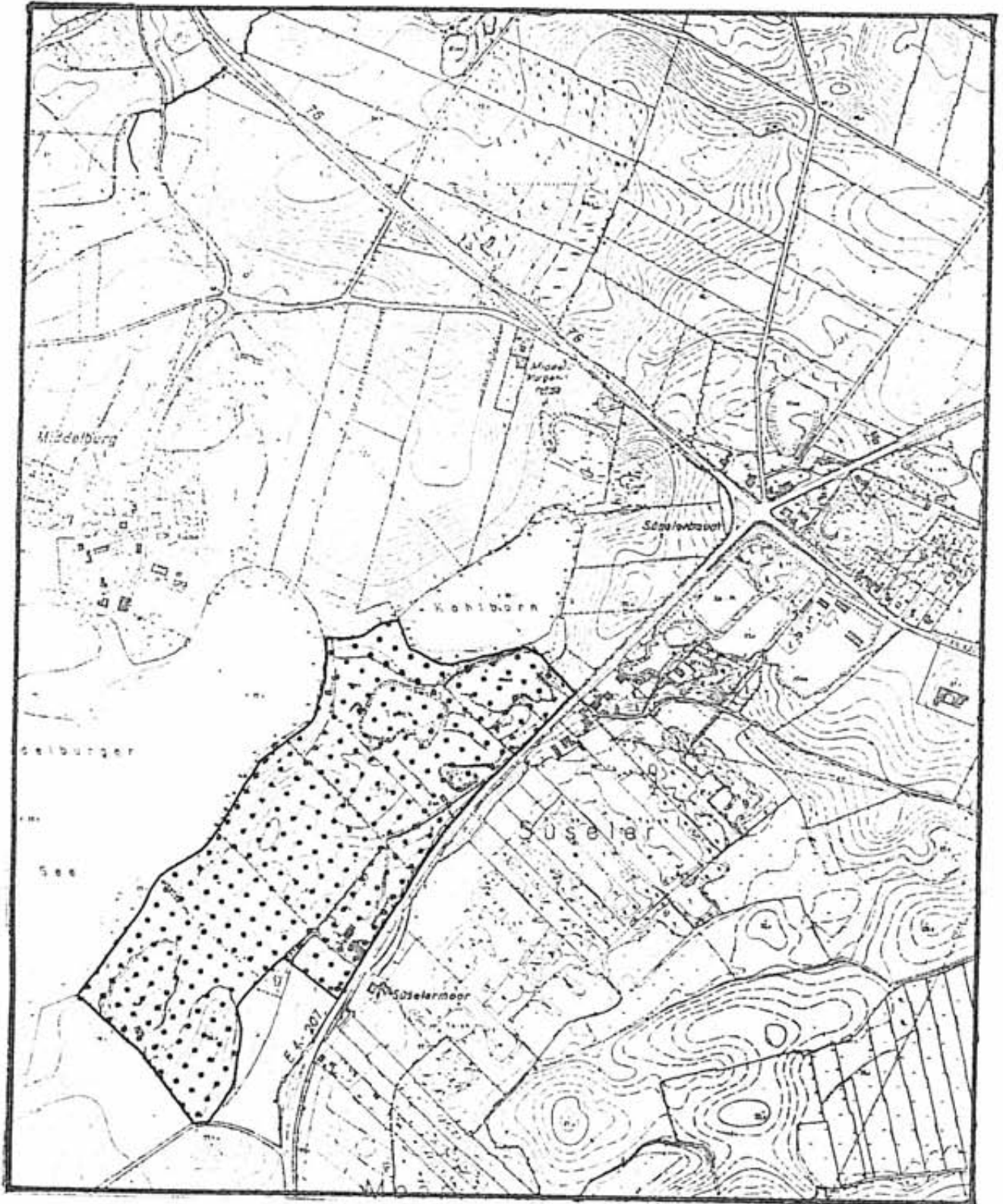


GEMEINDE  
ERHOLUNGSGEBIET RUMPELSEE  
BEBAUUNGSPLAN

SÜSEL  
NR. 14



Planverfasser

: Planungsbüro Ostholstein  
Elisabethstr. 47  
2420 Eutin

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14  
für das Abbaugelände zwischen Middelburger See und B 207  
von der Straße nach Ottendorf bis zum Kohlborn.

### 1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Verkehrsknotenpunkt "Süsel-  
ler Baum", hier kreuzen sich die B 207 und die B 76.  
In diesem verkehrsgünstigen Bereich ist im Zusam-  
menhang mit der Ortschaft Süsel ein in sich abgerun-  
detes Erholungsgebiet geplant, welches sich hin-  
sichtlich der Art und Gestaltung von den Seeba-  
deorten abhebt, also eine Ergänzung zum bestehenden  
Freizeitangebot anbietet und so auch die Gemeinde  
Süsel, stärker als bisher, an dem wichtigen Wirt-  
schaftsfaktor "Fremdenverkehr" teilhaben läßt.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Middelburger See
- im Osten durch den Verbindungsgraben zwischen  
Middelburger See und Kohlborn, den  
Kohlborn und die Abfahrtsschleife  
der B 207 zur B 76
- im Süden durch die Straßenbegrenzungslinie der  
B 207
- im Westen durch den Weg nach Ottendorf und die  
Flurstücke Nr. 11/1 und 5/2.

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 27 ha groß.

...

## 2. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem unmittelbar bevorstehenden Ende des Kiesabbaues steht ein künstliches Gewässer in landschaftlich reizvoller Umgebung für Erholung und Freizeit zur Verfügung, das in idealer Weise mit rd. 27 ha Fläche (einschl. Uferbereiche) ein vielfältiges Nutzungsangebot aufnehmen kann.

Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Hundeübungsplatz, der Gaststätte und dem geplanten "Gelände-Reitpark" (7. FNPÄ) entsteht so ein Erholungs- und Freizeitgürtel im Nordwesten der Gemeinde Süsel, der es zum einen ermöglicht, stärker als bisher an der Fremdenverkehrswirtschaft teilzuhaben und zum anderen durch das Angebot kontrollierbarer Freizeitangebote dazu beiträgt, das die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Naturräume (Kohlborn, Süseler Moor usw.) weitestgehend geschont bleiben.

## 3. Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 28.1.1975, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.41, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde und die in Aufstellung befindliche 8. Flächennutzungsplanänderung.

Der Bebauungsplan steht in Einklang mit den im landesplanerischen Rahmenprogramm bekanntgegebenen Zielen der Raumordnung und Landesplanung, auch die angestrebten Nutzungen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes wurden berücksichtigt.

In ihrer Sitzung am 14.3.1985 beschloß die Gemeindevertretung Süsel die Aufstellung des Bebauungs-

planes Nr. 14.

#### 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung, Bebauung und Grünordnung des Naherholungsgebietes schaffen.

Mit dem Ende des Kiesabbaues sollen die vorhandenen Abbauf Flächen mit der Wasserfläche auf der Grundlage eines Bebauungsplanes einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage, der guten Verkehrsanbindung und um die angrenzenden naturräumlichen Gebiete zu schonen, wird an diesem künstlichen Gewässer ein Naherholungsgebiet ausgewiesen, das für vielfältige Freizeitaktivitäten wie z.B. Badesee mit Liegewiese, Angeln, Wasserski, div. Sand- und Wasserspiele genutzt werden kann.

##### 4.1 Zielkonzept Freizeitpark

- Sämtliche Freizeitaktivitäten lassen sich in passive Tätigkeiten (z.B. Spaziergehen, spezialisierte Tätigkeiten (z.B. Wasserski laufen) gliedern. Beide Freizeitbereiche ergänzen sich gegenseitig und sollten deshalb miteinander verzahnt werden. Passive Nutzungen dienen als Orientierungsfeld für Unentschlossene und Neulinge, spezialisierte Freizeitangebote hingegen übernehmen die Funktion des "Magnet" für eben diese Unentschlossenen und Neulinge. Der Abbau möglicher Benutzungsschwellen sollte durch günstige Tarife

und Leihmöglichkeiten erreicht werden. <sup>1)</sup>

- Seefläche und Uferbereiche werden nicht gleichmäßig mit einer Vielzahl von Nutzungen überlagert werden. Vielmehr ist durch eine Konzentrierung der Freizeitangebote und deren bauliche Notwendigkeiten ein Optimum an Landschaftsschutz zu gewährleisten, dies gilt insbesondere für die Uferbereiche des Middelburger Sees und des Kohlborn. Der Erholungswert sollte durch die Verknüpfung von Freizeit und Natur entstehen.
- Das Freizeit- und Erholungsgebiet soll langsam wachsen, um in der Aufbauphase Korrekturmöglichkeiten, die sich aus der Praxis ergeben, berücksichtigen zu können. Hierzu bedarf es eines flexiblen Planungskonzeptes, das, aufbauend auf einen vorgegebenen Rahmen, sinnvolle Einzelschritte zur Realisation ermöglicht.
- Die Lage des Plangebietes bedingt, daß die überwiegende Mehrzahl der Gäste mit dem PKW oder Bus anreisen wird. Nicht zuletzt ist daher die Attraktivität abhängig von dem Angebot an Stellplätzen bzw. der Erschließung des Erholungsgebietes überhaupt.

<sup>1)</sup> Vgl. hierzu die Hamburger Freizeitstudie (Freizeit 2000), die ebenfalls eine Verknüpfung von "Aktiv- u. Passivzonen" für notwendig hält.

### Bauliche Anlagen

Die für das umfangreiche Wassersportangebot, die Verwaltung und die Gastronomie notwendigen Einrichtungen sind in einem hofartigen Gebäudekomplex untergebracht. In Anlehnung an die traditionellen Torhäuser der Gutshöfe sollte auch hier eine ähnliche Eingangssituation entstehen, die neben ästhetischen und funktionellen Gesichtspunkten Vorzüge hinsichtlich der notwendigen sozialen Kontrolle für das Gebiet aufweist.

Ergänzt wird der Hof durch ein bereits bestehendes Wohnhaus, das für evtl. Pächter zur Verfügung stehen könnte und ein Festzelt, welches bei größereren Veranstaltungen in der Nachbarschaft errichtet werden kann.

Am Weg nach Ottendorf befindet sich ein Teil der derzeitigen Betriebsgebäude, die in ihrem jetzigen Bestand festgesetzt worden sind, um den Bestand zu sichern.

Erweiterungen sind an diesem Standort nicht geplant.

### Erschließung

Unmittelbar angebunden ist das Plangebiet durch zwei Zufahrten an die B 207 (Lübeck-Eutin).

In Verbindung mit dem Ottendorfer Weg dient eine Zufahrt dem südlich gelegenen Sondergebiet - Freizeiteinrichtungen -. Die zweite Zufahrt bedient den Freizeithof mit seinem vielfältigen Nutzungsangebot als auch das benachbarte landwirtschaftliche Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches.

Eine Verknüpfung beider Verkehrsströme ist nicht vorgesehen, um den Erholungsraum vom Kfz-Verkehr freizuhalten. Diesem Ziel entsprechend sind unmittelbar an den Zuwegungen



auch die Park- und Stellplätze für die Besucher angeordnet. Abgesehen von den beiden bereits existierenden Parkbereichen parallel zur B 207 sollte eine Stellplatzmöglichkeit im Bereich der Lagerhalle Fa. Rumpel und eine weitere Fläche vor dem Freizeithof entstehen. Beide Stellplatzflächen sind als unterlegte Rasenflächen geplant, da eine absolute Ausnutzung nur in Teilen des Jahres zu erwarten ist und somit eine Reduzierung des befestigten Flächenanteils sinnvoll erscheint.

Die gesonderten Bus-Parkplätze nicht mitgerechnet, stehen ca. 200 Stellplätze zur Verfügung, was bei einer angenommenen Dichte von 2 - 3 Personen pro Pkw=400 - 600 Besuchern entspricht. Über die maximale Stellplatzkapazität kann die Ausnutzung des Erholungsgebietes gesteuert werden, um so schädliche Auswirkungen auf die Landschaft und die Erholungsfunktion zu vermeiden.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch einen Rundwanderweg (Trampelpfad), der - wie alle anderen Erschließungselemente (Stege, Brücken usw.) einfach und natürlich (Aschendeckung) angelegt wird. Im nördlichen Bereich des Baggersees ist der Uferwanderweg für Besucher nur bis zum letzten Angelsteg zugänglich. Die historische Verbindung des alten Kirchweges für Fußgänger und Radfahrer zwischen Süsel und Middelburg bleibt bestehen.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

i.d.F. vom 1.10.1974 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 Bundesstraße Nr. 207, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße Nr. 207 nicht angelegt werden. Neue Anbindungen sind nicht geplant. Die Anbindung des alten Kirchweges bleibt bestehen.

Das Bebauungsplangebiet wird in seiner ganzen Länge gegen die B 207 mit einem festen Zaun eingefriedigt, um ein ungeregeltes Kreuzen der B 207 durch Fußgänger und Radfahrer zu verhindern, mit Ausnahme des alten Kirchweges.

Um eine Gefährdung der Benutzer des Erholungsgebietes durch evtl. von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge im Auffahrtsarmbereich der Bundesstraße Nr. 207 zu vermeiden, ist in einem Schutzbereich von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 207, eine Schutzanzpflanzung festgesetzt, um zu verhindern, daß hier eine Liegefläche für Gäste entsteht.

Im Bereich des Badestrandes wird an einer



übersichtlichen Stelle eine Wasserwachtstation errichtet.

Immissionsschutz

bezogen auf die Bundesstraße 207

Die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 207 beträgt 6.000 Kfz/24 h  
die dB(A) Werte von

$$\text{tagsüber } \frac{6000 \text{ Kfz} \times 0,9}{16} = \text{ca. } 340 \text{ Kfz/h}$$

340 Kfz/h = 56,0 dB(A)  $\leq$  60,- dB(A) Planungsrichtpegel für MI-Gebiete lt. DIN 18005 Vornorm.

Auch die Nachtwerte mit

$$\frac{6000 \text{ Kfz} \times 0,1}{8} = 75 \text{ Kfz/h} = 50,- \text{ dB(A)} \geq 45,- \text{ dB(A)}$$

können durch Entfernung 80 m = ./ . 5,5 dB(A) die Planungsrichtpegel von 45,- dB(A) einhalten. Damit sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung notwendig.

bezogen auf die Wasserskianlage

Die angrenzende Bebauung ist ausreichend vor Lärmimmissionen, die von der Wasserskianlage ausgehen, durch Entfernung, Knickwälle, Be-

grünung und Böschungen geschützt.

Durch den elektrischen Antrieb entsteht kein Lärm, auch entstehen keine explosionsartigen Geräusche, sondern aufgrund der Gleichmäßigkeit ein monotones Geräusch, das keine Lärmbelastung verursacht. Mithin verbleibt die Lärmbelastung durch den an- und abfließenden Kfz-Verkehr.

Für die unmittelbar den Freizeiteinrichtungen zuzuordnenden 170 ST ergibt sich folgende Modellberechnung:

Nach Erfahrungswerten des Herstellers und bereits bestehender Wasserskianlagen ergibt sich eine durchschnittliche Verweildauer von 2 Std./Kfz. Bei einer maximalen Belegung der Stellplätze beträgt die stündliche Belastung  $170/2$  Kfz. Daraus folgt, daß mit ca. 85 an- und abfahrenden Kfz maximal gerechnet werden muß.

Aus der stündlichen Belastung von 170 Kfz + ca. 340 Kfz von der B 207 ergibt sich ein Schallpegel v. 59,- dB(A) am Tag  $\cong$  60,- dB(A) Planungsrichtpegel für MI-Gebiete lt. Vornorm DIN 18005.

Nachts steht die Wasserskianlage still, so daß sich die Immissionswerte der B 207 nicht erhöhen.

#### Grün- und Freiflächen

Um das geplante Naherholungsgebiet und die angebotenen Nutzungen besser in die Landschaft einzugliedern, bleiben alle vorhande-

nen Knicks bestehen bzw. werden durch Neu-  
pflanzungen ergänzt und/oder erweitert. Pa-  
rallel hierzu werden umfangreiche Maßnahmen  
zur Schaffung von Großgrüngruppen geplant.  
Durch das Großgrün soll eine natürliche Glie-  
derung der Uferzone in stark frequentierte  
und naturhafte Zonen erreicht werden. Obwohl  
eine Durchlässigkeit zu erhalten ist, sollen  
durch "Schleusen" mögliche Störungseinwirkun-  
gen der unterschiedlichen Nutzungen reduziert  
werden.

An der Stichstraße ist die Pflanzung einer  
Allee mit großkronigen Bäumen (*Sorbus  
intermedia*) geplant. Die Begrünung der Stell-  
plätze erfolgt in der gleichen Art.

Darüberhinaus ist in der Wasserfläche eine  
Insel als besonders geschützter Rückzugsbe-  
reich für Pflanzen- und Tierwelt geplant.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß  
der angebotene Wasserskilift mit einem Elek-  
troantrieb ausgerüstet ist und die umlaufen-  
de Seilhöhe so ausgelegt ist, daß einer an-  
derweitigen Benutzung der Seefläche nichts im  
Wege steht. Lediglich die Badenutzung sollte  
durch eine Bojenlinie eingegrenzt werden, um  
mögliche Gefahrenpotentiale auszuschließen.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungsleitungen werden in  
der Erschließungsstraße verlegt. Auf die vorhandenen  
Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu  
nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in

Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Telefonnummer 04524/8901-2-3-4) durchzuführen.

Bei Bedarf sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswag die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten. Die Wasserversorgung wird vom Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Sie ist aus Transportleitungen, die das Plangebiet tangieren, möglich.

Die Abwässer werden in der Übergangszeit in einer abflußlosen Sammelgrube gesammelt und regelmäÙig abgefahren.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist der Anschluß an das Abwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein geplant.

Zwecks Vermeidung einer Verunreinigung des Baggersees bzw. des Grundwassers sind etwaige Betriebsstoffe und sonstige wassergefährdende Stoffe so zu lagern, daß keine Versickerung in den Untergrund erfolgen kann. Das gleiche gilt für die übergangsweise Sammlung des Abwassers in abflußlosen Gruben.

Stellplätze für MüllgefäÙe bzw. Großcontainer sind vorzusehen. MüllgefäÙe sind am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

len.

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher verdunsten oder in den stark versickerungsfähigen Boden versickern. Einen verminderten Oberflächenabfluß zum Kohlborn wird es nur in Tauwetterperioden geben.

Auf das anstehende Verfahren für die Festsetzung eines "Wasserschutzgebietes" durch den Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach § 19 WHG wird hingewiesen.

Lt. Wasserbehörde und Berücksichtigung des Planes des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist der Baggersee seit dem 30.11.79 als ein Gewässer II. Ordnung eingestuft worden.

#### Erholungsschutzstreifen gem. § 40 LPflegG.

Im Bebauungsplan ist der 50 m Erholungsschutzstreifen vom Baggersee gekennzeichnet.

Innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird hiermit die Ausnahme nach § 40 Abs. 3 Nr. 2 und 5 a beantragt.

#### 6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Umfang des Erschließungsaufwandes  
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für:

6.1 den Erwerb und die Freilegung  
der Flächen für die Erschließungsanlagen

DM 20.000.--

6.2 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung DM 120.000,--

6.3 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge  
Gesamtkosten DM 140.000,--  
Erschließungsbeiträge DM 126.000,--  
Gemeindeanteil =  
10 % der Gesamtkosten DM 14.000,--

Des weiteren entstehen folgende Kosten für:

6.4 Begrünung DM 150.000,--

6.5 Rundwanderweg DM 25.000,--

6.6 Gesamtkosten abzgl. Gemeindeanteil DM 301.000,--

6.7 Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten (Gemeindeanteil) werden aus Haushaltsmitteln der Gemeinde gedeckt.

6.8 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören.  
(§ 127 Abs. 4 BBauG)  
Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.  
Kosten der Wasserversorgungsanlage werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

7.1 für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.

7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung (§§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

7.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

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

Süsel/Röbel, den

- Der Bürgermeister -