

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Süsel für das Gebiet "Moor-krog" nördlich der Straße An der Bäderstraße in Süsel, begrenzt im Nord-osten durch den von der Straße An der Bäderstraße in Richtung Bundes-straße verlaufenden Wanderweg und im Westen durch landwirtschaftli-che Nutzfläche

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloß in ihrer Sitzung am 24.09.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ausstellungsgebäudes mit begrenzter Wohnnutzung in Zuordnung zu einem vorhandenen Tischlereibetrieb zu schaffen.

2. Entwicklung der Planung

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

3. Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 beabsichtigt die Gemeinde Süsel, das örtliche Gewerbe in Süsel zu stärken. In Zu-ordnung zu einem vorhandenen Tischlereibetrieb wird die Errich-tung von Ausstellungsräumen zu ermöglicht. Diese sind gegenüber der Tischlerei geplant. Ergänzend zu der gewerblichen Nutzung soll das ausgebaute Dachgeschoß über den Ausstellungsräumen für Wohnzwecke zur Verfügung stehen.

3.2 Vorhandene Situation

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein einge-schossiges Einzelhaus. Dem schließt sich im Norden ein Garten an. An der nordöstlichen Flurstücksgrenze verläuft ein Knick. Hin-

ter diesem befindet sich ein ca. 3 m breiter unbefestigter Weg. Der Knick begrenzt auch im weiteren Verlauf Richtung B 207 den Wanderweg. Der verbleibende Teil des Plangebietes (Flurstück 61/2) wird z.Z. als Ackerland bewirtschaftet.

3.3 Bebauung

Die geplante Bebauung orientiert sich an den gebietstypischen Strukturen und ordnet sich entlang der Straße An der Bäderstraße ein. Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 39/2 wird in seinem Bestand gesichert und erhält geringe Erweiterungsmöglichkeiten. Auf dem bislang unbebauten Teilbereich des Flurstückes 61/2 wird die straßenbegleitende Begrenzung des Baufensters fortgeführt. Aufgrund der Größe dieses Grundstückes erstreckt sich die mögliche überbaubare Fläche dort jedoch in die Tiefe. Für die Errichtung eines Gebäudes wurde hier der größtmögliche Freiraum gelassen, da die Nutzung bereits durch die über das Grundstück hinwegführende 330 kV-Leitung stark beeinträchtigt ist. Bei der Errichtung des Ausstellungsgebäudes sowie der Wohnungen sollte ein ausreichender Abstand zu dieser Oberleitung eingehalten werden. Der hierbei notwendige Mindestabstand wird im Rahmen der Ausführungsplanung der Baukörper zu ermitteln und wenn erforderlich, entsprechend zu berücksichtigen sein.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes orientieren sich an dem Nutzungskatalog der BauNVO 1990 und gelten entsprechend. Mit der festgesetzten Eingeschossigkeit in Verbindung mit der offenen Bauweise und einer geringen Ausnutzung des Baugrundstückes fügt sich die geplante Neubebauung in die vorhandenen Strukturen der Umgebung ein. Diese Einbindung wird auch durch den Anschluß von Flach- und Pultdächern in dem Gebiet gesichert.

3.4 Erschließung

Die Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt direkt von der tangierenden Straße An der Bäderstraße. Zur Erschließung des bebauten Flurstücks 39/2 wird die vorhandene Grundstückszufahrt beibehalten. Der Ausschluß des neu ausgewiesenen südlichen Baugrundstückes erfolgt über

eine detailliert festgesetzte Zufahrt im Süden des Grundstücks, südlich eines vorhandenen Oberleitungsmastes. Für diese Erschließung muß ein vorhandener Straßenbaum beseitigt werden, der jedoch durch zwei neu anzupflanzende Straßenbäume im Norden des Plangebietes ersetzt wird.

Gewählt wurde diese südliche Erschließung, um die emitierenden Nutzungen wie die Oberleitung, die Stellplätze bzw. die Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück zu bündeln und somit die Baufläche optimal nutzen zu können. Bei einer Anbindung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wäre darüber hinaus eine durch die Planung nunmehr vermiedene Beeinträchtigung des Nachbarn zu befürchten.

3.5 Grünplanung

Der vorhandene Knick bleibt ebenso wie die Lücke in diesem Knick erhalten und wird entsprechend festgesetzt. Ergänzend hierzu wird an der südlichen Grundstücksgrenze ein zweireihiger Gehölzstreifen mit heimischen Gehölzen angelegt, der zur Eingrünung des Gebietes dient und den Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der "freien Landschaft" signalisiert. Der aufgrund der geplanten Grundstückszufahrt fortfallende Straßenbaum wird durch zwei neue Straßenbäume ersetzt. Darüber hinaus werden zur Durchgrünung des Gebietes die Hausgartenflächen als Grünflächen festgesetzt sowie die nördliche Ecke des Flurstückes als Sukzessionsfläche mit einem integrierten Teich. Diese Maßnahmen bilden in Verbindung mit dem Knick einen Trennstreifen zwischen dem Baugebiet und dem Wanderweg nordwestlich des Gebietes. Diese Maßnahmen dienen für den landschaftlichen Eingriff, der durch die Bebauung der Flurstücke 39/2 und 61/2 als Ausgleich.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Flurstück 39/2 ist bereits bebaut. Es liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Eine weitere Bebauung ist demnach gemäß § 34 BauGB zulässig. Aufgrund dieser Rechtslage wird eine zusätzliche bauliche Verdichtung dieses Grundstückes gemäß dem Runderlaß vom 08.11.94 "Verhältnis der naturschutz-

rechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht..." nicht als Eingriff angesehen. Demnach ist auch kein Ausgleich erforderlich.

Ein auszugleichender Eingriff entsteht aber durch die Bebauung des Teilbereiches des Grundstückes 61/2. Bei der Grundflächenzahl von 0,25 muß von einer Gesamtversiegelung von ca. 890 m² ausgegangen werden. Gemäß den o.g. Runderlaß sind aufgrund dieser Versiegelungsfläche ca. 270 m² Boden ökologisch aufzuwerten ($890 \text{ m}^2 \times 0,3 = 270 \text{ m}^2$). Geplant ist die Anlage eines naturnah auszubildenden Teiches und einer Grünfläche/Sukzessionsfläche von insgesamt 650 m². Diese Grünfläche soll sich selbst überlassen werden. Allerdings ist sie ein- bis zweimal jährlich zu mähen, bei Abfuhr des Mähgutes und ohne Düngung.

Der Teich sollte ca. 2 m tief sein und mit einer Böschung von 1:5 bis 1:10 ausgebildet werden. Ziel ist die Entwicklung eines Biotopes. Initialpflanzungen wie Schilf, Schwertlilie, Teichsims u.ä. sollten in dem Uferbereich angesiedelt werden, um die Selbstreinigung des Gewässers zu erhöhen.

Weiterhin sieht die Planung einen ca. 90 m langen und 2 m breiten Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen vor. Gemäß dem o.g. Runderlaß können 75 Prozent dieser Fläche (135 m²) als Ausgleich angesehen werden.

Insgesamt werden $(650 \text{ m}^2 + 135 \text{ m}^2) = 785 \text{ m}^2$ 785 m² Boden, statt nur 270 m² ökologisch aufgewertet. Weiterhin sind für den wegfallenden Baum zwei neue zu pflanzen. Somit gilt der zu erwartende Eingriff vor Ort als ausgeglichen.

Alle Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Eigentümer des Flurstückes 61/2 zu tragen. Gleichzeitig hat er die Durchführung dieser Maßnahmen innerhalb einer angemessenen Frist sicherzustellen. (Diese ist von der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.)

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie obliegt der Schleswig. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache der Gemeinde und unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Anpflanzungen zur Verfügung zu stellen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung übernimmt der Zweckverband Ostholstein.

5.3 Oberflächenwasserbehandlung und Schmutzwasserbehandlung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist vor Einmündung in den Vorfluter mechanisch vorzubehandeln, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/52349.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation.)

5.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein übertragen.

5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerweherschutz in Süsel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Süsel" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 -

IV 350 b - 166.30 "Löschwasserversorgung" ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Im Brandfall werden durch den ZVO alle erforderlichen technischen Maßnahmen eingeleitet, die erforderlich sind, um eine Qualitätsminderung des Trinkwassers im Rohrnetz oder in den Wasserbehältern zu vermeiden. Soweit erforderlich, werden im Rahmen der Erschließungsplanung Einzelnachweise erbracht. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 Az.: IV 350 b - 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

- 6.1 Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten.

7. Billigung der Begründung

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluß vom 27.04.1995 die Begründung gebilligt.

Süsel, - 2. AUG. 1995



[Handwritten signature]

(Boller)

- Bürgermeister -