

## Stadt Arnis

Bebauungsplan Nr. 2 "Feuerwehrgerätehaus"  
für das Gebiet zwischen Feuerwehrgebäude und Großparkplatz

## Satzung / Begründung

Stand: Vorentwurf (frühzeitige Behördenbeteiligung, November 2016)



**PLANUNGSBÜRO**  
**FÜR STADT UND REGION**  
CAMILLA GRÄTSCH • SÖNKE GROTH GbR

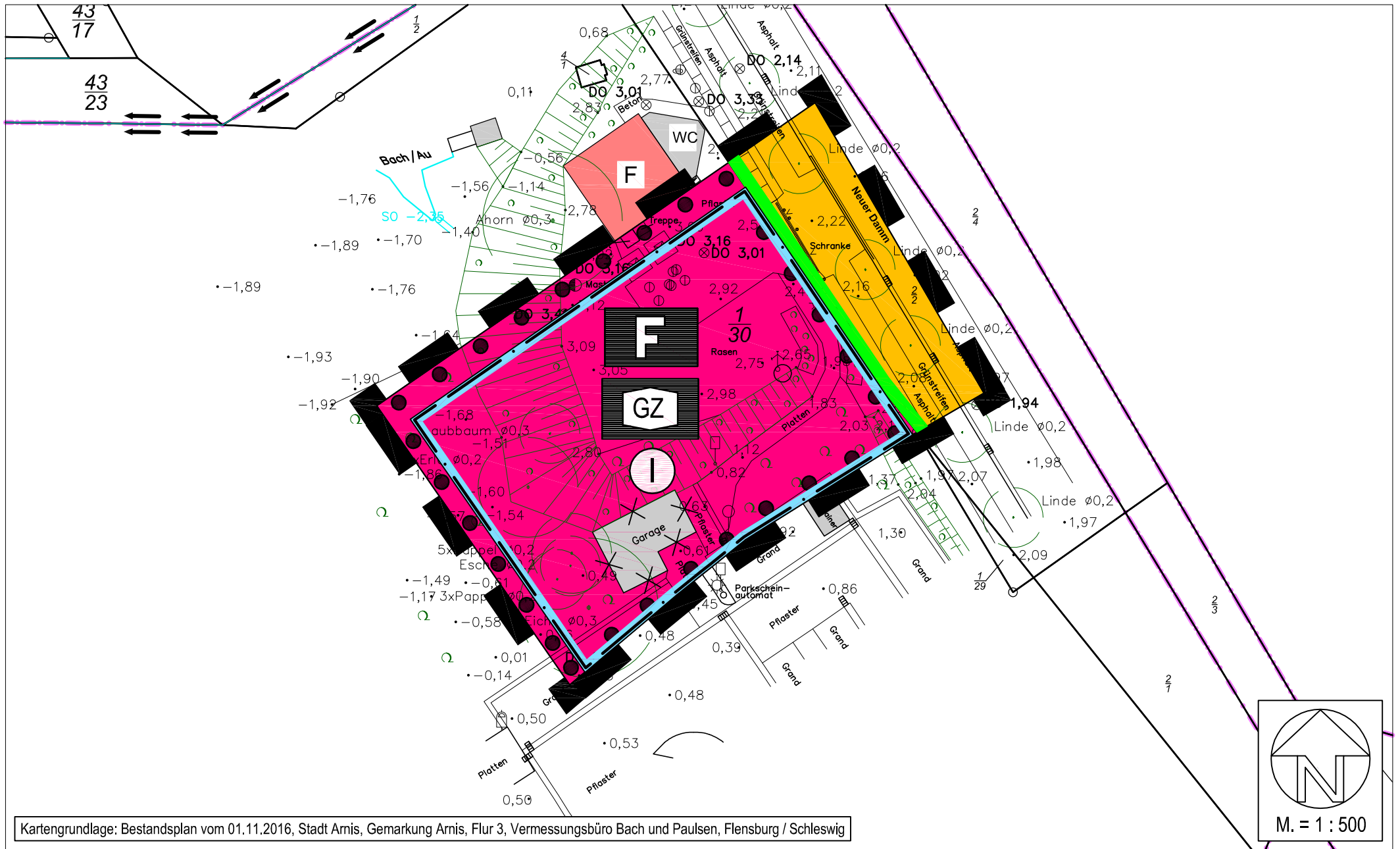
BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG  
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

# Stadt Arnis: Bebauungsplan Nr. 2 "Feuerwehrgerätehaus"

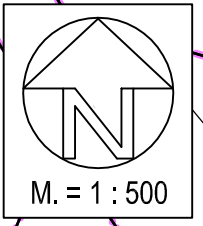
Planzeichnung (Teil A)

Stand: 18.11.2016

- VORENTWURF -



Kartengrundlage: Bestandsplan vom 01.11.2016, Stadt Arnis, Gemarkung Arnis, Flur 3, Vermessungsbüro Bach und Paulsen, Flensburg / Schleswig



# Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

## I. Festsetzungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

(§ 16 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baugrenze

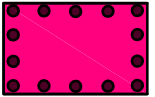
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

### 4. Gemeinbedarf



Fläche für den  
Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Gemeindezentrum



Feuerwehr

### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

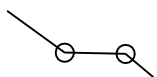
### 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes Nr. 2

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



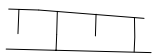
vorhandene Flurstücksgrenze

•3,09

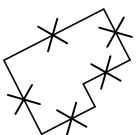
Höhe ü. NHN in m, z.B. 3,09

1/30

Flurstücksnummer, z.B. 1/30



Böschung



künftig wegfallendes Gebäude

## **Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB Erläuterungen zum aktuellen Planungsstand**

### **Vorbemerkung**

Mit dem hier vorgelegten aktuellen Planungsstand wird die Planung für eine erste fachliche Einschätzung hinreichend beschrieben. Die Stadt erwartet Aussagen insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der vorzunehmenden Umweltprüfung, darüber hinaus aber auch planungsbeachtliche Hinweise anderer Fachdisziplinen.

### **1. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Arnis zwischen dem vorhandenen Feuerwehrgebäude und dem Großparkplatz Arnis sowie südwestlich der Landesstraße Friedenshöher Straße / Neuer Damm (L 25). Im (Süd-)Westen grenzt der offene Landschaftsraum mit Feuchtgebieten an.

Die überplante Fläche wird derzeit als Standort der Freiwilligen Feuerwehr Arnis genutzt. Der Geltungsbereich umfasst mit Teilen der Flurstücke 1/30 und 2/2 der Flur 3 eine Fläche von ca. 1.720 m<sup>2</sup>.



**Lage des Plangebietes**

### **2. Planungsziel und Planungserfordernis**

Die Stadt Arnis plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit integriertem Multifunktionsraum.

Anlass der Planung sind geänderte Sicherheitsbestimmungen für die Unterbringung von Feuerwehrfahrzeugen, nach denen u.a. gemäß der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) ein Sicherheitsbereich um das Fahrzeug eingehalten werden muss. Zudem ist für die Unterbringung

der Feuerwehrsutckleidung und zur Lagerung von Gefahrengütern ein separater Raum vorzusehen.

Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus kann aus bautechnischen Gründen nicht erweitert werden, um den geänderten Sicherheitsbestimmungen nicht ausreichend Rechnung tragen zu können.<sup>1</sup>

Daher möchte die Stadt Arnis ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten und die gemeindeeigene Fläche (Teil von Flurstück 1/30, Flur 3) dementsprechend weiterentwickeln. Vorgesehen ist dazu zunächst der Abbruch des vorhandenen Garagengebäudes. Neben einer Fahrzeughalle und Sozialräumen soll in dem Neubau<sup>2</sup> auch ein Multifunktionsraum untergebracht werden. Der Multifunktionsraum soll zum einen als Schulungsraum für die Feuerwehr dienen, zum anderen soll dieser Raum zur Förderung des öffentlichen Zusammenlebens im Sinne eines Gemeindesaals genutzt werden. Vorgesehen ist der Multifunktionsraum für Bürgerversammlungen, Ausstellungen, da der im Rathaus vorhandene Sitzungssaal für derartige Veranstaltungen zu klein ist.

Die erforderlichen Stellplätze sollen nördlich des Gebäudes eingerichtet werden.

Um das Vorhaben in der vorgesehenen Form zu ermöglichen und die städtebauliche geordnete Entwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Arnis verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Aufgrund der einzigartigen Lage der Stadt an der Schlei und des historischen Stadtgrundriss ist für die hier geplante Einrichtung in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder in seinen unmittelbaren Randbereichen keine Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Dennoch hat die vorliegende Planung nur geringfügige Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgefüge, da hier die Weiterentwicklung des vorhandenen Standorts der Feuerwehr erfolgt und die Entwicklung weitestgehend baulich vorgeprägter Flächen zwischen derzeitigem Feuerwehrgerätehaus und Parkplatz erfolgt.

Die Stadt sieht daher aus dieser Planung heraus kein Erfordernis, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zumal aufgrund der besonderen Lage kaum Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 2 handelt es sich somit um einen selbstständigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan ausreichend geordnet. Der selbstständige Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg.

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Aufgrund der räumlichen Nähe zu NATURA2000-Gebieten wird jedoch eine NATURA2000-Vorprüfung erstellt.

---

<sup>1</sup> Das vorhandene Gebäude wird zudem nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen, da es künftig nicht mehr durch die Feuerwehr (sondern durch die Gemeindearbeiter und weiterhin als Pumpwerk) genutzt werden soll. Es besteht somit kein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang zum geplanten Neubau.

<sup>2</sup> siehe anlg. Lageplan zum Bauvorhaben, Stand: 24.09.2015

### 3. Inhalte der Planung

Entsprechend den planerischen Zielsetzungen und auf Grundlage des aktuellen Planungs- und Kenntnisstandes sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung vor:

#### Art der baulichen Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf)

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Gemeindezentrum“ (als sozialen Zwecken dienende Anlage) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Geschossigkeit geregelt. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung soll maximal ein Vollgeschoss zulässig sein.

Für den weiteren Planungsverlauf ist - nach genauerer Bestimmung der einzelnen Flächengrößen für Feuerwehrgerätehaus, Zufahrten, Stellplätze, Terrasse - die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche oder einer Grundflächenzahl beabsichtigt. Auch die ggf. festzusetzende Gebäudehöhe wird noch zu bestimmen sein.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze geregelt. Es wird ein großes Baufenster für das geplante Gebäude festgesetzt.

Im weiteren Planungsverlauf wird noch zu prüfen sein, inwiefern das Baufenster enger um den geplanten Neubau gezogen werden kann. Zum derzeitigen Planungsstand wird zur nördlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breiter Abstand, in Richtung Westen ein 2 m breiter Abstand berücksichtigt.

#### Grünfestsetzungen

Der vorhandene Grünbestand entlang des Hanges wird im Zuge des geplanten Neubaus zu entfernen sein (siehe nachfolgendes Kapitel „Umwelt“). Inwiefern sämtliche vorhandenen Bäume auf dem Hang und direkt unterhalb des Hanges wegfallen müssen oder ob einige Bäume – insbesondere die (größere) Eiche unterhalb des Hanges – bestehen bleiben können, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Ein Begrünungskonzept liegt derzeit noch nicht vor.

#### Straßenverkehrsfläche

Ein Teil der Straße Friedenshöher Straße / Neuer Damm incl. Fuß-/Radweg und Grünstreifen wird für den der Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf dienenden Straßenabschnitt in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dies ist notwendig, da entlang der Straße im Rahmen der Erschließung bauliche Anpassungen erfolgen müssen.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen ist zugleich für den Bebauungsplan ein Qualifizierungsmerkmal i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB, i.e. ohne eine solche Festsetzung handelte es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Da die Stadt Eigentümerin und Bauherrin ist und die Gestaltung des Bauvorhabens ohnehin selbst in der Hand hat, wird von der Festsetzung gestalterischer Vorgaben (Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO) abgesehen.

#### **4. Umwelt**

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die dort ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind dabei vertieft zu untersuchen. Zum derzeitigen Stand der Planung erfolgt nur eine überschlägige Betrachtung.<sup>4</sup>

##### **Bestand**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Arnis, direkt angrenzend an den bestehenden großen Parkplatz.

Das Plangebiet umfasst im Osten einen Teil der Straße Friedenshöher Straße / Neuer Damm. Auf der westlichen Seite der Straße verläuft ein Fahrradweg, zwischen Fahrradweg und Straße befindet sich ein Grünstreifen mit einer Reihe junger Linden. Die Zufahrt zum Parkplatz des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses ist durch eine Schranke abgegrenzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine gepflasterte Fläche, nördlich grenzt, außerhalb des Plangebietes, das derzeitige Feuerwehrgerätehaus an. Angrenzend an die gepflasterte Fläche befindet sich eine Rasenfläche. Von dort geht es nach Süden und Südwesten einen Hang hinunter, der mit Gehölzen (v.a. Hartriegel, weiterhin Weißdorn und Weide) bestanden ist. Im Südwesten befinden sich auf dem Hang und unterhalb des Hangfußes einige Laubbäume (Eiche, Esche, Erle, Pappel). Unterhalb des Hangfußes wachsen Weidengebüsche, der Boden ist feucht, hier enden einige Entwässerungsrohre und es finden sich Schuttablagerungen. Im Süden verläuft am Hangfuß ein Plattenweg zu einer auch am Hangfuß liegenden Garage. Südlich des Plattenweges befinden sich Gehölze (Hartriegel, Ahorn, Weißdorn).

Der Hang und der direkt an den Hangfuß angrenzende Bereich haben naturschutzfachlich keine besondere, sondern eine allgemeine Bedeutung, da sie eher dem Siedlungsbereich (monotone Bepflanzung mit Hartriegel, Schuttablagerungen) als den nordwestlich und westlich angrenzenden naturnahen Flächen zuzuordnen sind.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet eine Röhrichtfläche an.

Gemäß Landschaftsrahmenplan herrschen im Stadtgebiet von Arnis Parabraunerden aus Lehm vor.

##### **Schutzgebiete**

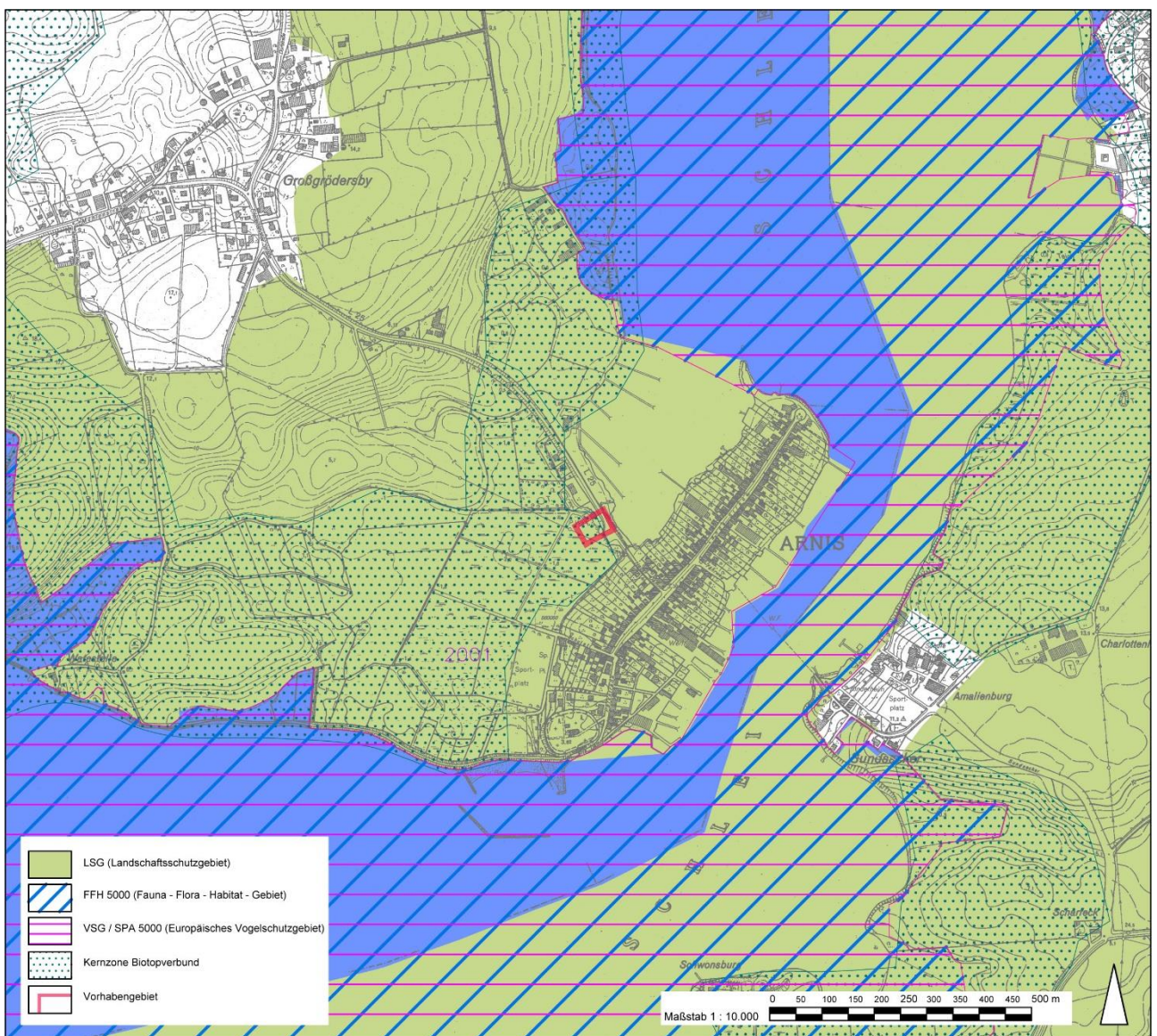
Entlang des gesamten nördlichen Schleiufer von Kappeln bis Schleswig erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Nördliches Schleiufer (VO vom 27.8.1964, Gesamtgröße 3.688 ha). Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

---

<sup>4</sup> Der Umweltbericht wird vom Büro naturaconcept, Sterup bearbeitet.

Nordwestlich von Arnis liegt ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems (Entwicklungsziel: Entwicklung eines naturraumtypischen Biotopkomplexes, bestehend aus dem Noor, naturnahen Verlandungszonen, Nasswiesen und ungedüngten halboffenen Lebensräumen auf den trockenen Standorten). Die Siedlungsbereiche an der Straße nach Arnis sind größtenteils davon ausgenommen, der südwestliche Teil des Plangebietes liegt jedoch innerhalb der Biotopverbundflächen.

Die Schutzgebietsgrenzen von FFH-Gebiet Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe (1423-394) sowie dem Vogelschutzgebiet Schlei (1423-491) sind hier deckungsgleich und umgeben das Plangebiet wasserseitig halbkreisförmig mit einem Abstand von ca. 350 - 400 m. Aufgrund der räumlichen Nähe zu NATURA2000-Gebieten wird eine NATURA2000-Vorprüfung erstellt.



## Übersicht Schutzgebiete

## Landschaftsplan

Die Stadt Arnis verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

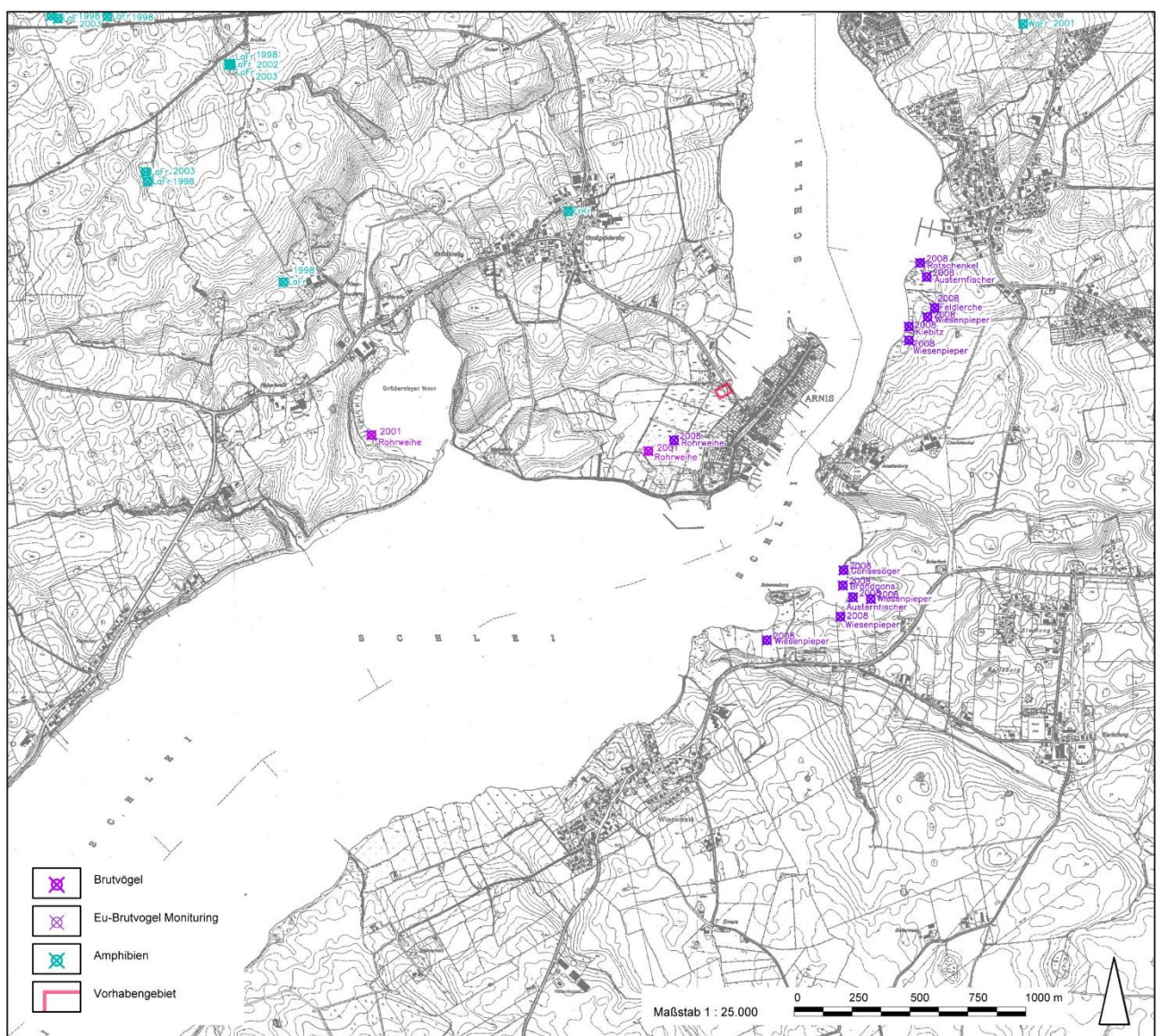


## Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten<sup>5</sup>. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung sowie der Auswertung vorhandener Daten zum Vorkommen möglicherweise geschützter Artengruppen. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Es wurden beim LLUR artenschutzrelevante Daten für das Planungsgebiet und seine Umgebung abgefragt.



## Übersicht Brutplätze

<sup>5</sup> siehe Erlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 19.03.2014: Punkt 9.2

In den Wiesen südlich des Plangebietes befinden sich zwei Brutplätze der Rohrweihe aus den Jahren 2001 und 2008. Diese liegen 260 bzw. 350 m südwestlich des Plangebietes.

Hier ist jedoch aufgrund der Entfernung nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Gehölzstrukturen und Rasen werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Teile des Plangebietes werden als Straße bzw. als Vorplatz des Feuerwehrgerätehauses genutzt. Im Süden und Westen befinden sich Gehölzstrukturen.

Durch die bestehende Nutzung und die Straße besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel (Gehölzstrukturen) eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist in den Gehölzstrukturen mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 01. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten.

Das Arteninventar der südwestlich angrenzenden Flächen wurde, bis auf die Abfrage der Artenschutzdaten beim LLUR nicht weiter betrachtet, da hier aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der großräumigen Ausweichmöglichkeiten nicht von Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Der wegfallende Baumbestand auf dem Hang und direkt unterhalb des Hanges wurde auf das Vorkommen von Spechthöhlen und Astlöchern vom Boden aus abgesucht. Diese können als Höhlenquartiere für Fledermäuse dienen. Baumhöhlen konnten hier nicht entdeckt werden. Hier ist ein aktueller Besatz mit Fledermäusen nicht zu vermuten.

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

## **Biotopschutz**

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

## **5. Nachrichtliche Übernahmen**

### Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

## **6. Hinweise**

### Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt insgesamt unter NHN + 3,00 m und gilt daher als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m

Der Landesbetrieb Küstenschutz empfiehlt der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.

Daher sind im Laufe der weiteren Planbearbeitung Festsetzungen zur Beachtung von Schutzvorkehrungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu treffen.

## 7. Erschließung

### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße Friedenshöher Straße / Neuer Damm (L 25) aus. Von dort sind zwei Zufahrten auf das Gelände vorgesehen, eine zu der geplanten Fahrzeughalle und eine zu den geplanten Stellplätzen.

Soweit Maßnahmen im Einmündungsbereich der Straße Friedenshöher Straße / Neuer Damm (L 25) vorgesehen werden, sind diese mit dem LBV-SH abzustimmen.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Bauvorhabens soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen.

Entlang der Straße verlaufen eine Gas-Mitteldruck-, eine Mittelspannungs- und eine Niederspannungsleitung.

Zudem verläuft eine Vakuumleitung zwischen dem Gelände des Großparkplatzes und dem vorhandenen Feuerwehrgebäude durch das Plangebiet. Um klären zu können, inwiefern diese auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden muss, müssen zunächst die Ergebnisse einer bereits beauftragten Baugrunduntersuchung abgewartet werden.

## 8. Flächenbilanz

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)

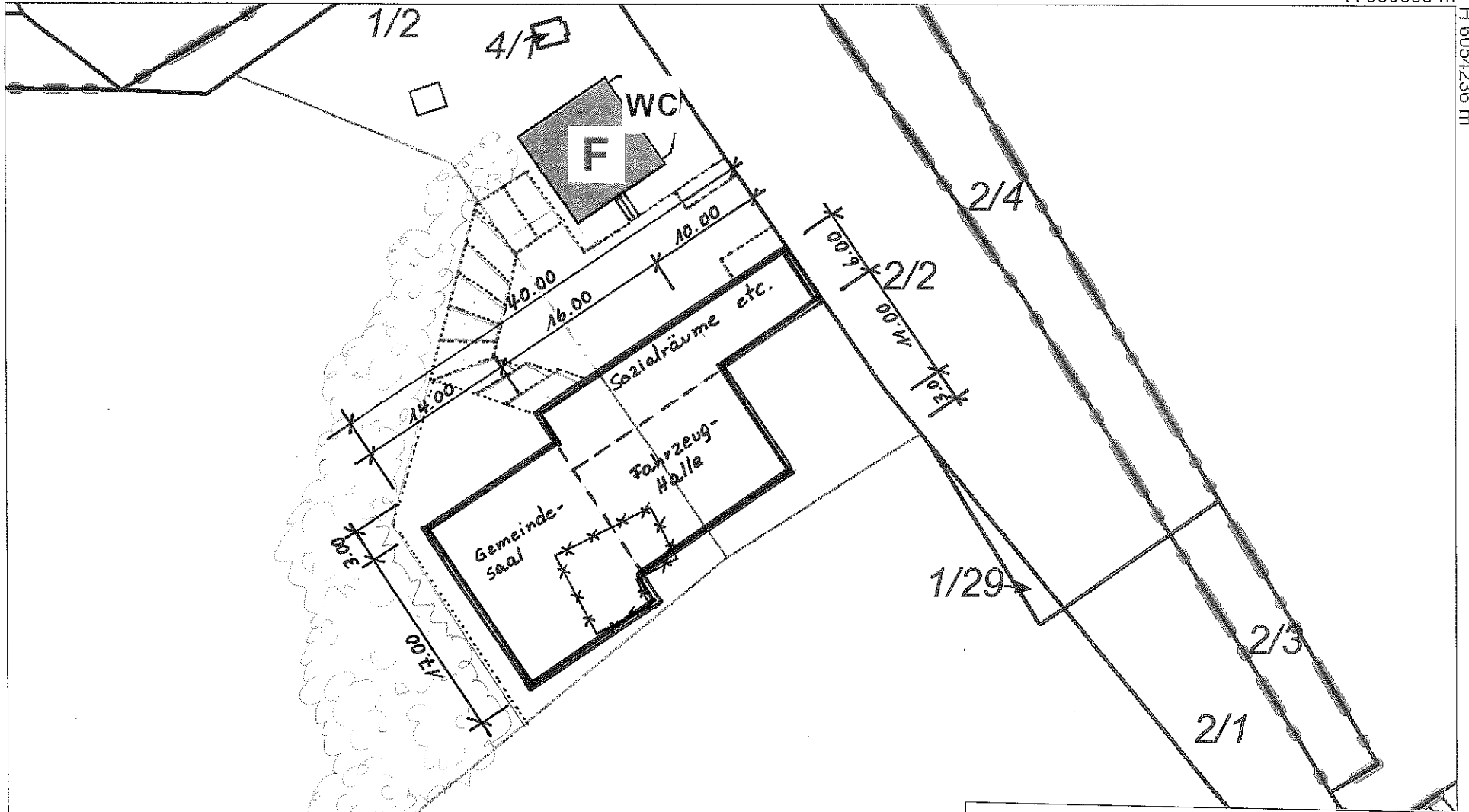
Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Fläche für Gemeinbedarf	1.408	82
Straßenverkehrsfläche	313	18
<b>Geltungsbereich</b>	<b>1.721</b>	<b>100</b>

-----

Anlagen: Lageplan zum Bauvorhaben, Stand: 24.09.2015

R 560095 m

H 6054236 m



H 6054149 m



© 2014 – Alle Rechte vorbehalten

R 559969 m



BV.: **Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit GemeindegSaal**

**LAGEPLAN (M.: 1:500)**

Datum: 24.09.2015

Bauort: Friedenshöher Str. 24, 24399 Arnis

Bauherr: Stadt Arnis  
über: Amt Kappeln-Land  
Reeperbahn 2, 24376 Kappeln