

Gemeinde Süssel

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45
“Seelöwen-Anlage Süsseler Baum”**

1. Ausfertigung

Satzungsbeschluss

24.09.2020

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 12 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1 Einführung	4
1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage	4
1.2 Lage des Planungsgebietes	4
1.3 Planungserfordernis und Planungsziel	5
1.4 Planungskonzeption	5
2 Bestandssituation	5
2.1 Bestand und Nutzung	5
2.2 Verkehrserschließung	6
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Umweltsituation	6
2.5 Boden und Topographie	6
3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben	7
3.1 Überörtliche Planung	7
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum II (2004)	7
3.1.3 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)	7
3.1.4 Fazit – überörtliche Planung	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Grundsätze des Immissionsschutzes	9
3.3.1 Geräuschimmissionsprognose	9
3.3.2 Geruchsimmissionsprognose	10
4 Planinhalt	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	12
4.5 Verkehrserschließung	13
4.6 Grünflächen	14
4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
4.8 Ver- und Entsorgung	14
4.8.1 Allgemeines	14
4.8.2 Löschwasserversorgung	14
4.8.3 Abfallentsorgung	15
4.8.4 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser	15
4.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	17
5 Flächenbilanz	18

6 Planbezogene Umweltbelange	18
6.1 Landschafts- und Ortsbild	18
6.2 Boden, Grundwasser und Altlasten	18
6.3 Emissionen	19
6.4 Lokalklima / Luft	19
6.5 Mensch und Gesundheit	19
6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
6.8 Artenschutz	20

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (ALSE, Stand: 06.08.2019)

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive Vorhabenbeschreibung zur Seelöwenanlage Süsel (Architekturbüro Simon, Stand: 01.08.2019)
- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG (ALSE, Stand: 08.04.2019)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Seelöwen-Anlage Süsseler Baum“ (ALN Akustik Labor Nord GmbH, Stand: 11.07.2019)
- Immissionsprognose zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im Umfeld einer geplanten Anlage zur Haltung von Seelöwen in 23701 Süsel, Am Süsselerbaum 5, Flur 3, Flurstück 66/5 der Gemarkung Süsel-Middelburg (Dr. Dorothee Holste, Stand 26.07.2019)
- Versickerung von Oberflächenwasser, Regenwasserversickerungskonzept (Büro Dipl.-Ing. R. Polte Abwassertechnik, Stand: 29.07.2019)

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süssel hat am 28.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 "Seelöwen-Anlage Süsseler Baum" gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

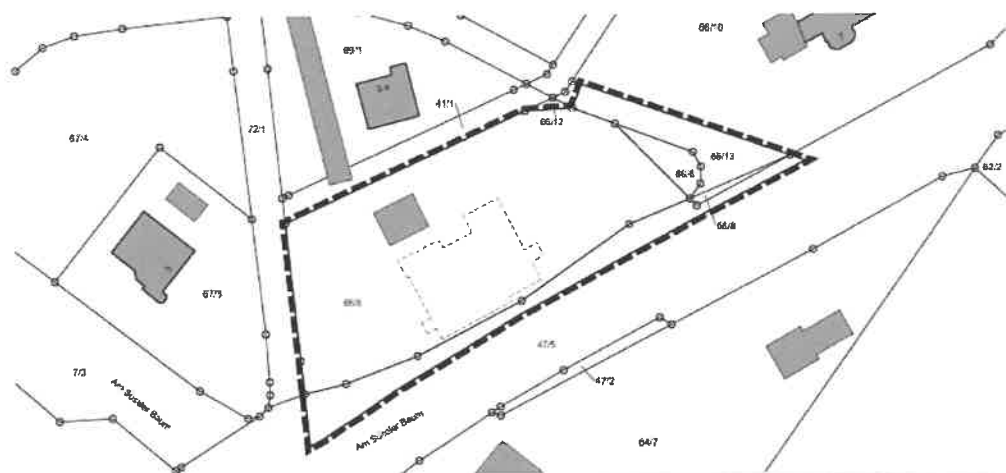
1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 liegt im Ortsbereich Süsseler Baum der Gemeinde Süssel und umfasst das gesamte Gelände des ehemaligen Landgasthofes „Süsseler Baum“, einen Teilbereich der Landesstraße L 309 (hier: „Am Süsselerbaum“) und einen befestigten Weg im Osten.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3000 qm und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch eine Wohnbebauung
(hier: Flurstück 41/1, 69/1, Flur 3 in der Gemarkung Süssel - Middelburg)
- östlich: durch eine Wiesenfläche
(hier: Flurstück 72/1, Flur 3 in der Gemarkung Süssel - Middelburg)
- südlich: durch die Landesstraße L 309 / „Am Süsselerbaum“
(hier: Flurstück 47/5, Flur 3 in der Gemarkung Süssel - Middelburg)
- westlich: durch eine ehemalige Tankstelle
(hier: Flurstück 66/10, Flur 3 in der Gemarkung Süssel - Middelburg)

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 47/5, 66/5, 66/6, 66/8, 66/13, Flur 3 in der Gemarkung Süssel - Middelburg. Der Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



1.3 Planungserfordernis und Planungsziel

Seit der Schließung des ehemaligen Landgasthofes „Süseler Baum“ aufgrund eines Brandereignisses, wird das Areal nicht mehr genutzt und stellt eine Brachfläche dar.

Das Planungsziel der Gemeinde Süsel ist eine ortsverträgliche Wiedernutzbarmachung des Grundstückes. Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung von Anlagen und Einrichtungen für die Unterbringung, Pflege, Präsentation, Zucht und das Trainieren von Seelöwen. Die Planung entspricht den umweltschützenden Grundsätzen des Baugesetzbuchs gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Durch die Inanspruchnahme bzw. die Wiedernutzbarmachung der Fläche für eine bauliche Nutzung wird dem Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Umsetzung der Planung besteht eine private Investitionsbereitschaft.

1.4 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption der Seelöwenanlage geht von einer Modulbauweise von Containern, einer Holzkonstruktion und einem Bestandsgebäude (hier: Garagenkomplex) aus, welche raumprägend zueinander aufgestellt werden und den Bestand einbinden.

Im nördlichen Bereich ist eine Kombination aus dem Bestandsgebäude (hier: Garagenkomplex) und Containern vorgesehen, welche von einer durchgehenden Satteldachkonstruktion überdacht wird.

Die einzelnen Anlagen und Einrichtungen dienen der Unterbringung, Pflege, Präsentation, Zucht und dem Trainieren von Seelöwen sowie dem Schwimmen mit Seelöwen. Verwaltungs-, Informations- und Serviceeinrichtungen sowie Lager-, Abstell- und Technikräume sind ebenfalls vorgesehen.

Auf der Fläche des ehemaligen Landgasthofes soll eine Bühne mit vorgelagerten Wasserbecken (hier: rd. 330 qm) und Zuschauerbereich entstehen. Östlich von dem Zuschauerbereich ist ein Spielplatz geplant.

Aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes für die Tiere und der Ortsbildgestaltung ist entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 66/5, Flur 3 in der Gemarkung Süsel – Middelburg und entlang der westlichen Grenze der festgesetzten Stellplatzfläche bis zum Eingangsbereich der Anlage, ein 2,40 m hoher Zaun vorgesehen. Zu den Nachbargrundstücken im Norden und Westen ist ein 1,80 hoher Zaun geplant.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist bebaut. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 66/5 ein Garagenkomplex mit zwei Stellplätzen (hier: rd. 57,5 qm), welcher aktuell als Lagerplatz genutzt wird. Das Gebäude des ehemaligen Landgasthofes mit einer Grundfläche von rd. 389,5 qm wurde mit Ausnahme des Kellerschosses und Teile des westlichen Gebäudekomplexes abgerissen. Der westliche Bereich des Plangebietes wird als Abstellfläche, bzw. Stellplatz für Bauschuttcontainern genutzt.

2.2 Verkehrserschließung

Das Grundstück des ehemaligen Landgasthofes ist über eine Zufahrt im östlichen Bereich an die südlich gelegene Landesstraße L 309 „Am Süselerbaum“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese führt in nördliche Richtung nach Neustadt in Holstein. In südliche Richtung verläuft die Straße auf die Bundesstraße B76. Über die Bundesstraße ist eine Anbindung an Eutin und an die Autobahn A1 gewährleistet.

Rund 100 m westlich vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Süselerbaum“. Es bestehen Buslinien zum Hauptort Süsel und weitläufigere Busverbindungen nach Eutin, Neustadt in Holstein und Scharbeutz.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft auf dem Flurstück 72/1, Flur 3 in der Gemarkung Süsel – Middelburg ein Mittelspannungskabel. Im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 66/5, Flur 3 in der Gemarkung Süsel – Middelburg sind entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mehrere Anschlussstellen eines Niederspannungskabels vorhanden. Im südwestlichen Bereich des Flurstückes 66/5, Flur 3 in der Gemarkung Süsel – Middelburg befinden sich jeweils eine Wassertransportleitung (HW 400) und eine Wasserverteilungsleitung (VW 100).

Die Ver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt werden. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

2.4 Umweltsituation

In den vergangenen Jahren entstand durch Nutzungsaufgabe im gesamten Plangebiet eine Fläche mit Ruderalvegetation, in der vereinzelt Gehölze sukzessiv aufwachsen. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein trockengefallener Folienteich und eine Zierhecke. Neben dem Garagenkomplex ist eine Weißbuchenhecke vorhanden. Es befinden sich keine Großbäume innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist bereits durch die Vornutzung stark überformt.

2.5 Boden und Topographie

Der Boden und das Relief im Plangebiet sind durch die Vornutzung als Landgasthof bereits stark beeinflusst. Bodentypologisch besteht der natürlich anstehende Boden in der Landschaft aus einer Gley-Braunerde und ist durch großräumige Abtragungen geprägt (Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein, LLUR, 2016). Das Relief des Geltungsbereichs ist eben und weist Geländehöhen von 35 - 36 m ü. NHN auf.

3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018) sowie dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum II (2004)

Die Gemeinde Süsel liegt gem. dem Regionalplan für den Planungsraum II in einem ländlichen, strukturschwachen Raum.

Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, Naturparkgrenze

Die Gemeinde Süsel befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Im nordwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Süsel verläuft laut Regionalplan die Grenze des Naturparks „Holsteinische Schweiz“ (Randzone). Generell gilt, dass Einrichtungen, die einen Besucherverkehr auslösen, in den Randzonen des Naturparks errichtet werden sollen. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist besonders sorgfältig auf die Erhaltung und Pflege der Landschaften und Ortsbilder zu achten, insbesondere ist eine Zersiedelung zu vermeiden.¹

Besondere Funktion von Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung

Der Ortsteil Süsel wird eine besondere Funktion ohne zentralörtliche Einstufung zugesprochen. Dieser Ortsteil soll sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker entwickeln als andere nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinden, beziehungsweise Gemeindeteile. „Besondere Funktionen“ von Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung sind die planerischen Funktionen (Wohnen, Gewerbe / Dienstleistungen) für Gemeinden in ländlichen Räumen zugeordnet. Mit der Vergabe der planerischen Funktion soll der besonderen Eignung dieser Gemeinden für die Ausweisung von Flächen für Wohnen und Gewerbe Rechnung getragen werden. Zur Festlegungen der planerischen Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion sollen die Gemeinden die Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und damit die Voraussetzung für die planerische Erhöhung der Beschäftigtenzahl bieten. Die Festlegung erfolgt nach Eignung und Bedarf.²

Die städtebaulichen und nutzungsspezifischen Ziele des Vorhabens sind im Sinne der besonderen Funktion der Gemeinde Süsel.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Die Gemeinde Süsel liegt gem. dem Landesentwicklungsplan (LEP) in einem ländlichen, strukturschwachen Raum.

Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

Die Gemeinde Süsel befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Die vorliegende Planung berührt nicht die überörtlichen Ziele und Grundsätze der Raumstruktur.

¹ 5.6 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, S. 34 - 35

² 6.2 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, S. 41 - 42 i.V.m. 6.2 des LROPI 1998

Stadttrandkerne

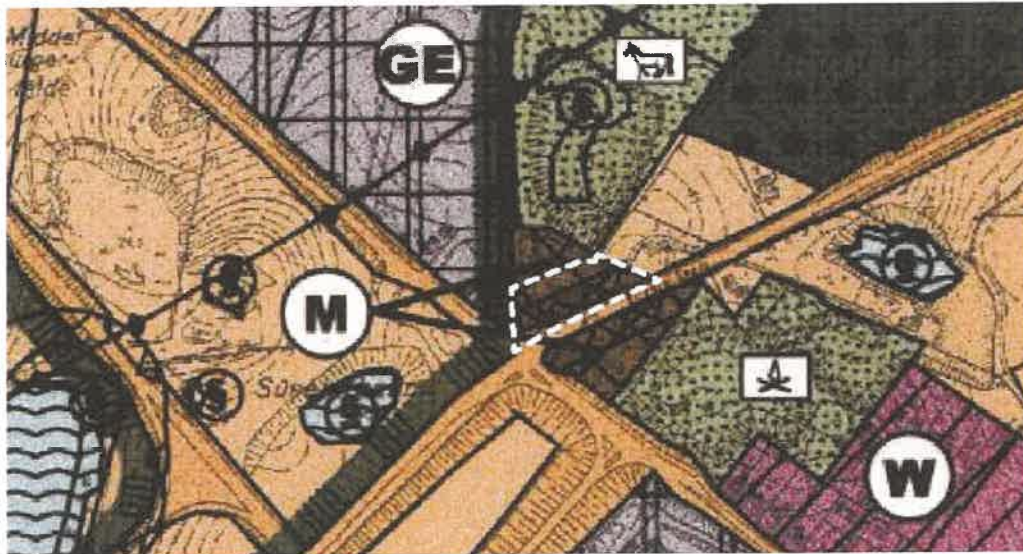
Der Ortsteils Süsel befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Eutin (>10 km). Zentrale Orte und Stadttrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Stadttrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden.

3.1.4 Fazit – überörtliche Planung

Die vorliegende Planung greift die o.g. überörtlichen Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planung auf.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel (Stand: 19.07.2006) stellt den Standort des Plangebietes als gemischte Baufläche dar.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel

Laut Erläuterungsbericht (Stand: 15.12.2005) zum Flächennutzungsplan kommen als gemischte Bauflächen nur Flächen in Betracht, in denen neben der Wohnnutzung nicht störende Einrichtungen und emittierende Betriebe vorhanden sind. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Betrieb (hier: Seelöwenanlage), der als Unterbringung, Pflege, Präsentation, Zucht und das Trainieren von Seelöwen dient. Der Wohnanteil innerhalb der gemischten Baufläche bleibt durch die vorhandene, nördlich vom Plangebiet gelegene Wohnbebauung gewährleistet.

Die Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

3.3 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Als relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die auf das Plangebiet einwirken werden, ist sowohl die südlich angrenzende Landesstraße L 309 und das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet (hier: Bebauungsplan Nr.4) zu benennen.

Zur Sicherstellung und zum Nachweis gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen wurde von der ALN Akustik Labor Nord GmbH ein Fachbeitrag: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Seelöwen-Anlage Süseler Baum“ (Stand: 11.07.2019) erarbeitet. Desweiteren wurde eine Immissionsprognose zur Beurteilung der Geräuschemissionen im Umfeld einer geplanten Anlage zur Haltung von Seelöwen in 23701 Süsel, Am Süselerbaum 5, Flur 3, Flurstück 66/5 der Gemarkung Süsel-Middelburg (Dr. Dorothee Holste, Stand 26.07.2019)

3.3.1 Geräuschemissionsprognose

Es wurde die Verträglichkeit des Betriebes mit der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft auf Basis einer Geräuschemissionsprognose schalltechnisch untersucht. Für den Betrieb der Seelöwenanlage wurde im Rahmen der Untersuchung eine detaillierte Prognose der zu erwartenden Geräuschemissionen erstellt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft erfolgte nach der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein.

Die Freizeitlärm-Richtlinie verweist zur Ermittlung des Beurteilungspegels auf die allgemein anerkannten akustischen Grundregeln wie sie in der TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) festgehalten sind. Detaillierte Angaben zu den Beurteilungen der Geräuschemissionen sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

Emissionen

Laut Angaben des Betreibers werden in der Seelöwenanlage 4 Mitarbeiter beschäftigt sein, die in einem Zeitraum von 08:30 bis 20.00 Uhr Arbeiten auf dem Grundstück ausführen werden. Es sollen keine Arbeiten außerhalb dieser Zeiten stattfinden, weshalb eine Beurteilung der Nacht nicht erforderlich ist. Eine Warenanlieferung soll durch den Betreiber/Mitarbeiter selbst vorgenommen werden. Die Öffnungszeiten der Seelöwenanlage sind nach Auskunft des Betreibers täglich in der Zeit von 10.00 bis 18.00 Uhr. In dieser Zeit sollen Vorstellungen ohne Beschallungsanlage, sowie Therapien auf Anfrage mit einer Dauer von 60 – 90 Minuten stattfinden. Für die Besucher sind 11 Stellplätze vorgesehen. Die dominierenden Geräuschquellen bei Veranstaltungen sind erfahrungsgemäß die Freisitzflächen, sowie die An- und Abfahrten der Besucher. In der Folge wird als schalltechnischer Ansatz zur sicheren Seite eine 120-minütige Vorstellung als maßgeblicher Lastfall in der sonntäglichen Ruhezeit (13.00 – 15.00 Uhr) untersucht. Dabei wird zur sicheren Seite eine Besucheranzahl von 50 Personen angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der vorhandene Besucherstellplatz in dieser Zeit vollständig füllt und wieder leert. Detaillierte Angaben zur Emissionsmodellierung sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

Ergebnis

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Einschätzung, dass eine Vereinbarkeit zwischen dem Betrieb der Seelöwenanlage und der Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu erwarten ist. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Freizeitlärm-Richtlinie sind nicht zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3.2 Geruchsimmissionsprognose

In Bezug zur schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft wurde die Kompossibilität des Betriebes auf Grundlage einer Geruchsimmissionsprognose geprüft. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, die von dem Vorhaben verursacht werden, wurden im Gutachten die Geruchsimmissionen abgeschätzt, die zu erwartende Immissionssituation im Anlagenumfeld ermittelt und mit Bezug zur Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein bewertet.

Die von der Anlage ausgehenden Emissionen wurden auf Basis der Erkenntnisse eines Ortstermins am derzeitigen Standort der Seelöwenhaltung (hier: Bahnhofstraße 7, 23701 Süsel) konservativ abgeschätzt und auf dieser Datengrundlage wurde eine Ausbreitungsrechnung mit einem La-Grange-Partikelmodell mit dem Programmsystem AUSTAL2000 durchgeführt. Dazu wurden die Wetterdaten für ein im langjährigen Mittel repräsentatives Jahr der Station Dörnick (13.05.2014 bis 12.05.2015) verwendet. Diese Station wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung (schlimmster Fall, der in Zukunft eintreten kann) aus den beiden nächstgelegenen Stationen Dörnick und Pelzerhaken ausgewählt. Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung sind der Geruchsimmissionsprognose zu entnehmen.

Ergebnis

Die Ergebnisse der im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durchgeführten Ausbreitungsrechnung zeigen, dass die belastungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung im Bereich des nächstgelegenen Wohnhauses (hier: Am Süsselerbaum 3a (Flurstück 41/1, 69/1, Flur 3 in der Gemarkung Süsel - Middelburg) maximal 0,06 beträgt.

Der Immissionswert der GIRL für ein Mischgebiet von 0,10 wird daher eingehalten. In bestimmten Fällen können nach den Auslegungshinweisen zur GIRL Luft auch höhere Werte zulässig sein, wenn andere Gebietstypen (hier: Gewerbegebiet und Außenbereich) unmittelbar angrenzen. Geruchsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dienen der Unterbringung, Pflege, Präsentation, Zucht und dem Trainieren von Seelöwen sowie dem Schwimmen mit Seelöwen. In den Teilgebieten 1 bis 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

Teilgebiet 1

- Anlagen und Einrichtungen, die der Unterbringung, Pflege, Zucht und dem Trainieren von Seelöwen und dem Schwimmen mit Seelöwen dienen
- die dem Betrieb der Seelöwenanlage dienende Lager-, Abstell- und Technikräume
- die dem Gebiet dienenden Verwaltungs-, Informations- und Serviceeinrichtungen

Innerhalb des Teilgebietes 1 sind laut Planungskonzeption verschiedene, für den Betrieb der Anlage notwendige, Räumlichkeiten in den Containermodulen vorgesehen. Diese werden unter einem aufgeständerten Satteldach zusammengefasst und gliedern sich in zwei Bereiche, einen Servicebereich und einem Bereich für den Aufenthalt von Seelöwen sowie der notwendigen Technik.

Der Servicebereich umfasst hierbei getrennte Sanitäreinrichtungen, den Kassenbereich, den Ausleih- bzw. den Ausgabebereich von Schwimmausrüstung und getrennte Umkleidekabinen.

Im Rahmen der Planungskonzeption ist im Kassenbereich ein Kleinstangebot an Verzehrwaren („Auf-die-Hand-Verkauf“ von u.a. Bockwurst, Eis und Kuchen sowie Heiß- und Kaltgetränken etc.) vorgesehen. Zusätzliche bauliche Anlagen, wie Gasträumlichkeiten und / oder Terrassen, sind dabei nicht geplant.

Des Weiteren ist in diesem Bereich das Schwimmen mit Seelöwen in einem umschlossenen Wasserbecken (Abmessung: 3m x 14,90m (76,2 qm), Tiefe 1,20m) vorgesehen.

Der Bereich für den Aufenthalt von Seelöwen (hier: Seelöwenschlafplatz mit Quarantänebecken) ist im nordöstlichen Teil des Bestandsgebäudes (hier: Garage) vorgesehen. Die dem Betrieb dienenden Lager- und Abstellräume sowie Sanitäreinrichtungen für das Personal befinden sich im südwestlichen Bereich des Bestandsgebäudes. Räume für die Filtertechnik der Wasserbecken sowie die notwendigen Hausanschlüsse sind in einem separaten Modul südwestlich des Bestandsgebäudes vorgesehen. Der Landbereich für Seelöwen innerhalb des Teilgebietes beträgt rd. 37 qm.

Teilgebiet 2

- Anlagen und Einrichtungen, die dem Trainieren und der Präsentation von Seelöwen dienen
- die dem Betrieb der Seelöwenanlage dienende Lager- und Abstellräume

Innerhalb des Teilgebietes 2 sind laut Planungskonzeption verschiedene für den Betrieb der Anlage notwendige Anlagen für die Unterbringung, Pflege und Präsentation von Seelöwen vorgesehen. Das geplante Wasserbecken in diesem Bereich unterteilt sich in ein „Showbecken“ und ein „Ruhebecken“, welches durch eine Bühne, bzw. einen Landbereich für Seelöwen getrennt ist.

Das Showbecken liegt zwischen der Zuschauerterrasse und der Bühne und dient der Präsentation von Seelöwen im Wasser. Das Ruhebecken liegt hinter der Bühne mit direkter Anbindung an das Showbecken. Die Gesamtwasserfläche des Show- und Ruhebeckens beträgt rd. 330 qm.

Der Zuschauerbereich im östlichen Bereich des Teilgebietes 2 ist auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Gebäudes des Landgasthofes vorgesehen und liegt rd. 60 cm über der Geländeoberfläche. Der vorhandene Keller dient als Lager- und Abstellfläche.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 "Seelöwen-Anlage Süsseler Baum". Im Rahmen der bestimmten Nutzung sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässig.

Hinweis

Eine detaillierte Vorhabenbeschreibung (hier: Betriebsbeschreibung, Bauschreibung von Gebäuden und Flächen) wurde vom Architekturbüro Simon ausgearbeitet und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Ein Nachweis der artgerechten Tierhaltung gemäß Säugetiergutachten und Anforderungen auf Antrag eines Tiergeheges gem. § 43 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 28 Landesnaturschutzgesetz sowie ein Nachweis über die Wasserqualität in den Becken ist Bestandteil der Vorhabensbeschreibung. Die Anforderungen sind im Vollzug der Planung zu berücksichtigen und umzusetzen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen dieser Bauleitplanung durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Einfriedungen) bestimmt. Die festgesetzte GR in dem Teilgebiet 1 ist mit 400 qm und in dem Teilgebiet 2 mit 536 qm bestimmt. Die Grundfläche von insgesamt 936 qm orientiert sich an den im Betreiberkonzept ausgearbeiteten Entwurf der Seelöwenanlage und gewährleistet in Hinblick auf die Grundstücksgröße (hier: 2.254 qm) einen geringen Versiegelungsgrad.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese baunutzungsrechtliche Regelung gilt für den vorliegenden Bebauungsplan.

Im Plangebiet sind Einfriedungen am Gebietsrand in einer Höhe von 2,40 m zulässig. Aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes für die Tiere ist die gesamte Seelöwenanlage mit Ausnahme des Eingangsbereiches umzäunt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen vorgegeben. Die ausgewiesenen „Baufenster“ orientieren sich an der Planungskonzeption. Das „Baufenster“ des Teilgebietes 2 befindet sich dabei größtenteils innerhalb des Anbauverbotsstreifens gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig – Holstein (StrWG).

4.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Südlich vom Plangebiet verläuft die Landesstraße L 309. Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) für das Land Schleswig – Holstein dürfen, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße L 309, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Der entsprechende Bereich des Anbauverbotsstreifens ist im Rahmen der Planung i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Fläche festgesetzt, welche von einer Bebauung freizuhalten ist.

Das ehemalige Gebäude des Landgasthofes lag bereits innerhalb des Anbauverbotsstreifens. Im Rahmen der Planungskonzeption sind auf dem Standort des Gebäudes des ehemaligen Landgasthofes nun Anlagen und Einrichtungen, die dem Trainieren und der Präsentation von Seelöwen dienen, vorgesehen.

Desweiteren sind in diesem Teilgebiet auch Lager- und Abstellräume, die dem Betrieb der Seelöwenanlage dienen, geplant. Der Zuschauerbereich im östlichen Bereich des Teilgebietes 2 ist auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Gebäudes des Landgasthofes vorgesehen und liegt rd. 60 cm über der natürlichen Geländeoberfläche. Auch sind Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht vorgesehen. Die Lager- und Abstellräume sind im vorhandenen Kellergeschoss des ehemaligen Landgasthofes vorgesehen. Bei den Anlagen und Einrichtungen, die der Präsentation von Seelöwen dienen, und den Lager- und Abstellräumen handelt es sich nicht um Hochbauten.

Der Träger der Straßenbaulast kann - unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen - Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn es im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung vom Anbauverbot mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern (§ 29 Abs. 3 (StrWG)).

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr stellt die Genehmigung der geplanten Anlage unter Berücksichtigung von Auflagen (hier: Vorlage konkreter Detailplanunterlagen der baulichen Anlagen, der Stellplatzfläche bzw. der Wasserbecken und entsprechender Prüfung der Belange der Landesstraße L309) in Aussicht. Ein Nachweis der Einhaltung der durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein definierten Auflagen wurde vom Architekturbüro Simon im Rahmen der Vorhabenbeschreibung ausgearbeitet und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

4.5 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im östlichen Bereich bereits ein befestigter Weg. Der Weg wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt, bzw. gesichert. Die Straße weist eine Breite von 5 m auf. Die verkehrliche Erschließung (Zufahrt / Zugang) der Seelöwenanlage ist somit gesichert. Die Benutzung der Straße wurde mit der Straßenmeisterei Scharbeutz am 21.09.2019 vorgeklärt und wurde als unproblematisch bewertet.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind im Sinne des § 12 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück herzustellen. Im Rahmen der Planung ist eine Zurverfügungstellung von Stellplätzen im östlichen Bereich des Flurstücks 66/5 vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze in Bezug auf die Seelöwenanlage werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert und umfassen demnach 15 Stellplätze. Ein Nachweis über die erforderlichen Stellplätze wurde vom Architekturbüro Simon im Rahmen der Vorhabenbeschreibung ausgearbeitet und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Bus - Haltepunkt für Besuchern

Die Zu- und Abfahrt der Busse von Besuchern erfolgt laut Planungskonzeption über die Landesstraße L 309 (hier: Am Süselerbaum). Der Bus - Haltepunkt ist in Höhe der Seelöwenanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite, rund 60 m östlich der Ampelanlage, vorgesehen.

4.6 Grünflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist auf den Flurstücken 66/5 (hier: westlicher Teilbereich) und 66/6 private Grünflächen aus. Die Gestaltung der jeweiligen Grünflächen obliegt den jeweiligen Eigentümer. Der festgesetzte Bereich der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 66/5 (hier: westlicher Teilbereich) ergibt sich aus der Planungskonzeption. Die nicht überbaute Freifläche ist als Vegetationsfläche zu gestalten. Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen obliegt der detailhaften Außenanlagenplanung des Vorhabenträgers, die Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Struktur der ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ergibt sich aus den vorhandenen Leitungsverläufen im Planungsbereich. Die Rechte sind letztendlich noch dinglich abzusichern.

4.8 Ver- und Entsorgung

4.8.1 Allgemeines

Es besteht bereits eine Anbindung an Leitungen und Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind die notwendigen Anschlüsse an vorhandene Netze und Leitungen mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Dieses gilt auch für die Ableitung des Niederschlagswassers. Die Anschlüsse an den Schmutz- und Regenwasserkanal sind vorhanden.

4.8.2 Löschwasserversorgung

Aufgrund der Darstellung im FNP kann das Plangebiet als Mischgebiet gewertet werden. Für ein Mischgebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei einer feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassung und einer harten Bedachung bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Der Zweckverband Ostholstein teilt in seiner Stellungnahme vom 03.06.2019 mit, dass die ZVO Gruppe ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig ist. Für das geplante Vorhaben kann eine Versorgung ermöglicht werden. Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und dem Zweckverband Ostholstein zu vereinbaren.

Am 23.07.2019 wurde eine Druckprüfung der Hydrantenleitungen von der Freiwilligen Feuerwehr Süsel durchgeführt. Nach Aussage des Ortswehrführers besteht über die vorhandenen Hydranten an der L309 (Versorgungsleitung DN 100 / Pumpleistung: 5 Bar Ausgangsdruck), Am Süselerbaum 1 (Versorgungsleitung DN 100 / Pumpleistung: 15 Bar Ausgangsdruck) und am ZOB (Versorgungsleitung DN 150 / Pumpleistung: 17 Bar Ausgangsdruck) ausreichend Löschwasser zur Verfügung. Bei größeren Wasserbedarf kann in rd. 700m Entfernung ein Hydrant zusätzlicher Hydrant (Versorgungsleitung DN 400) herangezogen werden. Die entsprechende technische Ausrüstung (hier: Löschwasserschlauch, Wasserpumpen) ist vorhanden.

Die Freiwillige Feuerwehr Süsel verfügt über ein Einsatzleitwagen und ein Löschgruppenfahrzeug LF 20 KatS. Laut Ortswehrführers ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche im östlichen Bereich des Plangebietes für Feuerlöschfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Zu Löschwasserzwecken kann zudem über Schwimmpumpen das vorgesehene Wasserbassin zur Brandbekämpfung genutzt werden.

Alle Einzelheiten der endgültigen Löschwasserversorgung obliegt der technischen Erschließungsplanung und der fachlichen Genehmigungsplanung. Die Einhaltung von Satzungen und die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik ist dabei selbstverständlich und zu gewährleisten.

4.8.3 Abfallentsorgung

Innerhalb des Plangebietes ist im östlichen Bereich des Flurstücks 66/5 ein Müllbehälterstandort zugunsten des Betreibers der Seelöwenanlage festgesetzt. Dieser befindet sich unmittelbar an der Straße „Am Süselerbaum“. Ein Nachweis über die geregelte Müllentsorgung wurde vom Architekturbüro Simon im Rahmen der Vorhabenbeschreibung ausgearbeitet und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Müllentsorgung ist nach den satzungsgemäßen Vorgaben des Zweckverbandes Ostholstein zu vollziehen.

4.8.4 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Für die Gemeinde Süsel besteht seit dem 18.12.1980 eine Satzung über die Abwasserbeseitigung (IV. Nachtragssatzung 19.12.2014) i.V.m. den Satzungen des Zweckverbandes Ostholstein. Unterlagen zum Anschluss an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung und Anträge bezüglich der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind bei dem Zweckverband einzureichen.

Die Reinigung der Wasserbecken erfolgt durch entsprechende Filtertechnik, so dass das Schmutzwasser über vorhandene Leitungen und Schächte in die Kanalisation entsorgt werden kann. Ein Nachweis der Entwässerung im Zusammenhang mit den Wasserfiltern erfolgt als Entwässerungsantrag. Die Bearbeitung erfolgt nach der o.g. Untersuchung der Bestandleitungen.

Alle Einzelheiten der endgültigen Schmutzwasserbeseitigung obliegt der technischen Erschließungsplanung und der fachlichen Genehmigungsplanung. Die Einhaltung von Satzungen und der allgemein anerkannten Regeln der Technik ist dabei zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Grundstücksanschlussleitungen des Zweckverbandes Ostholstein zur Ableitung von Niederschlagswasser sind nicht vorhanden. Es befindet sich auch keine zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes Ostholstein vor dem Grundstück in dem öffentlichen Bereich.

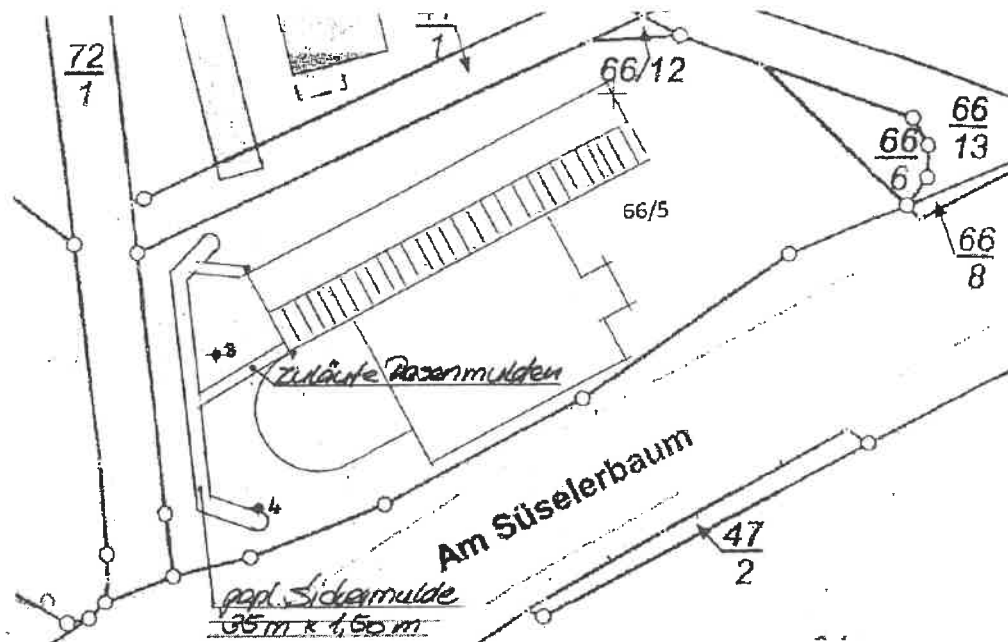
Das natürliche Niederschlagswasser soll laut Planungskonzeption auf dem Grundstück versickern. Um die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück der Seelöwenanlage zu prüfen, bzw. zu gewährleisten, wurde im Rahmen einer Baugrunduntersuchung am 17.07.2019 ein Bodengutachten (hier: Orientierende Baugrunderkundung, Nr. 1907 118) vom Büro Sachverständigen-Ring Dipl. – Ing. H. - U. Mücke GmbH erstellt.

Die Baugrunduntersuchungen ergaben, dass im Laufe der Jahre auf dem Baugrundstück des ehemaligen Landgasthofes mehrere Auffüllungen vorgenommen worden sind. Unterhalb dieser Auffüllungen befinden sich gut zur Versickerung geeignete Bodenschichten. Desweiteren ergaben die Bohrungen, dass bis zu einer Tiefe von 5 m kein Grundwasser vorhanden war.

Auf der Grundlage des Bodengutachtens erstellte das Büro „Dipl.-Ing. R. Polte Abwassertechnik, Lübeck“ im Rahmen der Oberflächenbeseitigung ein Regenwasserversickerungskonzept (Stand: 29.07.2019). Grundlage hierbei waren die zwei Bohrprofile des Bodengutachtens im westlichen Bereich der Seelöwenanlage.

Das Regenwasserversickerungskonzept sieht vor, dass die Versickerung für das von der Satteldachkonstruktion im Teilgebiet 1 anfallende Regenwasser über eine offene Muldenversickerung im westlichen Bereich des Grundstückes erfolgen soll.

Von den Fallrohren gelangt das Regenwasser zunächst in 1 - 2 m lange, max. 1 m breite, gepflasterte Rinnen und von da in offene, flache Rasenmulden. Diese leiten das Regenwasser in die eigentliche Sickermulde. Der Verlauf der oben genannten Mulden ist dem folgendem Lageplan zu entnehmen.



Auszug aus Regenwasserversickerungskonzept, Dipl.-Ing. R. Polte Abwassertechnik, Lübeck

Für die Ermittlung der Sickerflächen bleiben die Rasenmulden unberücksichtigt. Die Sickermulde hat eine reine Versickerungsfläche von 40 qm. Durch die erforderliche Stauhöhe, Zuschläge und flache Böschungen ergibt sich eine Gesamtfläche von rd. 53 qm. Sie wird waagrecht hergestellt. Die Muldenversickerung wird als langgezogener flacher Graben ausgeführt. Beim Bau der Sickermulde werden die o.g. Auffüllungen abgetragen und durch sickerfähigen Boden ersetzt. Auf die Sohle der Sickermulde wird eine 0,15 m starke Schicht aus sandigem Mutterboden aufgebracht und mit Rasen angesät. Sickermulde und die Rasenmulden sollten so hergestellt werden, dass sie zeitweise gemäht werden können.

Fazit

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des durchgeführten Bodengutachtens und des darauf aufbauenden Regenwasserversickerungskonzeptes eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück der Seelöwenanlage gewährleistet werden kann.

4.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen Solarmodule, Einfriedungen, Werbeanlagen, Gestaltung von Wegen und der Fläche für Stellplätze sowie Gestaltung des Müllbehälterstandortes.

Solarmodule

Die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern soll prinzipiell ermöglicht werden. Insofern sind Solaranlagen mit Antireflexionsbeschichtung zulässig. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, dürfen sie jedoch nur parallel zur Dachfläche angebracht werden, was technisch möglich ist.

Einfriedung

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung (hier: ansprechendes Straßenraumbild) sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfriedungen mit Kletter- und Rankpflanzen zu gestalten.

Werbeanlagen

Um eine gestalterisch ungewollte Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Aus Gründen möglicher Belästigungen oder Störungen der Nachbarschaft oder der Verkehrsteilnehmer insbesondere in den Nachtstunden sind Werbeanlagen mit blinkenden und bewegtem Licht oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien nicht zulässig. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Gestaltung von Wegen und der Fläche für Stellplätze

Um eine weitestgehende Versickerung vor Ort von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, sind Gehwege und die Fläche für Stellplätze in wassergebundenen Materialien anzulegen. Dies gilt auch für den Unterbau.

Gestaltung des Müllbehälterstandortes

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung (hier: ansprechendes Straßenraumbild) sind die festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter einzuhausen, bzw. durch Verkleidung (hier: Holz, Metall, Rankgerüst oder Pflanzungen) zu umschließen.

5 Flächenbilanz

Plangebiet	rd. 2.987 qm
Baugrundstück Flurstück 66/5, Flur 3 in der Gemarkung Süsel - Middelburg	rd. 2.254 qm
Versiegelung auf dem Baugrundstück	
Festgesetzte Grundfläche (GR), gesamt	rd. 936 qm
Zufahrts- und Stellplatzfläche	rd. 379 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 670 qm
Grünflächen	
Private Grünflächen	rd. 552 qm

6 Planbezogene Umweltbelange

6.1 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet ist durch das brachgefallende Grundstück negativ geprägt. Momentan ist das Plangebiet von allen Seiten einsehbar. Es ist davon auszugehen, dass das bisherige Landschafts- und Ortsbild durch die Planung positiv beeinträchtigt wird. Die baulichen Anlagen des ehemaligen Landgasthofes werden im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes teilweise abgerissen, teilweise in die Planung integriert (hier: Garagenkomplex, Kellergeschoss des Hauptgebäudes des ehemaligen Landgasthofes). Die Seelöwenanlage wird das Ortsbild in diesem Siedlungsbereich neu prägen.

Aufgrund der Planungskonzeption und der damit verbundenen Dimensionen der baulichen Anlagen der Seelöwenanlage ist anzunehmen, dass sich die Planung in die Umgebungsstruktur integriert.

6.2 Boden, Grundwasser und Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist durch die Vornutzung als Landgasthof bereits stark beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass es beim Vollzug des Bebauungsplanes zu stellenweiser Entsiegelung, Nachnutzung bereits versiegelter Flächen und zu keinen weiteren Bodenversiegelungen kommt. Aufgrund der bestehenden Strukturen innerhalb des Grundstückes beträgt zum jetzigen Zeitpunkt die Vollversiegelung rd. 1035 qm und die Teilversiegelung rd. 795 qm. Der Bebauungsplan setzt nunmehr eine Grundfläche (hier: Vollversiegelung) von 936 qm und eine Stellplatzfläche (Teilversiegelung) von rd. 325 qm fest. Daraus resultiert u. a. die Erkenntnis, dass erhebliche Auswirkungen Boden nicht zu erkennen sind.

Die Fläche wird nach Gebäudeabbruch bzw. Ruinenbeseitigung für das Aufstellen von Containermodulen, für die Errichtung von künstlich abgedichteten Wasserbecken in Anspruch genommen. Flächenrecycling und eine geringe Flächenversiegelung für die Containermodule, Wasserbecken und Stellplätze wird vorgenommen. Das Plangebiet erfährt eine Wiedernutzbarmachung. Der Aspekt der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird hier konsequent angewendet. In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Das natürliche Niederschlagswasser soll laut Planungskonzeption auf dem Grundstück versickern. Aufgrund der zulässigen GR, der Bodenverhältnisse und des ausgearbeiteten Regenversickerungskonzeptes ist davon auszugehen, dass im Plangebietes auch eine natürliche Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleistet werden kann.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt, jedoch sind diese aufgrund der Vornutzung und der aktuellen Bestandssituation nicht gänzlich auszuschließen. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

6.3 Emissionen

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung - mit Ausnahme der Bauphase – keine erheblichen Emissionen erzeugt werden.

6.4 Lokalklima / Luft

Das in weiten Teilen versiegelte, unbeschattete Plangebiet ist durch ein trockenes, warmes Lokalklima geprägt. Mikroklimatisch bieten sich lediglich in den unmittelbaren Randbereichen der Zierhecken sowie innerhalb der Fundamentreste der Ruine feuchtere Standortbereiche. Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von trockenem, warmen Lokalklima. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist jedoch kaum zu erwarten. Lediglich durch die Strukturanreicherung mit Wasserbecken und neue Grünstrukturen werden lokalklimatisch feuchtere Bereiche entstehen, welche wiederum nur zu begrenzten lokalklimatischen Veränderungen führen werden.

6.5 Mensch und Gesundheit

Da heute im Plangebiet keine Nutzung mehr durch den Betrieb eines Landgasthofes besteht und das Gebiet durch Verfall und Ruinen geprägt ist, hat es derzeit keine Wertigkeit hinsichtlich einer menschlichen Aufenthaltsqualität. Es besteht ein öffentliches Interesse an einer Wiedernutzbarmachung des Grundstückes. Im Zuge der vorliegenden Planung wird das Gebiet für Besucher erlebbar und die menschliche Aufenthaltsqualität aufgewertet. Ein besonderes Angebot mit Alleinstellungsmerkmal ergibt sich aus dem hier vorgesehenen Schwimmen mit Seelöwen, dem zudem ein therapeutischer Charakter zukommt.

6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinsichtlich möglicher archäologischer Fundstätten oder Denkmäler gibt es derzeit keine Hinweise für das Plangebiet. Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilte in einer Stellungnahme vom 02.05.2019 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen sind. Es bestehen keine Bedenken. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich, unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Tankstelle aus den 50er Jahre, die als Kulturdenkmal eingetragen ist. Ein Nachweis über die Unbedenklichkeit der Seelöwenanlage gegenüber des Kulturdenkmals „Tankstelle“ wurde vom Architekturbüro Simon im Rahmen der Vorhabenbeschreibung ausgearbeitet und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

6.8 Artenschutz

Der Begründung liegt ein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG (Stand: 08.04.2019) des Büros „ALSE - Planungsgesellschaft, Landschaftsarchitekt BBN Dr. F. Liedl, Selent“ bei. In dem Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 "Seelöwen-Anlage Süseler Baum" der Gemeinde Süsel eine floristisch - faunistische Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose.

Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Streng geschützte Pflanzen und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten nicht im Plangebiet verzeichnet werden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Die Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzreihen und Hecken in den Randbereich bietet gehölzbrütenden Vogelarten Lebensraum. Im Plangebiet wurden 17 Brutvogelarten nachgewiesen, bzw. können aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Unter den im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögeln sind auch Arten, die auf der Roten Liste Schleswig-Holsteins in der Kategorie Vorwarnliste geführt sind.

Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Daher ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist für Gehölzentnahmen vom 01. März bis 01. Oktober einzuhalten. Bei Abweichungen der einzuhaltenden Frist bedarf es der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

CEF-Maßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für das Plangebiet kein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht zu leisten.

Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff-/ Ausgleichsermittlung bildet die Eingriffsregelung nach dem Baurecht (BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach dem aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011. In der Bilanzierung Eingriff-/ Ausgleich wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden die maximal zulässige zukünftige Flächenbeanspruchung der Bestandssituation gegenübergestellt. Weiterhin werden hierin Gehölzbeseitigungen erfasst und anderweitige Beeinträchtigungen für u.a. artenschutzrechtliche Belange ermittelt, um den Ausgleichsumfang zu ermitteln.

Die Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass im Rahmen der Planung kein Ausgleichsbedarf besteht.

Umweltbericht
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45
„Seelöwen-Anlage Süseler Baum“
Gemeinde Süsel,
Kreis Ostholstein



Auftraggeber

Vorhabenträger

Bearbeiter:

Dr.-Ing. F. Liedl

M.Sc. Kristina Schulze-Böttcher

Geschäftsführer

Dr.-Ing. Florian Liedl

Landschaftsarchitekt BBN

Dorfplatz 3

24238 Selent

Tel.: 0 43 84 / 59 74 – 0

Fax: 0 43 84 / 59 74 - 12

Aufgestellt: 11.01.2019

Stand: 06.08.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Anlass und Zielsetzung	5
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des VB-Plans	5
1.3 Lage im Raum	6
1.4 Beschreibung der Darstellungen und Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	7
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den VB-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	8
2.1 Fachgesetze und Vorgaben	8
2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben.....	8
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	9
3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter.....	10
3.1.1 Schutzgut Boden und Relief	10
3.1.2 Schutzgut Fläche	11
3.1.3 Schutzgut Wasser	11
3.1.4 Schutzgut Klima.....	11
3.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz.....	12
3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	12
3.1.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit.....	13
3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
3.2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	14
3.2.1 Bau des geplanten Vorhaben (der geplanten Entwicklung)	14
3.2.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle.....	14
3.2.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe	14
3.2.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	14
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
4.1 Prognose bei Durchführung der Planung	15
4.1.1 Schutzgut Boden und Relief	15
4.1.2 Schutzgut Fläche	15
4.1.3 Schutzgut Wasser	15
4.1.4 Schutzgut Klima.....	15
4.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz.....	15
4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	15
4.1.7 Schutzgut Mensch	15
4.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	16

4.1.9 Wechselwirkungen	16
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	16
5.1 Schutzgut Boden und Relief	16
5.2 Schutzgut Fläche	16
5.3 Schutzgut Wasser	16
5.4 Schutzgut Klima.....	16
5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz.....	16
5.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	16
5.7 Schutzgut Mensch	17
5.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	17
5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den VB-Plan	17
6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes	17
6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes	17
7. Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem VB-Plan	17
8. Zusätzliche Aspekte	18
8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	18
8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	18
8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen.....	18
8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes	18
9. Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des VB-Plans (Monitoring)....	18
9.1 Schutzgut Boden und Relief.....	19
9.2 Schutzgut Fläche.....	19
9.3 Schutzgut Wasser	19
9.4 Schutzgut Klima.....	19
9.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz.....	19
9.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	19
9.7 Schutzgut Mensch	19
9.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
11. Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.....	20
12. Begründung der Abweichung zum Landschaftsplan	20

13. Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff–Ausgleich.....	20
13.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten	20
13.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs	21
13.2.1 Schutzgut Boden und Relief	21
13.2.2 Schutzgut Fläche	21
13.2.3 Schutzgut Wasser	21
13.2.4 Schutzgut Klima.....	22
13.2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz.....	22
13.2.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	22
13.2.7 Schutzgut Mensch	23
13.2.8 Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter	23
13.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich	23
13.3.1 Schutzgut Boden und Relief	23
14. Hinweise zur Entwicklung von Grünstrukturen.....	23
15. Festsetzungsvorschläge und Vorgaben	24

Anlagen

Karten/Pläne: Bestandskarte im M 1 : 500

1. Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentrale Quelle alle wesentlichen, umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d.h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des VB-Plans

Im ca. 0,3 ha großem Plangebiet soll eine Seelöwenanlage mit Ruhebecken, kleiner Bühne, Showbecken, Zuschauerbereich, Baulichkeiten für die Schlafplätze der Tiere, einem zugehörigen Landbereich mit Quarantänebecken, Anlagen der Wasserklärtechnik, ferner einem speziellen Becken für den therapeutischen Bereich ‚Schwimmen mit Seelöwen‘, sowie zugehörigen Sanitär- und Servicebauwerken entstehen. Die baulichen Anlagen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden eingeschossig von einem Satteldach überdeckt. Hinzu kommen familienfreundliche Aufenthaltsflächen mit Kinderspielangeboten (vgl. Abb. 1).

Weiterhin entstehen zur Landesstraße L 309 „Süseler Baum“ eine Abzäunung mit Sicht- und Lärmschutzwirkung. Im Osten soll ein Besucherparkplatz entstehen, der indirekt über eine Zuwegung von der Landesstraße L 309 aus zu erreichen ist (vgl. Abb. 1). Im Bebauungsplan wird die Fläche gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO keinem speziellen Baugebietstypen zugeordnet.

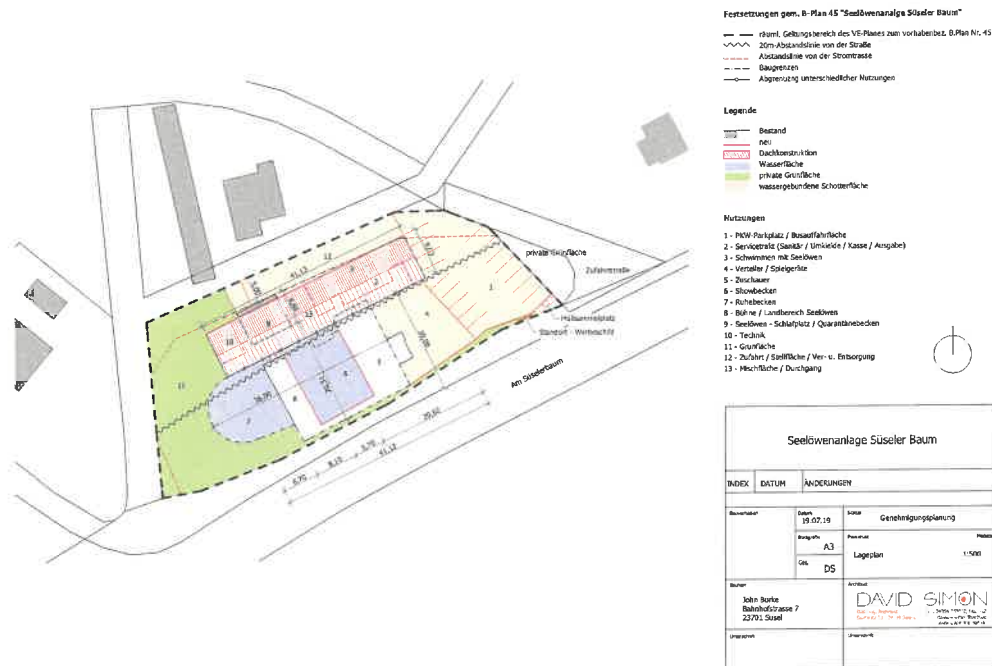


Abb. 1: Entwurfskonzept (Architekt D. Simon, Juli 2019)

1.3 Lage im Raum

Das zu überplanende Gebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Süssel liegt östlich im Gemeindegebiet in der Ortslage Süsseler Baum, nordwestlich der Landesstraße L 309 "Am Süsseler Baum" (Abb. 2).

Westlich, nordöstlich und südlich, jenseits der Landesstraße grenzen Mischgebiete aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung an das Plangebiet an. Nordwestlich befindet sich unter anderem ein Winterlager eines Zirkus; weiter nordöstlich ein Gehölzbestand mit kleinen Wiesenstreifen und Geländezufahrten mit anteiliger Nutzung als Pferdekoppel mit einer tiefen Geländemulde im Zentrum, nördlich dahinter schließt sich ein Reiterpark an. Östlich des Geltungsbereiches liegt unmittelbar an der Landesstraße eine ehemalige Tankstelle. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst neben dem Grundstück des ehemaligen Landgasthofes die nordöstlich angrenzende Straßenanbindung.

Das Plangebiet liegt in bebauter Umgebung und ist somit kein Bestandteil der freien Landschaft. Ebenso findet sich hier eine erhebliche Vorbelastung aus früherem Gebäudebestand und hiervon verbliebenen Relikten.

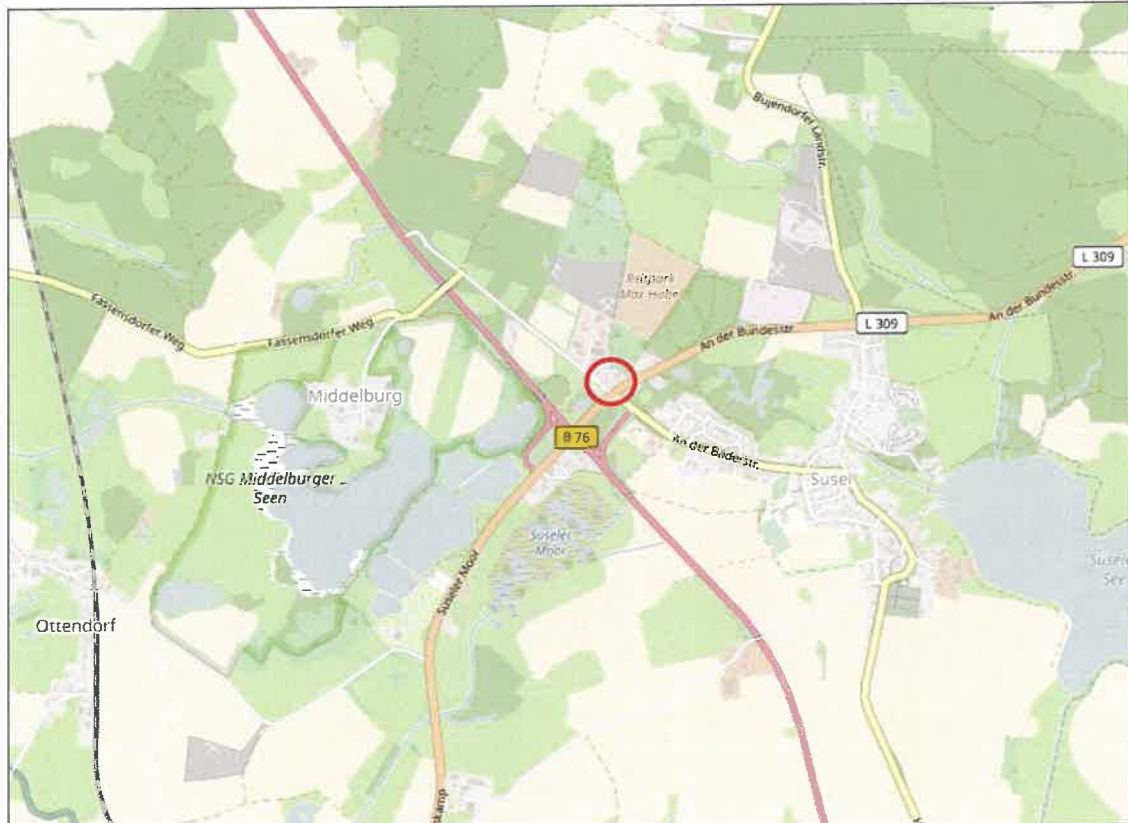


Abb. 2: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmap, bearbeitet)

1.4 Beschreibung der Darstellungen und Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Es zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen ab:

- Gebäudeabbruch bzw. Ruinenbeseitigung sowie Aufstellen von Containermodulen bzw. einfachen Baulichkeiten für die spezifisch geplante Tierhaltung (Seelöwen) und zugehöriger Veranstaltungsangeboten integriert in einer durchgängigen Überdachung und ergänzt mit einer Art Pergola.
- Errichtung von künstlich abgedichteten Wasserbecken für Schwimmen mit den Tieren innerhalb der Überdachung sowie von insgesamt 2 großen Show- und Ruhebecken und zugehöriger Wasserklärtechnik. Für deren Errichtung innerhalb der 20 m Anbauverbotszone im Verlauf der Landesstraße ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.
- Grundsätzliches Flächenrecycling und erneute Flächenversiegelungen für die Baulichkeiten, Wasserbecken, Verkehrsfläche, Stellplätzen für Besucher sowie eines Kinderspielbereichs und von Grünflächen
- Errichtung einer stabilen Sichtschutzzumzäunung mit zusätzlicher Lärmschutzfunktion an der Südgrenze zur L 309
- Errichtung unterschiedlicher Strukturen, die eine familienfreundliche Nutzung ermöglichen

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den VB-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB beachtlich, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz werden über einen Fachbeitrag zum Artenschutz geprüft. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau-, § 1a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz zu beachten.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsplan (2010)

1. Lage innerhalb des Einzugsbereiches des *Mittelzentrums* der Stadt Eutin (Ziffer 2.2.5)
3. südöstlich angrenzend: Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung (Ziffer 3.7.1)

Regionalplan Planungsraum II (2004)

1. Lage in einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* (Ziffer 5.6)
2. südwestlich angrenzend: *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* (Ziffer 5.2)

Landschaftsprogramm (1999)

1. Lage in einem *Wasserschongebiet* (Ziffer 4.2; Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung)
2. Lage im Bereich eines *Geotops* (Ziffer 4.2 Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung)
3. Lage im *Naturpark* Holst. Schweiz (Ziffer 4.2; Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung)
4. südwestlich angrenzend: Gebiet zur *Eintragung in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH- Richtlinie vorgesehene Gebiete in Schleswig-Holstein (§19b BNatSchG)*

Landschaftsrahmenplan Planungsraum II (2000)

1. Lage in einem *Wasserschongebiet* (Ziffer 4.2.8)
2. Großräumige Lage in einem *Gebiet, das die Voraussetzungen nach § 18 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt* (Ziffer 4.2.3)
3. Lage in einem weit gefaßten Bereich *Oberflächennaher Rohstoffe* (Ziffer 2.2.5)

Biotopverbundplanung (LLUR 2017)

Schwerpunktbereiche des regionalen Biotopverbundsystems befinden sich südlich und südwestlich des Plangebietes. Eine Nebenverbundsachse des regionalen Biotopverbundsystems verläuft in einer Entfernung von 1 km nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst liegt jedoch nicht im regionalen Biotopverbundsystem.

Naturräumliche Gliederung (Umwelt Plan 2016, MELUR 2017)

Lage innerhalb der Einheit *Schleswig-Holsteinisches Hügelland*, Untereinheit 70207 *Pönitzer Seenplatte*.

Europäische Schutzgebiete

Weiter östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Süseler Baum und Süseler Moor" (DE1930-391), etwa 400 m westlich das FFH-Gebiet "Middelburger Seen" (DE1930-301) und ca. 600 m südlich ein weiteres Teilgebiet des FFH-Gebietes "Süseler Baum und Süseler Moor" (DE1930-391).

Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel (2005)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel (Quelle: Bauamt)

Landschaftsplan der Gemeinde Süsel (2006)

Die Entwicklungsteil des Landschaftsplans macht zum Plangebiet keine Aussage.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick

Derzeit befinden sich im Plangebiet die Relikte eines ehemaligen Bestandsgebäudes (Brandschaden des ehemaligen Hotels und Landgasthof Süseler Baum), dessen Abbruch bereits weit fortgeschritten war.

Lediglich erhalten blieben ebenerdige Gebäudeteile mit 2 Garagen, einer Rampe für einen

ehemaligen Kellerzugang in Kellerräume, deren noch erhaltene Räumlichkeiten verschlossen waren. Noch für Montage und Lagerung genutzt war die überdachte Veranda des alten Gebäudebestands. Umfangreiche Flächenanteile im Außenbereich des ehemaligen Landgasthofes und weiterem Gebäudeumfeld waren bei der Geländeaufnahme teil- und vollversiegelt. Der östliche Geltungsbereich wurde zu dieser Zeit als Lagerfläche und Stellplatz für LKW-Anhänger und Transporter genutzt, wovon der Boden durch Befahren entsprechend verdichtet war. Hier erfolgten offenbar auch Bodenbewegungen mit Abbruchmaterial.

Eine Ruderalfläche mit einzelnen Baumstümpfen und Stockausschlägen, die auf ehemaligen Baumbestand auf der Gartenbrache hinweisen, prägte den westlichen Geltungsbereich. Zur Landesstraße hin grenzt eine ausgewachsene Zierhecke aus Schneebeere und *Spirea* das Gartengrundstück ab. An der Zufahrt der Garage schloss sich ein Abschnitt mit einer zurückgeschnittenen Rotbuchenhecke an. Ein ehemals im Außenbereich des Landgasthofes vorhandener Folienteich ist offensichtlich undicht und heute trocken gefallen und mit Schilf zugewachsen. Das gesamte Plangebiet ist als Trümmer- und Ruinengrundstück ruderalisiert und durch Vermüllung geprägt.

Funktionszusammenhänge

Hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu.

Besiedlung

Westlich, nordöstlich und südlich des Geltungsbereiches grenzen Mischgebiete aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung an. Nördlich angrenzend befindet sich ein als Wohngebäude genutztes Holzhaus und weiter östlich eine heute zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Tankstelle.

3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter orientiert sich an folgendem zweistufigen Schema. Sie folgt der Terminologie des gemeinsamen Runderlasses „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (in der Fassung vom 1.1.2014) mit der Anlage „*Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*“:

1. *Besondere Bedeutung* für Natur und Umwelt / Bereiche *hoher* ökologischer Wertigkeit
2. *Allgemeine Bedeutung* für Natur und Umwelt / Bereiche *mittlerer bis geringer* ökologischer Wertigkeit

3.1.1 Schutzgut Boden und Relief

Bodentypologisch besteht der natürlich anstehende Oberboden in der Landschaft generell aus einer Gley-Braunerde und ist durch großräumige Abtragungen geprägt (Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein, LLUR, 2016). Umfangreiche Kies- und Sandlagen stehen für das Plangebiet im Untergrund an. Hierzu wurde auch eine aktuelle Bodenuntersuchung vorgenommen (Mücke, Juli 2019)

Im Zuge der Bebauung sind bereits vor Jahrzehnten im Plangebiet Relief und Böden des Plangebietes durch Bauwerke und damit verbundenen Aufschüttungen und Abgrabungen massiv überformt worden. Das **Relief** des Geltungsbereichs ist eben und weist Geländehöhen von 35 - 36 m ü.NHN auf.

Bewertung

Zusammenfassend charakterisiert, sind die Böden und das Relief des Plangebietes durch Abgrabungen und bauliche Anlagen erheblich anthropogen überformt und haben daher eine *allgemeine Bedeutung* für den Naturschutz. Durch ein Überfahren mit schweren Fahrzeugen dürfte anteilig eine beträchtliche Bodenverdichtung vorliegen.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Im Plangebiet sind bereits erhebliche Anteile durch die bestehende Bebauung, voll- und teilversiegelte Flächen geprägt und durch Anteile von Straßen beansprucht. Generell ist das Plangebiet weitgehend denaturiert.

Bewertung

Die Fläche im Plangebiet ist zu ca. 60 % teil- und vollversiegelt und somit lediglich von *allgemeiner Bedeutung* für den Naturschutz. Eine Wiederverwertung bedeutet daher keinen zusätzlichen Flächenverbrauch sondern ein weitgehendes Flächenrecycling.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet bewirken die bereits erheblichen Flächenanteile mit Bauten, Stellplätzen und Zuwegungen ein hohes Aufkommen an zu bewältigendem Regenwasser. Zusätzlich tragen auch die angrenzenden und in Randbereichen im Plangebiet enthaltenen Straßen zu einem hohen lokalen Versiegelungsgrad bei, der von der Regenwasserkanalisation bewältigt werden muss.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Westen der Fläche liegt lediglich ein kleiner trockener ehemaliger Folienteich.

Bewertung

Durch den kiesigen Untergrund besteht vermutlich eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit, die allerdings durch weitgehende Flächenversiegelung in Folge der Überbauung deutlich eingeschränkt ist. Es besteht eine *allgemeine Bedeutung* hinsichtlich des Schutzgutes Wasser.

3.1.4 Schutzgut Klima

Das in weiten Teilen versiegelte, unbeschattete Plangebiet ist durch ein trockenes, warmes Lokalklima geprägt. Mikroklimatisch bieten sich nicht einmal in den unmittelbaren Randbereichen der Zierhecken sowie innerhalb der Fundamentreste der Ruine feuchtere Standortbereiche.

Bewertung

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von trockenem, warmen Lokalklima und hat eine *allgemeine Bedeutung* für den Naturschutz.

3.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz

Für die Geländeaufnahme erfolgten verschiedene Begehungen im Zeitraum Herbst 2018 bis Frühsommer 2019 und eine Darstellung der in diesem Zeitraum sich leicht verändernden Endzustände in einer Bestandskarte (Anlage). Das Plangebiet weist bei bestehender Vielfalt an Gebäuderelikten und abgestellten Fahrzeugen und Gerätschaften jedoch hinsichtlich Biotoptypen einen geringen Strukturreichtum auf. Es wird durch die befestigten Flächen und Trümmerteile, Keller, Gebäudereste und abgestellte Fahrzeuge sowie sonstigen Altmaterialien und noch erhaltenen Garagengebäude in seiner Erscheinung geprägt. In den Randbereichen befinden sich einzelne Zierhecken. Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.1.5.1 Biotoptypen / Flora

Es befinden sich keine besonderen Pflanzenarten oder hochwertige Biotoptypen in dem über die Jahre zunehmend ruderalisierten bzw. als Trümmergrundstück kaum genutzten Gelände.

Bewertung

Insgesamt sind die Biotope im Plangebiet von *allgemeiner Bedeutung*.

3.1.5.2 Fauna

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan ist von der ALSE GmbH erstellt (April 2018).

3.1.5.2.1 Streng geschützte Tierarten

Im Plangebiet befinden sich keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, da die Kellerräume nicht mehr zugänglich waren und keine Altbäume auf der Fläche zuletzt vorhanden waren.

Aufgrund mangelnder Habitatbedingungen ist auch ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus im Plangebiet nicht zu erwarten.

3.1.5.2.2 Besonders geschützte Tierarten

Im Umfeld mit dem Plangebiet sind Vogelarten anzunehmen, die als europäische Brutvögel besonders geschützt sind.

Für Reptilien bieten trockene Schutthaufen prinzipiell geeignete Habitatbedingungen, allerdings sind die vorliegenden Ruinenstrukturen hier zu wenig in Naturstrukturen integriert. Der undichte Folienteich im Westen des Plangebietes kann ohne Wasserstand als Laichgewässer für Amphibien ausgeschlossen werden.

Bewertung

Bei weiteren Gehölzentnahmen ist die Sperrfrist zum Brutvogelschutz (1. März bis 30. September) gemäß §39 Abs. 5(2) BNatSchG zu beachten.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bauzäune, Trümmerteile, Ruinenrelikte, Fundamentreste, abgestellte LKW-Anhänger und sonstige Objekte zwischen noch bestehenden Garagen und einzelnen Gehölzen sowie bis an den Fahrbahnrand der Landesstraße geparkte Pkw vermitteln seit mehr wie 10 Jahren in

ihrer Gesamtheit einen ungeordneten Eindruck, der von allen Seiten gut einsehbaren Fläche. Die Hecke im Südwesten an der Landesstraßenkreuzung schränkt hier den Einblick aus Richtung des westlichen Wohnhauses und von der Straße etwas ein. Das nördlich angrenze Wohnhaus steht hingegen in direkter Blickbeziehung zum Trümmergelände.

Bewertung

Der beschriebene Zustand befindet sich allerdings im öffentlichen Blickfeld innerhalb der Ortslage. Den seit vielen Jahren hier bestehenden Ruinenzustand empfindet daher auch gerade die Gemeinde als besondere Beeinträchtigung.

Das Landschaftsbild hat eine *allgemeine Bedeutung* für Natur und Landschaft.

3.1.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Da heute im Plangebiet keine Nutzung mehr durch den Betrieb eines Hotels und Landgasthofes besteht und das Gebiet durch Verfall und Ruine geprägt ist, hat es derzeit keine Wertigkeit hinsichtlich einer menschlichen Aufenthaltsqualität. Durch die direkte Nachbarschaft zur Straßenkreuzung beeinflussen sowohl Abgas- als auch Lärmimmissionen das Gelände. Auch für eine nahe gelegene Wohnbebauung bietet das Ruinengrundstück eine ungeeignete Nachbarschaft.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine *allgemeine Bedeutung* für das Schutzgut Mensch.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinsichtlich möglicher archäologischer Fundstätten oder Denkmäler gibt es keine Hinweise für das Plangebiet. Die östlich angrenzende ehemalige Tankstelle ist als Kulturdenkmal geführt.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine *allgemeine Bedeutung* für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Allerdings begründet sich aus dem derzeitig wüsteten Geländezustand eine nachteilige Auswirkung für umgebende Wohngebäude und damit verbundene Immobilienwerte. Dieser Negativaspekt weitet sich für die Gemeinde sogar darüber auf die gesamte Ortslage aus. Daraus ergibt sich ein öffentliches Interesse an einer Behebung dieser Situation.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie zwischen dem Landschaftsbild und dem menschlichen Aufenthaltswert.

3.2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

3.2.1 Bau des geplanten Vorhaben (der geplanten Entwicklung)

Da der Bebauungsplan Nr. 45 keine neuen Flächen erschließt, sondern bestehende oder ursprüngliche Gebäudestandorte und Vorbelastungen ersetzt und deren Flächen wieder nutzbar macht, sind kaum zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima gegeben. Die Böden sowie das Relief des Plangebietes sind durch Abgrabungen und Gebäude bereits erheblich anthropogen überformt.

Durch entsprechende bauliche Vorgaben des VB-Plans kann eine unerwünschte bauliche Entwicklung, Erweiterung, Veränderung und Ausformung gesteuert werden, wodurch aus der künftigen Flächennutzung das Landschaftsbild und die menschliche Aufenthaltsqualität profitieren.

Durch Bauaktivitäten, Abbruch, Umbau oder Gehölzentnahmen können auf dem Gelände vorkommende oder sich hier zeitweise aufhaltende Tierarten betroffen sein, weshalb entsprechende Eingriffsfristen zu beachten sind.

3.2.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund des Bauvorhabens anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende Regelungen und Einweisung für die Bauleitung sichergestellt.

3.2.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Derzeit sind keine besonderen Verfahren bekannt; auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auf dem Gelände geplante Beleuchtungsanlagen sind gezielt auf die Fläche auszurichten, um eine Abstrahlung in die Umgebung auszuschließen. Es dürfen sich zudem nicht durch Strahler nachteilige Auswirkungen aus dem Gelände auf die angrenzende Landesstraße ergeben.

3.2.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung begünstigt kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen, von denen eine Gefahr für den, bzw. aus dem Geltungsbereich ausgeht. Die hier gehaltenen Seelöwen halten sich innerhalb eingezäunter Becken- und Gehegestrukturen auf und zudem wird das Areal zur Straßenseite durch einen 2,4 m hohen blickdichten, doppelwandig hinterfüllten Stabmattenzaun gesichert. Im Falle eines auftretenden Feuers bestehen neben den Unterflurhydranten (Leistung 48 m³ / 3 h) über die Seelöwenbecken ausreichend verfügbare Löschwassermengen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

4.1.1 Schutzgut Boden und Relief

Boden und Relief im Plangebiet sind bereits überformt und bebaut. Im Zuge des VB-Plans kommt es zu keinen, den Bestand überschreitenden, weiteren Bodenversiegelungen oder diese Schutzgüter betreffende Beeinträchtigungen.

4.1.2 Schutzgut Fläche

Das Vorhaben beinhaltet ein Flächenrecycling durch die Nach- bzw. Neunutzung eines bereits bebauten Standortes.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Der Grad der Flächenversiegelung bleibt im Plangebiet unverändert und es kommt zudem zu keiner neuartigen Beeinträchtigung von Grundwasser oder in der weiteren Umgebung befindlichen Oberflächengewässern.

Das Regenwasserversickerungskonzept (Dipl.-Ing. R. Polte Abwassertechnik) sieht vor, dass die Versickerung für das von dem Dach der geplanten Halle anfallende Regenwasser über eine offene Muldenversickerung auf der Westseite des Grundstückes erfolgt. Von den Fallrohren gelangt das Wasser zunächst in gepflasterte Rinnen und weiter in offene, flache Rasenmulden. Diese leiten das Regenwasser in die eigentliche Sickermulde.

Durch die mit der Seelöwenanlage integrierten Wasseraufbereitung erfolgt eine entsprechende Vorbehandlung und insgesamt keine wesentlich erweiterte unbehandelte Abwasserabgabe in das Kanalnetz.

4.1.4 Schutzgut Klima

Durch die Anlage von größeren Wasserbecken werden lokalklimatisch feuchtere Bereiche entstehen als sie zuvor in weitgehend überbauten und bekiesten Flächen gegeben waren.

4.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz

Die Beseitigung der Ruinenteile und daran angelehnter Vegetationsanteile stellt für einige Tierarten, wie in der verbliebenen Hecke oder in Ruinenfragmenten gebäudebrütende Vogelarten, eine mögliche Einschränkung dar. Durch Einhaltung der Schutzfristen innerhalb der Frühjahrs- und Sommermonate (01.03. - 01.10.) können Konflikte mit Brutvogelvorkommen vermieden werden.

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch eine neue Bebauung anstelle der Ruine und Lagerfläche wird das Landschafts- und Ortsbild grundsätzlich aufgewertet.

4.1.7 Schutzgut Mensch

Im Zuge der vorliegenden Planung wird das Gebiet für Besucher erlebbar und die menschliche Aufenthaltsqualität aufgewertet. Ein besonderes Angebot mit

Alleinstellungsmerkmal ergibt sich aus dem hier vorgesehenen Schwimmen mit Seelöwen, dem zudem ein therapeutischer Charakter zukommt.

4.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es bestehen keine besonderen Auswirkungen auf den Denkmalschutz, hier der angrenzend als Kulturdenkmal festgestellten Tankstelle. Eine Verbesserung des Wohnwertes für die Wohnbauten in der Umgebung wird durch Neuordnung der Nutzungsstruktur erreicht.

4.1.9 Wechselwirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zum Schutzgut Mensch bestehen vielfältige Wechselbeziehungen.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits beschriebenen Auswirkungen durch den hohen Versiegelungsgrad auf die unterschiedlichen Schutzgüter dauern unverändert an. Die Gebäude würden weiter verfallen und Angriffspunkte für Vandalismus und illegale Müllentsorgung bieten, die dauerhaft zu einem Sicherheitsrisiko werden könnten. Der negative Einfluss des Ruinencharakters für die gesamte Ortslage würde weiter andauern.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.1 Schutzgut Boden und Relief

Stellenweise Entsiegelung, Nachnutzung bereits versiegelter Flächen, keine neuartigen Reliefüberformungen des bereits anthropogen überprägten Boden/Reliefs

5.2 Schutzgut Fläche

Flächenrecycling und Nachnutzung vorhandener Strukturen

5.3 Schutzgut Wasser

Stellenweise Entsiegelung

5.4 Schutzgut Klima

Es erfolgt eine generelle Strukturaneicherungen, Begrünung der Abzäunung und sich hieraus ergebende lokale Klimatisierung.

5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz

Einhaltung der Schutzfrist für Gehölzentnahmen, Begrünung der Abzäunung zu einer mit Rankgewächsen überwachsenen, blickdicht geschlossenen, doppel- sowie einwandigen Einfassung.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Planung einer geordneten Situation und Verhinderung von Vandalismus, Begrünung der Einfassung

5.7 Schutzgut Mensch

Zugänglichkeit eines bisher nicht mehr für Besucher oder Feriengäste nutzbaren Bereichs

5.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Keine nachteiligen Auswirkungen für die nahe gelegene denkmalgeschützte Tankstelle

5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Verbesserung des Landschaftsbildes und Wertigkeit für das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselwirkung

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den VB-Plan

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung eines VB-Plans (sogen. „0-Lösung“) würden die bestehenden Rahmenbedingungen für eine Fortdauer des Trümmer- und Lagergrundstücks als Flächennutzung andauern.

6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes

Die Fläche könnte theoretisch für eine anderweitige bauliche Flächennutzung, insbesondere gewerblicher Art oder als Lager, Tankstelle oder Imbiss entwickelt werden (entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet). Eine andere theoretische Möglichkeit wäre die vollständige Entsiegelung und Entwicklung als Grünfläche. Für eine Wohnnutzung wäre die Lage an der Landesstraße aus Lärmimmissionsgründen weniger geeignet.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Es erfolgte eine umfangreiche Sondierung und Überprüfung alternativer Standorte für das geplante Vorhaben. Da im bestehenden Plangebiet allerdings bestehende Aufgrabungen bereits eine Anlage von Becken begünstigen und zudem hier eine geeignete Lage für die Erreichbarkeit durch Besucher besteht, kristallisierte sich die Verwendung für die geplante Nutzung unter Standortvarianten heraus. Von Seiten der Gemeinde wurde zudem ein erhebliches Interesse an einer positiven Neunutzung nach vielen Jahren der Ruinenwirkung bekundet.

7. Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem VB-Plan

Unerwünschte bauliche Entwicklung, Versiegelungsgrad sowie negative Beeinflussung des Landschaftsbildes und der menschliche Aufenthaltsqualität werden durch die Festsetzungen des VB-Plans gesteuert und somit werden erheblich nachteilige Auswirkungen vermieden.

Festgesetzte Eingriffsfristen für ggf. Erforderliche Gehölzentnahmen (Beseitigung von verbliebenen Heckenabschnitten) vermeiden Betroffenheit mit vorkommenden oder in einem gelegentlichen Vorkommen nicht auszuschließenden geschützten Tierarten.

8. Zusätzliche Aspekte

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ALSE GmbH (08.4.2019)

Schalltechnische Untersuchung, Akustiklabor Nord (11.7.2019)

Bodenuntersuchung, Büro Mücke (2019)

Das Regenwasserversickerungskonzept, Dipl.-Ing. R. Polte Abwassertechnik (29.07.2019)

Immissionsprognose zur Beurteilung der Geruchsimmissionen (22.07.2019)

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Keine besonderen Schwierigkeiten oder technische Lücken

8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen

Besondere weitergehende Emissionen sind nicht zu erwarten. Von der Tierhaltung gehen keine besonderen Schallemissionen (Laute der Seelöwen) oder Geruchsemissionen, noch Gewässerbeeinträchtigungen aus. Da keine Anlage mit Besuchermassen und damit verbundenen Verkehrsströmen errichtet wird, kommen auch hiervon keine besonderen Umweltbelastungen. Anfallende Futterreste werden bis zur Entsorgung in gefrorenem Zustand verwahrt.

8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes

Flächenrecycling und Nachnutzung, Beseitigung des langjährigen Ruinenzustandes, Errichtung einer Anlage, auch für therapeutisch orientiertes Schwimmen mit den Seelöwen als Alleinstellungsmerkmal für ein touristisches Angebot in der Region.

9. Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des VB-Plans (Monitoring)

Gemäß §4c BauGB überwacht die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Plans erfolgen können.

Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bauleitplanung. Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung auch eigenverantwortlich. Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

9.1 Schutzgut Boden und Relief

Im Plangebiet kommt es im wesentlichen zu Veränderungen innerhalb bereits versiegelter Flächen auf Basis der zulässigen Überbauung und vorgegebenen zulässigen Versiegelungsintensität, sodass kein Monitoring erforderlich ist. Die Aufgrabungen für die unterschiedlichen, künstlich mit Folie abgedichteten Wasserbecken sind im VB-Plan geregelt.

9.2 Schutzgut Fläche

Aufgrund des Flächenrecyclings bereits genutzter Flächen besteht im Plangebiet kein Monitoringbedarf des Schutzgutes Fläche.

9.3 Schutzgut Wasser

Es kommt zu keiner neuartigen Beeinträchtigung des Grundwassers oder von Oberflächengewässern (nicht im oder am Plangebiet vorhanden), sodass kein Monitoring nötig ist. Das aus den Seelöwenbecken anfallende Wasser wird durch eine eigene Anlage geklärt und regelmäßig extern überwacht.

9.4 Schutzgut Klima

Da es nur zu begrenzten lokalklimatischen Veränderungen kommt, bedarf es keines Monitorings der Klimaauswirkungen.

9.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte ergibt sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kein Monitoringbedarf. Für die Haltungsbedingungen der Seelöwen werden die entsprechenden Tierschutzbestimmungen eingehalten. In dem weitläufigen Ruhe- sowie Showbecken ist die Wasserqualität nicht auf Vorgaben der Badewasserqualität sondern ausschließlich die Anforderungen der Haltung der Seelöwen ausgerichtet.

9.6 Schutzgut Landschaftsbild

Im bereits bebauten Plangebiet ist kein Monitoring für das Schutzgut Landschaftsbild notwendig.

9.7 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet bedarf es im Zuge des Planungsvorhabens keines Monitorings hinsichtlich Schutzgut Mensch. Der Besucherbetrieb und das Schwimmen mit Seehunden in einem eigens dafür angelegten Bassin unterliegen anderen gesundheitlichen Genehmigungsvoraussetzungen (Badewasserqualität und Hygiene) sowie solchen der Tierhaltung. Diese unterliegen laufender Überwachung.

9.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da es zu keiner Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet kommt, ist kein Monitoring erforderlich.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VB-Plan Nr. 45 plant die Errichtung einer Seelöwen-Anlage am Süseler Baum. Das Plangebiet ist durch den Brandschaden und hieraus entstandenen Ruinencharakter des ehemaligen Hotels und Landgasthofes vorbelastet und zu großen Anteilen bereits versiegelt, wodurch es zu keinen neuartigen Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Lokalklimas kommt. Das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der Fläche profitieren nach vielen Jahren des Ruinen- und Schutzzustands durch die neue geordnete und ansprechend gestaltete Nutzungssituation.

Hochwertige Biotopstrukturen oder geschützte Arten werden durch das Vorhaben ebenfalls weder beseitigt noch beeinträchtigt, sofern die Eingriffsfristen für Entnahmen verbliebener Heckengehölze eingehalten werden.

11. Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten.

12. Begründung der Abweichung zum Landschaftsplan

Wie bereits im Kap. 2.2 beschrieben, macht der Entwicklungsteil des Landschaftsplans keine Aussage zum Plangebiet und insofern besteht hier auch keine Abweichung.

13. Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff–Ausgleich

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff-/ Ausgleichsermittlung bildet die Eingriffsregelung nach dem Baurecht (BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach dem aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

13.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im VB-Plan, über Teilversiegelung von Stellplätzen.

- Anlage der Seelöwenbecken im Bereich der bisherigen Gebäuderuine und Terrasse
- Überlagerung der Zuschaueraufenthaltsfläche auf Fundamentplatte über bisheriger Gebäudeunterkellerung
- Kinderspielbereich, Stellplatzanlage und Zufahrt wassergebunden über bisher wassergebundener Fläche
- Anlage von neuem Gebäude, Technikstandort und Becken für Schwimmbassin in überwiegender bisher teil- und vollversiegelter Fläche
- Die Geh-, Fahr- und Leitungstrasse erfolgt teilversiegelt über bisher anteilig

vollversiegeltem und teilversiegelten Teilflächen

13.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

In der Bilanzierung Eingriff-/ Ausgleich wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden die maximal zulässige zukünftige Flächenbeanspruchung der Bestandssituation gegenübergestellt.

Weiterhin würden in der Bilanzierung Gehölzbeseitigungen erfasst und anderweitige Beeinträchtigungen für u.a. artenschutzrechtliche Belange für die Ausgleichsermittlung einbezogen, die im vorliegenden Verfahren jedoch nicht festgestellt wurden.

13.2.1 Schutzgut Boden und Relief

Vollversiegelung

Neue Vollversiegelungen ergeben sich aus der maximal zulässigen neuen Bebauung durch den Gebäudetrakt mit den integrierten Containern und der Wassertechnik, den umbauten Räumlichkeiten und der unter dem Vordach bzw. Pergola angeordneten Terrasse, einschließlich des für Schwimmen mit den Seelöwen genutzten Schwimmbeckens (vgl. Architekturkonzept D. Simon, Juli 2019)

Der Anteil Vollversiegelung der vorhandenen Landesstraße sowie der davon abzweigenden Nebenstraße im Plangebiet bleibt von Bestand zu Planung unverändert und erzeugt somit keine Ausgleichsermittlung.

Summe Vollversiegelung x Faktor 0,5	=	kein	Ausgleichsbedarf
--	----------	-------------	-------------------------

Die Aufgrabung für die Anlage des Showbeckens sowie des Ruhebeckens erfolgt im Bereich der bisherigen Gebäuderuine und der westlich anschließenden Terrassenanlage, während die östlich an das Showbecken angrenzende Zuschauertribüne über der Fundamentplatte auf der alten Gebäudeunterkellerung errichtet wird. Für die neuerlichen Aufgrabungen werden aus dem oben errechneten Restguthaben über 90,30 m² zugeordnet

Die künftigen Teilversiegelungen im Bereich Stellplatzanlage, Zufahrt, Kinderspielbereich befinden sich auf bereits in bisheriger Nutzung teilversiegelten Flächen. Hieraus ergibt sich somit kein neuer Ausgleichsbedarf. Auch werden sonstige Umgebungsbereiche im Westen sowie die Grünfläche im Osten unversiegelt als Rasen/Wiese angelegt. In der Gesamtsumme ergibt sich somit für das Schutzgut Boden kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf:

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden, Verkehr	=	nicht vorhanden
---	----------	------------------------

13.2.2 Schutzgut Fläche

Das vorgenannte Flächenrecycling macht keinen Ausgleich nötig.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Fläche	=	nicht vorhanden
---	----------	------------------------

13.2.3 Schutzgut Wasser

Das Frischwasser wird über die örtliche Trinkwasserversorgung bezogen.

Für das durch Menschen mit genutzte Schwimmbecken ist eine Einhaltung von Vorgaben

der Badewasserqualität bzw. Schwimmbadstandard maßgeblich, während für die beiden großen Becken alleine das Tierwohl bzw. die Anforderung an die betreffende Tierhaltung relevant ist.

Einmal pro Monat wird das Wasser von einem unabhängigen Labor untersucht.

Für den durch Menschen mit genutzten Schwimmbereich und die beiden großen Becken bestehen insofern zwei getrennte Reinigungsprozesse mit entweder täglicher bzw. wöchentlicher Durchspülung der Filter sowie Wasseraustausch. Das Wasser aller Seelöwenbecken wird durch eine betriebsinterne Filteranlage gereinigt. Das aus dem Reinigungsprozess anfallende Spülwasser wird ebenso wie das anfallende Grauwasser in die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde eingeleitet.

Anfallendes Regenwasser wird über den sandig- kiesigen Untergrund im Plangebiet in den Randlagen versickert.

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und ist nicht auszugleichen.

Summe Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Wasser	=	nicht vorhanden
---	----------	------------------------

13.2.4 Schutzgut Klima

Das Lokalklima wird durch unterschiedliche Strukturen und Bepflanzungen im Plangebiet diverser, sodass kein Ausgleich nötig ist.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Mensch	=	nicht vorhanden
---	----------	------------------------

13.2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz

Im Plangebiet existierte zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme lediglich ein Gehölzbestand aus einigen Heckenabschnitten, für die kein Ausgleichserfordernis entsteht.

Tiere, Pflanzen und besondere Biotope sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, sodass auch hierfür kein Ausgleich erfolgen muss.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope	=	nicht vorhanden
--	----------	------------------------

13.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wurde in den letzten Jahren nicht unerheblich durch den Ruinenzustand beeinträchtigt. Im Zuge der Neugestaltung erfolgt eine straßenseitige Eingrünung. Im westlichen und zentralen Abschnitt des Plangebiets wird in Abgrenzung zur Landesstraße eine doppelwandige, mit Hinterfüllung versehene Stabmattenumzäunung als Lärm- und Sichtschutzumzäunung über 2,4 m Höhe mit Rankgewächsen versehen. Östlich anschließend um die Stellplatzanlage bis an die nördliche Zufahrt wird die Einzäunung einwandig als Stabmattenzaun, jedoch gleichfalls mit Blickschutz und Begrünung fortgesetzt. Diese Eingrünung erfolgt als Minimierung und gestalterische Maßnahme. Zudem wird hierdurch ausgeschlossen, dass aus dem Gelände eine mögliche Blendwirkung für den Verkehr auf der Landesstraße entstehen kann.

Anhand der im Boden verlegten Leitungen wird im weiteren Verfahren noch geprüft, ob zu

einer erweiterten Begrünung im Sinne einer Minimierung die Pflanzung von etwa 3-4 Bäumen möglich ist. Aus Gründen der Wasserreinhaltung für die Seelöwenbecken könnten diese allerdings lediglich am Westrand oder im Bereich der Stellplatzanlage gesetzt werden.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild	=	nicht vorhanden
--	----------	------------------------

13.2.7 Schutzgut Mensch

Aus der Schallschutzbeurteilung (vgl. ALN 2019) ergeben sich keine Lärmbelästigungen durch den Betrieb der Anlage für umliegende Wohngebäude. Ebenso ergeben sich weder Beeinträchtigungen durch Geruch (vgl. Untersuchung), noch durch sonstige Emissionen wie etwa Licht.

Somit sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch gegeben und es besteht kein Erfordernis für einen Ausgleich.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Mensch	=	nicht vorhanden
---	----------	------------------------

13.2.8 Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen vorhanden, sodass kein Ausgleich erfolgen muss.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter	=	nicht vorhanden
--	----------	------------------------

13.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

13.3.1 Schutzgut Boden und Relief

<u>Versiegelung durch das Vorhaben</u>	•	936,00 m ² Vollversiegelung
<u>Vorbelastungen Bestand</u>	•	1.035,30 m ² Vollversiegelung
<u>Zusätzliche Aufgrabungen Zuordnung</u>		99,30 m ² aus <u>Entsiegelungsüberschuss</u>
<u>Teilversiegelungen</u>		neue Teilversiegelungen decken sich mit Vorbelastung

benötigter Ausgleich extern	•	kein Ausgleichsbedarf
------------------------------------	----------	------------------------------

14. Hinweise zur Entwicklung von Grünstrukturen

Die abschirmende Abzäunung wird im Verlauf der Grundstücksabgrenzung zur Straße errichtet. Die blickdicht angelegte Einfassung des Plangebietes wird mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt:

- Wilder Wein (*Vitis vinifera* und *Parthenocissus tricuspidata* sowie *P. quinquefolia* oder *P. inserta*)
- Clematis verschiedene Sorten und Blühfarben sowie Blühzeiträume (*Clematis spec.*)
- Efeu (*Hedera spec.*)
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Kletterrosen (*rosa spec.*)

15. Festsetzungsvorschläge, fachliche Hinweise und Vorgaben

1. Hinweis zu Gehölzentnahmen

Bei Gehölzentnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß §39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG vom 1. März bis 30. September einzuhalten.

2. Artenschutz

Durch technische Vorkehrungen an Schächten, Einläufen oder anderen Entwässerungsbauwerken sowie an Lichtschächten von unterkellerten Bereichen bzw. Zugängen in den alten Kellerraum ist eine Fallenwirkung für Amphibien und Kleintiere zu verhindern.

3. Beleuchtung

Zulässig sind nur gezielt auf die Fläche oder das Gebäude ausgerichtete Beleuchtungen aus Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die in die Umgebung abstrahlen sind unzulässig.

4. Gründächer

Zu einer verbesserten Eingrünung sind extensive Gründächer gestalterisch wünschenswert.

5. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzanlagen

Sämtliche Wege, Zufahrten und Stellplatzanlagen sind in wassergebundenen Materialien anzulegen.

6. Gestaltung der Freiflächen

Freiflächen sind als lebendige Grünflächen mit Rasen, Wiese oder sonstiger Bepflanzung anzulegen.

7. straßenseitige Umzäunung

Die straßenseitige, doppelwandige Lärm- und Sichtschutzumzäunung ist im westlichen Abschnitt im Verlauf der Landesstraße mit dem Show- und Ruhebecken blickdicht über eine doppelwandige 2,4 m hohe Stabmattenumzäunung herzustellen. Im östlich anschließenden Verlauf um die Stellplatzanlage bis an die Zufahrt ist die einfache 2 m hohe Stabmattenzaunanlage gleichfalls mit Blend- und Sichtschutz zu versehen.

8. Begrünung der straßenseitigen Umzäunung

Zudem erfolgt eine Begrünung mit in der Pflanzliste genannten Kletter- und Rankpflanzen. Diese werden auf der Innenseite der Umzäunung in Abständen von 3 Metern gesetzt und sollen die Umzäunung überwachsen.

9. Abfallbehälterstandorte

Soweit die Abfallbehälterstandorte auf dem Gelände nicht eingehaust angelegt werden, sind diese mit einer Eingrünung zu versehen. Für die kurzfristige Aufstellung sind an der Landesstraße geeignete Standorte bei der Umzäunung vorzusehen.

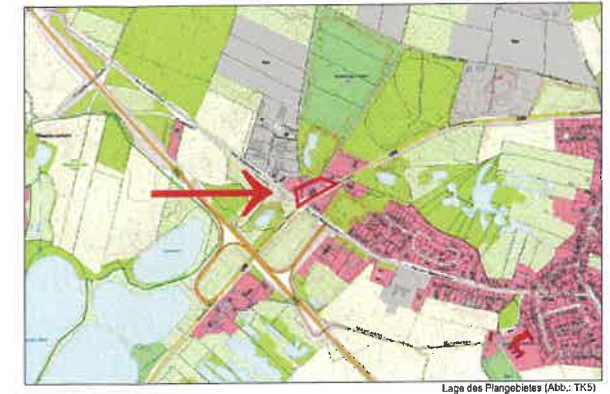
Süsel, den **22. Okt. 2020**

Siegel:



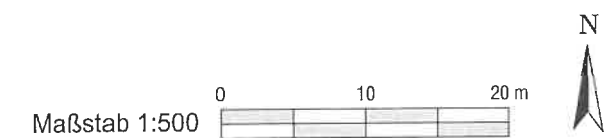
Adrianus Boonelamp
.....
(Bürgermeister)

Bestandskarte zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 "Seelöwen-Anlage Süseler Baum" der Gemeinde Süsel, Kreis Ostholstein



LEGENDE

- | | |
|--|---|
| Geltungsbereich | Kartierungsgrenze |
| Laubbaum, Stammdurchmesser in m (HEy) | Vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs) |
| Nadelbaum, Stammdurchmesser in m (HEN) | Teilversiegelte Verkehrsfläche (SVt) |
| Zierteich (Folienteich) (FXz) | Garten, strukturarm (SGz) |
| Gebäude (SBe) | urbanes Gebüsch mit heimischen Arten (SGg) |
| Gebäude außerhalb Kartierbereich (SBe) | urbanes Gebüsch mit heimischen Arten / Sonstige Ruderalfläche (SGg/RHy) |
| Sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung (Garagen) (Sly) | urbanes Gebüsch mit Nadelhölzern (SGn) |
| Ruine / Trümmer / Schutt (SXR) | urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Laubbäumen (SGx) |
| Zaun | |



Auftragnehmer:
Landschaftsarchitektur

HRB: 2094, Amtsgericht Plön
Geschäftsführer:
Dr.-Ing. F. Liedl
Dorfplatz 3
24238 Selent
Tel.: 04384 / 5974-12
Fax: 04384 / 5974-17
planung@alsa.de

GmbH

Landschaftsarchitekt: Dr. - Ing. F. Liedl

Auftraggeber: Vorhabenträger

Bestandskarte zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45
"Seelöwen-Anlage Süseler Baum" der Gemeinde Süsel,
Kreis Ostholstein

Kartengrundlage: ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNG BEIMS
SCHWERIN

Bearbeiter	gezeichnet	Datum	Plan-Nr.	Format	Maßstab
M. Sc. K. Schütze-Böttcher	W. S.	10.04.2019	1	DIN A3	1:500
Nr.	Änderungen	Name	Datum		
Süsel, den					

Das hier dargestellte Kartenmaterial ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung der ALSA GmbH kopiert oder weitergegeben werden.

