

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5

DER GEMEINDE SÜSEL

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's 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)
- GENEHMIGUNG (§ 10 (1) und (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	4 - 7
2.	Planung	7
2.1	Bebauung	7 - 10
2.2	Verkehr	10
2.3	Grünordnung	11
2.3.1	Bestand	11
2.3.2	Planung der Grünflächen	11 - 13
2.3.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	13
2.3.4	Kosten der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	14
2.3.5	Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	14
3.	Hinweis	14 - 15
4.	Lärmimmissionsprognose	15
4.1	Immissionen von der L 309	15 - 16
4.2	Immissionen von der B 76	16
5.	Ver- und Entsorgung	16
5.1	Versorgung mit elektrischer Energie	16
5.2	Wasserver- und -entsorgung	16
5.3	Müllentsorgung	17
5.4	Löschwasserversorgung	17
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17 - 18
7.	Kosten	18
8.	Beschluß der Begründung	18

Begründung

zum Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Süsel für das Gebiet zwischen der L 309, Süselermoor, Süselerfeld und Ekelsdorf - Lehmkamp -;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein, Planungsraum II, weist der Ortslage Lehmkamp keine Gemeindefunktion zu. Lehmkamp liegt im Außenbereich innerhalb des „Fremdenverkehrsgestaltungsraumes an der See“.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel wurde mit Erlaß des Innenministers vom 28.01.1975, Az.: 810 b - 8112/2 - 55.41 genehmigt. Dieser stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 31. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan stellt die Fläche mit den vorhandenen Gebäuden als Streusiedlung dar. Die verbleibende Fläche ist als Grünland gekennzeichnet. Der Landschaftsplan empfiehlt insbesondere, die nördlich gelegenen Gebäude mit Gehölzpflanzungen einzugrünen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloß am 7. November 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der L 309, südlich des Süselermoors, des Süselerbaums, bzw. der B 76, westlich des Lehmkamper Weges, bzw. Süselerfeld und nördlich von Ekelsdorf.

1.3 Vorhandene Situation

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind die Hauptsitze einer Gärtnerei und einer Firma für Estricharbeiten angesiedelt.

Im nördlichen Bereich stehen Stallungen für Schweine und Pferde sowie ein zu den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zugeordnetes Wohngebäude. Alle Gebäude sind eingeschossig mit unterschiedlichen Firsthöhen.

Die nordwestlich gelegene Fläche ist durch Zufahrten zu den Stallungen sehr stark versiegelt. Im nördlichen Bereich befinden sich zum Teil verschieden große Pferdekoppeln. Die restlichen Flächen sind Wiesen. Die Fläche zwischen den nördlich und südlich gelegenen Gebäudekomplexen wird ebenfalls als Grünfläche genutzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 309, bzw. dem Lehmkamper Weg.

Das Plangebiet ist zu den Erschließungsstraßen weitgehend mit Knicks, bzw. flächigen Anpflanzungen abgegrünt. Ansonsten erscheint die gesamte Fläche landschaftlich ausgeräumt. Das Gelände ist eben. Nur parallel der L 309 befinden sich zum Teil Böschungen.

1.4 Planungserfordernis

Der Eigentümer der nördlich gelegenen Fläche (Flurstück 31/4) betreibt südlich des Middelburger Sees ein eigenständiges Unternehmen, welches folgende Leistungen anbietet:

- ⇒ Kiesabbau und Verkauf des Kieses,
- ⇒ Lohnarbeiten für Tief- und Straßenbau,
- ⇒ Fahrbetrieb,
- ⇒ landwirtschaftliche Leistungen,
- ⇒ kommunale Dienstleistungen.

Das Unternehmen stellt die bedeutendste Wirtschaftskraft in der Gemeinde dar. Nach der völligen Ausbeute der Flächen direkt am See sollen diese rekultiviert werden.

Da die Wege zu den neuen Abbauflächen recht weit sind, ist aus Kostengründen eine Umverlagerung der Kieswaage und anderer betriebsnotwendiger Einrichtungen erforderlich. Dies würde die Errichtung von weiteren Gebäuden in der freien Landschaft bedeuten. Eine Verfestigung von neuen Betrieben im Außenbereich ist jedoch von der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde nicht gewünscht.

Zudem liegt der Hauptsitz des Betriebes in einem für den Fremdenverkehr sehr interessanten Bereich. So wurde für die Gemeinde 1992 im Rahmen des Erprobungs- und Entwicklungsvorhabens Landschafts- und Fremdenverkehrsplanung (E+E) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit ein Fremdenverkehrsplan erarbeitet.

Das Konzept empfiehlt der Gemeinde, eine das touristische Angebot der Region ergänzende Funktion einzunehmen, d.h. alle Überlegungen zu größeren und investitionsträchtigen Sport- und Freizeitinfrastrukturprojekten sollten nicht nur den Bedarf der Gemeinde berücksichtigen, sondern insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der regionalen Nachfrage erfolgen. Parallel dazu ist eine Verbreiterung des Beherbergungsangebotes dringend erforderlich. Es fehlt für trendsensible Natururlauber und auch für Gäste des Reiterparks und Nutzer der Wasserskianlagen (junge Leute) an angemessenen Ferienquartieren. Zur Behebung dieses Defizites schlägt das o.g. Fremdenverkehrskonzept die Errichtung eines Campingplatzes in der Gemeinde Süsel vor. Alle weiterführenden Untersuchungen ergaben, daß der Standort des Hauptsitzes des Unternehmens am besten für die Errichtung eines Campingplatzes geeignet ist. Die baldige Umsetzung des Projektes ist für die fremdenverkehrsorientierte Gemeinde von einer besonderen Wichtigkeit.

Mit den Zielen:

- ⇒ den vorhandenen Gewerbebetrieb in der Gemeinde zu halten,
- ⇒ die freie Landschaft von neuen betrieblichen Gebäuden freizuhalten und
- ⇒ auch langfristig die Attraktivität der Gemeinde Süsel für die Gäste und Besucher erhalten zu können,

war die Suche nach einem neuen - aus landschaftlicher und wirtschaftlicher Sicht vertretbaren - Standort für das o.g. Kiesabbauunternehmen im Gemeindegebiet erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel kennzeichnet im südwestlichen Bereich von Süsel eine Gewerbefläche. Diese war zum Zeitpunkt der Suche des Unternehmens nach einem neuen Standort nicht verfügbar. Weitere Gewerbeflächen wies der ursprüngliche Flächennutzungsplan am nördlichen Ortsrand von Großmeinsdorf und am nordwestlichen Ortsrand von Bockholt auf. Bedingt durch die verkehrlich ungünstige Lage beider Gewerbeflächen bestand kein sichtbares Interesse von Gewerbetreibenden an diesen Flächen. Daher hob die Gemeinde erst vor kurzem beide Flächen in der 25. und 30. Flächennutzungsplanänderung auf. Zudem verzichtete die Gemeinde auf die ehemals geplante Gewerbefläche Ready-Mix. Somit verfügte die Gemeinde Süsel bis Februar 1998 über keine Gewerbegebiete, die verkehrlich gut erschlossen und umgehend bebaubar waren.

Um dem betroffenen Unternehmen Erweiterungsflächen anbieten zu können, bestand ein dringender Planungsbedarf für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

Der Betreiber des betroffenen Unternehmens konnte einen bisher landwirtschaftlich genutzten Hof - mit Stallungen für Schweine und Pferde - an der L 309 erwerben. Dieser Standort bot sich aufgrund der Nähe zu den neuen Abbauflächen, der direkten Anbindung an die Landesstraße und des Potentials an Hallen - auch nach Ansicht des Kreises Ostholstein - als ein neuer Standort für das Unternehmen an. Zudem grenzen südlich an den Hof die Hauptsitze einer

Gärtnerei und einer Firma für Estricharbeiten, so daß dieser gesamte Bereich bereits als vorbelastet gilt. Die Ausweisung dieser verkehrlich günstig gelegenen Fläche als Gewerbegebiet im Außenbereich war für die Gemeinde Süsel bis Februar 1998 noch die zur Zeit einzige Möglichkeit, dem im Ort ansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet anzubieten.

Es ist jedoch zu erwarten, daß das Gewerbegebiet im südwestlichen Bereich von Süsel noch in diesem Jahr erschlossen werden soll. Da das betroffene Unternehmen das Flurstück 31/4 des Plangebietes bereits erworben hat und keine Konkurrenz vom neuen Standort des Unternehmens zum erheblich größeren Gewerbegebiet zu erwarten ist, unterstützt die Gemeinde nach wie vor das Planungskonzept, mit der Auflage, daß sich das Plangebiet auf den erforderlichen und absehbaren Bedarf beschränkt.

2. Planung

2.1 Bebauung

Beide Bauflächen des Plangebietes werden als „Gewerbegebiete„ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Bauflächen sind durchweg Firsthöhen von max. 10,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden zulässig. Abweichend von der Landesbauordnung darf der Erdgeschoßfußboden nur 0,15 m über der vorhandenen mittleren Geländehöhe liegen. Diese Festsetzungen ermöglichen u.a. den Bau von eingeschossigen Hallen mit z.T. integrierten Büroräumen in zweigeschossiger Bauweise. Somit wird einer gängigen gewerblichen Bauweise entsprochen.

Damit sich innerhalb des Plangebietes nur Nutzungen ansiedeln können, die der Firmenstruktur des antragstellenden Unternehmens entsprechen, werden alle Arten der baulichen Nutzung gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, die zu einer anderen Entwicklung führen könnten. Dazu gehören Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Auf dem Flurstück 31/4 befinden sich Pferdeställe, die noch entsprechend genutzt werden. Hier findet auch noch ein Reitbetrieb statt. Dieser Bestand soll gesichert werden. Daher bleiben Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO auch weiterhin zulässig.

Um eine eindeutige Trennung der Funktionen Wohnen und Gewerbe zu erzielen, sind Einkaufseinrichtungen im Gewerbegebiet nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb untergeordnet werden und nicht mehr als 20% von der gesamt zulässigen Baufläche betragen. Die Errichtung von Einkaufseinrichtungen soll sich auf die Orte konzentrieren. Gleichzeitig trägt diese Maßnahme dazu bei, zusätzlichen Pendelverkehr vom Wohnort in die Außenbereiche zu unterbinden.

Nebenanlagen und andere Einrichtungen sind im gesamten Gewerbegebiet im Bereich zwischen der Planstraße, der L 309, dem Lehmkamper Weg und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig. Die verbleibende Fläche ist ausreichend groß, um diese Anlagen unterzubringen. Zudem besteht das Ziel der Planung u.a. darin, breite Straßenräume zu schaffen, die ausreichend Platz für Anpflanzungen lassen und die eine Eingrünung des Außenbereichs gewährleisten. Die Art und Weise der Durchgrünung des Gebietes wird über die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen geregelt (Siehe Punkt 2.3).

Nördlich der Planstraße ist bereits eine konzentrierte Bauweise vorhanden. Diese soll durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer abweichenden Bauweise beibehalten werden. Auf dieser Fläche plant das Unternehmen die Errichtung einer großen Maschinenhalle mit Werkstatt, die Unterbringung der erforderlichen Büro- und Sozialräume für ca. 30 Beschäftigte, die Errichtung einer Stellplatzanlage für mindestens 30 Fahrzeuge mit einem Platzbedarf von ca. 25 m²/LKW und die Schaffung eines ca. 1,1 ha großen Lagerplatzes.

Südlich der Planstraße befinden sich ebenfalls Gebäude. Diese sollen möglicherweise baulich erweitert werden. Gleichzeitig sollen hier Zufahrten zu den Gebäuden und Stellplätze entstehen. Dieses Vorhaben wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer abweichenden Bauweise gesichert.

Für die verbleibende Fläche erscheint eine Grundflächenzahl von 0,2 als ausreichend. Diese Bauweise dient der Beibehaltung vorhandener Baustrukturen. Die Grundstücke sind sehr klein. Auf ihnen ist nur eine offene Bauweise umsetzbar.

Die Gewerbegebiete haben gemäß § 19 BauNVO eine relativ geringe versiegelbare Fläche. Dadurch sind diese Flächen in ihrer Nutzungsmöglichkeit stark eingeschränkt. Daher wird für das GE-0,2- und das GE-0,3-Gebiet eine Überschreitung der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 100 von hundert - also bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 - festgesetzt. Somit können 20% bzw. 30 % der Fläche mit Gebäuden bebaut und weitere 20% bzw. 30 % der Fläche durch Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen, usw. versiegelt werden.

Innerhalb des GE-0,5-Gebietes ist eine zusätzliche Versiegelung ebenfalls bis zu 60 von hundert - also bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 - zulässig. Dadurch können 50% der Fläche mit baulichen Anlagen bebaut und weitere 30% mit Stellplätzen, usw. versiegelt werden.

Ein vorhandenes Gebäude ragt in den 20 m breiten Abstandsstreifen der L 309, der gemäß StrWG von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Da das Gebäude vorhanden ist, untersteht es dem Bestandsschutz. Für darüber hinausgehende bauliche Veränderungen sind die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Auf gestalterische Festsetzungen der Gebäudeformen wird innerhalb des Gewerbegebietes bewußt verzichtet, um eine größtmögliche Baufreiheit zu erzielen.

2.2 Verkehr

Die Gewerbegebiete werden über die L 309 erschlossen. Von dieser Landesstraße besteht eine kurze Anbindung an die A 1 und somit an das überregionale Verkehrsnetz.

Die neuen Gewerbeflächen selbst sollen nur über die Planstraße erschlossen werden. Die im Süden vorhandenen Gewerbebetriebe werden nach wie vor über die L 309, bzw. über den Lehmkamper Weg angebunden. Zusätzliche Anbindungen an die L 309 - die über die in der Planzeichnung gekennzeichneten hinausgehen - sind aus verkehrlichen Sicherheitsgründen unzulässig.

Der in der Planzeichnung dargestellte Straßenquerschnitt der Planstraße sichert eine ausreichende Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen. Die Straßenbreite von 5,5 m ermöglicht einen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw, bzw. Pkw/Lastzug. Im Begegnungsfall Lastzug/Lastzug ist auf eine Grundstücksein- bzw.

-ausfahrt auszuweichen. Um den Versiegelungsgrad der Straße so gering wie möglich zu halten und durch die Lage des Plangebietes im Außenbereich, weit ab von angrenzenden Ortslagen, ist kein Gehweg und kein Park- und Grünstreifen geplant. Diese Festsetzung entspricht nicht der EAE 85/95. Aus vorhandenen Gewerbegebieten ist bekannt, daß in der Außenbereichslage kaum Angestellte und Kunden zu Fuß kommen. Zudem sind die Betriebsgrundstücke meist ausreichend groß, um den gesamten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Öffentliche Parkplätze werden hingegen kaum genutzt. Daher wird die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten größerer Gewerbeflächen gering gehalten.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Bestand

Parallel zur L 309 und zum Lehmkamper Weg befinden sich Knick- und Gehölzreste von geringer ökologischer Wertigkeit. Im Nordosten und in der Mitte des Plangebietes sind Wiesen, die zum Teil auch als Koppel genutzt werden. Zwischen den Gebäuden im nördlichen Bereich stehen einige markante Laubbäume. Der Lehmkamper Weg ist asphaltiert.

2.3.2 Planung der Grünflächen

Die Fläche zwischen den Flurstück 31/7 und dem Wohngebäude auf dem Flurstück 31/4 wird durch den Antragsteller für seine betriebliche Erweiterung nicht benötigt. Um diese Lücke auch langfristig von der Bebauung freizuhalten, wird die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 18 BauGB festgesetzt. Die Gehölzstreifen parallel zur L 309 und zum Lehmkamper Weg werden in ihrem Bestand gesichert. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung dieser Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB.

Zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzstreifens erfolgt die Festsetzung eines Gehölzstreifens (A1) parallel zur nördlichen und nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - A1 -“ gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 1a BauGB. Dieser ist mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Das Ziel dieser Maßnahme besteht in der Abgrünung des Plangebietes zur freien Landschaft und in der Aufwertung des Landschaftsbildes. Gleichzeitig dienen die vorhandenen und gepflanzten Gehölzstreifen als Schutz vor Lärm, Immissionen und Erosionen, sowie als erweiterter Lebensraum für Klein- und Kleinsttiere. Die Anpassung dient als Sammelausgleichs- und -

ersatzmaßnahme für die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes, bzw. von zusätzlichen Bau- und Verkehrsflächen ist ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu erwarten. Da die Wirtschaft der Gemeinde Süsel in erster Linie auf den Fremdenverkehr und auf die Landwirtschaft ausgerichtet ist, ist ihr natürliches Potential die Natur und die Landschaft. Um diese Ressourcen zu erhalten, liegt es im Interesse der Gemeinde, den Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu 100% nach den geltenden Richtlinien auszugleichen.

Der verbleibende Ausgleich wird daher innerhalb der nordöstlich gelegenen Fläche als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - A2 -“ gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften.

Zur Eingrünung der Gewerbeflächen sind zwischen den einzelnen Gewerbeflächen und parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen Hecken oder Knicks zu pflanzen.

Weiterhin sind die Stellplätze und deren Zufahrten - soweit möglich - aus sickerungsfähigen Materialien herzustellen, um die Versickerung des Regenwassers vor Ort zu fördern.

Vorhandene markante Bäume außerhalb der Baugrenzen sind in ihrem Bestand zu sichern. Zudem ist die Planstraße durch neu zu pflanzende Baumtore einzugrünen.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird abgesehen, da:

- ⇒ das Plangebiet landschaftlich ausgeräumt ist und über keine besonders ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile verfügt,
- ⇒ das Plangebiet durch vorhandene landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude bereits vorbelastet ist,
- ⇒ aus den o.g. Gründen die Notwendigkeit tiefgreifender Darstellungen in einem Grünordnungsplan nicht ersichtlich ist.

Die Planung beinhaltet kein Vorhaben, welches die parallele Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfordert.

Das in Aufstellung befindliche Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: April 1997) kennzeichnet das Plangebiet als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungsraum,“ sowie als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer“. Auf die Darstellungen wird dahingehend Rücksicht genommen, daß eine ortstypische Eingrünung des Baugebietes erfolgt und daß wasserdurchlässige Stellplatzanlagen festgesetzt werden.

2.3.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

	Eingriff	Min- derg	Ausgleichs- bedarf	Maßnahmen zum Ausgleich/ Ersatz
Boden	neue vollständige Versiegelung durch Gebäude: $0,72 + 0,18 + 0,02$ = 0,92 ha neue vollständige Versiegelung durch Verkehrsflächen: = 0,17 ha neue vollständige Versiegelung durch Hofflächen: $0,26 + 0,26 + 0,1$ = 0,62 ha	--- --- ---	1:0,3 (0,92 ha x 0,3) = 0,28 ha 1:0,3 (0,17 ha x 0,3) = 0,05 ha 1:0,3 (0,62 ha x 0,3) = 0,19 ha	Umwandlung der Ackerfläche in: ⇒ 0,42 ha extensiv genutztes Grünland (1-2x Mahd pro Jahr), ⇒ 0,16 ha flächige Anpflanzungen, (0,42 ha + 0,16 ha = 0,58 ha 0,58 ha x 1 = 0,58 ha) ⇒ Festsetzung von wasserdurch- lässigen Stellplatzflächen,
Wasser	Verminderung der Grundwasserneu- bildung	---	(Siehe Boden)	⇒ Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Re- genwassers vor Ort (wasser- durchlässige Stellplatzflächen),
Land- schafts- bild	Zerstörung d. vor- handenen Ortsran- des	---	Neugestal- tung = funktioneller Ausgleich	⇒ Gestaltung des Ortsrandes durch Grünstreifen, ⇒ Durchgrünung des Gebietes,
Klima/ Luft	keine Verschlechterung der Situation		---	
	0,52 ha ausgleichender Boden stehen 0,58 ha aufgewertetem Boden ge- genüber - die Kompensation ist erbracht			

2.3.4 Kosten der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen fallen folgende Kosten an:

A1	Gehölzgürtel	1.550 m ² x 7,00 DM	10.850 DM
A2*	Extensivgrünland	4.180 m ² x 0,65 DM	+ 2.717 DM
			ca. 13.570 DM

* Einrechnung der Kosten für 1x im Jahr Mähen in den nächsten 3 Jahren

Alle anfallenden Kosten sind anteilmäßig durch die Eigentümer des Plangebietes zu tragen. Dies ist zwischen dem Betreiber und der Gemeinde über einen „Städtebaulichen Vertrag“ sicherzustellen.

2.3.5 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Anlage und die Bepflanzung der als Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen gekennzeichneten Flächen erfolgt in der ersten Pflanzperiode, nachdem das Vorhaben zulässig geworden ist, spätestens zum Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffes. Dies ist in einem „Städtebaulichen Vertrag„ zwischen den Betreibern und der Gemeinde sicherzustellen.

3. Hinweis

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer, als Abfallbesitzer, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 3, Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. 08.1986 verpflichtet.

Werden während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 14 DSchG die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund

oder die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Lärmimmissionsprognose

4.1 Immissionen von der L 309

Gemäß Verkehrsmengenkarte für Schleswig-Holstein von 1995 sind auf der L 309 (5.402 Fahrzeuge - 83 Radfahrer =) 5.319 Kfz/24 h gezählt worden. Da von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen werden muß, sind im Jahre 2015 mit ca. 6.383 Kfz/24 h zu rechnen. Um von vornherein einen optimalen Schutz der Anwohner vor belästigenden Immissionen zu gewährleisten, wird von der letztgenannten Verkehrsmenge ausgegangen.

Als Bezugspunkt für die überschlägliche Lärmimmissionsprognose der zu erwartenden Immissionen von dem Verkehr auf der L 309 nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird die westlich gelegene Baugrenze gewählt. Von dort beträgt der Abstand zur Straßenmitte 23 m.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags: $6.383 \times 0,06 = 383 \text{ Kfz/h}$
 nachts: $6.383 \times 0,008 = 51 \text{ Kfz/h}$

Beurteilungspegel:

	tags	nachts
Verkehrsstärke	383 Kfz/h	51 Kfz/h
Lkw-Anteil	max. 16,5 %	10,0 %
Mittlungspegel	66,85 dB	56,98 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	-0,5 dB	-0,5 dB
Geschwindigkeit	70 km/h	70 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	67,48 dB	57,32 dB
Abstand	23,00 m	23,00 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	68,04 dB	57,88 dB
Orientierungswert für Gewerbegebiet	> 65,00 dB	> 55-50,00 dB

Lärmpegelbereich IV (65-68 dB) 0 - 40 m

Die zulässigen Orientierungswerte für GE-Gebiete sind tags um 3,04 dB überschritten und nachts um 2,88 dB. Diese Überschreitungen sind als geringfügig einzustufen. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen soll daher z.G. einer Reduzierung der Erschließungskosten des Gewerbegebietes verzichtet werden. Der notwendige Schallschutz kann auch in dieser Lage durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster u.s.w.) hergestellt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Schallpegelbereiche sind bei Neu- und Umbauten von Gebäuden zu beachten, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Gebäuden zu gewährleisten.

4.2 Immissionen von der B 76

In einer Entfernung von ca. 2.000 m verläuft die B 76. Eine Immissionsprognose ergab, daß die am Gewerbegebiet ankommenden Immissionen viel geringer sind, als die von der L 309. Daher werden diese Immissionen vernachlässigt.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. 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.

Das anfallende Abwasser wird in einer privaten Kleinkläranlage gereinigt. Die Nachklärung erfolgt in einem im Südosten noch anzulegenden Schönungsteich. Das geklärte Abwasser wird in einen angrenzenden Vorfluter geleitet.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Süsel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Süsel" gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 "Sicherstellung der Löschwasserversorgung" verwiesen. Darin wird für Gewerbegebiete ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h während 2 Stunden gefordert. Dieser ist den vorhandenen Trinkwasserleitungen zu entnehmen.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche und als Ausgleichsflächen ausgewiesen 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 Inanspruch-

nahme 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.

8. **Beschluß der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 24. September 1998 gebilligt.

Süsel, d. 3. NOV. 1998




(Beller)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am 25.02.1999 in Kraft.