielgeräte u.a.) zulässig sind. → *Gemäß textlicher Festsetzung 6.2 sind die Knickschutzstreifen (und zusätzlich auch die Blühstreifen) mit einem mindestens 1,40 m hohen Weidezaun an den Grundstücksgrenzen einzufrieden. Damit sollen Fremdnutzungen ausgeschlossen und der Erhalt und die Entwicklung der Funktionen im Naturhaushalt gesichert werden. Die Stellungnahme wurde zudem dahingehend berücksichtigt, dass ein Zaun zwischen den WA-Gebieten zu den Grünstreifen festgesetzt wird.*
4. Die Breite des Knickschutzstreifens (3 Meter) sowie die Mahdtermine sind in die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zu übernehmen. → *Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass die Mahdtermine als Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen wurden.*
5. Für die geplante Knickbeseitigung ist im weiteren Verfahren ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. → *Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Inaussichtstellung liegt vor.*
6. Der Umgang mit dem potentiellen Verlust des Lebensraums der Haselmaus Problematik ist zu konkretisieren. → *Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass in der Begründung die Fäll- und Rodungszeiten aufgenommen worden sind sowie die Maßnahmen zur Umweltbaubegleitung.*
7. In der Planzeichnung ist zu ergänzen, dass alle festgesetzten Bäume bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind. → *Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.*
8. Die festgesetzten Bäume am östlichen Rand des Plangebiets sind Überhälter eines Knicks. Das Fällen von Überhältern ist ab einem Stammumfang von zwei Metern gemessen in einem Meter Höhe separat genehmigungspflichtig. → *Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass die geplante Erschließung so verschoben worden ist, dass nur ein Überhälter als Bestandteil des Knicks gefällt werden muss. Dabei handelt es sich um eine Graupappel mit 40 cm Stammdurchmesser / 1,25 m Stammumfang.*
9. Es wurde darauf hingewiesen, dass die westlich der Zufahrt nach Middelburg liegenden Flächen Bestandteil der Biotopverbundplanung des Landes Schleswig-Holstein auf regionaler Ebene ist. → *Es wurde im Norden des Geltungsbereichs eine Knickneuanlage mit umfangreichen Knickschutzstreifen vorgesehen, die den künftigen Siedlungsrand definiert. Zudem wird das nördlich angrenzende Grünland bis an den Fassensdorfer Weg in ca. 160 m Entfernung erhalten. Somit kann die Funktion des Biotopverbundes erhalten bleiben.*

Weitere Hinweise auf umweltrelevante Faktoren wurden in den Planverfahren nach § 3 und § 4 BauGB nicht abgegeben.

Süsel, den 24. JUNI 2026



Svanja Meiningshaus
 (in Vertretung S. Meiningshaus)
 (1. Stv. Bürgermeisterin)

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 7 von 7

Plan: zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Süsel
 Stand: 11.12.2025