

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7

DER GEMEINDE SÜSEL

**FÜR EIN GEBIET IN SÜSEL NÖRDLICH DER BÄDERSTRASSE UND ÖSTLICH DER
NEUEN SIEDLUNG - MOORKAMP/MOORKROG -**

**UND EIN GEBIET NÖRDLICH DES BUJENDORFER WEGES BZW. WESTLICH
DER BUJENDORFER LANDSTRASSE**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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

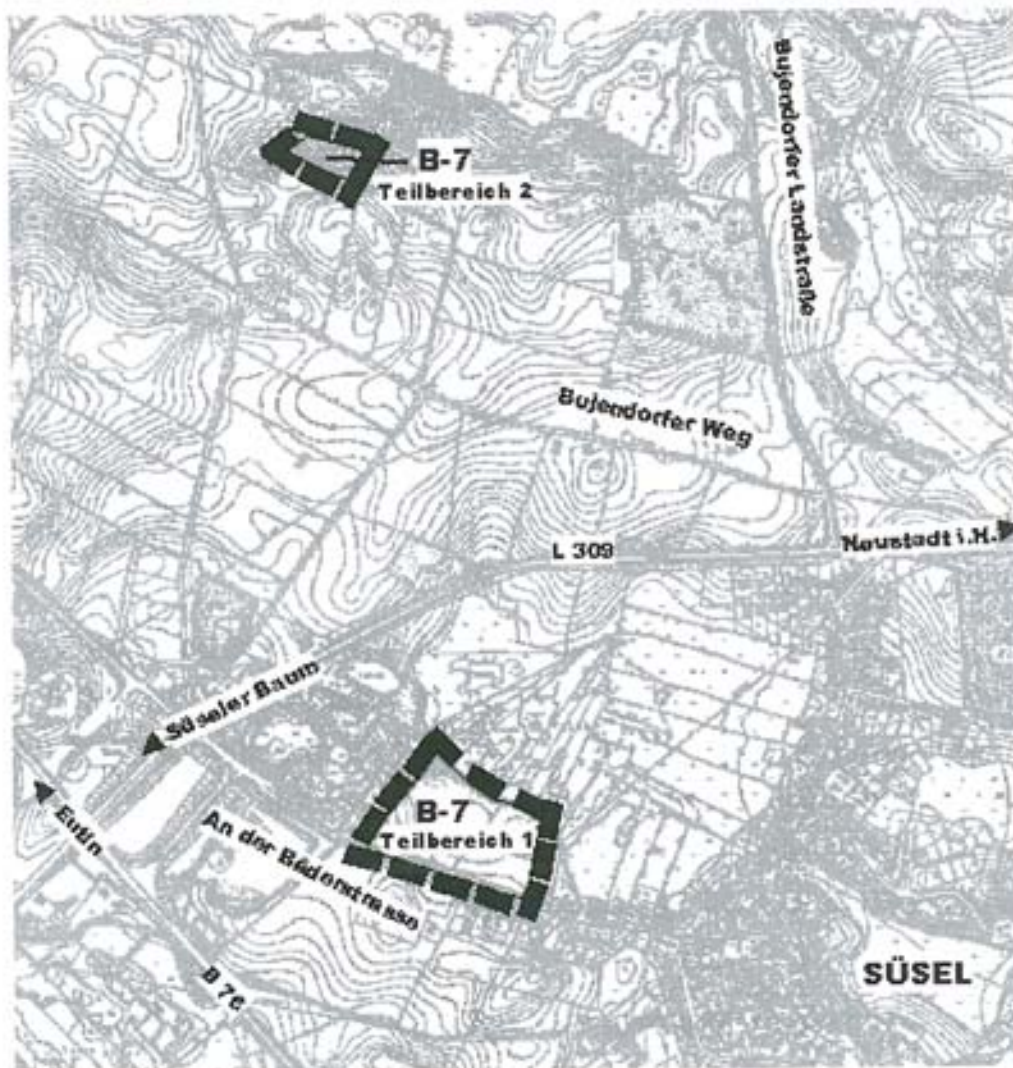
INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	5
2	Bestandsaufnahme	6
3	Planung	7
3.1	Bebauung	7
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	8
3.2	Erschließung	9
3.3	Grünplanung	10
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	18
5.1	Stromversorgung	18
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	18
5.3	Müllentsorgung	18
5.4	Löschwasserversorgung	19
5.5	Gasversorgung	19
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	19
6.1	Einleitung	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	20
6.3	Zusätzliche Angaben	25
6.4	Zusammenfassende Erklärung	26
7	Hinweise zur Bodenordnung	27
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
9	Kosten	28
10	Beschluss der Begründung	28

Anlage 1: Grünordnungsplan mit FFH-Vorprüfung zum FFH-Gebiet DE-1930-391 „Süsel-ler Baum und Süseler Moor“ vom 27.02.2007 (erstellt durch das Planungsbüro Ostholstein, Eutin);

Anlage 2: Baugrundbeurteilung vom 05.05.2006 (erstellt durch Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Egbert Mücke, Kiel);

ÜBERSICHTSPLAN



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet in Süsel nördlich der Bäderstraße und östlich der Neuen Siedlung; - Moorkamp/Moorkrog – und für ein Gebiet nördlich des Bujendorfer Weges und westlich der Bujendorfer Landstraße;

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als ländlichen Raum dar und überlagert den Ort Süsel zusätzlich als Raum für besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt Süsel ebenfalls im ländlichen

Raum. Den Ort Süsel wird eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zuerkannt. Weiterhin verweist der Regionalplan auf die Bedeutung der Region für Tourismus und Erholung, auf die Bedeutung dieses Gebietes für den Grundwasserschutz und auf das nördlich vom Plangebiet gelegene Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Gemäß den als Grundsatz genannten Orientierungsrahmen für die Gemeinde Süsel soll sich die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auf den Hauptort Süsel konzentrieren. Weiterhin wird auf die „Vergleichende Analyse der Region Eutin für die Gemeinden Bosau, Kasseedorf, Malente und Süsel mit der Stadt Eutin“ vom 06.12.2002 verwiesen. Sie soll Grundlage zukünftiger wohnbaulicher Entwicklung sein. Danach ist der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde ebenfalls der Hauptort Süsel. Dem Ort Süsel wird auch in den nächsten Jahren ein Wachstum von über 20 % des Wohnungsbestandes von 1999 zuerkannt.

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 den Teilbereich 1 als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Der Teilbereich II ist im Flächennutzungsplan als Auskiesungsfläche dargestellt, die anschließend landwirtschaftlich zu nutzen ist. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan in den Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegen beide Teilbereiche in einem Wasserschongebiet. Die Karte 2 signiert die Flächen als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 verweist in seiner Karte 1 auf das nördlich – an den teilbereich 1 - angrenzende Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutz- und Biotopverbundsystems. Dieses Gebiet wurde zwischenzeitlich als „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung“ mit der Bezeichnung „DE-1930-391 Süseler Baum und Süseler Moor“ an die EU gemeldet. Weiterhin verweist die Karte ebenfalls auf das Wasserschongebiet. In Karte 2 wird der gesamte Ort als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“, als „Gebiet, dass die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 18 Landesnaturschutzgesetz erfüllt“ und als „Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen“ gekennzeichnet.

Der seit dem 31.03.2006 verbindliche Landschaftsplan steht bezüglich der Plangebie-

te mit dem Flächennutzungsplan im Einklang.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloss am 15.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Gemäß der in Ziffer 1.1 zitierten „Vergleichenden Analyse der Region Eutin“ wird der Gemeinde Süsel noch ein Entwicklungsfreiraum von ca. 75 Wohneinheiten bis zum Jahre 2010 zuerkannt. Gemäß den Vorgaben dieser Analyse i. V. mit dem Regionalplan soll diese Entwicklung sich auf dem Hauptort Süsel konzentrieren.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Prioritätenbewertung aller potentiellen Neubaugebiete. Das Plangebiet soll in der 1. Phase – also kurzfristig - umgesetzt, da

- ⇒ die Fläche im Hauptort liegt,
- ⇒ ausreichend groß ist, um den Hauptbedarf an Bauflächen bis zum Jahre 2010 für die Gemeinde Süsel abdecken zu können und
- ⇒ verfügbar ist.

Entsprechend der örtlichen Struktur besteht insbesondere eine Nachfrage für Familienheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Diesem Bedarf wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

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 zugehörigen 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	
1. Abrundungssatzung,	Fassensdorf		10 Wohngebäude
Gesamt:			54 Wohngebäude

Erfahrungsgemäß wird nur das 1,2-fache der Häuser mit 2 Wohnungen belegt. Abzüglich der Doppelhaushälften (54-8=) sind dies bei 46 Gebäuden ca. 55 Wohngebäude. Folglich ermöglichen die jetzt laufenden Bauleitplanungen den Bau von (55+8=) 63 Wohnungen.

Somit besteht noch ein Puffer von 12 Wohnungen, die im Bereich der alten Bauleitplanungen oder in Baulücken in der Gemeinde Süsel errichtet werden können. Folglich werden die Vorgaben der Vergleichenden Analyse bzw. der übergeordneten Planungen eingehalten.

2 Bestandsaufnahme

(siehe Grünordnungsplan)

Der Teilbereich I ist im Osten, Südosten und Westen von eingeschossiger, kleinteiliger Einzelhausbebauung umgeben. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bäderstraße, der sich das Wasserwerk Süsel mit den dazugehörigen Betriebsgebäuden anschließt. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Waldfläche, die Bestandteil des FFH-Prüfgebietes DE-1930-391 Süsseler Baum und Süsseler Moor ist.

Das Plangebiet selbst ist im Südwesten und Norden durch Knicks eingegrünt. Die verbleibende Fläche dient als Ackerfläche.

Das Gelände ist etwas bewegt. Es fällt von allen Seiten in Richtung Gebietsmitte.

Der Teilbereich II wird landwirtschaftlich genutzt. Auf den Randbereichen stehen Hochstaudenfluren (Ackerraine) und Gehölze (Knick)

Nach dem „Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998“ ist der Umkreis des Wasserwerkes Süsel als Wasserschongebiet festgesetzt. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit nur deklaratorischen Charakter. Aller-

dings wird darauf verwiesen, dass die zuständige Wasserbehörde die Möglichkeit hat, im Einzelfall bei geplanten Maßnahmen die Belange des Grundwassers zu berücksichtigen. Insbesondere der in § 34 WHG verankerte Besorgnisgrundsatz begründet die Notwendigkeit von Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baugebiet	24.530 m ²	68 %
Verkehrsfläche	4.700 m ²	13 %
Grünfläche	6.570 m ²	18 %
Versorgungsfläche	80 m ²	1 %
Größe Baugebiet insgesamt:	35.880 m²	100 %
	3,5 ha	

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung regelt der § 4 Baunutzungsverordnung. Aufgrund der Lage und der Bodenpreise ist die Ansiedlung von Nutzungen, die das Wohnen stören könnten, wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, kaum zu erwarten. Daher wird von deren Ausschluss abgesehen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, die planerischen Voraussetzungen für den Bau eines locker gegliederten, der Umgebung eingepassten Wohngebietes zu schaffen. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise, einer Firsthöhe von 9,50 m, einer Einengung des Bezugspunktes für die Firsthöhe und einer Dachneigung von 25° bis 48° wird das Höhenwachstum und die daraus resultierende Weitsichtigkeit bereits eingeschränkt. Um eine dem Gelände angepasste Bebauung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Höhen der baulichen Anlagen bei steigendem oder fallendem Gelände entsprechend anzupassen sind. Auch ist nach Beendigung der Baumaßnahmen das ursprüngliche Gelände wieder herzustellen. Dadurch soll eine harmonische Gebietstruktur bzw. -modulation erzeugt werden. Die Baudichte selbst wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl für Einzelhäuser von 0,25 und für Doppelhaushälften von 0,3 eingengt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise sind überwiegend Einzelhäuser zulässig. Nur im westlichen und mittleren Bereich sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser – mit je zwei Doppelhaushälften – möglich. Um eine harmonische Bebauung zu erzielen, orientieren sich die Baugrenzen weitgehend an den Verlauf der jeweiligen Erschließungsstraße. Die überbaubaren Grundstücksflächen selbst sind so gefasst, dass sie zwar genug Freiraum zum Bauen lassen, aber gleichzeitig großzügige Vorgarten- und Gartenbereiche offen halten.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein kann die bauliche Nutzung nicht ausreichend geregelt werden. Um zu verhindern, dass im Plangebiet übermäßig viele Wohnungen entstehen, werden als sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch die Festsetzungen der Mindestgröße der Doppelhausgrundstücke und die Einschränkung der Wohnungszahlen je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgenommen. Daraus resultieren Doppelhausgrundstücke mit einer Mindestgröße von 300 m².

Bezüglich der Dach- und Fassadenfarben und -materialien werden die in den angrenzenden Baugebieten vorherrschenden Gestaltungsstrukturen fortgesetzt. So soll langfristig ein in sich schlüssiger und harmonisierender Ortsrand entstehen. Um dieses Ziel zu erreichen, erfolgen auch für dieses Plangebiet die Festsetzungen, dass die Außenwände aller Wohngebäude aus Ziegel, Putz oder Holz herzustellen sind. Andere Materialien in den Fassaden sind bis zu 25 % der Außenwandflächen zulässig. Nicht Bestandteil der anrechenbaren Materialien sind die Fensterfronten. Weiterhin sind die Dächer mit roten bis rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Dachpfannen zu decken. Metalldächer bleiben unzulässig, da sie durch ihre hohe reflektierende Wirkung weit sichtbar sind und somit verstärkt das Landschaftsbild beeinträchtigen. Weiterhin sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° für die Hauptbaukörper zu verwenden, da sie in Süsel vorherrschend sind. Alle gestalterischen Festsetzungen gelten auch für die Garagenteile, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Hier sind darüber hinaus jedoch auch Flachdächer zulässig.

Der Bau von Garagen/ Carports und Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine optische Einengung des Straßenraumes durch solche Nebenanlagen zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass diese mindestens 5 m von der öffentlichen

Verkehrsfläche zurück springen müssen.

Um eine optische Durchlässigkeit des Plangebietes zu erzielen, sind im Falle der Einfriedigung zur Verkehrsfläche nur Zaun- oder Heckenhöhen bis 1,20 m zulässig.

Darüber hinaus ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes der Bau einer Abwasserpumpstation geplant. Dies soll das im Plangebiet anfallende Abwasser anheben, so dass es im natürlichen Gefälle in das zentrale Abwassernetz an der Bäderstraße fließen kann. Die dafür erforderliche Fläche wird als „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „ Abwasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Bau-gesetzbuch gesichert. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über die öffentliche Grünfläche. Im Rahmen der Projektplanung sind jedoch noch Änderungen des Standortes möglich.

Parallel der östlichen Gebietsgrenze verläuft eine Wasserleitung. Deren Erreichbarkeit wird über ein Leitungsrecht z.G. und Entsorgungsunternehmen gesichert.

Um ein harmonisches Ortsbild zu erzielen, besteht das Interesse der Gemeinde darin, dass alle Kabelleitungen unterirdisch verlegt werden.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Bäderstraße erschlossen. Die Bäderstraße trifft ca. 400 m westlich des Plangebietes auf die Bundesstraße B 76 (Kiel/Höhe Haffkrug auf die Autobahn A 1) und auf die Landesstraße L 309 (Lübeck/Neustadt i.H. und mit Auf-fahrt auf die Autobahn A 1). Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende regionale und überregionale verkehrliche Anbindung.

Parallel der Bäderstraße verläuft ein Radweg. Damit ist das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Radwegenetz angebunden.

Der nächste Bahnanschluss an die Bahntrasse Lübeck – Kiel besteht in Eutin. Über Omnibuslinien ist Süsel an Eutin angebunden.

Im Baugebiet sind bei ca. 24.530 m² Bauland und der durch die Erschließung vorgegebenen Gebietsstruktur maximal (4 Doppelhäuser mit 8 Doppelhaushälften + 34 Einzelhäuser =) 38 Gebäude mit max. 2 zulässigen Wohnungen möglich. Dies entspricht 76 Wohneinheiten. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 76$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = \underline{27 \text{ Pkw/h}}$$

Bei dieser Verkehrsmenge, die einer Anliegerstraße, Typ 4 (gemäß EAE 95) entspricht, ist die zu erwartende Verkehrsstärke folglich gering. Das Plangebiet an zwei Kreuzungspunkten direkt über die Bäderstraße erschlossen. Diese Zufahrten liegen ca. 215 m auseinander. So kann sich der Quellverkehr aus dem Plangebiet gleichmäßig verteilen. Allerdings trifft der Verkehr auf der Bäderstraße wieder zusammen. Diese Straße ist jedoch ausreichend bemessen, um diesen Verkehr aufnehmen zu können.

Die innere Erschließung des Teilbereiches I erfolgt über ein modifiziertes Verästlungssystem. Die HAUPTerschließung stellt künftig die Verbindungen zwischen den beiden Abfahrten von der Bäderstraße dar. Sie wird entsprechend als „Verkehrsfläche“ gesichert. Eine Verkehrsberuhigung ist hier nicht vorgesehen. Von der Mitte dieser HAUPTerschließung gehen zwei kleine Stichstraßen nach Norden ab. Sie dienen der Erschließung von jeweils zwei Grundstücken im rückwärtigen Bereich. Weitere Verkehrsverbindungen verlaufen von den äußeren Kurvenbereichen weiter nach Norden. Sie erschließen so das übrige Plangebiet über Stichstraßen. Alle reinen Erschließungsstraßen und -wege sind gemäß den Vorgaben der EAE-85/95 in einer verkehrsberuhigten Form auszubauen.

Die Verbindung zwischen Plangebiet in der westlich gelegenen neuen Siedlung sollte hauptsächlich als Fußweg hergestellt werden. Eine Durchfahrt sollte nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge möglich sein. Dies ist dann jedoch ordnungsrechtlich durch die Gemeinde zu regeln.

Alle im Plangebiet gelegenen Grünflächen sind über die ausgewiesenen Verkehrsflächen angebunden.

Die Grundstücke im "Allgemeinen Wohngebiet" sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Für die maximal 76 Wohneinheiten sind, - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 13 bis 25 Parkplätze zu schaffen. Diese können entlang der Erschließungsstraßen A-A angeordnet werden.

3.3 Grünplanung

Teilbereiche 1:

Nördlich des Plangebietes liegt das FFH-Prüfgebiet DE-1930-391 Süseler Baum und Süseler Moor. Um einen gewissen Puffer zu diesem Gebiet zu erzielen, erfolgt paral-

lel dazu die Festsetzung eines mindestens 10 m breiten Grünstreifens. Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“. Diese Fläche ist als Wiese anzulegen und naturnah so zu bewirtschaften, dass sie ihrer Funktion als Ausgleichsfläche gerecht wird. Zusätzlich sind hier 30 Bäume zu pflanzen und 500 m² mit Gehölzen zu bepflanzen. Ziel ist die Schaffung einer harmonischen Ortsrandbildung in Richtung der nördlich angrenzenden ökologisch hochwertigen Flächen. Damit die Fläche trotzdem eine gewisse Beziehung zum Baugebiet erhält und sich die Anwohner mit „ihrer“ Grünfläche in irgendeiner Form identifizieren können, soll die Möglichkeit entstehen, hier auf ca. 300 m² Nutzflächen zu integrieren, die der Zweckbestimmung dienen. Gemeint sind damit standortgerechte Nutzungen für die Gemeinschaft, wie Spielflächen, Sitzbereiche aus ökologischen Materialien etc.. Zudem können 4 Spieleinrichtungen mit je 15 m² entstehen. Dafür angedacht ist der Bau von Spielgeräten, die sich in ihrer Form, Beschaffenheit und Gestaltung ihrer Umgebung einpassen. Innerhalb der naturnahen Parkanlage bleiben die vorhandenen Knicks gesichert. Gemäß dem vorhandenen Bodengutachten (siehe Anlage 2) ist die Fläche mittig des Plangebietes etwas feucht und moorig. Daher wird die Fläche als Grünfläche – Retentionsfläche – in das Gesamtkonzept integriert. Hier soll das auf den inneren Erschließungsstraßen und den Grundstücken, die direkt an die Fläche grenzen, anfallende Regenwasser gesammelt und weitgehend versickert werden. Zusätzlich wird ein Notablauf in die nördlich angrenzenden FFH-Flächen gelegt. Die Grünfläche soll nach Süden durch eine Heckenanpflanzung eindeutig abgegrenzt werden.

Die Planung beinhaltet weiterhin die Sicherung der vorhandenen Grün- bzw. Knickstrukturen parallel der Bäderstraße bzw. in Richtung des westlich angrenzenden Wohngebietes.

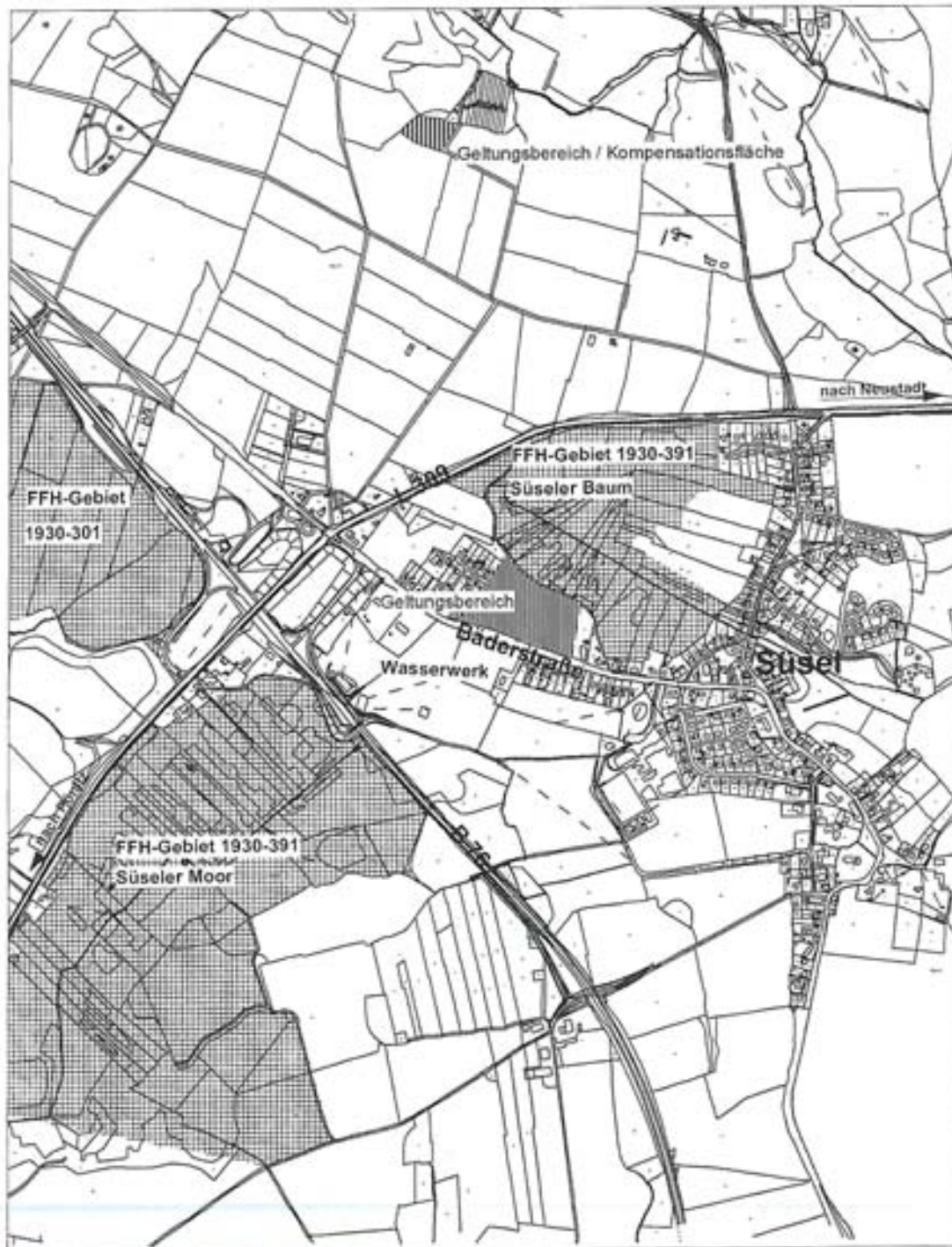
Die für die Bebauung der Grundstücke nicht genutzten Flächen sind nach § 9 Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Teilbereiche 2:

Diese Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ festgesetzt. Hier sind mindestens 20 Obstbäumen zu pflanzen. Die Fläche selbst ist als Wiese zu nutzen und entsprechend zu bewirtschaften.

3.3.1 Eingriff und Ausgleich

I. FFH-Prüfgebiet DE-1930-391 Süseler Baum und Süseler Moor



a) Erhaltungsgegenstand

Das Gebiet ist für die Erhaltung des folgenden Lebensraumtyps des Anhangs I der FFH-Richtlinie von besonderer Bedeutung:

- ⇒ 7210* Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des Caricion *davallianae*

b) Erhaltungsziele**ba) Übergreifende Ziele**

Erhaltung zweier benachbarter Niedermoore mit standörtlicher Vielfalt in der schwach entkalkten Moränenlandschaft der Pönitzer Seenplatte mit artenreichen Feuchtwiesen, Verlandungsgesellschaften, Röhrichten, Birken- und Erlenbruch- und Laubwäldern. Insbesondere sind damit die zwei der größten sekundären Vorkommen der Schneide (*Cladium mariscus*) in Schleswig-Holstein zu erhalten.

bb) Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung:

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes des unter 1. genannten Lebensraumtyps. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- ⇒ Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des Caricion *davallianae*

Erhaltung:

- ⇒ der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- ⇒ der natürlichen hydrologischen, hydrochemischen und hydrophysikalischen, nährstoffarmen Bedingungen,
- ⇒ der charakteristischen Vorkommen der seltenen Schneide (*Cladium mariscum*),
- ⇒ der standorttypischen Kontaktgesellschaften.

c) Vorgehensweise:

Da das FFH-Prüfgebiet außerhalb des Plangebietes liegt, erstellt die Gemeinde im Rahmen dieser Bauleitplanung eine FFH-Vorprüfung. Aufgrund der bereits vorliegenden Untersuchungen und Erkenntnisse, wird eine gesonderte floristische bzw. faunistische Untersuchung nicht für erforderlich gehalten.

II. Ergebnis der FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 1)

Das Vorhaben ist - auf Basis der o. g. Ausführungen - mit den formulierten Erhaltungszielen verträglich bzw. mit seinen Schutzzwecken vereinbar, da Auswirkungen durch Maßnahmen vermieden werden oder von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Auch sind keine erheblichen Auswirkungen auf die sonstigen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse oder durch die Vermeidungsmaßnahmen auf die sonstigen Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse zu erwarten.

Alle formulierten Schutzziele können weiterhin erreicht werden bzw. erreichte Ziele gehen bei einer Realisierung der Planungen nicht verloren. Der Aufbau eines kohärenten ökologischen Netzes (Natura 2000) und eines „günstigen Erhaltungszustandes“ wird nicht eingeschränkt.

Eine Verbesserung der Situation im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet wäre durch folgende Maßnahmen möglich:

- ↳ Nutzungsaufgabe der privat genutzten Grün- und Freiflächen im FFH-Gebiet einschl. Rodung der standortuntypischen Gehölze.
- ↳ Extensivierung der Weidenutzung im FFH-Gebiet.
- ↳ Extensive Nutzung aller derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wiesen und Weiden rund um das FFH-Gebiet.
- ↳ Anhebung des Wasserstandes.
- ↳ Biotopvernetzung mit anderen wertvollen Biotopen.

Da alle Verbesserungsmaßnahmen auch bei einer Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden können, steht das genannte Vorhaben damit mit den Zielen und Grundsätzen der FFH-Richtlinie bzw. mit den Ausführungen im BNatschG im Einklang.

III. Hinweis der Gemeinde

Es wird auf die Stellungnahme der Gemeinde zum FFH-Gebiet vom 14.10.2003 verwiesen. Aus ihrer Sicht wird die Ausweisung eines FFH-Gebietes nördlich des Plangebietes abgelehnt, da:

- ↳ es sich bei dem Gebiet um eine „Insel“ handelt, die in keiner Weise mit anderen schützenswerten Bestandteilen verbunden werden kann. Sie kann daher keine Nebenverbundachse werden.
- ↳ Zudem geht durch das Gebiet das Verbandsgewässer Nr. 1.10 des Wasser- und Bodenverbandes Ostsee. Folglich handelt es sich hier nicht um ein ausschließlich abflussloses Moor.
- ↳ Die an die Moorflächen angrenzenden Flächen haben einen reinen Kiesunterboden. Somit ist eine weitere Ausdehnung des Niedermooses nicht möglich.

IV. Ausgleich (siehe Anlage 1)

Bei einer Realisierung der Planung werden bis zu 12.960 m² Boden durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen versiegelt sein. Durch die Versiegelungen und Bodenverdichtungen wird das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört oder beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeit unversiegelten Böden stehen auch die Auswirkungen in das Schutzgut „Wasser“. Auf den versiegelten oder bebauten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit zunächst einmal nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Da das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser auf den Grundstücken oder im Regenrückhaltebecken versickern /

verdunsten muss, wird es in der Summe dem Landschaftsraum nicht entzogen.

Durch die Neuversiegelung von bis zu 12.960 m² unversiegelter Fläche wird das Kleinklima verändert. Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche klimatische Veränderungen sind aufgrund der allgemein unbelasteten klimatischen Situation nicht zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen belasteten und unbelasteten Räumen sind nicht erkennbar oder bekannt.

Die Biotoptypen im Geltungsbereich werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern. Bei einem Vergleich zwischen Bestand und Planung kann festgestellt werden, dass die Bedeutung des Geltungsbereiches an der Bäderstraße für die Flora und Fauna deutlich reduziert wird. Durch die Anlage einer Streuobstwiese auf einem Äsungacker erfolgt aber auch eine deutliche Wertsteigerung.

Bei einer Realisierung der Planung wird eine innerörtliche Freifläche im Sinne einer "Baulücke" geschlossen. Blickbeziehungen von der Bäderstraße zum Niederungsbe- reich des FFH-Gebietes werden durch Einfamilienhäuser / Doppelhäuser verstellt. Aufgrund der umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild aber landschaftsgerecht wieder hergestellt bzw. neu gestaltet und das Baugebiet soweit wie möglich in die Landschaft eingebunden.

Die o. g. Veränderungen / Beeinträchtigungen in das Schutzgut "Boden" sind erheblich und nachhaltig. Die Planung ermöglicht damit einen Eingriff nach § 7 LNatSchG in das Schutzgut "Boden".

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt:

- ↳ Anlage einer Obstbaumwiese auf dem Flurstück 33 / Flur 3 / Gemarkung Voßberg (6.500 m²) im Teilbereich 1.
- ↳ Anlage einer naturnahen Parkanlage einschl. aller Einrichtungen auf den Flurstücken 50/2 in der Flur 3 und 61 / 4 in der Flur 4 (3.790 m²) im Teilbereich 2.

Die Kompensationsmaßnahmen auf den o. g. Flurstücken werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt. Der Träger der Baumaßnahme ist der derzeitige Flächeneigentümer (Obstbaumwiese) und der Erschließungsträger (naturnahe Parkanlage).

Unter Berücksichtigung der im gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ formulierten Kompensationsverhältnisse können bei einer Realisierung der o. g. Kompensationsmaßnahmen alle Eingriffe ausgeglichen werden.

V Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Basis der folgenden Einzelpreise ist der Facharbeitertarif sowie Pflanzware aus einer Markenbaumschule. Detailliertere Angaben sind nur auf der Ebene einer abgestimmten Vorentwurfsplanung möglich.

Maßnahmen	Fläche / in m ²	EP/ in €	GP in €
1. Anlage einer naturnahen Parkanlage einschl. Einrichtungen und Wegebau	3.750	40,-	150.000,-
2. Anlage einer Obstbaumwiese	6.500	1,3	5.000,-
Gesamtsumme in € gerundet			155.000,-

Die Tabelle stellt die voraussichtlichen Kosten für die Flächen für Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen dar. In den Kosten sind berücksichtigt: Bodenbearbeitung (nur Feinplanum), Gehözlieferung und -pflanzung, Fertigstellungspflege (eine Vegetationsperiode), Gehölzqualitäten siehe Pflanzlisten.

Die Kosten werden vollständig durch den Vorhabenträger getragen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag nach § 12 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträger gesichert.

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 Gemeinde ermöglicht Spielflächen innerhalb der Naturerlebnisfläche. Zudem bestehen in Süsel selbst diverse Spielplätze. Auch dient der westlich gelegene Grillplatz gerade den größeren Kindern und Jugendlichen zum Spielen.

Durch das Vorhandensein der Grund- und Hauptschule mit der Sporthalle, der freiwilligen Feuerwehr und der Kirchengemeinde verfügt der Ort über ein reichhaltiges Freizeitangebot vor allem für Schulkinder.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von zusätzlichen luftverunreinigenden Stoffen (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet ist der Bau von maximal 76 Wohnungen zulässig. Das Quellverkehrsaufkommen zur morgendlichen Spitzenstunde (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) beträgt

aus dem Plangebiet ca. 27 Pkw pro Stunde. Der Verkehr verteilt sich in beide Richtungen über die Bäderstraße. Eine besondere Beeinträchtigung durch den Verkehr, der aus dem Plangebiet kommt, ist auf das angrenzende Baugebiet nicht erkennbar.

Innerhalb der Baufläche können sich außerdem nur Nutzungen im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung ansiedeln. Diese haben in der Projektplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt.

Zusätzliche gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

4.2 Immissionen

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Über die Straße an der Bäderstraße führt ausschließlich der Zielverkehr nach Süsel. Hierbei ist von ca. 500 Kfz/24 h auszugehen. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von einer innerörtlichen, geteerten Straße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in 20 m Entfernung ab Straßenmitte zum äußeren Rand des WA-Gebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung gemäß dem Bild A.1 dort tags ca. 53 dB und nachts ca. 42 dB zu erwarten. Die zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55 dB und nachts 45 dB. Folglich werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Nördlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von 250 m die Landesstraße L 309. Gemäß der Verkehrsmengekarte von 2000 wurden auf ihr im Mittel ca. 8.777 Kfz/24 h gezählt. Bei der L 309 handelt es sich um eine überörtliche, geteerte Straße. Gemäß dem Bild A.1 sind im Plangebiet tags ca. 54 dB zu erwarten und nachts ca. 47 dB. Die zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind folglich nachts um ca. 2 dB überschritten.

Allerdings beträgt die zulässige Verkehrsgeschwindigkeit auf der L 309 in dem nördlich gelegenen Bereich weitgehend 70 km/h. Somit ist gemäß dem Bild A.2 ein Korrekturabzug von 2,5 dB zulässig. Weiterhin befinden sich zwischen dem Plangebiet und der L 309 auf ca. 70 m Länge dichte Waldanpflanzungen mit bleibenden Unterholzausbildungen. Hierfür kann ebenfalls eine Schallpegelminderung von 4 dB ange-

setzt werden. Insgesamt werden – nach Berücksichtigung der Schallpegelminderungen – die zulässigen Orientierungswerte am Tage (dann 47,5 dB) und in der Nacht (dann 40,5 dB) eingehalten.

Fazit: Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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 des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet werden.

Das auf den inneren Verkehrsflächen und das auf den Grundstücken neben der Retentionsfläche anfallende Oberflächenwasser werden im natürlichen Gefälle der geplanten Retentionsfläche zugeleitet. Dort verdunstet bzw. versickert das Wasser. Zusätzlich führt von dort ein Notüberlauf in das nördlich angrenzende FFH-Gebiet. Das übrige Regenwasser versickert vor Ort. Für die Grundstücke, auf denen das Regenwasser versickern soll, und für die Retentionsfläche sind im Rahmen der Projektplanung Bodengutachten vorzulegen, die die Versickerungsfähigkeit für jetzt und für zukünftige Prognosen eindeutig nachweisen. Nur unter diesen Voraussetzungen wird von einem Anschluss- und Benutzungszwang abgesehen.

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.

In Stichstraßen muss ein Wendeplatz mindestens den Durchmesser von 20,0 m aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-

Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hiefür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen sind. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der "Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein" vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Süsel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Süsel" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 48 m³/h erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Ausweisung eines Wohnbaugebietes in Süsel.

Parallel dazu fordert die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung sowie Grünordnungsplan.

**6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,
die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung und dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 12.960 m² Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere. Die Fläche ist von 2 Seiten durch Bebauung begrenzt sowie von der 3. Seite durch eine Gemeindestraße, der sich ebenfalls Bebauung anschließt. Zur vierten Seite hin grenzt das Plangebiet an einen befahrbaren, wassergebundenen und mindestens 3 m breiten Weg, an der das FFH-Prüfgebiet 1930-391 angrenzt. Dadurch, dass das Plangebiet selbst intensiv ackerbaulich genutzt wird, und von 3 Seiten von Bebauung umgeben ist, wirkt bereits ein gewisser Siedlungsdruck auf diese Fläche. Durch den befahrbaren Sandweg im Norden besteht eine weitere siedlungsbedingte Barriere zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden FFH-Prüfgebiet. Dadurch, dass das Plangebiet ständig der Bewirtschaftung und den Immissionen durch die angrenzenden Nutzungen ausgesetzt ist, hat die Fläche kaum Bedeutung für die Tiere. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nicht erkennbar. Im Übrigen bleiben die für die Tierwelt ökologisch wertvollen Gehölzstreifen am Rand des Plangebietes erhalten.

Schutzgut Pflanzen:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 12.960 m² Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Ent-

wicklungsfläche für Pflanzen. Aus den unter „Schutzgut Tiere“ genannten Gründen ist auch für die Pflanzenwelt keine wesentliche Beeinflussung durch diese Planung nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 12.960 m² Boden. Durch die Festsetzung einer lockeren Bebauung und der nicht vollständigen Ausnutzung der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 werden die Eingriffe in den Boden bereits gering gehalten. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden durch diese Planung nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 12.960 m² Boden. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll weitgehend vor Ort versickern. Nur das Regenwasser von den Verkehrsflächen und den Grundstücken, die an die Retentionsfläche grenzen, fließt in die Retentionsfläche und verdunstet oder versickert im Normalfall dort. Somit bleibt das Oberflächenwasser auch zukünftig im Plangebiet. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Fläche ist von 3 Seiten durch Bebauung begrenzt. Somit wirkt bereits ein gewisser Siedlungsdruck auf diese Fläche. Auf Grund dieser Situation ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Fläche ist von 3 Seiten durch Bebauung begrenzt. Die Planung dient der Lückenschließung. Zudem sind Bauhöhen und -dichten festgesetzt, die sich in die angrenzende Struktur eingliedern. Die vorhandene markante Gehölzstruktur parallel der L 309 bleibt gesichert. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Siehe Ziffer 3.1 der Begründung und Anlage 1 (Grünordnungsplan)

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Wie der Begründung unter Ziffer 4 sind keine Beeinträchtigungen vom bzw. im Plangebiet zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Nutzungen (siehe § 8 Baunutzungsverordnung) nicht möglich. Wie der Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Süsel und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Da das Baugebiet zu klein ist für zentrale wirtschaftlich arbeitende Anlagen, die ausschließlich erneuerbare Energien verwenden, wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 6.2 „Schutzgut Klima/ Luft“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2a, c und d:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Lärmimmissionen für die angrenzenden Nachbarn etwas erhöhen könnten. Wie der Ziffer 4.2 zu entnehmen ist, wird dies sicherlich geringfügig sein. Bei Nichtdurchführung der Planung würde stattdessen hier langfristig eine Baulücke bleiben. Diese würde sicherlich irgendwann nach verdichtet werden, da Gemeinden angehalten sind, vorhandene Bauflächen in zentralen Lagen intensiv zu nutzen. Somit entspricht die Gemeinde dem landesplanerischen Ziel, sparsam mit Boden umzugehen.

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere etwas reduziert. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auch weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Auch in diesem Fall wäre voraussichtlich der verbleibende Lebensraum für Tiere nicht größer, als bei dieser geplanten Bebauung.

Schutzgut Pflanzen:

Durch die bereits zulässige intensive landwirtschaftliche Nutzung hat der Bebauungsplan auf den Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen keinen Einfluss.

Schutzgut Boden:

Bei Durchführung der Planung dürfen 12.960 m² mehr neu versiegelt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt dieser Boden unberührt. Da der Baubedarf besteht, ist davon auszugehen, dass stattdessen die geplanten Häuser, und damit eine verbundene Bodenbeeinträchtigung, an anderer Stelle des Hauptortes Süsel entstehen.

Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung dürfen 12.960 m² erstmals versiegelt werden. Bisher versickert das Oberflächenwasser ungehindert vor Ort. Nun wird das Oberflächenwasser punktuell an bestimmten Standorten verstärkt versickert. Insgesamt bleibt das Oberflächenwasser aber im Plangebiet. Somit ändern sich die Entwässerungsverhältnisse gegenüber dem Ursprungsplan nicht wesentlich.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Bedeutung des Plangebietes mit 12.960 m² ist für das Klima bzw. für die Luft gering. Durch die Konzentration der geplanten Neubauf Flächen auf einen bereits vorbelasteten Bereich können andere Freiflächen am Ortsrand verschont bleiben, die wesentlich mehr Bedeutung für die Luft und das Klima haben. Daher ist diese Änderung einer Nullvariante vorzuziehen.

Landschaft:

Das Plangebiet ist von drei Seiten umbaut. Daher ist diese Fläche für das Landschaftsbild nicht von wesentlicher Bedeutung. Allerdings grenzt im Norden ein FFH-Prüfgebiet an. Durch die Planung wird der Grünpuffer in diese Richtung verstärkt. Daher ist diese Änderung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 2.2 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 2.1 f -

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Siehe Ziffer 3.1 der Begründung bzw. Grünordnungsplan

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Diese Fläche ist bereits von drei Seiten umbaut. Daher gilt sie als Baulücke. Nach dem Flächennutzungsplan ist sie die absolute Vorzugsfläche, da durch dessen Bebauung der Hauptort Süsel gestärkt wird. Andere Ausweichflächen gibt es in Süsel nicht. Wie der Anlage 2 zu entnehmen ist, wird in Mitten des Plangebietes eine Ver-

moorung vermutet. Daher gibt es hier kaum anderen Planungsmöglichkeiten.

6.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben bereits deutlich wurden:

Folgende Hinweise gab Kreis Ostholstein mit Schreiben vom 10.05.2006/10.05.2006 ab:

1. Die Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit den Schutzziele des nördlich angrenzenden FFH- Prüfgebiets DE-1930-391 Süseler Baum/ Süseler Moor sind darzulegen und die Beschaffenheit des Baugrundes hinsichtlich seiner Tragfähigkeit zu untersuchen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden ein Grünordnungsplan mit einer FFH-Vorprüfung und ein Bodengutachten erstellt (siehe Anlagen 1 und 2).

2. Die Entsorgung des gesamten Niederschlagswassers ist zu regeln.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen des Bodengutachtens geprüft. Auf dieser Grundlage wurde ein erstes Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet.

3. Die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird als erforderlich gesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt (siehe Anlagen 1).

b) Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, eine Neubaufäche in Süsel für Wohnbebauung in Süsel auszuweisen. Da das Gebiet an ein potentielles FFH-Gebiet grenzt, werden

in die Richtung zusätzliche Pufferzonen gesichert.

Die Planung bewirkt keine erhebliche Beeinflussung der Umwelt.

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

6.4 Zusammenfassende Erklärung

a) Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde die in Ziffer 6.3a genannten Hinweise gegeben und von der Gemeinde entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus gab es im weiteren Verfahren folgende Hinweise:

Kreis Ostholstein vom 07.02.2007:

Keine neue Wegeplanung ins angrenzende FFH-Gebiet → wird gefolgt.

Nabu vom 29.01.2007:

1. Es wird ein breiterer Puffer zum FFH-Gebiet empfohlen → wird abgewiesen, da keine Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele des Gebietes erkennbar ist.
2. Es soll jegliche menschliche Freizeitnutzung in der Ausgleichsfläche 1 unterbunden werden → wird abgewiesen, da dazu die Rechtsgrundlagen fehlen.

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 15.02.2007:

Nach mir vorliegenden Informationen kommen in dem Gebiet darüber hinausgehend noch der LRT 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition sowie kleinflächig der LRT „91 D0 Moorwälder“ vor. Die Verträglichkeitsprüfung der Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Erhaltungsziele der vorgenannten Lebensraumtypen ist zu erweitern. → wird gefolgt.

b) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung resultieren keine Hinweise zu Umweltbelangen.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Ziffer 6.4a zu entnehmen.

c) Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Die aus den genannten Anregungen beschlossenen Änderungen sind den Ziffern 6.4 a und b zu entnehmen. Andere Planungsmöglichkeiten gibt es auf Grund der in der

Begründung beschriebenen Rahmenbedingungen nicht.

7 Hinweise zur Bodenordnung

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 Teilversegelung 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.

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 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage

bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts 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.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die spätere Pflege der Grünflächen.

10 Beschluss der Begründung

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

Süsel, 09. 5. 07.




(Peter Bimberg)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist am 23.05.07 in Kraft getreten.