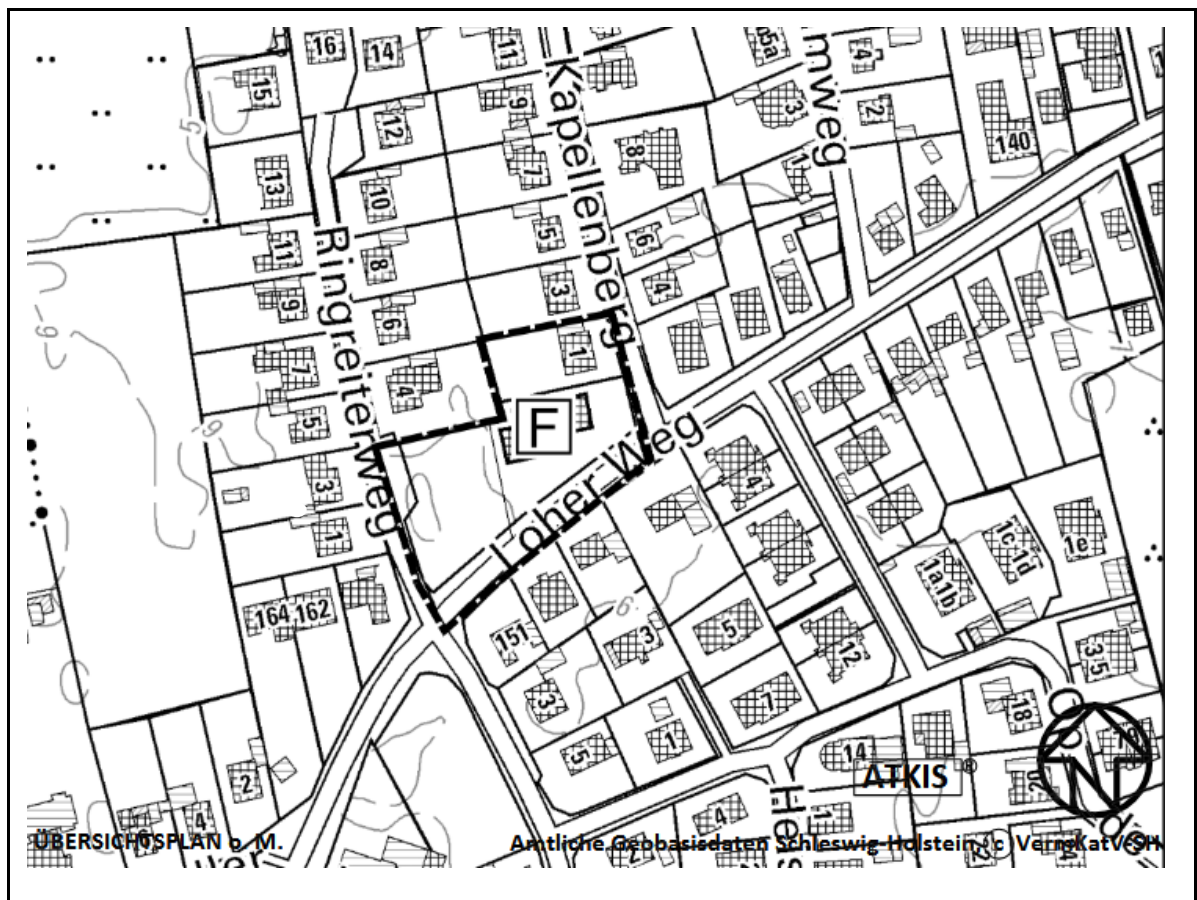


BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 21
der Gemeinde Lohe-Rickelshof



für das Gebiet „nördlich des Loher Weges, östlich des Ringreiterweges und westlich des
Kapellenberges, Grundstücke Loher Weg 154 und Kapellenberg 1“



Stand:	Entwurf
Datum:	August 2025
Verfasser:	B.Sc. Sören Nitschmann Dipl. Biol. Merret Lewald

**PLANUNGS
GRUPPE
STELLBRINK**

Inhaltsverzeichnis

1. Übergeordnete Planungen.....	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl	3
4. Planinhalte.....	4
5. Verkehrserschließung und -anbindung.....	5
6. Ruhender Verkehr	5
7. Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1 Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Biotope (§§ 20 - 36 BNatSchG).....	6
7.2 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote.....	9
7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
8. Artenschutz.....	11
9. Ver- und Entsorgung.....	13
9.1 Abwasserbeseitigung	13
9.2 Wasser	13
9.3 Elektrizität	13
9.4 Abfallbeseitigung.....	13
9.5 Telekommunikation	13
9.6 Feuerlöscheinrichtungen.....	13
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
11. Denkmalschutz.....	14
12. Flächenbilanz	14
13. Kosten	14
14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (9. Änderung)	15
Quellen- und Literaturverzeichnis	17

1. Übergeordnete Planungen

Das beschlossene Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Lohe-Rickelshof ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf -G- für das Gebiet „nördlich des Loher Weges, östlich des Ringreiterweges und westlich des Kapellenberges, Grundstücke Loher Weg 154 und Kapellenberg 1“.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2021 (LEP) in der Nachfolge des LANDESRAUMORDNUNGSPLANES SCHLESWIG-HOLSTEIN 1998 (LROPL) stellt die maßgebliche raumplanerische Grundlage für die Bauleitplanung in der Gemeinde Lohe-Rickelshof dar.

Das Gemeindegebiet wird als *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum* des Mittelzentrums Heide dargestellt.

Der LEP ordnet der Gemeinde Lohe-Rickelshof keine zentralörtliche Funktion zu. Der nächstgelegene Zentralort ist die Stadt Heide.

Im REGIONALPLAN für den PLANUNGSRAUM IV - SCHLESWIG-HOLSTEIN SÜD-WEST / KREISE DITHMARSCHEN UND STEINBURG - (REG-PL) in der Fassung der Fortschreibung des Jahres 2005 wird die Gemeinde Lohe-Rickelshof entsprechend im Nahbereich der Stadt Heide verortet. Darüber hinaus ist das Gemeindegebiet entsprechend der Hauptkarte als *baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes* dargestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof weist den Großteil des Planungsgebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ aus. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist darüber hinaus eine Fläche als Wohnbaugebiet dargestellt.

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde sind für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,48 ha. Es befindet sich im Nordwestlichen Teil der Gemeinde Lohe-Rickelshof im Anschluss an vorhandene Wohnbebauungen.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch bestehende Wohnbebauung
- im Osten durch die Straße „Kapellenberg“ und die anschließende Wohnbebauung
- im Süden durch den Loher Weg
- im Westen durch den Ringreiterweg und die dahinterliegenden Wohnbebauungen

Das Gelände weist bei einer Höhe von 7 m NHN eine Höhendifferenz von 0 – 0,5 m auf und besitzt somit nur geringfügige Höhenunterschiede.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl

Das formulierte Planungsziel der Gemeinde Lohe-Rickelshof lautet: „Errichtung eines Gebäudes zur Nutzung durch die Feuerwehr sowie zur gemeinschaftlichen Nutzung durch gemeindliche Vereine und Verbände.“

Mit Stand vom 31.12.2023 wies die Gemeinde Lohe-Rickelshof lt. Statistikamt Nord insgesamt 2.066 Einwohner auf. Lohe-Rickelshof ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide.

In der Fortschreibung des Regionalplanes aus dem Jahr 2005 für den Planungsraum IV (REG) ist das Gemeindegebiet entsprechend der Hauptkarte als *Stadt und Umlandbereich im ländlichen Raum* der Stadt Heide dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bestehende Feuerwehr baulich zu erweitern, um den gestiegenen funktionalen und räumlichen Anforderungen an den örtlichen Brandschutz gerecht zu werden. Die Erweiterung erfolgt im westlichen und nördlichen Bereich des derzeitigen Feuerwehrgebäudes und ist erforderlich, um ausreichende Räumlichkeiten unterzubringen. Der bauliche Bestand reicht für diese Anforderungen in seiner aktuellen Form nicht mehr aus.

Neben der klaren Hauptnutzung als Feuerwehrhaus sieht die Gemeinde vor, dass einzelne Räume auch für die gemeinschaftliche Nutzung durch örtliche Vereine und Verbände (z. B. DRK, Theatergruppe, Sozialverband) zur Verfügung stehen. Diese ergänzende Nutzungsmöglichkeit betrifft insbesondere Räume, die hierfür geeignet sind und außerhalb der dienstlichen Nutzung der Feuerwehr belegt werden können.

Durch die geplante Mehrfachnutzung soll einerseits eine wirtschaftlichere Nutzung des Gebäudes gewährleistet, andererseits die Bedeutung des Gebäudes als sozialer und funktionaler Treffpunkt im Ort gestärkt werden. Die Möglichkeit zur Mehrfachnutzung dient der besseren Auslastung und Integration des Gebäudes in das gemeindliche Leben, ohne die vorrangige Funktion als Feuerwehrstandort einzuschränken.

Die Planung wird zum Teil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Im Nordosten des Plangebiets ragt die geplante Erweiterung jedoch über die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche hinaus. Das dort bestehende Wohnhaus wird im Zuge der Umsetzung der Planung entfallen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

4. Planinhalte

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 21 insgesamt als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „**Feuerwehr**“ festgesetzt.

Als maximal zulässiges **Maß der baulichen Nutzung** wird eine GR von 1300 m² festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass neue Entwicklungen sich harmonisch in das umgebende Ortsbild einfügen, wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur des Umgebungsbereiches, die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß insgesamt mit **I** festgesetzt.

Die Festsetzung über die **Höhe der baulichen Anlagen** setzt 8,50 m über NHN als Höchstmaß der Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) und 11,0 m als maximal zulässige Höhe von Gebäuden über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) fest.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Fläche für den Gemeinbedarf bezüglich der Höhenentwicklung in den Umgebungsbereich adäquat einzufügen.

Festgesetzte Baugrenzen schaffen innerhalb der Bauflächen ein sogenanntes „Baufenster“. Dieses Baufenster definiert die **überbaubare Grundstücksfläche** und legt den Rahmen der geplanten Baukörper innerhalb der Planflächen fest. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Verkehrsflächen.

Die Straße, die der Erschließung aller im Plangebiet liegenden Gemeinbedarfsflächen dienen, sind als **Straßenverkehrsflächen** mit **Straßenbegrenzungslinien** festgesetzt. Im Zuge der Detailplanung erfolgt die Schaffung der Auffahrten.

Als **Darstellungen ohne Normcharakter** sind die Flurgrenze, die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, die vorhandenen Gebäude, die geplanten Gebäude und vorhandene Gebäude (Hauptgebäude und Nebenanlagen), die künftig entfallen Bestandteil der Planzeichnung.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes wird unter **Pkt. 1 - Maß der baulichen Nutzung** innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen Versiegelung von 4.000 m² als allgemein zulässig festgesetzt.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Es wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe der Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) 8,50 m über NHN betragen darf und die maximale Höhe von Gebäuden 11,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) betragen darf.

Durch diese Festsetzungen wird insgesamt eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen sichergestellt. Dies gewährleistet, dass die Neubauten harmonisch in das bestehende Ortsbild integriert werden können.

5. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den vorhandenen Straßenabschnitt des „Loher Weges“ im Süden sowie über die Straße „Kapellenberg“ im Osten des Gebiets. Von dort besteht eine Verbindung zur westlich gelegenen Straße „Nehren“, die in nördlicher Richtung zur Bundesstraße B203 führt. Diese ermöglicht wiederum in westlicher Richtung den Anschluss an die B5 und an das übergeordnete Verkehrsnetz über die Autobahn A23.

Innere Erschließungsmaßnahmen des Plangeltungsbereiches sind nicht erforderlich.

6. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten. Ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum wird nicht gesehen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Lohe-Rickelshof ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, wodurch insgesamt ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt werden kann.

Plangebiet

Das Plangeltungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,48 ha. Es befindet sich innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers der Gemeinde Lohe-Rickelshof und schließt direkt an umfangreiche vorhandene Wohnbauflächen an. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch bestehende Wohnbebauungen, im Osten durch die Straße „Kapellenberg“ mit anschließender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße „Loher Weg“ mit anschließender Wohnbebauung und im Westen durch die Straße „Ringreiterweg“ mit anschließender Wohnbebauung. Laut Landschaftsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof von 1998 ist für das Plangebiet kein Entwicklungsziel beschrieben.

Anfang Mai und Anfang Juni 2025 wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Das Vorhabengebiet beinhaltet die Fläche des Feuerwehrgebäudes, auf dem folgende Biotoptypen identifiziert wurden (vgl. Abb. 1):

- SI: „Nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauungen“,
- SXy: „Sonstige vegetationsarme/-freie Fläche“,
- FKy: „Sonstiges Kleingewässer“ (§*)
- SGy: „Urbanes Gehölz mit einheimischen Baumarten“
- HYr: „Baumreihe aus heimischen Laubbäumen“

§*: Dieses Biotop steht gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG unter Biotopschutz

Die benachbarte Teilfläche beinhaltet die Biotoptypen (vgl. Abb. 1):

- SBe: „Wohnsiedlung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung im Innenbereich“,
- SGo: „Strukturarme (Haus-)Gärten mit mittlerem bis geringem Laubholzanteil“.

Das Wohngebäude steht leer und ist in einem intakten Zustand. Es soll im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen werden.



Abbildung 1: eigene Darstellung der Biotoptypen, o. Maßstab

Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 möchte die Gemeinde Lohe-Rickelshof den Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Lohe-Rickelshof realisieren. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden wahrscheinlich sämtliche Vegetationsstrukturen entfernt, sowie das nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG unter Schutz stehende Biotop FKy, mit einer Größe von ca. 104 m², überplant.

7.1 Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Biotope (§§ 20 - 36 BNatSchG)

Im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante, sowie prägende Bestandteile von Natur und Landschaft vorhanden.

„Sonstige Kleingewässer“ (FKy):

Der ehemalige 104 m² große Löschteich wurde im Mai 2021 vom LLUR als Biotoptyp FKy kartiert. Dieses Biotop ist gem. § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG und § 1 Nr. 7 BiotopV SH geschützt. Das LLUR beschreibt das Biotop wie folgt: „Eingezäunter, ehemaliger Feuerlöschteich direkt neben der Feuerwache in Lohe-Rickelshof. Die steilen Ufer werden

regelmäßig gemäht. Das flache Gewässer zeigt flächig Verlandungsvegetation, v.a. Rohrkolben und Wasserschwaden. Durch eine überhängende Trauerweide und das direkt benachbarte Gehölz, sammelt sich viel Laub im Gewässer an. Die Ausprägung des Biotops wurde seitens des LLUR als „mittel“ bewertet. D. h. die Wertigkeit des Biotops wurde herabgesetzt.

Auch die Begehungen Anfang Mai und Anfang Juni 2025 bestätigen, dass Verlandung, Beschattung, Eutrophierungsgrad und Einleitung von Oberflächenwasser des Feuerwehrgeländes die Qualität des Biotops deutlich reduzieren.

Diese Aspekte führen zu einer reduzierten Struktur- und Artenvielfalt, sowie einer kurzen (Wieder)-Herstellungszeit von ≤ 5 Jahren.



Abb. 2: Biotop FKy
(Aufnahme Anfang Mai 2025)



Abb. 3: Nahansicht Biotop FKy
(Aufnahme Anfang Mai 2025)

„Urbanes Gehölz mit einheimischen Baumarten“ (SGy):

Der sich westlich befindliche Biotoptyp SGy besteht vorwiegend aus Berg-Ahorn (\emptyset BHD 30-35 cm), Birken (\emptyset BHD 30-35 cm) und vereinzelt Kirschbäumen (\emptyset BHD bis 30 cm). Alle Bäume sind vital und weisen keine oder nur sehr vereinzelt Totholzanteile auf. Die Bäume zeigen im Allgemeinen keine Baumhöhlen oder -spalten, sowie Risse. Die Strauchschicht besteht meist aus Hasel, Hartriegel, Steckpalme und Flieder. Die Kraut- bzw. Bodenschicht bilden überwiegend Efeu und Immergrün.

Dieser Lebensraum ist aufgrund seiner Größe von ca. 1.272 m², seiner Leistungs- und Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt, sowie als Lebensstätte artenschutzrechtlich relevant, gem. §§ 20 ff. BNatSchG nicht geschützt.



Abb. 4: Biotop SGy „urbanes Gehölz mit einheimischen Baumarten“ (Aufnahme Anfang Mai 2025)

Baumreihe (HYr):

Die Baumreihe aus 5 Sandbirken (BHD von West nach Ost: 28 cm, 40 cm, 44 cm, 38 cm und 46 cm) kann als ortsbildprägend angesehen werden. Im November 2024 wurden die Bäume von einem Baumsachverständigen auf Stand- und Bruchsicherheit begutachtet. Laut Gutachten scheint die Entwicklungsfähigkeit der Birken erreicht, da der Baumstandort einseitig durch die Gehwegfläche begrenzt ist und frühere Baumaßnahmen zu stammnah verlaufenden Abschachtung und Wurzelabtrennungen führten. Die Stand- und Bruchsicherheit der Bäume sind somit ohne Reserven und als anfällig für Wurf- und Bruchversagen einzustufen.

Der Baumsachverständige empfiehlt die Entnahme aller Sandbirken und eine Ersatzpflanzung.



Abb. 5: Baumreihe, Biotoptyp HYr (Aufnahme Anfang Mai 2025)

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote getroffen:

Baubedingte Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen können vermieden werden, indem die Baufeldräumung außerhalb von Zeiten intensiver Lebensraumnutzung durchgeführt wird und somit die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung möglichst gering ist.

Bauzeitenregelung:

→ *Bodenbrüter*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten ist die Berücksichtigung der Brutzeit der wertgebenden Arten (Bodenbrüter) erforderlich. Um beim Bau Schädigungen/Tötungen und Störungen von Einzeltieren der bodenbrütenden Arten zu vermeiden, sind Bautätigkeiten, darunter fallen auch die Erschließungsmaßnahmen/ bauvorbereitende Maßnahmen, vorsorglich außerhalb der Brutzeit der heimischen bodenbrütenden Arten zu erfolgen. Somit sind die zu erfolgenden Bautätigkeiten in der Zeit vom 16.08 bis zum 28./29.2 durchzuführen. Falls die Arbeiten nicht außerhalb der Brutzeit der wertgebenden Arten erfolgen können, sind als Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- Die Baufeldräumung findet vor Beginn der Brutzeit (01.03. bis 15.08.) vom 16.08. bis 28./29.02. statt. Die vorzeitige Baufeldräumung mit anschließendem kontinuierlichem Baubetrieb stellt hinreichend sicher, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen von Brutvögeln erfolgen.
- Vor Beginn der o.g. Brutzeit sind gezielte Vergrämnungsmaßnahmen in Form einer Installation mit sog. Flatterbändern einzurichten, die sicherstellen, dass sich keine Brutvögel im Baufeld ansiedeln. Hierzu sind in einem regelmäßigen Raster (ca. 10 m) ca. 1,50 – 2,00 m hohe Stäbe (über Geländeoberfläche) im Plangebiet zu errichten. Diese sind an der Spitze mit einem ca. 1 m langem handelsüblichem Flatterband/Absperrband (rot/weiß) zu versehen. Die Vergrämnungsmaßnahme ist bis zum Baubeginn regelmäßig auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und instand zu halten.
- Fällt der Baubeginn bzw. die Baufeldräumung in die Brutzeit (ohne vorherige gezielte Vergrämnungsmaßnahmen), so ist sicher zu stellen, dass keine bodenbrütenden Vögel durch die Baumaßnahmen erheblich gestört bzw. deren Gelege nicht zerstört werden. Vor Baubeginn ist das Plangebiet von einer fachkundigen Person auf Gelege hin zu überprüfen. Sind keine Gelege vorhanden und findet nach der Kontrolle kein kontinuierlicher Baubetrieb statt, sind Ansiedlungen von Brutvögeln durch gezielte Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder) zu verhindern. Werden Gelege bei der ersten bzw. den weiteren Begehungen gefunden, ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.

→ *Gehölzbrüter*

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sicher auszuschließen haben mögliche Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen nach den gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiträume gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in den Wintermonaten ab 01. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutsaison zu erfolgen. Dies gilt unabhängig vom Umfang des Gehölzbestandes.

→ *Fledermäuse:*

Für potentielle Quartierbäume (Tagesverstecke, keine Winterquartiereignung) sind abweichende Fällzeiträume festzulegen, um Tötungen von Einzeltieren zu vermeiden. Das Zeitfenster für die Beseitigung der potentiellen Quartierbäume sollte zwischen dem 1.12. und dem letzten Tag im Februar liegen.

→ *Rückbau von Bestandsgebäuden*

Die Zeitfenster für den Abriss von Gebäuden sind unter Berücksichtigung aller Fledermausarten nach den Empfehlungen der *Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben* des LBV-SH (2011) im Zeitraum vom 01.12.-28.02. vorzunehmen. Diesem Ansatz wird gefolgt, um sicherzustellen, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird.

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Lohe-Rickelshof werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die einen kompensationspflichtigen Eingriff darstellen. Durch die Entfernung der Gehölzstrukturen und Überplanung des gesetzlich geschützten Kleingewässers werden Habitatstrukturen zerstört und dauerhaft verändert. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Schutzgüter „Wasser“ und „Flora und Fauna“ richtet sich nach der Flächengröße sowie der Schwere der ökologischen Beeinträchtigung.

Bilanzierung des Kompensationsbedarfes:

Schutzgut Wasser:

Das „Sonstige Kleingewässer“ (FKy) weist eine reduzierte Struktur- und Artenvielfalt auf. Die (Wieder)-Herstellungszeit liegt bei ≤ 5 Jahren. Trotz des Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG erfolgt angesichts der minderwertigen Ausprägung des Biotopes ein Ausgleich mit einem Faktor von 1,0. Der Kompensationsbedarf beträgt somit 104 m^2 .

Schutzgut Flora und Fauna:

Bei der nicht vermeidbaren Überplanung von Gehölzstrukturen (Entfernung) wird aufgrund der Altersstruktur (mittelfristig wiederherstellbar) ein Faktor von 2,0 angesetzt. Der Kompensationsbedarf beträgt somit 2.544 m^2 .

Planung vBP Nr. 1, 1. Änd.	Fläche	Faktor	Kompensations- bedarf	Anrechenbarkeit zum Kompen- sationsbedarf	Σ
Gesamtfläche Plangebiet	4.782 m ²				
Schutzgut Wasser					
Überplanung von FKy (geschützt gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG)	104 m ²	1,00	104 m ²		
Schutzgut Flora und Fauna					
Überplanung von Gehölzstrukturen	1.272 m ²	2,00	2.544 m ²		
Kompensationsbedarf "Fläche"					2.648 m ²
Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf					0 m ²
= Summe Kompensationsbedarf "Fläche"					2.648 m ²

Tabelle 1: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Summe des Kompensationsbedarfes „Fläche“ beträgt 2.648 m² (vgl. Tab. 1).

Kompensationsmaßnahmen

Für die Erbringung des Kompensationsbedarfes greift die Gemeinde auf eine bestehende Ausgleichsfläche zurück. Angesichts der räumlichen Nähe und der Minderwertigkeit des Kleingewässers erfolgt ein Gesamtausgleich (Bäume und Kleingewässer) auf der ca. 8 km vom Plangeltungsbereich entfernten Kompensationsfläche „Fiel“ der Gemeinde Nordhastedt (Flurstücke 304, 305, 307, 308, Flur 1). Das Amt Heider Umland hat diese Flächen zum Zwecke des Ausgleichs für die Bauleitplanung erworben. Die Ausgleichsfläche umfasst insgesamt 121.652 m² (vgl. Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 16, o. J.). Laut Amt Heider Umland stehen derzeit noch 7.863 m² als Kompensationsfläche zur Verfügung. Abzüglich der Summe des Kompensationsbedarfes „Fläche“ von 2.648 m² für die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes der Gemeinde Lohe-Rickelshof (B-Plan Nr. 21), verbleiben insgesamt 5.215 m².

8. Artenschutz

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Lohe-Rickelshof Verstöße gegen die Verbotstatbestände für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgelöst werden. Betrachtet werden alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie, die potentiell im Plangeltungsbereich vorkommen können.

Weiterhin ist zu prüfen, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Betrachtung für Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Lohe-Rickelshof für das Gebiet „nördlich des Loher Weges, östlich des Ringreiterweges und westlich des Kapellenberges, Grundstücke Loher Weg 154 und Kapellenberg 1“ ergibt, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien potentiell betroffen sein können.

Durch die erfolgte Potentialabschätzung in Verbindung mit der Konfliktanalyse der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten konnte festgestellt werden, dass nur unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Planvorhabens ausgeschlossen werden können. Als entsprechende Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote im Zuge der Baufeldräumung, haben die im Rahmen des Bauvorhabens zu erfolgenden Bautätigkeiten in der Zeit von 16. August bis einschließlich dem letzten Tag des Monats Februar vor Beginn der Brutsaison zu erfolgen. Der Rückbau des Wohngebäudes hat in der Zeit vom 01.12. bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar zu erfolgen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Zeit für Gehölzentfernungen ist vom 01. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar. Obwohl ein Fledermausvorkommen nicht belegt werden konnte, darf die Gehölzentfernung erst ab dem 01. Dezember stattfinden, um die Aktivitätszeiten von Fledermäusen mit einzuschließen und Verbotstatbestände auszuschließen.

Baubedingte Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen können vermieden werden, indem die Baufeldräumung außerhalb von Zeiten intensiver Lebensraumnutzung durchgeführt wird und somit die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung möglichst gering ist.

*Durch die Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Lohe-Rickelshof werden **unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG** für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst.*

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Abwasserbeseitigung

(BORNHOLDT INGENIEURE, ALBERSDORF)

Die Berechnungen gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (A-RW 1) für das Bebauungsgebiet B-Plan 21 ergeben einen extrem geschädigten Wasserhaushalt. Dies gilt es zu vermeiden!

Die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz nach „A-RW1“ liegt den Unterlagen als gesondertes Dokument bei.

9.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH.

9.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG über Erdkabel.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen (AWD) geregelt.

9.5 Telekommunikation

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

9.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen. Im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr die erforderlichen Abstimmungen durch die Gemeinde vorzunehmen.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB werden durch die vorliegende Planänderung nicht erforderlich. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lohe-Rickelshof. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das

Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

11. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 3. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

12. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Lohe-Rickelshof

Bruttobauland	ha	%
Fläche für den Gemeinbedarf	0,34	70,89
Verkehrsflächen	0,14	29,11
Gesamt	0,48	100

13. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (9. Änderung)

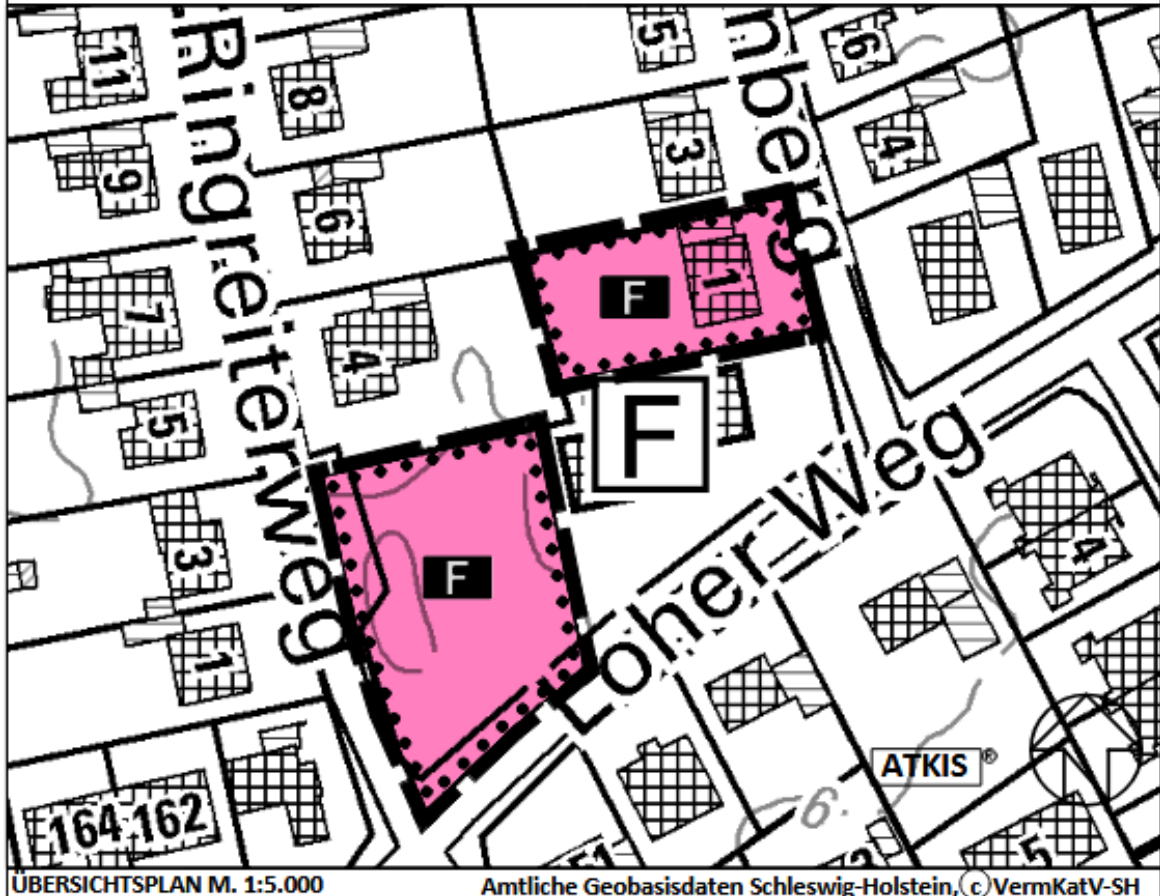
Der Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Lohe-Rickelshof schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandortes sowie die ergänzende Nutzung einzelner Räumlichkeiten durch gemeindliche Vereine und Verbände.

Das Plangebiet umfasst im Nordosten sowie im Westen zwei bislang im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche – W – dargestellte Teilflächen. Diese Flächen sollen künftig dem Gemeinbedarf – insbesondere der Feuerwehr – zugeführt werden. Das im Nordosten derzeit bestehende Wohnhaus sowie der Löschteich im Westen des Plangebietes werden im Zuge der Umsetzung der Planung entfallen. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind aufgrund ihrer Lage und Funktionalität als Teil des bestehenden Feuerwehrstandortes für die vorgesehene Nutzung besonders geeignet.




Die Gemeinde Lohe-Rickelshof trägt mit der vorliegenden Planung dem gestiegenen Bedarf an Infrastruktur für den Brandschutz Rechnung und kommt damit ihrer Aufgabe im Bereich der örtlichen Daseinsvorsorge nach. Die Erweiterung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, die bestehende Strukturen sinnvoll ergänzt und die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr zeitgemäß sicherstellt. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit der Mitnutzung ausgewählter Räume durch gemeindliche Gruppen die gemeinschaftliche Infrastruktur im Ort gestärkt.

Für die zügige Umsetzung des Plankonzeptes wird der Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Lohe-Rickelshof als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung (9.Änderung) angepasst und die betroffene Fläche nun als **Gemeinbedarfsfläche – G** – dargestellt.

9. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Feuerwehr	
2.	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Anpassungsbereiche	

Quellen- und Literaturverzeichnis

BAUMSACHVERSTÄNDIGER WALTER BUENSTORF, WESTERRÖNFELD (25.11.2024): Gutachten zur Beurteilung der Standsicherheit und Entwicklungsfähigkeit von 138 Bäumen

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, BfN (ABRUF MAI 2025) für Naturschutz, BfN (Abruf Mai 2025): Artenportraits; Fledermäuse, Stand 2020, [https://www.bfn.de/artenportraits?f\[0\]=species:503](https://www.bfn.de/artenportraits?f[0]=species:503)

GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF (1998): Landschaftsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof (Kreis Dithmarschen)

GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF (1973): Flächennutzungsplan

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2005): Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West / Kreise Dithmarschen und Steinburg

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. – Kiel. 63 S. + Anhang.

LANDESAMT FÜR UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN, LFU (ABRUF MAI 2025): Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins, Version 2.2.1, korr. Fassung, Stand August 2024, www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/LFU/Kartieranleitung/20240819_Kartieranleitung_Standardliste_SH_V2.2.1_2024_korr.pdf

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN, LBV (Abruf Mai 2025): Erläuterungen zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung, hier: Aktualisierung der Rundverfügung vom 25. Feb 2009, Novelliert 2013, S. 67/68, schleswig-holstein.de - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Artenschutz bei der Planfeststellung

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN, LBV (ABRUF JUNI 2025): Anlage 2: LBV-SH/AfPE - Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung (2016)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2020). Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel

PLANUNGSBÜRO MORDHORST-BRETSCHN EIDER GMBH, NORTORF (O. J.): Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 16

SWECO GMBH (ABRUF JUNI 2025): Anhang 1 UVP Grundlagen Methodik;

https://www.uvp-verbund.de/documents-ige-ng/igc_sn/9BE35011-E4E8-43B3-A778-27CAC8FDCF43/Anhang_1_UVP%20Grundlagen%20Methodik.pdf

UMWELTANWENDUNGEN.SCHLESWIG-HOLSTEIN.DE, © Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur – 2025 (Abruf Mai 2025): Biotopkartierungen Schleswig-Holstein; Biotopkartierungen seit 2014

Daten

LANDESAMT FÜR UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (ABRUF APRIL 2025): Auszug aus dem Artenkataster für die Gemeinde Lohe-Rickelshof

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.D.F. VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394); § 2, § 13

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) I.D.F. VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) VOM 01.03.2010, STAND 23.10.2024, §§ 7, § 15, § 18, §§ 20 – 36, § 39, § 44, § 45, § 67

FFH-RL: FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES VOM 21. MAI 1992 ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENSÄUUME SOWIE DER WILDLIEBENDEN TIERE UND PFLANZEN (FFH-RICHTLINIE)

FGSV - RICHTLINIE FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRÄßEN RAST 06

LANDESVORSCHRIFTEN UND LANDESRECHTSPRECHUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN (2024): GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR (LANDESNATURSCHUTZGESETZ - LNATSCHG), VOM 24. FEBRUAR 2010; § 8, § 21

LANDESVERORDNUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN (2024): LANDESVERORDNUNG ÜBER GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE (BIOTOPVERORDNUNG), VOM 13. MAI 2019; § 1

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUUME SCHLESWIG-HOLSTEIN: EINFÜHRUNGSERLASS ZUM LNATSCHG IN DER FASSUNG VOM 24.06.2016, S. 12

VOGELSCHUTZRICHTLINIE: RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES VOM 30. NOVEMBER 2009 ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILDLIEBENDEN VOGELARTEN (VOGELSCHUTZRICHTLINIE)

Lohe-Rickelshof, den

- Bürgermeister -