

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE SÜSEL

FÜR DIE ORTSCHAFT FASSESDORF

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ANSCHREIBEN DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 1 BAUGB)
ODER
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

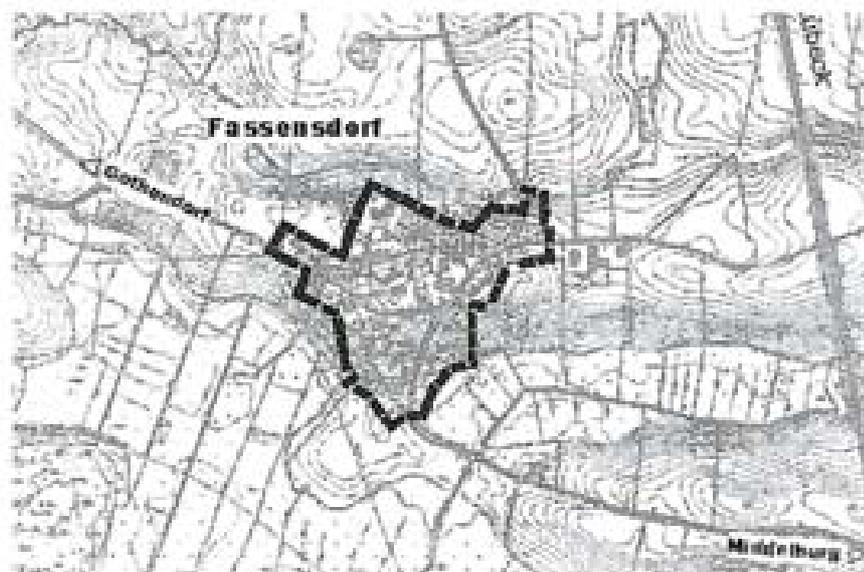
P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

ÜBERSICHTSPLAN



INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Geltungsbereich	6
3	Planung	6
3.1	Bebauung	6
3.2	Erschließung	8
3.3	Grünplanung	8
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	12
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	16
4	Immissionen und Emissionen	16
4.1	Emissionen	16
4.2	Immissionen	17
5	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Wasserver- und -entsorgung	17
5.3	Müllentsorgung	18
5.4	Löschwasserversorgung	18
5.5	Gasversorgung	18
6	Hinweise zum Bodenschutz	18
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19
8	Kosten	19
9	Beschluss der Begründung	19

BEGRÜNDUNG

zur 1. Abrundungssatzung der Gemeinde Süsel für die Ortschaft Fassensdorf;

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet Fassensdorf dem ländlichen Raum zu. Er definiert die Flächen u.a. 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.“

Zudem liegt das Gebiet innerhalb des Naturparks Holsteinische Schweiz. Daher ist die Region als „Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ gekennzeichnet. Weiterhin wird auf die südwestlich angrenzende Schwerpunkt- und Verbundachse des Landes verwiesen, die parallel des Fließgewässers „Schwartau“ verläuft.

Auch nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt Fassensdorf ebenfalls im ländlichen Raum. Gemäß den in Ziffer 6.5 aufgeführten Grundsätzen, soll die Entwicklung gemäß den Vorgaben der Vergleichenden Analyse der Region Eutin für die Gemeinden Bosau, Kasseedorf, Malente und Süsel mit der Stadt Eutin“ vom 06.12.2002 erfolgen.

Der mit Erlass vom 26.06.2006 (Az.: IV 644.512.111.55.41 (Fneu) vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigte und seit dem 19.07.2006 verbindliche Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung dar. Somit entwickelt sich die Abrundungssatzung in den Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan.

Weiterhin legt die Erläuterung in Ziffer „5.3.8 Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung der einzelnen Ortslagen bis zum Jahr 2015“ die städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde für den Ort wie folgt dar:

„Gemäß der „Vergleichenden Analyse der Region Eutin für die Gemeinden Bosau, Kasseedorf, Malente und Süsel mit der Stadt Eutin“ vom 24.05.2003 gilt Fassensdorf als Nebenort, dem nur eine geringfügige Eigenbedarfsentwicklung zuerkannt wird zwecks baulicher Abrundung (Wachstum von 5-10 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.1999 zulässig).

Gemäß der Bestandsaufnahme der Gemeinde vom 14.02.2002 stehen bis zum Jahre 2015 folgende Bauflächen zur Verfügung:

Tabelle 46

Bauflächen nach § 34 Baugesetzbuch (hier Flächenindex ① + ② + ③)	3 Bauflächen
Neubaufäche 9.1 (50 % von 0,22 ha) ab dem Jahr 2006; (hier Flächenindex ①)	2 Bauflächen
Neubaufäche 9.2 (50 % von 0,39 ha) ab dem Jahr 2006; (hier Flächenindex ②)	3 Bauflächen
Neubaufäche 9.3 (50 % von 0,20 ha) ab dem Jahr 2006; (hier Flächenindex ③)	2 Bauflächen
Gesamtflächen:	10 Bauflächen
Erfahrungsgemäß wird in der Gemeinde höchstens das 1,2-fache der Einzelhäuser mit 2 Wohnungen belegt. Dies entspricht ca.:	12 Wohnungen"

Der seit dem 31.03.2006 verbindliche Landschaftsplan steht bezüglich der Bauflächen mit dem Flächennutzungsplan im Einklang.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 ist das Plangebiet Bestandteil eines Wasserschongebietes. Die Karte 2 verweist darauf, dass Fassensdorf im Naturpark Holsteinische Schweiz liegt. Die Karte 3 kennzeichnet das südlich des Ortes gelegene Naturschutzgebiet „Barkauer See“ in seinem Bestand. Weiterhin wird empfohlen, den Bereich zwischen dem Naturschutzgebiet und Fassensdorf als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass südlich von Fassensdorf das FFH-Prüfgebiet P 2029-320 „Barkauer See“ liegt.

Die Gemeindevertretung beschloss am 27.06.2005 die Aufstellung der 1. Abrundungssatzung für die Ortslage Fassensdorf.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Mit der Aufstellung der Satzung schafft die Gemeinde die planerische Voraussetzung für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Dorfes und legt die eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich fest.

Zudem besteht in der Ortslage Fassensdorf bei der jungen Bevölkerung, die im Dorf aufgewachsen ist, eine Nachfrage an Bauland vor Ort. Für diese fehlt es mittelfristig an Bauflächen. Gemäß der Bedarfsermittlung zur Feststellung vorliegenden Flächennutzungsplanes (siehe Ziffer 1.1) wurde zwischen den Jahren 2006 bis 2015 ein Bedarf von 10 Baugrundstücken ermittelt. Dieser Entwicklungsrahmen soll über die Aufstellung dieser Abrundungssatzung planungsrechtlich bereitgestellt werden.

Gemäß der besagten Vergleichenden Analyse (VARE) werden der Gemeinde Süsel zwischen den Jahren 2000 bis 2015 ca. 324 neue Wohneinheiten zuerkannt. Gemäß den Aussagen des Flächennutzungsplanes und der letzten Abstimmung der zugehö-

rigen Gemeinden am 13. Juni 2006 ergibt sich folgender Stand:

Entwicklungsspielraum nach der VARE	324 WE
Baufertigstellung bis 2005	- 136 WE
Baulücken nach Flächennutzungsplan Tabelle 29 und 31) abzüglich der im Jahre 2005 (136-120= 16) fertig gestellten WE (= 23+31= 54, 54 -16 = 38)	- 38 WE
Entwicklungsfreiraum bis zum Jahr 2015	150 WE
Teilung in Entwicklungsfreiraum von 2005 bis 2010	75 WE
Teilung in Entwicklungsfreiraum von 2010 bis 2015	75 WE

Die ermittelten Wohneinheiten stimmen überein mit den Berechnungen des Flächennutzungsplanes, die auf Hektar-Berechnungen beruhen.

Zurzeit laufen in der Gemeinde folgende Planungen:

Bauleitplan	Ort	Bestand	Zusätzliche Wohneinheiten
Bebauungsplan Nr. 7	Süsel		8 Doppelhaushälften 34 Einzelhäuser
Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung	Süsel		1 Einzelhaus
Bebauungsplan Nr. 5, 1. v. Änderung	Lehmkamp	Betriebswohnungen	
Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung	Röbel		1 Einzelhaus
4. Abrundungssatzung, 1. Änderung	Woltersmühlen	Wohnung vorhanden	
Gesamt:			44 Wohngebäude

Erfahrungsgemäß wird nur das 1,2-fache der Häuser mit 2 Wohnungen belegt. Abzüglich der Doppelhaushälften (= 44-8) sind dies bei 36 Gebäuden ca. 43 Wohngebäude. Folglich ermöglichen die jetzt laufenden Bauleitplanungen den Bau von (43+8=) 51 Wohnungen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan wurden die Bauflächen 3, 4, 5 (hier das südöstlich gelegene Flurstück 32/1) und 6 als bestehende Baulücke (siehe Anlage Abb. 13) bereits als vorhandene gemischte Bauflächen gewertet. Sie erscheinen daher bereits in der Tabelle 28 unter „geschätztes Nachverdichtungspotential“. Nur die Flächen 1, 2 und 5 (Flurstück 61/1) gelten als zusätzliche Bauflächen. Diese sollen nach Tabelle 36 der Flächennutzungsplanerläuterung zwischen 2006 und 2010 der Baubauung zugeführt werden.

Zudem wurde im Rahmen der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan in Ziffer 5.3.8 für den Nebenort Fassensdorf ein Entwicklungspotential – auf Grundlage der

Vergleichenden Analyse - bis zum Jahre 2015 von 10 Bauflächen ermittelt; mit insgesamt 12 Wohnungen (incl. Baulücken und zusätzlichen Bauflächen). Wie der Begründung zur Abrundungssatzung zu entnehmen ist, wird dem entsprochen.

Rechnet man die ermittelten 51 Wohnungen mit den 12 Wohnungen aus Fassensdorf zusammen, dann werden 63 neue Wohnungen zurzeit über die Bauleitplanung gesichert. Es besteht noch ein Puffer von 12 Wohnungen, die im Bereich der alten Bauleitplanungen oder in Baulücken in der Gemeinde Süssel errichtet werden können. Folglich überschreitet diese Planung die Vorgaben der Vergleichenden Analyse bzw. der übergeordneten Planungen nicht.

Somit dient dieses Vorhaben der Umsetzung der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung im Ort.

2 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den gesamten Ort.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Flächen nach § 34 Baugesetzbuch	12.100 m ²	93 %
Gemeinbedarfsfläche	670 m ²	5 %
Wasserflächen	290 m ²	2 %
Größe Plangebiet insgesamt:	13.060 m²	100 %
	(ha)	

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass:

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung wird in den folgenden Punkten erbracht:

3.1 Bebauung

Der bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne § 34 Baugesetzbuch wird

als „**bebauter Bereich im Innenbereich**“ nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch festgesetzt. Hier ist bereits jetzt eine Bebauung auf Grundlage der genannten Rechtsgrundlage zulässig.

Innerhalb dieses Innenbereiches sind kompakte Wohnstrukturen vorhanden, aber auch Bereiche, die von ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen geprägt sind. Diese historisch gewachsene Struktur gilt es aus gemeindlicher Sicht zu erhalten. Daher werden die Freiflächen auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen nicht als Baulücken gewertet, um hier den „Baudruck“ von diesen Flächen zu nehmen. Stattdessen erfolgt in Anlehnung an den Flächennutzungsplan die Festsetzung von solchen zusätzlichen Bauflächen, die eine harmonische Ortsabrundung absichern. Somit werden insgesamt 6 Baulücken als „**zusätzlich einbezogene Bauflächen**“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch einbezogen. Alle Bauflächen grenzen mindestens an 2 Seiten an Bebauung an. Somit ist eine ortstypische Bebauung und Nutzung der Baulücken auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch ausreichend geregelt.

Um das vorhandene, gewachsene Dorfbild nicht zu zerstören und um eine übermäßige Verdichtung des Ortes zu unterbinden, liegt es im Interesse der Gemeinde, dass auf den Erweiterungsflächen als Gebäude nur ortstypische Einzel- oder Doppelhäuser entstehen können. Daher erfolgen eine Festsetzung der Mindestbreiten der Grundstücke sowie eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (siehe Text-Teil). Daraus resultieren folgende maximal zulässige Bauflächen bzw. Wohnungen:

Flächenindex	Zulässige Mindestanzahl der Häuser bzw. Wohnungen			Wohnungen insg.
	Einzelhaus	oder	Doppelhaushälfte	
1	2 Häuser mit je 1 WE		2 Hälften mit je 1 WE	2 WE
2	2 Häuser mit je 1 WE		2 Hälften mit je 1 WE	2 WE
3	1 Haus mit je 1 WE		---	1 WE
4	1 Haus mit je 1 WE		---	1 WE
5	1 Haus mit je 1 WE		---	1 WE
6	2 Häuser mit je 2 WE		4 Hälften mit je 1 WE	4 WE
7	1 Haus mit je 1 WE		---	1 WE
Insg.:	10 WE		10 WE	12 WE

Zusätzlich erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung des Standortes für die Freiwillige Feuerwehr Fassensdorf als „**Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch.

Weiterhin gilt das Haupthaus Knoop Am Grotenhof 2 als eingetragenes Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 DSchG. Hierauf wird in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen.

Fazit zu 3a): Der Geltungsbereich der Satzung grenzt den Innenbereich vom Außenbereich in einer städtebaulich verträglichen Form ab. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass nur eine dem Bestand angepasste bauliche Entwicklung möglich ist. Somit ist die Abrundungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3.2 Erschließung

Die Ortslage Fassensdorf wird ausschließlich von Gemeindestraßen aus Richtung Eutin/Middelburg/Gothendorf gekreuzt. Somit besteht in alle Richtungen ein guter verkehrlicher Anschluss.

Die Fahrbahnbreite der innerörtlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um weiteren Fahrverkehr aufnehmen zu können.

Durch Fassensdorf verkehren diverse Buslinien. Ab Eutin kann die Bahntrasse Lübeck/ Kiel genutzt werden.

3.3 Grünplanung

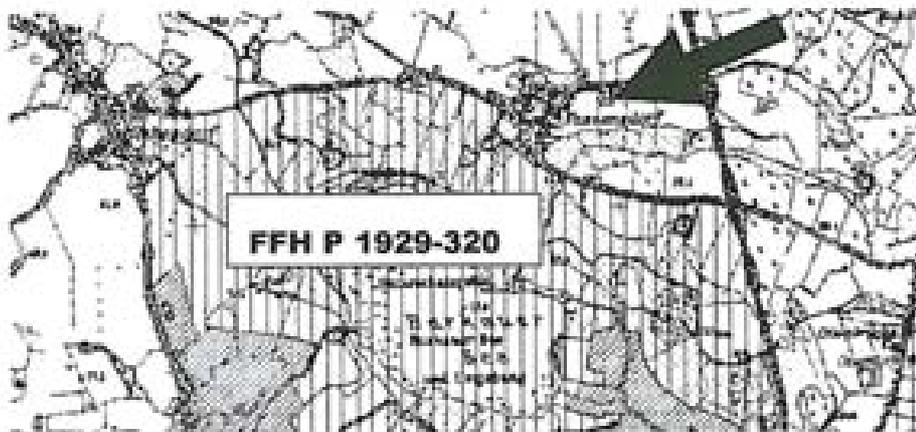
Die Gemeindestraßen in Richtung Fassensdorf werden überwiegend von Knicks gesäumt. Sie reichen zum Teil in den Ort rein und säumen dort den Straßenrand. Gemäß dem Bestand werden sie daher gesichert.

Im Ort selbst stehen einige markante, ortsbildprägende Laubbäume. Diese sind zu erhalten und werden daher entsprechend festgesetzt. Die Linde auf dem Flurstück 37/3 gilt als Naturdenkmal. Sie wird daher zusätzlich nach § 19 Landesnaturschutzgesetz nachrichtlich dargestellt.

Im nordwestlichen Bereich des Ortes liegt ein Teich. Um den Eindruck einer potentiellen Baulücke zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung dieses Gewässers als Wasserfläche. Diese Fläche dient zusätzlich als Löschteich.

Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe innerhalb der „zusätzlich einbezogenen Bauflächen“ soll über die Anpflanzung von Bäumen geregelt werden. Damit diese Laub- oder Obstbäume sich im positiven Sinne auf das Ortsbild von Fassensdorf auswirken, erfolgt die Einschränkung, dass die Bäume parallel der Flurstücksgrenzen zur freien Landschaft hin angeordnet werden müssen. Diese Anpflanzungen dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb der zusätzlich einbezogenen Bauflächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Südlich der Straße Am Broock befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet FFH-Prüfgebiet P 2029-320 „Barkauer See“.



a) Schutzstatus international

Teilflächen des Gebietes stehen seit 1982 als Naturschutzgebiet „Barkauer See und Umgebung“ unter Schutz. Die umgebenden Flächen sind geplante Erweiterungsflächen des bestehenden Naturschutzgebietes. Ein kleiner Teil des Gebietes ist als geowissenschaftlich schützenswertes Objekt „Tal der Schwartau / Rahlsdorf Trave“ im Landschaftsrahmenplan verzeichnet. Der Barkauer See befindet sich im Naturpark „Holsteinische Schweiz“, in einem Wasserschongebiet und im Schwerpunktbereich Nr. 308 „Barkauer See und Umgebung“ des landesweiten Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems. Großflächig unterliegt das Gebiet dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 15a LNatSchG.

b) Gebietsbeschreibung, Vorkommen von Lebensräumen aus Anhang 1 der FFH-Richtlinie

Im Zentrum befindet sich der Barkauer See als Zungenbecken der Weichseleiszeit mit einer Größe von ca. 50 ha. Die Schwartau durchfließt den See von Nord nach Süd. Im Westen und Osten bilden Geländerücken der „Ahrensburger Endmoränen“ die Begrenzung. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung der Endmoränen sind Geschiebemergel bzw. -lehme, aus denen sich infolge von Auswaschungsprozessen Parabraunerden gebildet haben. Der Talraum der Schwartau wird von ausgedehnten Niedermoorböden von mehr als 30 cm Mächtigkeit gebildet. Der Barkauer See ist ein natürlicher eutropher Flachsee mit einer typischen Verlandungsvegetation aus Röhrichten und Seggenriedern, Schwimmblattzone und Unterwasservegetation. Das sich im Gebiet des Barkauer Sees breit öffnende Tal der Schwartau wird hier von Moränensteilhängen begrenzt, in die mehrere Bachschluchten tief eingeschnitten sind. Der

Niederungsbereich wird von ausgedehnten artenreichen Grünlandflächen, Hochstaudenfluren, Röhrichten, Großseggenriedern und Verlandungszonen des Sees geprägt. Kleinflächig ausgebildete Knotenbinsen-Gesellschaften mit zahlreichen geschützten Arten wie Stumpfbültige Binse (*Juncus subnodulosus*), Straußblütiger Gilbweiderich (*Lysimachia thyrsiflora*), Sumpf-Veilchen (*Viola palustris*), Gemeiner Teufelsabbiss (*Succisa pratensis*), Zungen-Hahnenfuß (*Ranunculus lingua*) und Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*) befinden sich im Gebiet. Hinzu kommen Weiden- und Erlenbrüche, Quellen und kleinflächige Trockenbereiche. Das Zentrum des Gebietes besteht überwiegend aus brachliegenden, bzw. sehr extensiv genutzten Flächen. Wenige Bereiche werden noch intensiv als Grünland genutzt. Größere Hangbereiche werden als Ackerflächen bewirtschaftet.

Der See hat eine große Bedeutung als Lebensraum für sumpf- und wasserliebende Vogelarten. Hierbei ist er einerseits als Brutgebiet, vor allem aber auch als Mauser- und Rastplatz für Durchzügler von Bedeutung, da die hohe Produktivität des Sees ein reiches tierisches und pflanzliches Nahrungsangebot bietet, finden Arten wie Bläuhuhn (*Fulica atra*), Spieß- (*Anas acuta*), Knäk- (*Anas querquedula*), Tafel- (*Aythya ferina*), Schnatter- (*Anas strepera*), Stockente (*Anas platyrhynchos*) und Graugans (*Anser anser*) sowie Rohrdommel (*Botaurus stellaris*) und Taucherarten eine ausreichende Nahrungsgrundlage. Die Niederungsflächen entwickeln sich durch die Wiederermässung und Extensivierung zu Nahrungs- und Bruthabitaten für Watvögel.

Lebensräume aus Anhang 1 FFH-Richtlinie im Gebietsvorschlag „Barkauer See“ (mit Natura 2000 -Code, * prioritäre Lebensräume) sind die Natürlichen eutrophe Seen (3150).

c) Vorkommen von Arten aus Anhang II der FFH-Richtlinie

Es sind keine Vorkommen bekannt. Nachweise des Fischotter gelangen 2001 erstmals im Mündungsgebiet der Schwartau, so dass mit der Wiederbesiedlung des Schwartautales gerechnet werden kann. Der Barkauer See gehört zu den Gewässerabschnitten der Schwartau, die für den Fischotter gut als Lebensraum geeignet wären.

d) Bewertung nach FFH-Richtlinie, insbesondere Artikel 3 und 4, Anhang III

Trotz der mehrmaligen Vertiefung der Schwartau und der Absenkung des Wasserspiegels im Barkauer See weist der See eine ausgeprägte und typische Verlandungsvegetation eines eutrophen Flachsees auf. Das Spektrum an daran angepasste Tier- und Pflanzenarten ist hoch. Die angrenzenden Flächen des Sees und die

Niederung der Schwartau sind bereits im Eigentum der Stiftung Naturschutz, was eine ökologische Verbesserung des Gesamtgebietes inklusive des östlich des Sees befindlichen Ottendorfer Moores möglich erscheinen lässt. Eine veränderte Bewirtschaftung der Ackerflächen der Hanglagen würde eine weitere Aufwertung bedeuten.

e) Einflüsse und Nutzungen

- ⇒ Landwirtschaft; die an das NSG angrenzenden Flächen auf den Hangkuppen werden als Acker bewirtschaftet, was eine Wind- und Wassererosion mit dem verbundenen Sediment- und Nährstoffeintrag in den See zur Folge hat. Größere Bereiche werden derzeit nicht bewirtschaftet.
- ⇒ Jagd; regelmässig bestückte „Kirrungen“
- ⇒ Fischerei; der See ist noch bis zum Jahre 2012 fischereirechtlich verpachtet.

f) Erhaltungsziele

- ⇒ Entwicklung eines komplexen Landschaftsbereichs im Schwartausystem mit Erhalt der offenen Wasserflächen. Neben der Regeneration des Niedermoorkomplexes, der Reduzierung der Nährstoffeinträge, die zu extrem schneller Verlandung des Sees führen und einer Anhebung des Wasserstandes des Sees umfasst die Zielsetzung die Schaffung eines ungenutzten, teilweise durch extensive Beweidung offen gehaltenen Talraumes mit naturnaher Entwicklung der mineralischen Hangflächen.
- ⇒ Anhebung des Wasserstandes im Barkauer See und im Niederungsbereich der Schwartau, um eine naturnähere Entwicklung des Gebietes einzuleiten. Mit einer langfristigen Umwandlung der Ackerflächen auf den Hanglagen zu extensiv genutzten Pufferflächen wird das Ziel eines verminderten Nährstoffeintrags weiterhin unterstützt.
- ⇒ umgebende Flächen des Sees sollen großflächig extensiv und bodenschonend genutzt werden und zum Erhalt und zur Entwicklung der Artenvielfalt eine extensive Nutzung beispielsweise durch die Einrichtung einer großräumigen Weidelandchaft entstehen. Zur Vermehrung des Waldanteils in Schleswig-Holstein werden Teilbereiche der Sukzession überlassen.
- ⇒ Verbesserung der Durchgängigkeit der Schwartau sowie des gesamten Lebensraumes Barkauer See für eine potentielle Besiedelung durch den Fischotter.

g) Auswirkungen der Planung:

Bei den nahe dem FFH-Gebiet gelegenen zusätzlichen Bauflächen handelt es sich um Garten- oder Weideflächen auf relativ ebenen Geländen. Es werden somit keine Niederung- oder Böschungsflächen berührt, die wesentlichen Einfluss auf den Erhalt und die Entwicklung des potentiellen FFH-Gebietes haben könnten.

Auch liegen die bereits baulich vorbelasteten Gebiete zu weit von den potentiellen Brutgebieten der Wasser- bzw. Zugvögel entfernt, um sie in irgendeiner Form zu beeinträchtigen.

Fazit zu 3c): Folglich führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1

Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

3.3.1 Eingriff und Ausgleich

Die Gemeinde Süsel ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu mindestens zu 100 % erbracht wird.

a) Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 i.V. mit Ziffer 3 gilt die Überplanung des baulichen Bestandes nicht als Eingriff nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Deshalb entfällt die Ausgleichspflicht für die Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch festgesetzt sind. Im übrigen Plangebiet wird der Bau von maximal 10 Wohngebäuden auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Somit führen auch nur diese Änderungen zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genannten Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

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

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

b) Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Bauflächen wie folgt:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
Gebäude	120 m ² x 10	-	0 m ²	=	1.200 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	60 m ² x 10	-	0 m ²	=	600 m ²
Gesamt:					1.800 m²

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Bezüglich dem Einfluss dieser Planung auf das südlich gelegene FFH-Prüfgebiet P 1929-320 „Barkauer See“ wird auf die Aussagen in Ziffer 3.3 verwiesen.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Gebäude, 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 negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Bauflächen	ca. 1.200 m ²
Zufahrten	ca. 600 m ² (nach § 19 (4) BauGB)
Insgesamt	ca. 1.800 m².

Wasser

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen (ca. 1.800 m²) in den 6 Bauflächen führen zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauungen und Versiegelungen von ursprünglichen Ackerflächen zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in den Gebieten eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Da jedoch die Bauflächen nicht zusammenhängend sind, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch die kleinteiligen Eingriffe erwartet.

Landschaftsbild

Alle 6 zusätzlichen Bauflächen sind bereits durch Baukörper von mindestens zwei Seiten begrenzt. Diese „beeinträchtigen“ somit bereits das Landschaftsbild in einer gewissen Form. Da es sich hier vielmehr um Lückenschließungen am Ortsrand handelt, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung nicht erkennbar.

c) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften; sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust von kleinteiligen Ackerflächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Durch die Anpflanzung von neuen Bäumen innerhalb der 6 zusätzlichen Bauflächen werden jedoch weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen in den 6 Bearbeitungsräumen bestehen jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 1.200 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
Bauflächen	1.200	0,5	600
Stellplätze	600	0,5	350
Summen			950 → 1.000

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.000 m² festgestellt.

Auf Grund der verstreut liegenden 6 zusätzlich einbezogenen Ergänzungsbereiche mit insgesamt 6 potentiellen Bauflächen wird davon abgesehen, den Ausgleich außerhalb der Teilbereiche unterzubringen. Stattdessen sind je Baugrundstück mit einer Doppelhaushälfte je zwei und je Baugrundstück mit einem Einzelhaus je drei standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume parallel der Flurstücksgrenzen zur freien Landschaft zu pflanzen

Bei Verwendung eines Laubbaumes 1. Ordnung (z. B. Winter-Linde) mit einem Kronendurchmesser von 8 m kann beispielsweise von einer Projektionsfläche (= von Baumkrone überstellte Fläche nach 15 Jahren) von 50 m² ausgegangen werden. Die Winter-Linde kann bei einem guten Standort eine Kronenausdehnung von 10 m bis

12 m eventuell auch 15 m erreichen. Wird ein hochstämmiger Obstbaum gewählt, dann ist die Projektionsfläche nur ca. 6 m groß. Sie beträgt jedoch immer noch 28 m². Somit werden 2 Bäume eine Fläche zwischen ca. 56 m² bis 100 m² und 3 Bäume eine Fläche zwischen ca. 84 m² bis 150 m² ökologisch auf. Der Gesamtausgleichsbedarf von 1.000 m² wird somit im Mittel erbracht. Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Wasser

Bezüglich der Niederschlagsbeseitigung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang beim Zweckverband Ostholstein.

Landschaftsbild/Ortsbild

Durch die Anpflanzung von 2 bis 3 Bäumen je Baugrundstück an einem landschaftsbildprägenden Standort erfolgt eine Aufwertung der Gesamtsituation.

Zusammenfassung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Terrassenflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bisher ackerbaulich genutzt werden. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte der Abrundungssatzung teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Baumanpflanzungen) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in der Abrundungssatzung festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

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

d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Bauflächen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen. Diese führen auch alle Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen durch.

Die Umsetzung wird über Städtebauliche Verträge nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und den Vorhabensträgern abgesichert.

e) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Die Kosten für einen hochstämmigen Laubbaum einer deutschen Markenbaumschule

(z. B. Winter-Linde, Hochstamm 3 x v aus extra weitem Stand STU 16-18) werden auf 400 Euro pro Stück geschätzt. Darin ist die Pflanzung einschließlich Pfahl und Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege enthalten. Die anfallenden Kosten sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist so festgesetzt, dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen sind, die vor allem kleineren Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Für Kinder und Jugendliche steht in Fassensdorf ein Spielplatz im Ortszentrum zur Verfügung. Zudem bietet die freiwillige Feuerwehr Freizeitaktivitäten an.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von luftverunreinigenden Stoffen, wie Lärm, Stäuben oder Gerüchen, entstehen oder bereits vorhanden sind.

Im Plangebiet sind ca. 12 neue Wohnungen zu erwarten. Zur morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) sind hierfür ca. $(12 \text{ Pkw} \times 0,35 =) 4,2$ Pkw's mehr anzunehmen. Diese 4,2 Pkw's verteilen sich auf alle 3 Gemeindestraßen. Eine erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn oder eine unzumutbare Mehrbelastung der Anwohner im Dorf und in den angrenzenden Ortschaften ist durch diese Nachverdichtung nicht erkennbar. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

Weiterhin ermöglicht die Abrundungssatzung neben den Bau von Wohnhäusern auch den Bau von gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung. Im Rahmen der dafür erforderlichen Projektplanungen ist jedoch nachzuweisen, dass die von ihr ausgehenden Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt.

Zusätzliche, gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Fazit zu 3b): Innerhalb des Plangebietes erfolgen vor allem Baulückenschließungen am Ortsrand. In Anlehnungen an § 34 Baugesetzbuch sind hier nur wohnlichbauliche und gewerbliche Neubauten möglich, die sich in die „gemischten Bauflächen“ einpassen. Auf Grund der in Fassensdorf vorhandenen Struktur kann davon ausgegangen werden, dass Gewerbebetriebe, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, hier nicht zulässig sein werden. Somit wird die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Abrundungssatzung erfüllt.

4.2 Immissionen

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von möglichen Verunreinigungen, wie Lärm, Stäuben oder Gerüchen, ausgesetzt ist.

Durch das Plangebiet verlaufen nur 3 untergeordnete Gemeindestraßen mit direktem Zielverkehr nach Fassensdorf, Gothendorf, Middelburg oder Bockholt/Eutin. Auf diesen Straßen verkehren ca. 300 Kfz/24 h. Diese Verkehrsmengen führen zu keinen erkennbaren gesundheitlichen Beeinträchtigungen, die aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erfordern.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Die Abwasserentsorgung regeln die jeweiligen Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, die Drei-Kammer-Kläranlagen und Teichkläranlagen betreiben.

Das Niederschlagswasser versickert auf den jeweiligen Grundstücken. Nur das Überschusswasser wird dem angrenzenden Vorfluter 1.42.1 des Wasser- und Bodenverbandes Schwartau zugeleitet.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Fassensdorf wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Fassensdorf" gewährleistet. Der Ort Fassensdorf ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf in MI-/MD-Gebieten – mit harter Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden - von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen. Das Löschwasser kann aus dem Trinkwasserrohernetz entnommen werden.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6 Hinweise zum Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder

herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

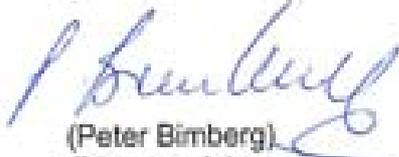
Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 29. März 2007 gebilligt.

Süsel, 20. 4. 07)




(Peter Birnberg)
- Bürgermeister -

Die 1. Abrundungssatzung ist am 27.04.2007..... in Kraft getreten.