

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29**

#### **DER GEMEINDE SÜSEL**

**FÜR DAS GEBIET AM NÖRDLICH ORTSRAND VON PÖNITZ,  
NÖRDLICH DER STRAÙE BRODERDAMMSKAMP  
UND ÖSTLICH DER BAHNLINIE LÜBECK/KIEL  
- BRODERDAMMSKAMP -**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

**AUSGEARBEITET:**

**P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

---

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>	
1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	4
2.	Planung	4
2.1	Bebauung	5
2.2	Verkehr	5
2.3	Grünordnung	6
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Immissionen	12
4.	Hinweise	13
5.	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Versorgung mit elektrischer Energie	13
5.2	Wasserver- und -entsorgung	13
5.3	Müllentsorgung	14
5.4	Gasversorgung	14
5.5	Löschwasserversorgung	14
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
7.	Kosten	15
8.	Beschluss über die Begründung	15

Anlage 1: 2. Ergänzungsgutachten (Schallgutachten) vom 24.03.2000

## BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Süsel für das Gebiet am nördlich Ortsrand von Pönitz, nördlich der Straße Broderdammskamp und östlich der Bahnlinie Lübeck/Kiel - Broderdammskamp -;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet Pönitz dem ländlichen Raum zu. Er definiert diese Flächendarstellung unter anderem, wie folgt:

*„Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.“* Weiterhin gilt Pönitz bzw. Broderdammskamp und seine Umgebung als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976 definiert Pönitz bzw. Broderdammskamp als Fremdenverkehrsgestaltungsraum an der See. Pönitz wird zudem als erste Gemeindefunktion die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet und als zweite Funktion das Wohnen.

---

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel wurde mit Erlass des Innenministers vom 28. Januar 1975, Az.: 810b-8112/2-55.41 genehmigt. Er stellt die Erweiterungsfläche als "Fläche für die Landwirtschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 dar. Der verbleibende Bereich wurde bereits durch die 27. Flächennutzungsplanänderung als „Allgemeines Wohngebiet“ gesichert. Diese ist seit dem 11.09.1998 verbindlich. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 29 weicht nur geringfügig von den Darstellungen der 27. Flächennutzungsplanänderung ab. Gemäß § 5 (1) Baugesetzbuch stellt der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Bezug auf Art der Bodennutzung dar. Er ist nicht parzellenscharf. Die Planung ermöglicht die Erweiterung der bebaubaren Fläche um nur 900m<sup>2</sup>. Zudem ist diese Fläche so gelegen, dass eine weitere bauliche Entwicklung nicht möglich ist. Eine wesentliche Abweichung von den Grundzügen des verbindlichen Flächennutzungsplanes ist daher nicht erkennbar. Daher wird ein Erfordernis für eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht gesehen. Im Übrigen wird die Fläche im Neuentwurf des Flächennutzungsplanes und der Landschaftsplanes verbindlich abgesichert. Daher wird der Plan als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan gesehen. Die Gemeindevertretung beschloss im Übrigen am 12. Oktober 1999 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Dieser übernimmt die Baulandabgrenzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 29.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes gilt seit dem 20. September 1998 der Bebauungsplan Nr. 29. Dieser setzt den östlichen Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet fest. Die verbleibende Fläche ist als Grünfläche festgeschrieben.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 signiert das Plangebiet in der Karte 3 als „Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene“. Für das Gemeindegebiet wird z.Zt. ein neuer Landschaftsplan erarbeitet. Er übernimmt die Darstellungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 29 sowie die Aussagen der 1. Änderung und Ergänzung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloss am 21. März 2002 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 29.

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslagen Pönitz bzw. Broderdammskamp. Es ist im Westen durch die Bahnlinie Lübeck/Kiel begrenzt und im Norden bzw. Osten durch eine untergeordnete Wegeverbindung und im Süden von dem bereits erschlossenen Neubaugebiet Broderdammskamp.

---

### 1.3 Vorhandene Situation

(Siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29)

Der südliche Teil des Plangebietes wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 29 überplant. Auf dessen Grundlage entsteht dort zurzeit Einzelhausbebauung. Weiterhin wurden die Stichstraße parallel der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze gebaut und die jeweiligen Grünflächen abgesteckt.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist von einem zum Teil begrünten Wall im Westen begrenzt sowie von Knickwällen an den verbleibenden Grenzen des Flurstückes 43. Die Fläche ist in sich relativ eben und ausgeräumt. Sie liegt ca. 3m höher als das westlich angrenzende Bahngleis. Die Erschließung erfolgt über den im Osten angrenzenden Feldweg.

### 1.4 Planungserfordernis

Die Fläche nördlich der Straße Broderdammskamp wird zurzeit über den Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Süsel einer Bebauung zugeführt. Nun ist eine geringfügige Erweiterung des Baugebietes auf das nördlich gelegene Flurstück 43 angedacht. Da das Flurstück zwischen der Bahntrasse, einem Feldweg und dem Bebauungsplan Nr. 29 liegt, ist es von natürlichen Grenzen umgeben. Diese unterbinden, dass durch eine Bebauung des Flurstückes 43 eine städtebauliche Fehlentwicklung in die freie Landschaft eingeleitet wird. Somit wird ein städtebauliches Planungserfordernis für die Durchführung einer 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 29 gesehen.

## 2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Baugebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

Verkehrsfläche	380m <sup>2</sup>	7%
Verkehrsgrün	950m <sup>2</sup>	18%
Verkehrsberuhigte Straße/ Fußweg	70m <sup>2</sup>	1%
Ausgleichsfläche A2	570m <sup>2</sup>	11%
Grünflächen	2.410m <sup>2</sup>	46%
Baufläche	900m <sup>2</sup>	17%
<b>Größe Baugebiet insgesamt:</b>	<b>5.280m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
	0,52ha	

---

## **2.1 Bebauung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie alle textlichen Festsetzungen, die sich auf die Nutzung der Bauflächen sowie auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Flächen beziehen, entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 29 und sind auch auf die Erweiterungsfläche kopiert worden.

Weiterhin wird die Festsetzung aufgenommen, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser auf dem Flurstück 43 mindestens 700m<sup>2</sup> betragen muss. Dadurch soll eine weitere Unterteilung des Grundstückes unterbunden werden. Die Mindestgrundstücksgrößen für das verbleibende Plangebiet orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 29.

Zwischen der südlich gelegenen Stichstraße und der zusätzlichen Baufläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Somit kann die Ver- und Entsorgung des zusätzlichen Baugrundstückes über die im Bebauungsplan Nr. 29 liegenden Leitungen erfolgen. Ansonsten treffen die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes auch auf diese 1. Änderung und Ergänzung zu.

## **2.2 Verkehr**

Die im Bebauungsplan Nr. 29 ausgewiesene Erschließungsstraße an der nordöstlichen Gebietsgrenze wird bis an das nordwestlich gelegene Flurstück 43 verlängert. Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 43 besteht ein städtebaulicher Vertrag, der regelt, dass der Begünstigte die Erschließung in einer Breite von ca. 3,5m in wassergebundener Form auszubilden hat. Zusätzlich sind beidseitig tragfähige Bankette von je 0,5m zu bauen. Die Zuwegung bleibt anschließend im Eigentum der Gemeinde. Diese verzichtet jedoch auf die Durchführung des Winterdienstes. Weiterhin darf diese Straße nur durch die Anlieger des Flurstückes 43 genutzt werden, sowie durch den landwirtschaftlichen Anliegerverkehr, Radfahrer und Fußgänger. Dies regeln nach Beendigung der Baumaßnahmen ordnungsrechtliche Maßnahmen.

Ausreichende Parkplätze stehen für Besucher im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 bereit. Alle anderen Festsetzungen und Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 29 gelten unverändert fort.

---

## **2.3 Grünordnung**

### **2.3.1 Grünplanung**

Die grünordnerischen Darstellungen südlich des Knicks zwischen dem Ursprungsplan und der Erweiterungsfläche entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

In der Ergänzungsfläche werden die Grünstrukturen des Bebauungsplanes Nr. 29 aufgenommen, bzw. fortgesetzt. So wird der vorhandene Knick parallel des Feldweges in seiner Gesamtheit gesichert. Zwischen dem Knick und der Baufläche ist ebenfalls eine Sukzessionsfläche als Ausgleich zu belassen. Der Lärmschutzwall ist auch hier erforderlich. Daher wird er entsprechend festgesetzt. Weiterhin sind alle markanten Bäume im Bestand zu sichern.

Bezüglich der Bepflanzung, der Auswahl der Gehölze und Begrünungsmaterialien und der Pflege wird auf die Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 29 verwiesen. Er ist im vollen Umfang auch im Bereich der 1. Änderung und Ergänzung anzuwenden, um ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes zu erzielen.

### **2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

(Siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29)

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits im Bebauungsplan Nr. 29, bzw. im dazugehörigen Grünordnungsplan untersucht und ausgeglichen worden. Daher bezieht sich die Untersuchung des Eingriffes nur auf den nördlichen Teil.

Die Gemeinde Süsel ist eine fremdenverkehrsorientierte Gemeinde. Ihr Potenzial ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu 100% erbracht wird.

#### **Bewertungsgrundlage**

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter

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

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

---

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch eine Umwandlung einer Grünlandbrache in ein Wohngebiet mit 1 Haus und Gartenfläche kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden.

### **Boden**

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Haus, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch den Bau eines Gebäudes, der Nebenanlagen und Stellplätze. Der Bebauungsplan enthält überschlägig folgende Eingriffsflächen (vgl. Kap. 5.1 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29):

Bauflächen (auf dem Flurstück 43):            ca. 255m<sup>2</sup>

Auch der notwendige Lärmschutzwall führt zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, da der obere lebende (z.B. Kleinorganismen) Bodenhorizont überdeckt wird.

### **Wasser**

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 255m<sup>2</sup>) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Da es sich um Standorte mit einer relativ hohen Versickerungsrate handelt (vgl., Kap. 2.3 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29) wiegt dies um so schwerer.

Außerdem besteht grundsätzlich die Gefahr des Eintrages von verschmutztem Oberflächenwasser (von Dach- und Straßenflächen) aus dem besiedelten Gebiet in den Bachlauf.

---

### Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Grünbrache genutzten Böden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Der in der Abflussrichtung liegende geplante Lärmschutzwall wird wie der Bahndamm ebenfalls zu einem Stau der Kaltluft führen und damit das Lokalklima beeinflussen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den Eingriff nicht zu erwarten.

### Landschaftsbild

Das Ergänzungsgebiet ist von allen Seiten von Wällen begrenzt. Daher besteht von außerhalb keine Einsicht in das Gebiet. Die Errichtung eines Einzelhauses innerhalb eines Ergänzungsgebietes führt daher zu keinen Beeinträchtigungen ins Landschaftsbild.

## **2.3.3 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen**

(Siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29)

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer Grünlandbrache, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können weder erfasst noch ausgeglichen werden. Insgesamt werden aber durch den relativ hohen Anteil von Gartenflächen, bzw. unversiegelten Flächen im Baugebiet auch neue vielfältige Lebensräume für die Tierwelt geschaffen.

### Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, wird gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen in einem Verhältnis von mindestens 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mindestens 1:0,3 ausgeglichen, d.h. es werden Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der nach dem Bebauungsplan maximal zulässigen Überbauung auszugehen. Diese richtet sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

In der Ergänzungsfläche ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, d.h. maximal dürfen 20% der Grundstücksfläche überbaut, bzw. versiegelt werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% für Nebenanlagen (Garagen, Carports, Zufahrten) möglich, wenn dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich auf der Grundlage der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Versiegelungsfläche (m <sup>2</sup> )
1. Bauflächen mit GRZ 0,2	850	170
2. Nebenanlagen (50% von 1)		85
3. Lärmschutzwall	552	552
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	172	172
<b>Summen</b>		<b>979</b>

Aus dieser Tabelle lassen sich die zu erwartenden Hauptversiegelungen im geplanten Ergänzungsgebiet ableiten. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter den Knick mit Hilfe von Rohrführungen zu verlegen, so dass kein Versatz oder Rodung des Knicks erforderlich wird. Ein erhöhter Ausgleichsbedarf entsteht durch diese Maßnahme nicht. Hieraus lassen sich folgende Ausgleichsflächenanforderungen für den Bereich Boden berechnen:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
Bauflächen	170	0,5	85
Stellplätze	85	0,3	26
Lärmschutzwall	552	1,0	552
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	172	1,0	172
<b>Summen</b>			<b>835</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden insgesamt ein Ausgleichsflächenbedarf von 835m<sup>2</sup> festgestellt.

Ein Großteil des erforderlichen Ausgleiches wird im Bearbeitungsgebiet durch den Bau des Lärmschutzwalles (östlich der Bahnlinie) angesiedelt sowie auf der angrenzenden Grünfläche Extensivgrünland. Als Ausgleich unmittelbar im Wohngebiet ist die Maßnahme A 1 vorgesehen, die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt wird.

Nr.	Ausgleichsmaßnahme	Bestand	Umfang in m <sup>2</sup>
A 1	Aufsetzen eines Lärmschutzwalles, der mit heimischen Gehölzen bepflanzt wird, 552m <sup>2</sup> zu 75% als Ausgleich anrechenbar	Grünbrache	414
A 2	Anlage von Pufferstreifen in einer Breite von 3m vor den das Baugebiet umgrenzenden Knicks, Überführung in eine naturnahe Biotopfläche (extensive Nutzung, Sukzession bzw. biotopgestaltende Maßnahmen)	Grünbrache	140
A 3	Anlage von Extensivgrünland	Grünbrache	285
<b>Summe</b>			<b>839</b>

Der geforderten Ausgleichsflächengröße von ca. 835m<sup>2</sup> steht somit eine rechnerische Ausgleichsfläche von 839m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden gegenüber, so dass der Eingriff diesbezüglich ausgeglichen wird.

Der anzulegende Lärmschutzwall (Maßnahme A 1) ist mit einer Sohlenbreite von bis zu 13 Meter und einer maximalen Höhe von 4 Metern aufzusetzen (vgl. Skizze im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29). Die Böschungen werden zur Seite der Wohnbebauung leicht ausgezogen. Die Bepflanzung erfolgt mehrreihig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzliste Kap. 6.3. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29), wobei der Gehölzabstand in der Reihe 1,0m beträgt und der Reihenabstand 0,6m. Die Pflanzreihen werden zueinander um 0,5m versetzt (Pflanzung „auf Lücke“). Die Gehölze 1. Ordnung (spätere Überhälter) sind verstärkt in die mittlere Reihe zu pflanzen. Zur Entwicklung eines Krautsaumes und zur Verbesserung der Vernetzungsfunktion ist beidseitig ein 1–2m breiter Randstreifen zu belassen, der einer extensiven Pflege zu unterziehen ist (1-malige Mahd im Jahr). Der Lärmschutzwall ist durch Einzäunung vor Verbiss zu schützen.

Die Ausgleichsmaßnahme A 2 betrifft den vorhandenen Knick parallel des Feldweges. Die Pufferstreifen werden aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung genommen und in einen naturnahen Biotoptyp umgewandelt.

Die Ausgleichsmaßnahme A 3 ist als Grünfläche anzulegen und gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 29 zu bewirtschaften.

## **Wasser**

### A: Oberflächenwasser von privaten Flächen

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse – Mergelschichten - nur begrenzt möglich. Allerdings ergaben die Bohrungen im angrenzenden Gebiet des Ursprungsplanes auch Bereiche mit höheren Mittelsandanteilen, auf denen eine Versickerung über Gräben

oder Rigolen möglich erscheint. Der zusätzliche textliche Festsetzungsvorschlag (Nr. 10 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29) gilt nur für die letztgenannten Grundstücke.

#### B: Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächen

Eine Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen auf den öffentlichen Flächen ist wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse (Mergelschichten) kaum möglich. Insofern wird das Oberflächenwasser in ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Ursprungsplanes geleitet. Dieses wird am Bachlauf in naturnaher Bauweise gebaut.

Damit ist die Beeinträchtigung im Bereich des Schutzgutes Wasser ausgeglichen.

#### **Landschaftsbild/Ortsbild**

Als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist der geplante Lärmschutzwall vor dem Bahndamm anzusprechen. Eine Kompensation der Beeinträchtigung kann zu großen Teilen durch die Begründung mit heimischen Gehölzen erreicht werden.

### **2.3.4 Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für den Ausgleich der bezeichneten Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet werden alle erforderlichen Maßnahmen dem Flurstück 43 zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen bleiben im Eigentum des Bevorteiligten. Die Gemeinde sichert sich jedoch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen über einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch. Somit stehen die Flächen für den Ausgleich zur Verfügung.

### **2.3.5 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Planungskosten sind in dieser Aufstellung nicht ermittelt.

Nr.	Maßnahme	Anzahl	Einzelpreis	Gesamtpreis
			Euro	Euro
1.	Lärmschutzwall-Bepflanzung	552 m <sup>2</sup>	7,00	3.951,00
2.	Sukzessionsfläche	140m <sup>2</sup>	1,00	140,00
3.	Extensivgrünland	285m <sup>2</sup>	1,00	285,00
			Summe	4.376,00
			+ 16% MwSt.	700,16
			<b>Kosten (brutto)</b>	<b>5.076,00</b>

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

---

### 2.3.5 Umweltbericht

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 170m<sup>2</sup> (0,4ha) neu bebaute Grundfläche zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

### 2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten. Im neuen Wohngebiet in Ekelsdorf bzw. Broderdammskamp ist dies auf unterschiedlichste Weise geschehen. Die Straßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Durch die Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke soll gesichert werden, dass neben den Wohngebäuden ausreichend Freiflächen auf den elterlichen Grundstücken bereitstehen, die den Kindern ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten lassen. Ein Spielplatz befindet sich im Bereich des Plangebietes Nr. 29.

Ältere Kinder und Jugendliche können in Gemeinde Süssel das Angebot der Freiwilligen Feuerwehr und der verschiedenen Sporttätigkeiten nutzen. Weiterhin bietet der Ort – vor allem in der angrenzenden Feldmark - vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

### 3. Immissionen

(siehe Anlage 1)

Für das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung liegt ein 2. Ergänzungsgutachten vor. Dieses untersucht, ob das Flurstück 43 aus lärmtechnischer Sicht bebaubar ist. Das 2. Ergänzungsgutachten basiert auf den Grundlagen des Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 29. Die Ergänzung erfolgte dahingehend, dass die ursprünglichen Untersuchungen den aktuellen Verkehrsbedingungen der Bahn angepasst worden sind. Das Ergebnis dieses 2. Ergänzungsgutachtens kommt zu folgender Beurteilung (siehe Anlage 1):

*„Zusammen ergibt sich bei einem 2m hohen Abschirmwall und den in der Querschnittsskizze angegebenen Abständen des Gebäudes von 35m bis zur Mitte des Bahnkörpers und der angenommenen Gebäudehöhe von 5,5m, dass die Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 eingehalten werden können.“*

*Bezüglich der Gebäudeanordnung und den Planungsempfehlungen wird auf das Ergänzungsgutachten vom 13.12.1999 – Punkt 8.3 – verwiesen. Darin heißt es:*

- 
- ⇒ Die Außenwandfläche muss den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 entsprechen.
  - ⇒ Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume nach Osten auszurichten, so dass das Gebäude selbst noch als Schallschutzmaßnahme dient, um hier in den Schlafräumen einen ausreichend niedrigen Pegel zu erhalten."

#### **4. Hinweise**

Für eine Bebauung an den Grenzen zu den Bahnanlagen ist zu beachten:

- ⇒ die Beleuchtung der bebauten Flächen ist so zu wählen, daß keine Beeinträchtigung des Zugverkehrs (Blendwirkung, bzw. Signalsicht oder Signalwechslung) auftreten kann,
- ⇒ die Entwässerung darf nicht in den Bahnseitengraben erfolgen,
- ⇒ das Grundstück ist zur Eisenbahn wehrhaft einzufriedigen, so dass keine Zuwegungsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht,
- ⇒ Anpflanzungen im Grenzbereich sind abzustimmen, damit späterer Aufwuchs nicht in das Regellichtraumprofil hineinragen und eine Betriebsgefahr daraus entstehen könnte,
- ⇒ die Zustimmung der DB AG ist einzuholen.

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

##### **5.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

##### **5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung ist ein so genannter Leitungsringschluss vorzunehmen.

Für die herzustellende Abwasserkanalisation ist zu beachten, dass die Abwässer aus dem Plangebiet im Trennsystem zu sammeln sind. Die auf den Grundstücken anfallenden häuslichen Schmutzwässer des Bebauungsgebietes sind gegebenenfalls über eine mit zu errichtende Pumpstation der bereits bestehenden Zweckverband Ostholstein-Pumpstation "Broderdammskamp" zuzuführen. Die Pumpstation pumpt das Abwasser in die zentralen Abwasserleitungen des Zweckverbandes Ostholstein.

Das Regenwasser fließt dann im natürlichen Gefälle dem im Südwesten des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken zu. In diesem Becken erfolgt die Nachklärung des Wassers. Anschließend wird das Wasser in den nächstgelegenen, aufnahmefähigen Vorfluter eingeleitet. Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei

---

Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein zu übertragen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gasversorgung ist ein sogenannter Leitungsringschluss vorzunehmen.

### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Süsel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Süsel" gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 "Löschwasserversorgung" ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im Übrigen wird auf das Technische Arbeitsblatt W 405 von Juli 1978 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ verwiesen.

## **6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche, Ausgleichsfläche oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB 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.

---

**7. Kosten**

Kosten entstehen der Gemeinde nicht. Dieses regelt ein Erschließungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geschlossen worden ist.

**8. Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 26. September 2002 gebilligt.

Süsel, .....  
.....



*Martin Voigt*  
(Martin Voigt)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 29, 1. Änderung und Ergänzung ist am 30.10.02 in Kraft getreten.