

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

-„ Kühl'sche Koppel Ost“-

**für den Bereich „nördlich der Straße Mühlenweg,
westlich Dorfstraße“**

**Gemeinde Nübbel
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Verfahrensstand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung (§§ 3(2) und 4(2) BauGB) - 02.12.2019 -



Gemeinde Nübbel
Bürgermeisterin Michaela Teske



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Alexander Hilgendorff
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Bauzeichner:	Jonas Ohlwein

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
1.1 Standortfindung.....	5
1.2 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	7
1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand	7
1.4 Verkehrssituation und technische Infrastruktur.....	8
1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	9
1.6 Belange des Denkmalschutzes - Baudenkmal Mühle Anna	9
1.7 Belange von Natur und Landschaft.....	11
2. Planerische Vorgaben	13
2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010).....	13
2.2 Flächennutzungsplan	14
3. Inhalte der Planung	14
3.1 Festsetzungen	14

Teil II

4. Umweltbericht	16
4.1 Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplanes	16
4.2 Kurzbeschreibung der Festsetzungen für das Planänderungsgebiet	17
4.3 Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für das Bauleitplanverfahren.....	17
4.3.1 Denkmalrechtliche Vorgaben.....	18
4.3.2 Naturschutzrechtliche Vorgaben	18
4.3.3 Natura 2000 - Gebiete	19
4.3.4 Bodenschutz	19
4.3.5 Schallschutz.....	19
4.3.6 Artenschutz	19
4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	20
4.4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
4.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung	20
4.5 Ermittlung der Eingriffsgröße und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen	21
4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs	21
4.5.2 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung	21
4.6 Zusätzlich Informationen	23
4.7 Monitoring.....	23

Teil I

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Nübbel beabsichtigt den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und gegebenenfalls die Verlagerung des Bauhofes. Beide Einrichtungen nutzen derzeit die gemeindeeigene Liegenschaft „Olen Kass“ in der Dorfstraße. Der Standort „Olen Kass“ ist für die Einrichtungen der Feuerwehr der Gemeinde vollkommen unzureichend. Die Situation wurde seitens der Feuerwehrunfallkasse und anderen Aufsichtsgremien bereits mehrfach bemängelt. Für die Gemeinde Nübbel besteht hier aktueller Handlungsbedarf. Die Gemeinde hat die Gesamtsituation intensiv geprüft. Eine Sanierung am bestehenden Standort ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und der geltenden Vorschriften für ein Feuerwehrgerätehaus ausgeschlossen. Das Bestandsgebäude ist auch für eine Sanierung mit Umbauten und Erweiterungen nach geltenden Vorschriften viel zu klein. Das Bestandsgrundstück ist für Abriss und Neuerrichtung ebenfalls zu klein. Nach intensiver Prüfung möglicher Standortalternativen, hat sich die Gemeinde Nübbel für den Standort im Bebauungsplan Nr. 11, Gewerbegebiet „Kühl'sche Koppel“ entschieden. Die Gemeinde Nübbel hat 2009 den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Kühl'sche Koppel“ aufgestellt. Die Satzung ist rechtskräftig. Das dortige gemeindeeigene Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan und wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze für die Einsatzkräfte. Das Planänderungsgebiet umfasst das Flurstück 52, Flur 4, Gemarkung Nübbel in einer Größe von ca. 5.000 qm. Planungsziel ist die Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ im Sinne des § 9(1) Nr. 5 BauGB. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne des § 9(1) Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Dieses Kriterium ist sowohl für die erforderliche Errichtung des Feuerwehrgerätehauses als auch für eine ergänzend angedachte Verlagerung des Bauhofes der Gemeinde zutreffend.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Planänderungsfläche umfasst das Flurstück 52, Flur 4, Gemarkung Nübbel in einer Größe von ca. 5.000 qm. Änderungsziel ist die Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ im Sinne des § 5(2) Nr. 2 BauGB.

1.1 Standortfindung

Die Gemeinde steht nun vor der Situation, ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten zu müssen und war auf der Suche nach einem hierfür geeigneten Standort. Vorbereitend wurde die Sanierung des Bestandsgebäudes geprüft. Das Bestandsgebäude ist nach FUK-Nord-Regel 105-049 zu klein und nicht ausbaufähig. Die am derzeitigen Standort mögliche Ausbaufäche umfasst ca. 230 qm.

Folgende Mindestkriterien waren für die Standortsuche in der Gemeinde Nübbel in Ansatz zu bringen:

- Das Feuerwehrgerätehaus muss im Falle des Einsatzes schnell und gut erreichbar sein. Für die sichere Erreichbarkeit darf die Straße nicht einspurig ausgebildet sein. Bei einspuriger Ausbildung kann es zu Fahrzeugbegegnungen (Einsatzfahrzeuge und ankommende Fahrzeuge der Einsatzkräfte) die zu Behinderungen führen können. Dieses ist seitens der Unfallkasse wegen Gefährdung als unzulässig eingestuft.
- Fläche für die Trennung von ankommenden Fahrzeugen der Einsatzkräfte einschließlich deren Abstellfläche und ausfahrende Einsatzfahrzeuge.
- Idealerweise sollte das Grundstück nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen liegen (Lärmimmission).
- Das Grundstück muss ausreichend Fläche für das Gebäude mit erforderlichen Räumlichkeiten wie beispielsweise Schulungsräumen, Umkleide und Duschräumen, Räume für Materialien und Ersatz, Einsatzfahrzeuge, An- und Abfahrt, Übungen und Pflege der Fahrzeuge bieten (mindestens 1.500 qm ohne Freiflächenanteil).
- Das Grundstück sollte bereits erschlossen sein, um die finanzielle Belastung für die Herstellung einer äußeren Erschließung zu vermeiden.

Die Beurteilung der möglichen Standorte ist nachfolgend aufgelistet. Die Lage der jeweiligen Standorte ist im weiter unten eingefügten Luftbildausschnitt gekennzeichnet. Die in Frage kommenden Standorte 1 bis 5 sind nummeriert.

Standortvariante1: Neubau auf Bestandsgrundstück

- ✓ Zentral gelegen, gut zu erreichen
- Grundstück zu klein
- Kein Neubau mit den aktuellen Vorschriften für die Raumanforderungen möglich
- Kein Erweiterungspotential für ein drittes Einsatzfahrzeug
- Keine Aufstellfläche für Einsatzfahrzeuge
- Mitbenutzung der Dorfstraße im Einsatzfall
- Kein Platz für Fahrzeuge der Einsatzkräfte

Standortvariante 2: Neubau auf gemeindeeigenem Grundstücke in Ortsmitte

- ✓ Zentral gelegen, gut zu erreichen
- Einzige Vorhaltefläche für Erweiterungen der gemeindlichen Einrichtungen im Schul- und Sportbereich sowie für den aktuell anstehenden Erweiterungsbedarf der Kindertagesstätte der Gemeinde.
- Gegebenenfalls Immissionsprobleme wegen direkter benachbarter Wohnnutzung. Die Immissionsproblematik im Rahmen des Einsatzfalles der Feuerwehr ist nicht ursächlich entscheidend. Zu beachten sind die Übungsabende und Veranstaltungen der Jugendfeuerwehr, die außerhalb des Einsatzfalles stattfinden und denen immissionsrechtliche Relevanz zukommt.

Standortvariante 3: Neubau auf geeignetem zu erwerbendem Grundstück in Ortsrandlage

- ✓ Ortsrandlage, jedoch gut erreichbar
- ✓ Fläche mit ausreichender Größe
- ✓ Erschließung gesichert

- Grundstück steht nicht zur Verfügung (Eigentümerabsage)

Standortvariante 4: Neubau auf zu erwerbendem Privatgrundstück

- Grundstück im Außenbereich, außerhalb der Ortslage und außerhalb der OD-Begrenzung (Tempo 70)
- Stark erhöhte Vandalismus- und Einbruchsgefahr
- Erschließung nicht gesichert

Standortvariante 5: Neubau auf gemeindeeigenem Grundstück im Gewerbegebiet

- ✓ Ortsrandlage, jedoch gut erreichbar
- ✓ Fläche mit ausreichender Größe
- ✓ Erschließung gesichert

Zusammenfassung:

Die mit „Kuller“ gekennzeichneten Standortfaktoren führen zum Ausschluss. Die mit „Häkchen“ gekennzeichneten Standortfaktoren führen zur in Rede stehenden Auswahl. Eine akzeptable Alternative zum jetzigen Stand ist der Standort Nr. 3. Dieses Grundstück wurde seitens der Gemeinde angefragt. Steht jedoch seitens des Eigentümers nicht zur Verfügung. Im Zuge der Beteiligung nach § 4(1) BauGB wurde seitens des Kreises noch die Untersuchung eines Grundstücks im Bereich östlich der Straße „Petersburg“ angeregt. Die Gemeinde hatte auch dieses Grundstück in Betracht gezogen, jedoch durch die einspurig ausgebaute Straßenführung ausgeschlossen.



Abb. 1 : Lage der in Frage kommenden und untersuchten Standorte Nr. 1 bis 5

1.2 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst das Flurstück 52, Flur 4, Gemarkung Nübbel in einer Gesamtgröße von ca. 5.000 qm. Es liegt am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde

- östlich der Bebauung des Gewerbegebietes „Kühl'sche Koppel“,
- nördlich der Stichstraße Mühlenweg,
- westlich der Kreisstraße 25 und des dortigen Knicks,
- südlich eines die Ortslage nach Norden abgrenzenden Knicks.

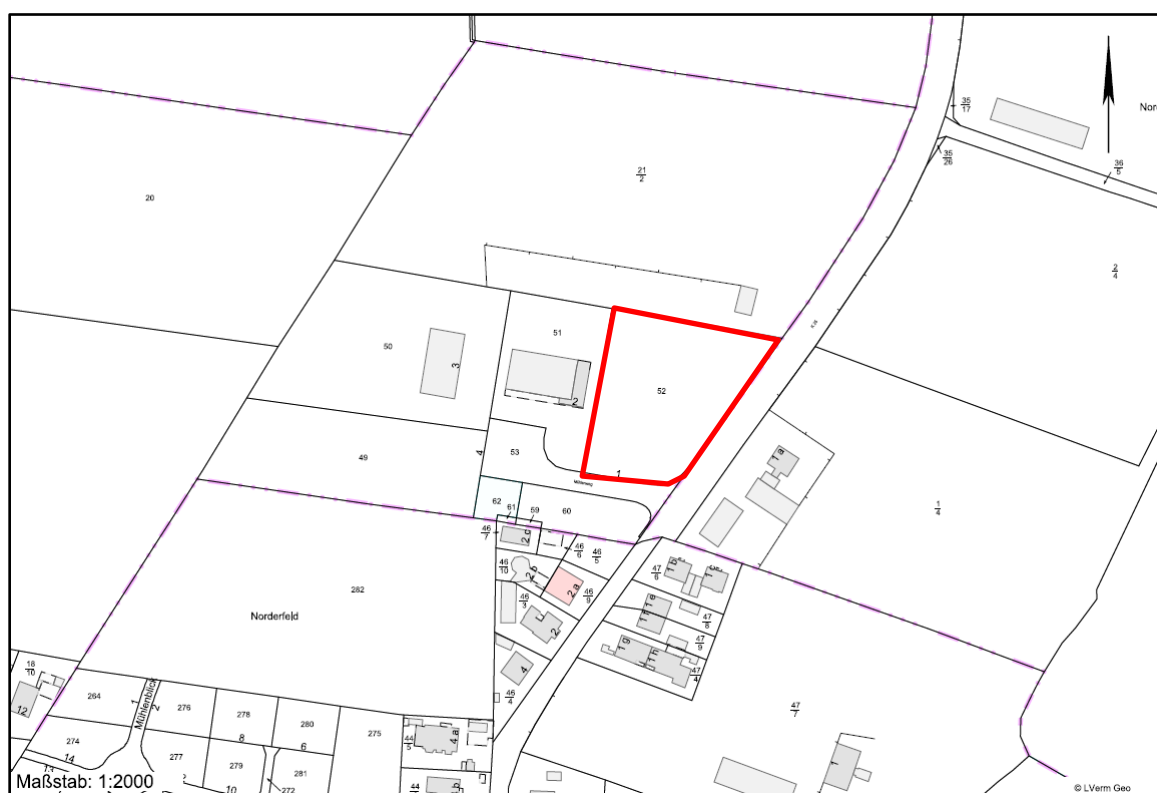


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus der ALK).

1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.11 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und mit Kompensationsmaßnahmen belegt. Die Fläche ist gehölzfrei, sie wurde ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Extensivierung des Grünlands war Auflage zur Kompensation. Das Flurstück wird nördlich zur offenen Landschaft und östlich zur Kreisstraße durch einen Knick begrenzt. Diese Knicks sind nach rechtskräftigem B-Plan mit Erhaltungsgebot belegt. Diese Festsetzung und der Schutzstatus nach BNatSchG und LNatSchG bleiben unberührt.

An der Stichstraße „Mühlenweg“ wurden Einzelbäume gepflanzt. Die frisch gepflanzten Bäume könnten ggf. verpflanzt werden.

Im nördlichen Teil besteht Baurecht für die Errichtung eines Unterstands oder eines kleinen Gebäudes, dem Zweck der öffentlichen Nutzung der Grünfläche dienend. Eine bauliche

Anlage wurde jedoch noch nicht errichtet. In dem benannten Bereich stehen drei geschlossene Container.

Der Grünfläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Kompensationsfunktion als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugewiesen. Bei baulicher Inanspruchnahme der Fläche wie in der 1. Änderung des B-Planes vorgesehen, sind die Kompensationsfunktionen neu zu bewerten und ein entsprechend erhöhter Ausgleich an anderer Stelle festzusetzen.



Abb.2: Luftbildausschnitt

1.4 Verkehrssituation und technische Infrastruktur

Die **äußere Erschließung** erfolgt über die Straße Mühlenweg. **Technische Infrastruktur** und **Versorgungsinfrastruktur** wie Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation, Gasversorgung sind in der Straße Mühlenweg, die das Gewerbegebiet erschließt, vorhanden. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird über die vorhandenen Leitungen, einem Trennsystem, das sich im öffentlichen Straßenraum befindet, gesichert. Für Regenwassermengen, die nicht eingeleitet werden können, wurde im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes „Kühl'sche Koppel“ ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt. Es ist beabsichtigt diese Rückhaltekapazität auch für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses zu nutzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Wendeanlage hergestellt, die den Mindestgrößenvorgaben der Berufsgenossenschaft entspräche. Die Abfallbehälter des Feuerwehrgerätehauses und ggf. auch des Bauhofes müssen am Abfuhrtag am Mühlenweg zur Entsorgung bereitgestellt werden.

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie ist bei der Bauplanung sowie bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der Ursprungsflächen aus Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

Die Gemeinde kommt diesen Vorgaben durch Herstellung versickerungsfähiger Stellplatzflächen und Nutzung einer Regenwasserrückhaltung vor Ort nach.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Altlasten oder altlastenverdächtige Bereiche sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

1.6 Belange des Denkmalschutzes - Baudenkmal Mühle Anna

Die Denkmalschutzbehörden wurden im Vorfeld der Planaufstellungsentscheidung frühzeitig beteiligt und über die Planungsabsicht der Gemeinde informiert. Ergänzend fand ein Gespräch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde statt. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen und Gesprächsergebnisse sind in Auszügen nachfolgend zitiert. Die zu beachtenden Belange der Denkmalpflege beruhen auf die §§ 1 und 12(1) Denkmalschutzgesetz. Sie sind im Zuge der Planaufstellung zu beachten.

„Von der Überplanung der öffentlichen Grünfläche wäre die historische Windmühle Anna betroffen (Kulturdenkmal mit besonderen Denkmalwerten, in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen). Die Mühle ist das Wahrzeichen des Ortes. 1904 wurde die Mühle als eine der letzten Holländermühlen im Land am nördlichen Ortsrand erbaut. Es handelt sich dabei um eine der ganz wenigen massiv gemauerten Windmühlen im Land. Bautyp und Bauweise als Kellerholländer mit unverputztem Mauerwerk waren und sind (heute erst recht) selten.

Nach § 1 des Denkmalschutzgesetzes liegen Denkmalschutz und Denkmalpflege im öffentlichen Interesse. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, die auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen der besonderen Fürsorge jedes Einzelnen und der Gemeinschaft anvertraut sind. Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen. Weiter wird in § 1 des Denkmalschutzgesetzes festgelegt, dass neben anderen die Gemeinden und alle Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts sich ihren Denkmälern in besonderem Maße anzunehmen und diese vorbildlich zu pflegen haben.

§ 12 (1) Ziffer 3 Denkmalschutzgesetz lautet sinngemäß: die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Nübbeler Mühle und ihr Umgebungsbereich liegen relativ gleichmäßig zwischen 4 und 5 m über NN. Das heißt, dass die Mühle nicht etwa weithin sichtbar auf einer natürlichen Geländehöhe steht. Deshalb ist (...) ein entsprechend großer Freiraum erforderlich, um zur Geltung zu kommen. Auch ein Blick aus den Mühlenfenstern bestätigt das. Die charakteristische Umgebung der Windmühle ist bzw. war die historische Knick- und Wiesenlandschaft.“ (Untere Denkmalpflege).

„Generell wird die Errichtung eines mit stark erhöhtem Versiegelungsgrad verbundenen Feuerwehrgerätehauses an dieser Stelle denkmalfachlich nicht begrüßt. Es bestehen

erhebliche Bedenken bezüglich der mit Ihrer Anfrage vorgelegten Planung. Gleichwohl ist das Gebiet bereits durch Bestandsbauten und damit verbundenen versiegelten Flächen vorbelastet.

Die kulturlandschaftsprägende Bedeutung einer Windmühle ergibt sich daraus, dass sie normalerweise frei in der Landschaft steht. Mit der geplanten Verdichtung des nord-westlich angrenzenden Grundstücks wird die kulturlandschaftsprägende Wirkung der Mühle in ihrer naturräumlichen Einbettung erheblich gestört. Um die Erheblichkeit der Beeinträchtigung (und somit die der Bedenken) zu reduzieren, ist ein größtmöglicher Abstand zum Kulturdenkmal einzuhalten. Dies bedeutet in diesem Fall mindestens, dass die Ausweisung des Bereiches GEE nicht erfolgt und weiterhin als Frei- und Abstandsfläche (nicht versiegelt) dient. Gleiches gilt für die „öffentliche Parkfläche“, welche bei flächenhafter Versiegelung ebenfalls eine erhebliche Störung der naturräumlichen Einbettung darstellt. (Optional könnte der Bereich bspw. als wassergebundene Decke ausgeführt werden.)

Da die Mühle jederzeit wieder in Betrieb genommen werden kann, sollte sie zudem von Bebauung in westlicher Richtung freigehalten werden. Da eine Windmühle nur dann drehen kann, wenn sie genügend Wind einfängt und der Westwind die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein darstellt, ist bei einer angrenzenden Bebauung darauf zu achten, dass die Mühle durch thermische Barrieren nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen, die höher sind als die Galerie, sollten daher in direkter Umgebung einer Windmühle ausfallen.

Weiterhin müsste sich der Baukörper in seiner Gestalt dem Kulturdenkmal unterordnen. Entsprechende örtliche Bauvorschriften müssten im Teil B dafür formuliert werden.

Dies ist eine erste denkmalfachliche Einschätzung zu der Planung. Die Wahl eines anderen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus wird unsererseits empfohlen, um einem der wenigen Kulturdenkmale der Gemeinde Nübbel den Wirkungsraum zu lassen, den es benötigt. Die Meinung der unteren Denkmalschutzbehörde ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen, da bei dieser die Genehmigung gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH zu beantragen ist.

Das von der Gemeinde Nübbel durchgesetzte bestehende Gewerbegebiet B-Plan 11 ist als eine wesentliche und dauerhafte Beeinträchtigung des Eindruckes der Windmühle zu bewerten. Damals wurde mehrfach (vergeblich) von den Denkmalschutzbehörden auf die Bedeutung der Umgebung der Windmühle aufmerksam gemacht. Durch die nunmehr existierende Bebauung und nachteilige Veränderung der Mühlenumgebung gibt es also eine erhebliche Vorbelastung“ (Landessamt für Denkmalpflege)

Die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und Vorgaben erfolgt durch:

- Festlegung der Lage der künftigen Gebäude in weitest möglichem Abstand zum Baudenkmal.
- Beachtung des im Ursprungsplan ausgewiesenen Umgebungsschutzes von 75 m Radius um das Baudenkmal.
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen auf 6,50 m über anstehendem Gelände. Die Kappenhöhe der Mühle Anna liegt bei 14 m über anstehendem Gelände.
- Festsetzung für die zu verwendenden Materialien für die Stellplatzanlagen (wassergebundene Deckschicht, Bauweise wie die der Mühle Anna zugeordneten Stellplätze).
- Festsetzungen für das Freihalten verbleibender Grünflächenanteile von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen.
- Um das Baudenkmal „Mühle Anna“ ist ein Umgebungsschutz mit Radius von 75 m zu beachten. Innerhalb dieses Radius ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Die für das Landschaftsbild bedeutenden Sichtachsen auf das Denkmal sind von

Bebauung freizuhalten. Die Sichtachsen sind im Ursprungsplan gekennzeichnet und werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die Ortseingangssituation ist durch verbleibende Grünflächen bestimmt. Damit wird die vorhandene visuelle Wirkung der Mühle unterstützt. Für die Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes „Kühl'sche Koppel“ wurde eine Höhenabstufung der Gebäude festgesetzt. Die Kappenhöhe der Mühle liegt bei 14 m über anstehendem Gelände. Die bestehenden Gebäude um die Mühle und die zur Mühle gehörenden Gebäude weisen Firsthöhen bis 10 m auf. Für das angrenzende Gewerbegebiet (Ursprungsplan) wurde außerhalb des Umgebungsschutzstreifens, d. h. außerhalb des 75 m Radius, eine maximale Firsthöhe von zunächst 8 m über anstehendem Gelände, dann bis 10 m über anstehendem Gelände festgesetzt. Für das Feuerwehrgerätehaus wird eine maximale Höhe von 6,50 m über Gelände festgesetzt. Das anstehende Gelände liegt bei zwischen 4 m und 5 m ü NN. Das anstehende Gelände für die Mühle bei ca. 7 m üNN. Die Mühle Anna wurde auf einem leicht „warftartig“ angehobenen Gelände errichtet. Die noch bestehende, prägende Wirkung der Mühle für die Umgebung bleibt erhalten.

Hinweis:

Auf den denkmalrechtlichen Genehmigungstatbestand wird hingewiesen: § 12 (1) Ziffer 3 DSchG lautet sinngemäß: die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu kommen insbesondere Gebäude (Feuerwehrgerätehaus) und deren nach außen wirkende Farbgebung, eventuell Werbeanlagen (z. B. Schriftzug „Feuerwehr“) in Betracht. Die Verantwortlichkeit für die Einholung der denkmalrechtlichen Genehmigung liegt bei der Bauherrin oder dem Bauherrn. Es wird empfohlen, sich auch bei der Ausführungsplanung frühzeitig von der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen.

Einerseits wird es bestimmte Vorgaben geben, damit der Neubau auch funktioniert (unter anderem wird es auch auf das Bauvolumen und die Kubatur ankommen, Feuerwehrfahrzeuge müssen in das Gebäude passen und auf dem Gelände rangieren können usw.). Andererseits gibt es erfahrungsgemäß eine sehr große Bandbreite an Materialien, Farbgebung und Gestaltungsmöglichkeiten für einen sich einigermaßen einfügenden Neubau. Es könnte z. B. ein Neubau entworfen werden, der gleichzeitig modern in seinen Architekturformen und zumindest teilweise traditionell bei der Verwendung des Baumaterials ist (z. B. roter Backstein; hellgrau, wie in 2.2 „Örtliche Bauvorschriften“ genannt, kann unter Umständen sehr auffällig wirken). Man sollte nicht einfach nur einen Zweckbau errichten, sondern einen durchaus wertigen Bau, dem man das auch ansieht. Bauliche Grobheiten und Auffälligkeiten sind zu vermeiden.

1.7 Belange von Natur und Landschaft

Die nunmehr für eine Überplanung vorgesehene öffentliche Grünfläche wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes anteilig als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen angerechnet. Das bei Aufstellung der B-Planes Nr. 11 vorhandene Grünland wurde aus der landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Entwicklungsziel „Mähwiese“ herausgelöst. Die Fläche ist heute als Biotop von besonderer Bedeutung anzusprechen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbewertung und die Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Innenministerin für Natur und Umwelt (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht). Es kommt zu Eingriffen in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierdurch

entsteht ein Ausgleichsbedarf insbesondere für die Schutzgüter Boden und Vegetation. Die Knickstrukturen bleiben erhalten und werden gemäß Vorgaben Knickerlass (Febr. 2017) geschützt und gesichert.

Das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten oder -gesellschaften ist auf Grund der Bestandssituation nicht gegeben.

Der nach Ursprungsplan naturnah zu gestaltenden Grünfläche wurde ein Kompensationswert von 6000 qm (Äquivalent Ökopunkte) für die für den Ursprungsplan ermittelten Kompensationsbedarf zugeordnet. Die Fläche wurde um 0,5 Wertpunkte aufgewertet. Ein Ausgleich erfolgte damals im Verhältnis 1:1,5. Dieser Wert ist bei der nunmehr anstehenden Eingriffs- / Ausgleichsermittlung nicht mehr als Ausgangsbiotopwert in Ansatz zu bringen.

Die „Festwiese“ zugleich Ausgleichsfläche hat sich zum arten- und strukturreichen Dauergrünland (Wertgrünland) entwickelt. Das ist nach § 21 LNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Die Beseitigung bzw. ein Ersatz gesetzlich geschützter Biotope unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Es ist eine Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes zu beantragen und ein Ersatz mit dem Faktor 1:3 einer entsprechend wertigen Fläche nachzuweisen. Der sich aus dem Ausgleichserfordernis 1:3 ergebende flächenbezogene Ausgleich von 18.600 qm erfolgt über die Sicherung und Ausbuchung von 18.600 Ökopunkten aus dem Ökokonto der Landwirtschaftskammer Schleswig Holstein: Ökokonto Bargum in Nordfriesland, Naturraum Geest. Die Ausbuchungsoption ist gesichert.

Die Gemeinde Nübbel verfügt in ihrem eigenen Ökokonto nicht über ausreichende Kapazität, um das Ausgleichserfordernis erfüllen zu können. Aus der Flurbereinigung in der Gemeinde Nübbel wurden Flächen zugunsten und zur Entwicklung als Naturschutzflächen zusammengelegt und ausgegliedert. Eine dieser Flächen ist die sogenannte „Orchideenwiese“. Im Zusammenhang mit dem Zusammenlegungsverfahren wurde für die an diese Orchideenwiese angrenzende Fläche ebenfalls Entwicklungsmaßnahmen zu geordnet (AZ 67.23.09 Flurbereinigung Nübbel, 16.10.1997). sie sollte nach Empfehlung der Naturschutzbehörde in gleicher Weise wie die Orchideenwiese gepflegt und entwickelt werden. Dieses ist offensichtlich so erfolgt. Das in räumlichem Zusammenhang damit liegende Flurstück 78 mit 30.487 qm (die Fläche Moholz, vgl. nachstehende Abbildung) steht nach Schreiben des LLUR vom 30.07.2019 für Naturschurzzwecke zur Verfügung.

Es wird derzeit noch geprüft, ob der erforderliche Ausgleich auf dieser Fläche erbracht werden kann. Eine Klärung soll vor Satzungsbeschluss erfolgen.



2. Planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde weist eine Gemeinbedarfsfläche aus. Bei Flächen für den Gemeinbedarf ist die Benennung der Zweckbestimmung erforderlich, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche sind, auch wenn ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird, nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall sind Ausweisungen gemäß Festsetzungskatalog nach § 9 (1) BauGB zwingend zur Sicherung der Belange der Denkmalpflege notwendig. Dieses begründet zugleich das gegebene städtebauliche Erfordernis.

Die Gemeinde Nübbel ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP). Die anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 unterliegt nicht dem Abstimmungserfordernis innerhalb der GEP.

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan III sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Sch.-H. 2010, Seite 719) und die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 -IV60 -Az. 502.01 -Amtsbl. Schl.-H. S. 1181).

Die Gemeinde Nübbel liegt im ländlichen Raum und befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg. Der Neubau des Feuerwehrhauses ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, da die erforderliche Erweiterung am alten Standort nicht möglich ist. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird den Planänderungsbereich als öffentlich Grünfläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Dieser wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert. Es ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung der Änderungsfläche als Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“ gemäß des § 5(2) Nr. 2 BauGB. Die Änderungsfläche betrifft nur den Grünflächenanteil im wirksamen Flächennutzungsplan.

3. Inhalte der Planung

Das Planänderungsgebiet umfasst das Flurstück 52, Flur 4, Gemarkung Nübbel in einer Größe von ca. 5.000 qm. Planungsziel ist die Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ im Sinne des § 9(1) Nr. 5 BauGB. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne des § 9(1) Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Dieses Kriterium ist sowohl für die erforderliche Errichtung des Feuerwehrgerätehauses als auch für eine ergänzend angedachte Verlagerung des Bauhofes der Gemeinde zutreffend.

3.1 Festsetzungen

Planungsrechtlich sind bei Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf unter Angabe der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“ konkretisierende Festsetzungen nur dann geboten, wenn städtebaulich Gründe dieses erfordern. Dieses ist aufgrund der Lage im Wirkungsbereich des Bau- und Kulturdenkmals „Mühle Anna“ der Fall.

Konkretisierungen zur maximalen Höhe der zulässigen baulichen Anlagen, zur Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks, zur Ausbildung der Stellplatzflächen und gestalterische Festsetzungen sind aus denkmalpflegerischen Gründen zwingend.

Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen:

Festsetzungen zur zulässigen Anzahl von Vollgeschossen sind der Zweckbestimmung der baulichen Anlage – Feuerwehrgerätehaus – nicht dienlich. Dieses betrifft auch Räumlichkeiten und Gebäudestrukturen für den künftigen Bauhof der Gemeinde. Die **Höhe der Gebäude (GH)** (maximale Firsthöhen) wird auf **maximale 6,50 m Höhe**, Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße, gemittelt auf die Länge des daran anschließenden Grundstücksteils festgesetzt.

Festsetzungen zur Lage der baulichen Anlagen und zur Bauweise:

Die Lage der künftigen Gebäude sollte in weitest möglichem Abstand zum Baudenkmal erfolgen. Dieses wird durch die Festsetzung einer **Baulinie** entlang der nördlichsten Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert. Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Ausweisung von Baulinien (wie vorstehend) und **Baugrenzen** ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt außerhalb des im Ursprungsplan ausgewiesenen Umgebungsschutzes von 75 m Radius um das Baudenkmal. Dieser wird nachrichtlich übernommen.

Festsetzungen zur Ausbildung und Lage von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zuwegung:

In Text (Teil B) wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen oder überdachte Carports im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte, offene Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch auf den gemäß § 9(1) Nr. 22 BauGB ausgewiesenen Flächen Stellplatzflächen zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Sicherung, dass jegliche baulichen Anlagen - dies betrifft auch Nebenanlagen, Garagen und überdachte Carports oder Unterstände - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

Festsetzungen über Gestaltung:

Die Stellplätze für Fahrzeuge der Einsatzkräfte sind in wassergebundener Denkschicht auszubilden und versickerungsfähig zu gestalten. Die Zu- und Abfahrt für die Einsatzfahrzeuge darf in Asphalt oder Pflaster ausgeführt sein.

Für die Ausführung des Gebäudes selbst werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Hierzu ist die denkmalrechtliche Genehmigung der Gebäude ausschlaggebend und bestimmend. Hinweis auf den denkmalrechtlichen Genehmigungstatbestand wird vorgeschlagen: § 12 (1) Ziffer 3 DSchG lautet sinngemäß: die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu kommen insbesondere Gebäude (Feuerwehrgerätehaus) und deren nach außen wirkende Farbgebung, eventuell Werbeanlagen (z. B. Schriftzug „Feuerwehr“) in Betracht. Die Verantwortlichkeit für die Einholung der denkmalrechtlichen Genehmigung liegt bei der Bauherrin oder dem Bauherrn. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen.

Einerseits wird es bestimmte Vorgaben geben, damit der Neubau auch funktioniert (unter anderem wird es auch auf das Bauvolumen und die Kubatur ankommen, Feuerwehrfahrzeuge müssen in das Gebäude passen und auf dem Gelände rangieren können usw.). Andererseits gibt es erfahrungsgemäß eine sehr große Bandbreite an Materialien, Farbgebung und Gestaltungsmöglichkeiten für einen sich einigermaßen einfügenden Neubau. Es könnte z. B. ein Neubau entworfen werden, der gleichzeitig modern in seinen Architekturformen und zumindest teilweise traditionell bei der Verwendung des Baumaterials ist (z. B. roter Backstein; hellgrau, wie in 2.2 „Örtliche Bauvorschriften“ genannt, kann unter Umständen sehr auffällig wirken). Man sollte nicht einfach nur einen Zweckbau errichten, sondern einen durchaus wertigen Bau, dem man das auch ansieht. Bauliche Grobheiten und Auffälligkeiten sind zu vermeiden.

Maßnahmen zur Sicherung der Knicks:

Maßnahmen zur Sicherung und zum Erhalt der Knicks werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Festsetzungen von Knickschutzstreifen und die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für die Knicks sowie der erforderliche Abstand zur künftigen Bebauung werden übernommen. Die Knicks verbleiben in Gemeindeeigentum.

Knicks sind unabhängig von ihrem Standort, also auch im Siedlungsraum, geschützt. Um den Erhalt der Knicks mit ihren ökologischen Funktionen zu gewährleisten, werden nach Punkt 4 des Durchführungserlasses zum Knickschutz (2017) folgende Empfehlungen für den Knickschutz in der Bauleitplanung gegeben:

- Erhalt und Pflege der Knicks kann optimal gewährleistet werden, wenn diese im öffentlichen Eigentum stehen bzw. verbleiben. Dieses ist vorliegend der Fall.
- Dem Knickschutz kann besonders Rechnung getragen werden, wenn ein Verbund zum Außenbereich aufrechterhalten wird. Dieses ist vorliegend der Fall.

- Der Knick innerhalb und angrenzend an einen Bebauungsplan kann nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Dieses ist im Einzelfall zu entscheiden. Nach Erlass wird empfohlen, für bauliche Anlagen Abstand von $\frac{1}{2}$ Höhe, mindestens aber drei Meter ab Knickwallfuß einzuhalten. Dieses ist vorliegend der Fall.

Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Grund und Boden sowie der Vegetation:

Die „Festwiese“ zugleich Ausgleichsfläche hat sich zum arten- und strukturreichen Dauergrünland (Wertgrünland) entwickelt. Das ist nach § 21 LNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Die Beseitigung bzw. ein Ersatz gesetzlich geschützter Biotope unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Es ist eine Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes zu beantragen und ein Ersatz mit dem Faktor 1:3 einer entsprechend wertigen Fläche nachzuweisen. Das muss vor der Fortführung des Verfahrens erfolgen.

In Kapitel 4.5.2 Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird ein Ausgleichsbedarf von 18.600 qm ermittelt. Dabei ist auch die bisherige Ausgleichsfunktion der Fläche berücksichtigt.

Teil II

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Kurzdarstellungen des Inhalts des Bauleitplanes

Die Gemeinde steht vor der Situation, ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten zu müssen und war auf der Suche nach einem hierfür geeigneten Standort. Vorbereitend wurde die Sanierung des Bestandsgebäudes geprüft. Das Bestandsgebäude ist nach FUK-Nord-Regel 105-049 zu klein und nicht ausbaufähig. Die am derzeitigen Standort mögliche Ausbaufäche umfasst ca. 230 qm. Für den zwingend erforderlichen Neubau des Feuerwehrgerätehauses hat die Gemeinde Nübbel insgesamt fünf verschiedene Standorte untersucht.

Folgende Mindestkriterien waren für die Standortsuche in der Gemeinde Nübbel in Ansatz zu bringen:

- Das Feuerwehrgerätehaus muss im Falle des Einsatzes schnell und gut erreichbar sein.
- Fläche für die Trennung von ankommenden Fahrzeugen der Einsatzkräfte einschließlich deren Abstellfläche und ausfahrende Einsatzfahrzeuge.
- Idealerweise sollte das Grundstück nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen liegen (Lärmimmission).
- Das Grundstück muss ausreichend Fläche für das Gebäude mit erforderlichen Räumlichkeiten wie beispielsweise Schulungsräumen, Umkleide und Duschräumen,

Räume für Materialien und Ersatz, Einsatzfahrzeuge, An- und Abfahrt, Übungen und Pflege der Fahrzeuge bieten (mindestens 1.500 qm ohne Freiflächenanteil).

- Das Grundstück sollte bereits erschlossen sein, um die finanzielle Belastung für die Herstellung einer äußeren Erschließung zu vermeiden.

Im Ergebnis kam nur das in Rede stehende Grundstück im Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde in Frage. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde und erfüllt alle Kriterien. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 als Grünfläche ausgewiesen. Dieser Grünfläche kommt zugleich eine Ausgleichsfunktion im Sinne von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 generierte Gewerbegebiet zu. Zugleich liegt das Grundstück in räumlicher Nähe der Baudenkmales „Mühle Anna“. Denkmalpflegerische Gesichtspunkte und Vorgaben sind daher insbesondere zu beachten. Trotz dieser beiden zu beachtenden Belange, die auch als Umweltbelange zu bewerten sind, musste sich die Gemeinde für die Inanspruchnahme dieser Fläche entscheiden.

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze für die Einsatzkräfte. Das Planänderungsgebiet umfasst das Flurstück 52, Flur 4, Gemarkung Nübbel in einer Größe von ca. 5.000 qm.

4.2 Kurzbeschreibung der Festsetzungen für das Planänderungsgebiet

Das Planänderungsgebiet wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ im Sinne des § 9(1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne des § 9(1) Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Dieses Kriterium ist sowohl für die erforderliche Errichtung des Feuerwehrgerätehauses als auch für eine ergänzend angedachte Verlagerung des Bauhofes der Gemeinde zutreffend.

Im Zuge der erforderlichen Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege und des Naturschutzes sowie des Gebotes des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind Festsetzungen zur:

- Genauen Lage des Baufeldes mit Baugrenzen und Baulinien,
- zur Höhe der baulichen Anlage und
- zur Ausbildung der Stellplätze sowie der Zufahrt und
- zur Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Ausweisung der maximalen Grundfläche von 800 qm getroffen worden.

4.3 Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für das Bauleitplanverfahren

Die Umweltbelange sind im Vorfeld möglicher Entscheidungen für die Bauleitplanungen zu prüfen. Sie dienen als Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für die Gemeinden. Grundlage der Prüfung und in der Abwägung zu berücksichtigen sind die in § 1(6) Punkt 7 a) bis i) BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften nach § 1 a BauGB.

Hieraus resultierende Bedeutung für die Bauleitplanung:

- Die Biotopstrukturen im Gebiet sind nicht von allgemeiner Bedeutung.
- Landschaftsbildtypische, lineare Gehölzstrukturen werden erhalten und bleiben gesichert.
- Vorhaben im Plangebiet unterliegen den denkmalrechtlichen Vorgaben und der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

- Das Plangebiet ist direkt über die Straße „Mühlenweg“ an die Verkehrswege angebunden und erschlossen.

Umweltrelevante Festsetzungen im Bauleitplan:

- Festsetzung und Differenzierungen einer angemessenen und schonenden Art der Nutzung und baulichen Dichte.
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen.
- Festsetzungen zum Ausgleich der baulichen Inanspruchnahme von Kompensationsflächen.

4.3.1 Denkmalrechtliche Vorgaben

Der Plangeltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe des Baudenkmals „Mühle Anna“. § 12 (1) Ziffer 3 DSchG ist anzuwenden und lautet sinngemäß: die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Zuständigen Denkmalschutzbehörden wurden frühzeitig in die Planung eingebunden. Beachtlich ist die Sicherung eines weitestgehend großen Abstands des Feuerwehrgerätehauses zum Baudenkmal und Festsetzungen zur Höhe der künftigen baulichen Anlage sowie der Ausgestaltung der Stellplatzflächen für die Einsatzkräfte. Für die Errichtung des Gebäudes ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

4.3.2 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Landesnatuschutzgesetz (letzte Änderung 03/2019) und Bundesnaturschutzgesetz (letzte Änderung 05/2019):

- § 1a (3) BauGB regelt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie in § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargelegt sind in den Grundsätzen der Planung zu beachten.
- Der Plangeltungsbereich nimmt Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche in Anspruch, die sich durch Maßnahmenfestsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. zum arten- und strukturreichen Dauergrünland (Wertgrünland) entwickelt hat. Dieses ist nach § 21 (1) Nr. 6 LNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop.
- Die Beseitigung bzw. ein Ersatz gesetzlich geschützter Biotope unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Es ist eine Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes zu beantragen und ein Ersatz mit dem Faktor 1:3 einer entsprechend wertigen Fläche nachzuweisen.
- Der Plangeltungsbereich ist nördlich und östlich von einem Knick begrenzt. Ein Knick ist ein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Knicks sind zu erhalten und zu sichern. Festsetzungen gemäß durchführungserlass zum Knickschutz in Schleswig-Holstein sind getroffen und im Bauleitplan festgesetzt. Vor eine Beeinträchtigung der vorhandenen Knicks ist nicht auszugehen.

Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz in den §§ 44 ff.:

- Ein Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet konnten nicht nachgewiesen werden.

4.3.3 Natura 2000 - Gebiete

Natura-2000-Gebiete und EU-weit geschützte Gebiete sind in der Nähe des Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

4.3.4 Bodenschutz

Wirksam sind hier die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und die Bestimmungen zum Bodenschutz nach BauGB. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. §§ 2 und 6) einzuhalten. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen oder Einträge im Altlastenkataster sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

4.3.5 Schallschutz

Die Umweltschutzziele richten sich nach den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), der TA-Luft und den Vorgaben der DIN 45 691. Bei Einhaltung dieser Werte erfolgen keine negativen Umweltauswirkungen.

4.3.6 Artenschutz

Untersuchungen zur Tierwelt liegen nicht vor. Diese werden daher durch eine Potenzialanalyse ersetzt. Die Potenzialanalyse umfasst zugleich die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Überprüfungen nach § 44 BNatSchG:

- Brutvögel (gesamter Raum). Sie dienen sowohl der Betrachtung der direkt betroffenen Lebensräume als auch der Wechselbeziehungen.
- Neben allgemein verbreiteten Arten wie Amsel, Buchfink, Kohl- und Blaumeise, Zaunkönig, Ringeltaube und Grünfink ist das Vorkommen weiterer Arten wie Rotkehlchen, Gartengrasmücke oder Zilzalp nicht auszuschließen. Es sind die Vogelarten in Siedlungsrandgebieten, die die Knicks bewohnen. Bei der Brutvogelwelt ist davon auszugehen, dass allgemein häufige und verbreitete Arten dominieren. Das Vorkommen von Wiesenbrütern ist nicht gegeben. Gehölze besiedelnde Vogelarten sind von den Planungen nicht betroffen, da in den Gehölzbestand nicht eingegriffen wird. Gebäude besiedelnde Vogelarten sind von den Planungen nicht betroffen, da in den Gebäudebestand nicht eingegriffen wird und sich dieser außerhalb des Plangebietes befindet. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Säuger wie Rehwild, Hasen, Mäuse nutzen das Wirtschaftsgrünland um die Knicks herum sicherlich zur Äsung. Aufzucht oder als Revierflächen sind nur bei Mäusen zu erwarten. Für den Feldhasen besteht ungenügend Deckungsfläche. Das Plangebiet liegt außerhalb des geschlossenen Verbreitungsgebietes der Haselmaus. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Für weitere Säuger nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wie Fischotter und Biber sowie wassergebundene Arten (Fische, Muscheln) und Wirbellose sind keine

Lebensbedingungen im Plangebiet oder in unmittelbarer m Zusammenhang gegeben. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

- Amphibien/Reptilien: Potentiell ist Wertgrünland als Sommerlebensraum für Amphibien und Reptilien geeignet. In der gesamten Umgebung sind jedoch keine Laichstätten oder Wasserlebensräume für Amphibien und keine Lebensräume für Reptilien vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Fläche als Sommerlebensraum nur von keiner Bedeutung ist. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Fledermäuse: Alle vorkommenden Feldermausarten sind streng geschützt. Vor allem der Gebäudebestand in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet lässt ein Fledermausvorkommen als sicher erscheinen. In diesen Bereichen sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Es ist mit Arten zu rechnen, die ihre Sommerquartiere in Bäumen und Gebäuden haben (typisch sind die vorhandenen Siedlungsrandstrukturen mit alten Gebäuden) und Winterquartiere in Spaltenquartieren an und in Gebäuden und sonstigen geschützten Hohlräumen haben (wie z. B. die Breitflügelfledermaus oder auch die Zwergfledermaus). Potenzielle Sommer- und Winterquartiere von Fledermausarten sind von den Planungen nicht betroffen. Es werden keine Gehölzstrukturen und/oder Gebäude entfernt. Diesbezüglich besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz. Durch die Inanspruchnahme des Wertgrünlandes – also des bislang nicht baulich in Anspruch genommene Flächen – kann eine weitere Teilfläche der Jagdreviere entfallen. Es verbleiben in unmittelbarer Umgebung ausreichend Jagdreviere unverändert bestehen. In unmittelbarer Umgebung der bestehenden Gebäude der Nachbarschaft sind die Plangebietsflächen aufgrund des Gebietsschutzes für das Baudenkmal „Mühle Anna“ von Bebauung freizuhalten. Fledermäuse können von den Planungen betroffen sein. Sie sind jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

4.4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ erhalten. Im nördlichen Bereich könnte ein dieser Nutzung dienendes Gebäude mit maximaler Grundflächeninanspruchnahme von 150 qm errichtet werden. Die Grünfläche bliebe mit dem sich zwischenzeitlich herausgebildetem, kleinflächigem Mosaik aus kräuterreichen und eher gräserreichen Anteilen erhalten bleiben (Wertgrünland). Ein weiteres Bauvorhaben, das mehr Fläche als die benannten 150 qm umfasst würde im Umkreis des Baudenkmal „Mühle Anna“ nicht errichtet werden. Für die Gemeinde bedeutet die Nichtdurchführung der Planung, dass sie ihrer Pflicht zur elementaren Vorsorge für ihre Bürger, die Sicherung der Freiwillige Feuerwehr nicht in vorgeschriebener Weise nachkommen kann. Dieses würde vor allen Dingen das Gemeinwesen negativ betreffen.

4.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Änderungen gegenüber der Nichtdurchführung der Planung ergeben sich vornehmlich für die Kultur- und Sachgüter. Im vorliegenden Fall die Betroffenheit für das Baudenkmal „Mühle Anna“. Die Inanspruchnahme von geschütztem Wertgrünland ist durch entsprechende Entwicklung von Grünland an anderer Stelle und mit entsprechend bemessenem Umfang auszugleichen.

Für die baulichen Maßnahmen in der Nähe des Baudenkmals „Mühle Anna“ sind Vermeidungsmaßnahmen nach Maßgaben der Denkmalschutzbehörde zu beachten. Die Betroffenheit verbleibt.

4.5 Ermittlung der Eingriffsgröße und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

- Für die Behandlung von Oberboden (Mutterboden) bei Baumaßnahmen gilt DIN 18 915.
- Die Baugrenzen sind zweckgebunden am tatsächlichen Bedarf für die künftige Nutzung orientiert. Der Entscheidungsspielraum für weitere Flächenversiegelungen ist minimiert. Dieses dient der Eingriffsminderung für das anstehende Grünland.
- Für die Erschließung des Plangebietes – hier Anschluss an die Kreisstraße 25 (Dorfstraße) und die Straße „Mühlenweg“ – wird die bereits vorhandene Erschließung genutzt.
- Schutz der vorhandenen Knicks: Umlaufend innerhalb des Plangebietes ist ein Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens sind jegliche baulichen Maßnahmen und sonstige negativ wirkenden Eingriffe – wie z.B. Ablagerungen, Abstellflächen etc. auszuschließen. Die Fläche des Knickschutzstreifens wird extensiv gepflegt.
- Um das Baudenkmal „Mühle Anna“ ist ein Umgebungsschutz mit Radius von 75 m zu beachten. Innerhalb dieses Radius ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Die für das Landschaftsbild bedeutenden Sichtachsen auf das Denkmal sind von Bebauung freizuhalten. Die Sichtachsen sind auch im geänderten Bauleitplan gekennzeichnet. Damit bleibt die visuelle Wirkung der Mühle weitestgehend erhalten.
- Durch entsprechende Festsetzungen der maximalen Höhe der künftigen Gebäude bleibt die prägende Wirkung der Mühle für die Umgebung gesichert.

4.5.2 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Die in Anspruch zu nehmende Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche ist als arten- und strukturreiches Dauergrünland zu beurteilen. Arten- und strukturreiches Dauergrünland unterliegt nach § 21 (1) Nr. 6 dem gesetzlichen Biotopschutz. Das arten- und strukturreiche Dauergrünland hat sich auf dem Flurstück allein durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und Durchführung regelmäßiger Mahd entwickelt. Der Standort ist für die Entwicklung dieses strukturreichen Dauergrünland daher als geeignet zu bezeichnen. Diese Standortvoraussetzungen sind innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Nübbel und im umgebenden Landschaftsraum mehrfach vorhanden. Die Inanspruchnahme der Fläche ist auszugleichen. Eine Genehmigung hierzu ist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Da es sich bei dem vorhandenen Biotop und ein wiederherstellbares Biotop handelt, ist die Erteilung der Genehmigung anzunehmen. Seitens der zuständigen Fachbehörde wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB keine anderen Aussagen getroffen. Der Ausgleich für eine Inanspruchnahme dieser Fläche ist im Verhältnis 1:3 anzusetzen. Dieses trifft nicht nur den Anteil künftiger Versiegelung und Teilversiegelung durch die geplante Baumaßnahme, sondern die Gesamtfläche, die als eine Einheit zu betrachten ist.

Hieraus ergibt sich die folgende **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**:

Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- bedarf	Ausgleich / Ersatz
Zulässige Neuversiegelung (GR) 800 qm zuzüglich zulässige Überschreitung nach BauNVO um 50 % ergeben 1.200 qm	Zusätzlich zum Ausgleich 1:3 für die Gesamtfläche 1:2	3.600 qm	Ausgleich durch Entwicklung einer landwirtschaftlichen Dauergrünlandfläche in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsstandort durch Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung, Extensivierung der Nutzung. Zielbiotop ist arten- und strukturreiches Dauergrünland
Nutzungsänderung einer arten- und strukturreichen Dauergrünlandfläche von 5.000 qm Größe	1:3	15.000 qm	Ausgleich durch Entwicklung einer landwirtschaftlichen Dauergrünlandfläche in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsstandort durch Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung, Extensivierung der Nutzung. Zielbiotop ist arten- und strukturreiches Dauergrünland
Flächenbezogenes Ausgleichserfordernis		18.600 qm	

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes sind 18.600 qm Ausgleichsfläche sicher zu stellen. Der sich aus dem Ausgleichserfordernis 1:3 ergebende flächenbezogene Ausgleich von 18.600 qm erfolgt über die Sicherung und Ausbuchung von 18.600 Ökopunkten aus dem Ökokonto der Landwirtschaftskammer Schleswig Holstein: **Ökokonto Bargum in Nordfriesland, Naturraum Geest**. Die Ausbuchungsoption ist gesichert.

Die Gemeinde Nübbel verfügt in ihrem eigenen Ökokonto nicht über ausreichende Kapazität, um das Ausgleichserfordernis erfüllen zu können. Aus der Flurbereinigung in der Gemeinde Nübbel wurden Flächen zugunsten und zur Entwicklung als Naturschutzflächen zusammengelegt und ausgegliedert. Eine dieser Flächen ist die sogenannte „Orchideenwiese“. Im Zusammenhang mit dem Zusammenlegungsverfahren wurde für die an diese Orchideenwiese angrenzende Fläche ebenfalls Entwicklungsmaßnahmen zu geordnet (AZ 67.23.09 Flurbereinigung Nübbel, 16.10.1997). sie sollte nach Empfehlung der Naturschutzbehörde in gleicher Weise wie die Orchideenwiese gepflegt und entwickelt werden. Dieses ist offensichtlich so erfolgt. Das in räumlichem Zusammenhang damit liegende Flurstück 78 mit 30.487 qm (die Fläche Moholz, vgl. nachstehende Abbildung) steht nach Schreiben des LLUR vom 30.07.2019 für Naturschurzzwecke zur Verfügung.

Es wird derzeit noch geprüft, ob der erforderliche Ausgleich auf dieser Fläche erbracht werden kann. Eine Klärung soll vor Satzungsbeschluss erfolgen.

4.6 Zusätzlich Informationen

An zusätzlichen Informationen wird auf die Baugrunduntersuchungen zum Gewerbegebiet „Kühl'sche Koppel“ zur Beurteilung des in Anspruch zu nehmenden Bodens und der Bodenwasserverhältnisse hingewiesen.

4.7 Monitoring

Nach §4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten. Mit Umsetzung der ermittelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bauleitplanes. Die Flächen liegen entweder innerhalb einer anerkannten Ökokontos, ihre Pflege und ihr dauerhafter Erhalt ist dadurch vertraglich gesichert oder die Gemeinde erwirbt eine Fläche in entsprechender Größe und sichert die entsprechende dauerhafte Bewirtschaftung.

Zu überwachen ist die Beachtung der Knickschutzmaßnahmen im Gebiet. Hier steht die Gemeinde in der Pflicht, Verletzungen der Vorgaben zu ahnden und auszuschließen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nübbel hat die Begründung am gebilligt.

Gemeinde Nübbel, den

.....
(Bürgermeisterin Michaela Teske)