

Begründung

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

**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 der Planänderungsfläche.....	7
1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand	7
1.4 Verkehrssituation und technische Infrastruktur.....	8
1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	8
1.6 Belange des Denkmalschutzes - Baudenkmal Mühle Anna	8
1.7 Belange von Natur und Landschaft.....	11
2. Planerische Vorgaben	11
2.1 Landesentwicklungsplan 2010	12
3. Planungsinhalte	12

Teil II

4. Umweltbericht	13
4.1 Kurzdarstellungen des Inhalts des Bauleitplanes	13
4.2 Kurzbeschreibung der Festsetzungen für die Planänderungsfläche.....	14
4.3 Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für das Bauleitplanverfahren	14
4.3.1 Denkmalrechtliche Vorgaben.....	15
4.3.2 Naturschutzrechtliche Vorgaben	15
4.3.3 Natura 2000 - Gebiete	15
4.3.4 Bodenschutz	16
4.3.5 Schallschutz.....	16
4.3.6 Artenschutz	16
4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	17
4.4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
4.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung	17
4.5 Ermittlung der Eingriffsgröße und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen	18
4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs	18
4.5.2 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung	18
4.6 Zusätzlich Informationen.....	19
4.7 Monitoring	19

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. Das dortige gemeindeeigene Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan und wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Dieser wird als 13. Änderung des FNP im Parallelverfahren geändert.

Planungsziel ist die Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ im Sinne des § 5(2) Nr. 2a BauGB. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne des § 5(2) Nr. 2a 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. 2a 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.

Standortvariante 1: 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 Einbruchgefährdung
- 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. : Lage der in Frage kommenden und untersuchten Standorte Nr. 1 bis 5

1.2 Größe und Abgrenzung der Planänderungsfläche

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.*

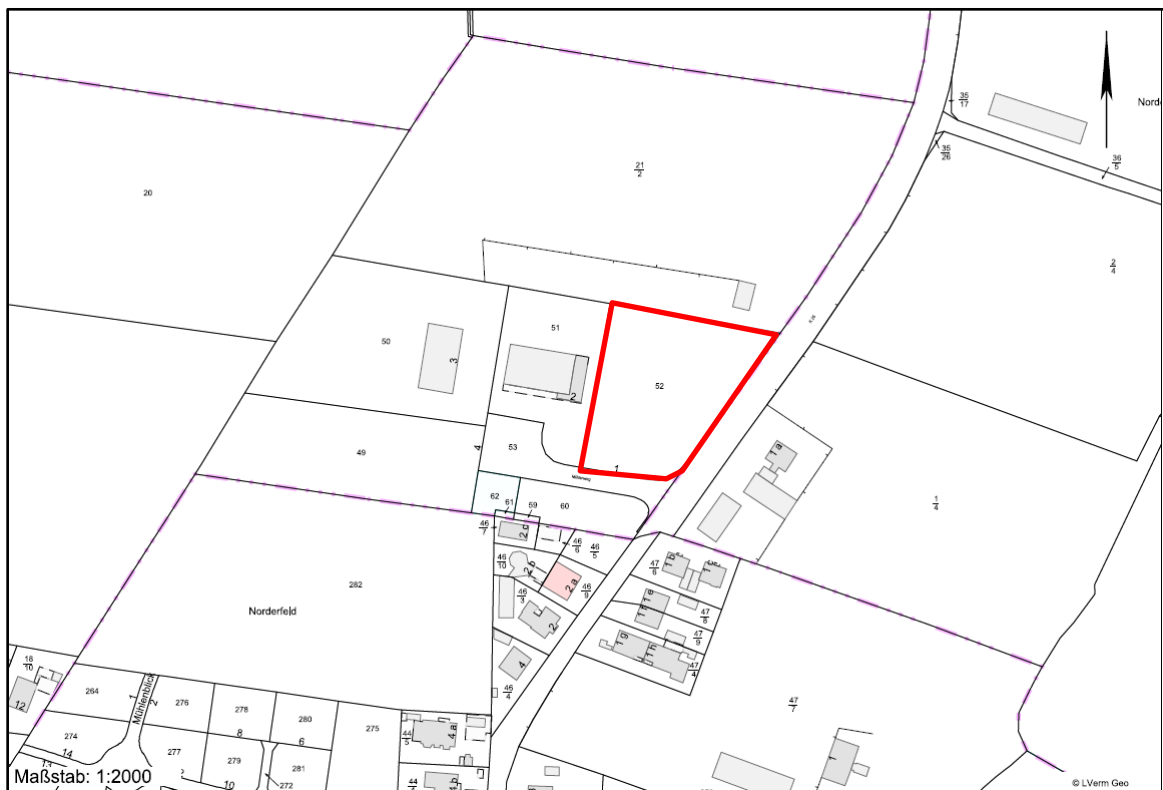


Abb. 1: Lage der Planänderungsfläche (Auszug aus der ALK).

1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan 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.



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.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Altlasten oder altlastverdächtige 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 der Anfrage der Gemeinde 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.

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. Dies ist eine erste denkmalfachliche Einschätzung zu der Planung.

Das von der Gemeinde Nübbel ausgewiesene Gewerbegebiet B-Plan Nr. 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 erfolgen in der parallel aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 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 im verbindlichen Bauleitplan übernommen. Die Ortseingangssituation ist durch verbleibende Grünflächen bestimmt. Damit wird die vorhandene visuelle Wirkung der Mühle unterstützt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde für die Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes „Kühl'sche Koppel“ 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 (B-Plan Nr. 11) 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 im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung 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.
- Für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und des Bauhofes an der geplanten Stelle sind denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen.

1.7 Belange von Natur und Landschaft

Die nunmehr für eine Überplanung vorgesehene öffentliche Grünfläche wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde anteilig als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen angerechnet. Das vor Überplanung vorhandene Grünland wurde aus der landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Entwicklungsziel „Mähwiese“ herausgelöst. Die Fläche ist heute als Biotop von besonderer Bedeutung anzusprechen. Die Vegetation der öffentlichen Grünfläche 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 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 wird diesen Nachweis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erbringen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgt ebenfalls im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

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 zu erwarten.

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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Sicherung der Belange der Denkmalpflege notwendig. Dieses begründet zugleich das gegebene städtebauliche Erfordernis der Überplanung.

Die Gemeinde Nübbel ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP). Die anstehende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegt nicht dem Abstimmungserfordernis innerhalb der GEP.

2.1 Landesentwicklungsplan 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.

3. Planungsinhalte

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird den Planänderungsbereich als öffentlich Grünfläche dargestellt. Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung als **Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“ gemäß des § 5(2) Nr. 2a BauGB**. Der Änderungsbereich betrifft den Grünflächenanteil im wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Planänderungsfläche 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 § 5(2) Nr. 2a BauGB. Flächen für Gemeinbedarf 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.

Beachtlich ist im vorliegenden Fall die räumlich Nähe der beabsichtigten Nutzung zum Baudenkmal „Mühle Anna“. Planungsrechtlich sind bei Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf unter Angabe der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“ konkretisierende Festsetzungen nur dann geboten, wenn städtebauliche Gründe dieses erfordern. Dieses ist aufgrund der Lage im Wirkungsbereich des Bau- und Kulturdenkmals „Mühle Anna“ der Fall. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im verbindlichen Bauleitplan. Sie betreffen Konkretisierungen

- zur maximalen Höhe der zulässigen baulichen Anlagen,
- zur Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks und
- zur Ausbildung der Stellplatzflächen.

Die Planänderungsfläche liegt außerhalb des im Ursprungsplan ausgewiesenen direkten Umgebungsschutzes von 75 m Radius um das Baudenkmal. Dieser wird nachrichtlich übernommen. Die Denkmalschutzbehörden wurden frühzeitig in die Planungsabsichten der Gemeinde eingebunden. Die Wahl eines anderen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus wurde seitens der Denkmalschutzbehörde empfohlen, um einem der wenigen Kulturdenkmale

der Gemeinde Nübbel den Wirkungsraum zu lassen, den es benötigt. Die Gemeinde hat sich im Vorfeld um einen anderen Standort bemüht. Die Standortfrage ist in Punkt 1.1 dargelegt. Unter Berücksichtigung der besonderen Situation in der Gemeinde Nübbel und der Tatsache, dass kein anderer Standort gefunden werden konnte, stellt die Denkmalschutzbehörde ihre erheblichen Bedenken zurück. Die Genehmigung gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH ist bei Konkretisierung der Planumsetzung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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.**

Das Grünland hat sich zum **gesetzlich geschützten Biototyp** „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ entwickelt. Aufgrund des Schutzstatus nach § 21 (1) Nr. 6 LNatSchG ist die Inanspruchnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde gesondert zu genehmigen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB hat die Untere Naturschutzbehörde auf diesen Sachverhalt hingewiesen und eine Genehmigung unter der Voraussetzung des angemessenen Ausgleichsnachweises in Aussicht gestellt.

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 der Gemeinde in Frage. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde und erfüllt alle Kriterien. Das Grundstück ist in der wirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser Grünfläche kommt zugleich eine Ausgleichsfunktion im Sinne von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, der sich aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, 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. Die Planänderungsfläche umfasst das Flurstück 52, Flur 4, Gemarkung Nübbel in einer Größe von ca. 5.000 qm.

4.2 Kurzbeschreibung der Festsetzungen für die Planänderungsfläche

Die Planänderungsfläche wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ im Sinne des § 5 (1) Nr. 2a BauGB dargestellt. Flächen für Gemeinbedarf 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 in der verbindlichen Bauleitplanung Vorkehrungen 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 sind im verbindlichen Bauleitplan zu treffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

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

Landesnaturenschutzgesetz (letzte Änderung 03/2019) und Bundesnaturenschutzgesetz (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 Bundesnaturenschutzgesetz (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.

Bundesnaturenschutzgesetz 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 nach Ausweisung im rechtskräftigen B-Plan Nr. 11 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 Baudenkmal „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 künftig überbaubare Fläche zweckgebunden am tatsächlichen Bedarf für die künftige Nutzung auszurichten. Der Entscheidungsspielraum für weitere Flächenversiegelungen ist minimiert. Dieses dient der Eingriffsminderung für das anstehende Grünland.
- Für die Erschließung des künftigen Plangebietes – hier Anschluss an die Kreisstraße 25 (Dorfstraße) und die Straße „Mühlenweg“ – ist die bereits vorhandene Erschließung zu nutzen.
- Schutz der vorhandenen Knicks: Umlaufend ist im verbindlichen Bauleitplan ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der nachrichtlich zu übernehmen ist.
- 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.
- Für die konkrete Ausgestaltung der mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks, sind auf der Grundlage des § 12 DSchG SH die Genehmigungen der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

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.

Eine entsprechend angemessene Kompensation kann nur auf einer außerhalb des Planänderungsbereiches liegenden Maßnahme erfolgen. Nach § 5(2) Nr. 10 BauGB können Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Es gibt in der Gemeinde Nübbel viele Flächen privater Eigentümer, die als Ökokonto

gewidmet sind. Die Gemeinde hat sich entschieden, die Summe dieser Einzelflächen nicht in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die Flächen sind grundbuchlich entsprechend zweckgebunden gesichert.

In welchen Teil des Gemeindegebietes eine geeignete und ausreichend große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen erworben werden kann, ist noch nicht entschieden. Die Gemeinde wird dem Kompensationsnachweis im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vor Satzungsbeschluss nachkommen. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan soll nicht 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

.....