

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

### **DER 4. ABRUNDUNGSSATZUNG**

#### **DER GEMEINDE SÜSEL**

**FÜR EINE FLÄCHE ZWISCHEN DER ALTEN SALZSTRASSE UND  
DER BAHNTRASSE LÜBECK/KIEL (FLURSTÜCK 40/1)  
IN DER ORTSCHAFT WOLTERSMÜHLEN**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ANSCHREIBEN DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 1 BAUGB)  
ODER
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: [INFO@PLOH.DE](mailto:INFO@PLOH.DE)

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
[WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE](http://WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE)

## ÜBERSICHTSPLAN



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Bebauung	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünplanung	5
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	6
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	7
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>7</b>
4.1	Emissionen	7
4.2	Immissionen	8
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise zum Bodenschutz</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>11</b>

Anlage: Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft vom 12.07.2006 durch das Planungsbüro Ostholstein

## **B E G R Ü N D U N G**

zur **1. Änderung und Ergänzung der 4. Abrundungssatzung** der Gemeinde Süsel für eine Fläche zwischen der Alten Salzstraße und der Bahntrasse Lübeck/Kiel (Flurstück 40/1) in der Ortschaft Woltersmühlen.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Für den Ort Woltersmühlen gilt die 4. Abrundungssatzung.

Der mit Erlass vom 26.06.2006 (Az.: IV 644.512.111.55.41 (Fneu) vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigte und seit dem 19.07.2006 verbindliche Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch dar. Zudem wird auf das östlich angrenzende Biotop nach § 15a Landesnaturschutzgesetz verwiesen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloss am 22.09.2005 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung Woltersmühlen.

#### **1.2 Planungserfordernis/Planungsziele**

Im Plangebiet besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten ein Wohnhaus, das durch seine Kleinteiligkeit und versteckten Lage kaum als eigenständiges Bauprojekt zum Vorschein kam. Erst durch einen kürzlich statt gefundenen Eigentümerwechsel wurde offensichtlich, dass das Bauvorhaben baurechtlich nicht abgesichert ist und daher als Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch gilt.

Das besagte Baugrundstück ist von Wohnbebauung, einer Bahntrasse und einen Teich eingegrenzt. Weitere bebaubare Freiflächen befinden sich nicht in der Umgebung. Somit leitet die Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Anlage keine weiterführende Entwicklung in die freie Landschaft ein.

Auch wurde die bereits vorhandene Wohnung bisher in allen Bestandserhebungen der Gemeinde mitgezählt. Die baurechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnung im Plangebiet würde daher zu keiner Erhöhung der Wohnungszahlen in Woltersmühlen führen.

Zwecks Bestandssicherung und der Wiederherstellung einer planerisch abgesicherten städtebaulichen Ordnung im ganzen Ort wird ein gemeindliches Planungserfor-

demis für die Änderung und Ergänzung der 4. Abrundungssatzung gesehen.

## 2 Bestandsaufnahme

(siehe Anlage)

Das Plangebiet ist im Osten von der Bahntrasse Lübeck/Kiel und einen Teich, im Süden von einer Sukzessionsfläche und im übrigen Bereich von Wohnbebauung begrenzt. Die Sukzessionsfläche und der Teich gelten als Biotope im Sinne nach § 15a Landesnaturschutzgesetz.

Auf dem nördlichen Gelände steht ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer Wohnung. Der südliche Bereich wird als private Parkanlage genutzt.

Das Flurstück verfügt über eine eigenständige Erschließung zur Straße „Alte Salzstraße“.

## 3 Planung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 780 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baugebiet	1.020 m <sup>2</sup>	52 %
Grünfläche	920 m <sup>2</sup>	47 %
Größe Baugebiet insgesamt:	<b>1.940 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	0,2 ha	

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung wird in den folgenden Punkten erbracht:

### 3.1 Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch einbezogen wird. Durch die bauliche Nutzung des westlich angrenzenden Bereiches und den Bestand im Plangebiet selbst ist die Fläche bereits baulich geprägt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, nur den baulichen Bestand im Plangebiet pla-

nungsrechtlich zu sichern. Daher erfolgen eine Einschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (siehe Text-Teil) sowie eine klare Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze. Die übrigen Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet regelt der § 34 Baugesetzbuch.

Fazit zu 3a): Der Geltungsbereich der Satzung grenzt den Innenbereich vom Außenbereich in einer städtebaulich verträglichen Form ab. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass ausschließlich eine Bestandssicherung möglich ist. Somit ist die Abrundungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### **3.2 Erschließung**

Der Eigentümer des Plangebietes (und somit des Flurstückes 40/1) verfügt ebenfalls über die Flurstücke 81/6 und 15/5. Das Flurstück 81/6 grenzt direkt an die Alte Salzstraße. Somit ist die Erschließung des Plangebietes gegeben.

Über die Alte Salzstraße ist das Plangebiet an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **3.3 Grünplanung**

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ gesichert. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 460 m<sup>2</sup> der Fläche der Sukzession zu überlassen. Diese Maßnahme dient als Ausgleichsmaßnahme für alle Eingriffe im Plangebiet.

Allerdings befindet sich östlich des Plangebietes bzw. der Bahntrasse der Woltersteich. Sein Uferand liegt ca. 25 m vom Plangebiet entfernt. Nach § 11 Landesnaturschutzgesetz ist jedoch ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten. Das Plangebiet ist vom Woltersteich durch einen Bahnkörper (= künstliche Barriere) getrennt. Daher besteht keine erkennbare Wechselwirkung zwischen der Fauna und Flora des Woltersteiches und dem Plangebiet. Selbst wenn hier das Plangebiet nicht entstehen würde, wäre deshalb davon auszugehen, dass sich die Fauna und Flora vom Woltersteich nicht auf diese Fläche ausweiten würde. Dagegen würde zusätzlich auch der Siedlungsdruck von den angrenzenden Baugrundstücken sprechen. Die Planung berührt bzw. verschlechtert somit nicht den Zweckschutz des Woltersteiches. Der Bahnkörper selbst wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dieses teilte die DB Netz AG/ DB Service Immobilien GmbH in ihren Stellungnahmen vom 06.03.2006/ 28.02.2006 mit. Folglich stehen weitere öffentliche Belange dieser Planung nicht entgegen. Daher hat die Gemeinde am 22.03.2006 die Erteilung einer Ausnahme vom

Verbot nach § 11 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein beantragt.

Westlich von Woltermühlen (in ca. 60 m Entfernung vom Plangebiet) befindet sich das FFH-Prüfgebiet P 2030-328 „Schwartautal und Curauer Moor, Barkauer See“. Seine ökologische Wertigkeit beruht auf das rezente Bachmuschel-Vorkommen in der Schwartau bei Hobbersdorf und Riesebusch. An mehreren Streckenabschnitten der Schwartau befindet sich ökologisch anspruchsvolle Begleitfauna aus weiteren Unionidae-Arten, wie Stumpfe Sumpfschnecke, Flusskahnschnecke, Flussnapfschnecke und Flusskugelmuschel. Zudem wurden bereits Fischotter nachgewiesen. Folglich sind Maßnahmen unzulässig, die in den Uferbereich der Schwartau eingreifen bzw. zu einer Beeinträchtigung deren Wasserqualität führen. Die Planung sichert ausschließlich einen baulichen Bestand ab. Eingriffe, die sich auf das FFH-Prüfgebiet auswirken könnten, sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

Fazit zu 3c): Folglich führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Prüfgebietes. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

### **3.3.1 Eingriff und Ausgleich**

Die Gemeinde Süsel ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu mindestens zu 100 % erbracht wird.

#### **a) Bewertungsgrundlage**

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 i.V. mit Ziffer 3 gelten bisher ungenehmigte bauliche Anlagen als ausgleichspflichtige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Bei der folgenden Bewertung wird angenommen, dass die Fläche noch in ihrem ursprünglichen Zustand ist, obwohl der Bestand bekanntermaßen schon da ist. Daraus resultiert folgender nachträglicher Ausgleichsbedarf:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können (oder wurden).

#### **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist der Anlage zu entnehmen. Danach werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wie folgt beschrieben:

„Zur Kompensation der in Kapitel 1.3 beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft – unter Beachtung des in Kapitel 1.4 quantifizierten Kompensationsbedarfes – müssen 460 qm auf dem Flurstück 40/1 in der Flur 1, Gemarkung Woltersmühlen der Sukzession überlassen werden (keine Pflegemaßnahmen, keine Nutzung, keine bauliche Anlagen). Die Kompensationsfläche muss derzeit intensiv gepflegt sein (Rasen, Beete.....). Das qualitativ hauptsächlich betroffene Kleingewässer wird durch die genannte Kompensationsmaßnahme in diesem Bereich eingriffsbezogen deutlich aufgewertet und ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Bei einer Realisierung der genannten Maßnahme können alle Eingriffe schutzgutbezogen ausgeglichen werden.“

#### **c) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die Kompensationsmaßnahmen sind von dem Eigentümer des Flurstückes 40/1 binnen 4 Wochen nach Satzungsbeschluss zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.

#### **d) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Da die Flächen sich selbst zu überlassen sind, entstehen dem Eigentümer keine Kosten.

### **3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten.

Durch die Planung wird das vorhandene Baugrundstück gesichert. Das Grundstück in seiner Größe von ca. 1.020 m<sup>2</sup> ist ausreichend groß bemessen, um Kindern auf dem elterlichen Grundstück ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Für ältere Kinder und Jugendliche, die innerhalb des Ergänzungsbereiches wohnen, steht südlich des Plangebietes ein Kinderspielplatz zur Verfügung.

## **4 Immissionen und Emissionen**

### **4.1 Emissionen**

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von

zusätzliche luftverunreinigenden Stoffen (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet besteht bereits ein Wohngebäude mit einer Wohnung. Deren Sicherung wirkt sich in keiner Weise auf die Verkehrsmengen im Ort aus, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn führen könnten.

Der Flächennutzungsplan stellt die Bebauung im Ort als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung dar. Folglich sind nach § 34 Baugesetzbuch auch in der Erweiterungsfläche nur Nutzungen zulässig, die dieser Art der baulichen Nutzung entsprechen. Folglich sind auch kleine Verkaufseinrichtungen, Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Diese haben jedoch in der Projektplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt.

Zusätzliche, gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Fazit zu 3b): Innerhalb des Plangebietes wird der Bestand gesichert. Dieses ist ein Wohngebäude. Zudem sind auch gewerblich Neubauten möglich, die sich in „gemischte Bauflächen“ einpassen müssen. Auf Grund der in Woltersmühlen vorhandenen Struktur kann davon ausgegangen werden, dass Gewerbebetriebe, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, hier nicht zulässig sein werden. Somit wird die Voraussetzungen für die Erweiterung der Abrundungssatzung erfüllt.

## **4.2 Immissionen**

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

### **a) Bahntrasse Kiel/Lübeck**

An das Plangebiet grenzt im Osten die Bahntrasse Kiel/Lübeck. Hier verkehren tags zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr je 4 Nahverkehrszüge ohne Güterzüge je Stunde und nachts zwischen 22.00 Uhr bis 1.00 Uhr bzw. zwischen 4.00 Uhr bis 6.00 Uhr je 2 Nahverkehrszüge ohne Güterzüge je Stunde. Die Bahntrasse liegt auf einen ca. 2,5



m hohen Bahndamm. Die Entfernung zwischen Baugrenze und Gleismitte beträgt ca. 17 m und die Entfernung zwischen Grundstück und Gleismitte beträgt ca. 12,5 m.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten Ziffer 1104.96 vom 28.04.1997 zum Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ratekau (durch das Beratungsbüro für Bau- und Raumakustik, Dipl.-Ing. W. Jensen, Reinbek) wurde zur Bahnlinie Lübeck/Kiel in einem Abstand vom 25 m (bei je 2 Nahverkehrszügen ohne Güterzüge je Stunde zwischen 4.00 Uhr bis 1.00 Uhr) – gemessen ab Gleismitte – folgende Immissionspegel gemessen:

$$L_{AFm}(25) = 65 \text{ dBA tagsüber,}$$

$$L_{AFm}(25) = 60 \text{ dBA nachts.}$$

Von diesen Messwerten wurde ein Schienenbonus von – 5 dB nach der DIN 18005 abgezogen. Danach wurde bei der Bearbeitung von folgenden Werten ausgegangen:

$$L_{AFm}(25) = 60 \text{ dBA tagsüber,}$$

$$L_{AFm}(25) = 55 \text{ dBA nachts.}$$

Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Anzahl der Züge zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr von 2 Zügen je Stunde auf 4 Züge je Stunde verdoppelt. Auf Grund dieser Tatsache wurde für einen vergleichbaren Fall an der Bahntrasse Lübeck/Kiel ein Ergänzungsgutachten erstellt (siehe dazu 2. Ergänzungsgutachten, G 3688 S, für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Süsel vom 24.03.2000). Durch diese Verdopplung erhöht sich der Mittelungswert am Tage um 3 dBA. Insgesamt ergeben sich folgende Beurteilungswerte, die bei der Planung in 25 m Entfernung zu berücksichtigen sind:

$$L_{AFm}(25) = 63 \text{ dBA tagsüber,}$$

$$L_{AFm}(25) = 55 \text{ dBA nachts.}$$

In diesem Fall ist der Abstand nur halb so weit. Somit ist an der Grundstücksgrenze von einer Erhöhung des Lärmpegels von 3 dB auszugehen (Entspricht eine Verdopplung des Lärms). Daraus resultieren folgende Beurteilungswerte:

$$L_{AFm}(12,5) = 66 \text{ dBA tagsüber,}$$

$$L_{AFm}(12,5) = 58 \text{ dBA nachts.}$$

Die zulässigen Orientierungswerte für Gemischte Baugebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Folglich werden die Orientierungswerte im Bereich der Bebauung tags um 6 dB und nachts um 8 dB überschritten.

Da die ermittelten Werte mit den theoretischen Werten aus der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.2 i.V. mit A.3 übereinstimmen, wird von

weiteren gutachterlichen Beurteilungen abgesehen.

Aufgrund der genannten Pegelüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die erhöhte Lage des Bahnkörpers ist der Bau einer wirkungsvollen Schallschutzwand nicht möglich. Daher ist passiver Schallschutz festzusetzen.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind folgende Lärmschutzpegel bei der Wahl der Baumaterialien für die Außenfassaden und Dachkonstruktionen bei möglichen Neu-, Um- oder Ausbaumaßnahmen am Wohn- und Arbeitsräumen zu berücksichtigen:

Lärmpegelbereich IV	(66 - 65 dB)	12,5 m - 17 m*
Lärmpegelbereich III	(65 - 60 dB)	17 m - 40 m*

(\*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

#### **b) Landwirtschaftliche Betriebe**

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb.

#### **c) Straßen**

Durch den Ort verlaufen nur untergeordnete Gemeindestraßen. Gesundheitsgefährdende Immissionen gehen vom Fahrzeugverkehr auf den Straßen nicht aus.

### **5 Ver- und Entsorgung**

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung gelten aus dem Ursprungsplan unverändert fort. Zusätzlich wird bezüglich der Müllentsorgung darauf hingewiesen, die Abfall- und Wertstoffbehälter aus dem Plangebiet an den Sammeltagen an die Straße „Alte Salzstraße“ zu stellen sind.

### **6 Hinweise zum Bodenschutz**

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §§ BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 7 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 8 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 29. März 2007 gebilligt.

Süsel, 20. 4. 07



*P. Bimberg*  
(Peter Bimberg)  
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung und Ergänzung der 4. Abrundungssatzung ist am  
... 27.04.2007... in Kraft getreten.

## BILANZIERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

### 1.1 Rechtliche Ausgangsbasis

Bei der 4. Abrundungssatzung – 1. Änderung und Ergänzung, bei der eine Außenbereichsfläche in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden soll, ist der § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden (Basis: BauGB § 34 Abs. 5 im Zusammenhang mit Abs. 4 Satz 1 Nr. 3).

Für den Geltungsbereich der 4. Abrundungssatzung – 1. Änderung und Ergänzung besteht daher die Anforderung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgüter: „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“, „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Landschaft“) - im Zusammenhang mit § 18 BNatSchG - bilanziert werden müssen.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt die Eingriffsregelung im Verhältnis zum Baurecht folgendermaßen: *„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“.*

In § 1 a BauGB Satz 3 letzter Satz heißt es: *„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.* D. h., dass bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft zur 4. Abrundungssatzung – 1. Änderung und Ergänzung die Bestandssituation berücksichtigt werden muss. Eingriffe in Natur und Landschaft, die vor der Aufstellung der Satzung zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden.

In Bezug auf die 4. Abrundungssatzung – 1. Änderung und Ergänzung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vorgenommen, für die aber keine Genehmigungen erteilt worden sind. Die durchgeführten Eingriffe wurden in den letzten 15 Jahren von verschiedenen Eigentümern ausgeführt. Zusätzliche eingriffsrelevante Vorhaben werden durch die o. g. Satzung nicht ermöglicht.

Aufgrund des o. g. Sachverhaltes soll im Rahmen der 4. Abrundungssatzung – 1. Änderung und Ergänzung für die in der Vergangenheit ungenehmigten Eingriffe Kompensationsmaßnahmen definiert und planungsrechtlich gesichert werden. Die Kompensationsmaßnahmen können auch außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang heißt es in § 9 Abs. 1 (a) BauGB: *„Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle (...) festgesetzt werden.“*

Der Geltungsbereich der 4. Abrundungssatzung – 1. Änderung und Ergänzung wird als „Fläche mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft, da:

- Er in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einem geschützten Biotop („Weiher“ oder „andere stehende Kleingewässer“) steht.
- U. a. Eingriffe in das an den Geltungsbereich angrenzende geschützte Biotop vorgenommen worden sind (s. Kapitel 1.2 und 1.3).
- Für den Geltungsbereich wahrscheinlich ohne den derzeitigen baulichen Zustand keine Änderung der derzeitigen Abrundungssatzung vorgenommen werden würde.

## 1.2 Schutzausweisungen und sonstige geschützte Objekte

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein rund 30 m breites und rund 100 m langes Kleingewässer (ca. 3.200 qm, einschl. Böschungen). Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Gewässer als Fischteich (Karpfenanzucht) angelegt.

Im Süden bzw. südlich des Kleingewässers kommen breitere Verlandungsbereiche stehender Gewässer vor (Röhricht und Aufwuchs aus Weiden - geschütztes Biotop nach dem LNatSchG). Daran schließen Gras- und Krautfluren mit einem Aufwuchs aus Holunder und eine randliche Fichtenanpflanzung an (Wald nach dem Landeswaldgesetz).

Die westliche Uferböschung des Kleingewässers ist relativ steil und überwiegend mit Gras- und Krautfluren und sonstigen Hochstaudenfluren bewachsen (an der Wasserlinie kommt ein Saum aus überwiegend Schilf vor). Die östliche Uferböschung grenzt unmittelbar an den Bahndamm an und ist durch einen dichten Aufwuchs aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern geprägt. Die Wasserfläche ist z. T. mit See- und Teichrosen begrünt.

Der Zufluss des Kleingewässers ist nicht bekannt. Es ist aber ein Überlauf vorhanden, der das Kleingewässer mit den Gewässern im nördlichen Bereich von Woltersmühlen verbindet.

Auf Basis des o. g. Sachverhaltes, dem Landesnaturschutzgesetz, einer Ortsbesichtigung, der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope vom Januar 1998 und dem Kartierschlüssel zu den gesetzlich geschützten Biotopen von 1998 handelt es sich bei dem Kleingewässer wahrscheinlich um ein geschütztes Biotop (Biotoptyp „andere stehende Kleingewässer“<sup>1</sup> oder Biotoptyp „Weiher“<sup>2</sup>).

Zu dem Biotoptyp „andere stehende Kleingewässer“ gehören alle Kleingewässer und extensiv genutzte, naturnahe Fischteiche bis auf Zierteiche, intensiv genutzte Fischteichanlagen und sonstige technisch gestaltete Wasserflächen.

Bei natürlich entstandenen „Weihern“ handelt es sich i. d. R. um ein Flachgewässer, die vorwiegend in abflusslosen Senken der Jungmoränenlandschaft auftreten und aufgrund ihrer geringen Tiefe auch vollständig bewachsen sein können. In Bezug auf das o. g. Kleingewässer fehlt aber eine typische, charakteristische und / oder naturnahe breite Ufer- bzw. Verlandungsvegetation. Das o. g. Kleingewässer ist außerdem nicht natürlich entstanden (s. oben). Nicht zu den Weihern gehören Seen mit ausgebildeter Tiefenzone und sichtlich gestaltete Stillgewässer wie Zierteiche in Gärten und Parkanlagen.

Weitere Schutzausweisungen, Biotopverbundplanungen oder sonstige geschützte Objekte waren und sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

<sup>1</sup>Definition von „sonstige stehende Kleingewässer“ gemäß Kartierschlüssel: „Kleingewässer bis 1000 qm mit dauerhafter Wasserführung und ohne ausgeprägte Verlandungsbereiche, aber mit bewachsenen Ufer- bzw. Böschungszonen; ausgenommen sind Kleingewässer in technischer Befestigung oder mit Abdichtungen sowie wirtschaftlich genutzte Kleingewässer und Zierteiche. Mindestgröße 25 qm.“

<sup>2</sup>Definition eines „Weiher“ gemäß Kartierschlüssel: „Nicht austrocknendes flaches Stillgewässer, auch schwach durchflossen, ohne Tiefenzone mit der Verlandungsvegetation eines stehenden Gewässers. Mindestgröße 25 qm.“ und „Weiher können in ihrer gesamten Wasser-Flächenausdehnung aufgrund der geringen Wassertiefe (etwa bis 2 m) von höherer Vegetation bewachsen sein.“

### 1.3 Beschreibung der Eingriffe

Auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen – im Zusammenhang mit Kapitel 1.1 – stellt die Ausgangsbasis für die Eingriffsbilanzierung ein Fischereigerätehaus in Holzbauweise ohne Fundament (Grundfläche: geschätzt 60 qm) mit entsprechenden Erschließungsflächen dar (geschätzt: ca. 100 qm).

Bei einem Vergleich der o. g. Ausgleichsbasis mit der Bestandssituation (Stand 20.06.2006) können folgende genehmigungspflichtige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft – auf Basis der derzeit gültigen Gesetze und Verordnungen und einer einmaligen Ortsbesichtigung – definiert werden:

- Pos. 1 Vergrößerung und Ausbau des Fischereigerätehauses zu einem Einfamilienwohnhaus (Grundfläche rund 110 qm).
- Pos. 2 Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsflächen sowie Anlage von Terrassen und sonstigen versiegelten Flächen (geschätzt ca. 250 qm). In diesem Zusammenhang erfolgten Auf- und Abgrabungen (einschl. Beseitigung des Bewuchses).
- Pos. 3 Beseitigung einer bis zu 30 qm großen Flachwasserzone einschl. der Böschung im nördlichen Bereich des genannten Kleingewässers (s. Kapitel 1.2). Der oben genannte Flachwasserbereich wurde mit Kies und Sand aufgefüllt, um die südlichen Freiflächen des Wohnhauses erschließen zu können. Der zugeschüttete Bereich war zum Zeitpunkt der Verfüllung z. T. mit nitrophilen Hochstaudenfluren bewachsen; im Ufer- und Wasserbereich lagen Baumstämme. Im Zusammenhang mit der Verfüllung wurde die neue Gewässerböschung mit Steinen und Zierpflanzen befestigt bzw. bepflanzt.
- Pos. 4 Nutzung der Freiflächen westliches des Kleingewässers als private Grünfläche (geschätzt ca. 1.200 qm).

Das vollständige Ablassen des Wassers im o. g. Kleingewässer (Anfang 2006) ist nicht Gegenstand der vorliegenden E/A-Bilanzierung, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (20.06.2006) der Teich einen Wasserstand von ca. 0,5 m unter OK Gelände hatte und anscheinend durch das Ablassen des Wassers kein sichtbarer und / oder bleibender Schaden entstanden ist (abgesehen von dem Tatbestand, dass der Fischbestand verendet ist).

#### Boden

Durch die Versiegelungen von unversiegelten Böden wurde das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört. (s. Pos. 1)

Bei der Gestaltung der Erschließungsflächen und sonstigen Nebenanlagen ist es zu Störungen des Bodenaufbaus (Aufschüttungen, Abgrabungen) sowie zu Versiegelungen gekommen (je nach Befestigungsart handelt es sich um vollversiegelte oder teilversiegelte Flächen). (s. Pos. 2)

Durch die Zuschüttung einer Flachwasserzone wurden vermutlich naturnahe Böden zerstört. (s. Pos. 3)

Die Gestaltung der Freiflächen westlich des Fischteiches als Grünfläche mit Rasen, Gehölzflächen und Beeten verursachte keine erheblichen Beeinträchtigung in das Schutzgut „Boden“. (s. Pos. 4)

Auf Basis des o. g. Sachverhaltes handelt es sich bei den o. g. Beeinträchtigungen (s. Pos. 1, 2 und 3) um einen Eingriff nach § 7 LNatSchG in das Schutzgut „Boden“.

#### Wasser / Grundwasser

Im Zusammenhang mit der Versiegelung von unversiegelten Böden (s. Pos. 1 und 2) stehen auch die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser / Grundwasser“. Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit zunächst einmal nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Da aber das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser auf dem Flurstück 40/1 zur Versickerung gelangt oder in Kleingewässer eingeleitet wird, wird es in der Summe aber dem Naturhaushalt nicht entzogen. Das Schutzgut „Wasser / Grundwasser“ wurde daher nicht beeinträchtigt.

Durch die Verkleinerung des Kleingewässers wurde das Schutzgut „Wasser / Grundwasser“ an sich nicht beeinträchtigt. (Pos. 3)

Die Gestaltung der Freiflächen westlich des Kleingewässers als Grünfläche mit Rasen, Gehölzflächen und Beeten verursachte keine erheblichen Beeinträchtigung in das Schutzgut „Wasser/ Grundwasser“. (s. Pos. 4)

#### Klima / Luft

Durch die Versiegelungen (s. Pos. 1, 2 und 3) von unversiegelten Flächen hat sich das Klein-klima punktuell verändert. Über den punktuellen Bereich hinausgehende klimatische Veränderungen erfolgten aber nicht (aufgrund der allgemein unbelasteten klimatischen Situation und geringen Flächengröße). Pos. 4 hat keine messbaren Auswirkungen auf das Klima.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Die vorgenommen Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen haben den Wert der Flächen für die Flora und Fauna verringert. In Bezug auf die Pos. 1, 2 und 4 sind diese Veränderungen – aufgrund der relativ geringen Flächengröße - aber nicht erheblich. Pos. 3 hat den Wert des Kleingewässers grundsätzlich beeinträchtigt, wenn auch nur in einem sehr geringen Umfang.

Die Zuschüttung einer Flachwasserzone und Neugestaltung der Böschung stellt einen Eingriff nach § 7 LNatSchG in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ dar.

#### Landschaft

Die genannten Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (s. Pos. 1-4) haben sich nicht erheblich und nachhaltig im Sinne des BNatSchG oder des LNatschG auf das Landschaftsbild ausgewirkt, da die Veränderungen im wesentlichen auf das Flurstück begrenzt sind (Geltungsbereich liegt neben einem Bahndamm und am Rande eines Niederungsbereiches).

#### geschützte Biotope

Durch die Zuschüttung eines Flachwasserbereiches und Neugestaltung der Böschung wurde ein geschütztes Biotop beeinträchtigt. Bei der Bewertung ist aber zu berücksichtigen, dass nur rund 1 % des Biotops verändert und die wertvolleren und ungestörten Bereiche im Süden des Kleingewässers nicht beeinträchtigt wurden.

#### Artenschutz

Kartierungen oder besondere Kenntnisse zur Flora und Fauna im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich liegen nicht vor. Inwieweit bei den durchgeführten Veränderungen (s. Pos. 1-4) das Artenschutzrecht verletzt worden ist, ist nicht mehr feststellbar.

#### 1.4 Quantifizierung des Kompensationsbedarfes

Auf Basis von Kapitel 1.3 (Pos. 1 und 2) – unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangsbasis – ist die Versiegelung von 200 qm Boden auszugleichen. Außerdem ist die Verkleinerung des Kleingewässers um 30 qm zu kompensieren (Pos. 3, Kapitel 1.3).

Aufgrund der geringen Flächengrößen und der nicht genau definierbaren planungsrechtlichen Ausgangsbasis, wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes keine Differenzierung in vollversiegelte und teilversiegelte Flächen vorgenommen.

Unter Berücksichtigung des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ergibt sich aus den o. g. Zahlen folgender Kompensationsbedarf:

Veränderung	Ausgleichsverhältnis	Flächenbedarf
Zusätzliche Versiegelung von 200 qm Boden.	1:2	400 qm
Verkleinerung eines Kleingewässers um 30 qm	1:2	60 qm
<b>Summe</b>		<b>460 qm</b>

Tab. 1 Kompensationsbedarf

#### 1.5 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der in Kapitel 1.3 beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft – unter Beachtung des in Kapitel 1.4 quantifizierten Kompensationsbedarfes - müssen 460 qm auf dem Flurstück 40/1 in der Flur 1, Gemarkung Woltersmühlen der Sukzession überlassen werden (keine Pflegemaßnahmen, keine Nutzung, keine bauliche Anlagen). Die Kompensationsfläche muss derzeit intensiv gepflegt sein (Rasen, Beete.....). Das qualitativ hauptsächlich betroffene Kleingewässer wird durch die genannte Kompensationsmaßnahme in diesem Bereich eingriffsbezogen deutlich aufgewertet und ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Bei einer Realisierung der genannten Maßnahme können alle Eingriffe schutzgutbezogen ausgeglichen werden.

#### 1.6 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind von der Flächeneigentümerin oder Flächeneigentümer binnen 4 Wochen nach Satzungsbeschluss zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.

Eutin, den 12.07.2006

Eike Jürgen Brandes  
Landschaftsarchitekt