

GEMEINDE SÜSEL KREIS OSTHOLSTEIN



SATZUNG ÜBER DIE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31

„Nördlich des Bujendorfer Weges, westlich der Bujendorfer Landstrasse“ für den nördlichen Bereich des Teilgebietes II des Sondergebietes ‚Abfall / Bauschuttrecycling / Asphaltwerk‘ auf Teilflächen der Flurstücke 98/3 und 98/4 der Flur 4 Gemarkung Süsel-Middelburg

ALS VEREINFACHTE TEXTLICHE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

BEGRÜNDUNG



Luftbild mit bestehendem B-Plan Nr. 31 und Lage des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31
(Quelle: Google Earth 2013)

1.	Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung und Nutzung des Geltungsbereiches	2
2.1	Altlasten	3
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.1	Ziel und Zweck der Planung	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Erschließung	5
4.3.1	Verkehrliche Erschließung	5
4.3.2	Ver- und Entsorgung	5
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	5
5.	Auswirkungen der Planung	5
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	5
5.2	Immissionsschutz	5
6.	Beschluss über die Begründung	6

Anlage: Überlagerung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 31 mit Darstellung des geplanten Betriebsgebäudes

1. Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Bei dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 31 handelt es sich um eine vereinfachte textliche Änderung, so dass eine Planzeichnung nicht benötigt wird.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel aus dem Jahre 2004 stellt den Plangeltungsbe-
reich als Sondergebiet „Abfall / Bauschuttrecycling / Asphaltwerk“ dar.



Lage des Plangebietes

Abbildung 1

Auszug aus dem Flächen-
nutzungsplan der Gemein-
de Süsel aus dem Jahre 2004

- **Bebauungsplan**

Für den Plangeltungsbereich besteht zurzeit der Bebauungsplan Nr. 31, der seit dem 27.08.2004 rechtskräftig ist. Wie dem folgenden Planauszug zu entnehmen ist, ist das Teilgebiet II als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Abfall / Bauschuttrecycling / Asphaltwerk“ festgesetzt.



Abbildung 2 Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 31 der Gemeinde Süssel mit Lage des Plangebietes für die 2. Änderung des Bebauungsplanes und hinterlegtem Luftbild.

Mit Datum vom 05.01.2012 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 rechtskräftig. Der Geltungsbereich dieser B-Planänderung liegt südlich zwischen dem Bujendorfer Weg und der Landstraße (L 309). Diese Änderung wurde von der Gemeindevertretung durchgeführt, um eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die betrieblichen Erfordernisse der hier vorhandenen Deponie vorzunehmen und damit auch der Genehmigung des LLUR vom 05.05.2010 gerecht zu werden.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung und Nutzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Süssel, unmittelbar westlich der Bujendorfer Landstraße und hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Teilgebietes II des Sondergebietes im Bebauungsplan Nr. 31 (siehe Abbildung 2). Das Teilgebiet II wird gewerblich entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes genutzt.

2.1 Altlasten

Im Geltungsbereich liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

2.2 Bodendenkmale

Das archäologische Landesamt weist darauf hin, zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen sind.

Sollten jedoch während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Der Betreiber des Kieswerkes V und der Anlagen für Abfall- und Bauschuttrecycling sowie des Asphaltwerks an der Bujendorfer Landstraße in Süsel möchte seinen Firmensitz aus logistischen Gründen und zur Optimierung einzelner Betriebsabläufe von Neustadt in Holstein unmittelbar in das Sondergebiet verlegen.

Eine Zusammenlegung der technischen Abteilung in Neustadt mit den Produktionsstätten in Süsel ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlich. Durch die Zusammenlegung der technischen Abteilung, Kies- und Erdenwerke und der Asphaltproduktion mit angeschlossenem Labor soll eine betriebliche Einheit geschaffen werden, um die bisher vorhandenen innerbetrieblichen Reibungsverluste zu kompensieren.

Zunächst war vorgesehen, eine unmittelbar nördlich an das Sondergebiet angrenzende Fläche für die Errichtung des Betriebsgebäudes zu nutzen und den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 hierfür zu erweitern. Da eine Erweiterung des B-Planes in den Außenbereich planungsrechtlich jedoch nicht durchzusetzen war, beabsichtigt der Betrieb nunmehr, das Betriebsgebäude unmittelbar im Teilgebiet II des Sondergebietes des rechtskräftigen B-Planes zu errichten. Dieser Standort wird gewählt, weil ein anderer möglicher Standort für den Firmensitz in der Gemeinde Süsel in der Nähe des Sondergebietes nicht zur Verfügung steht. Für den neuen Standort innerhalb der überbaubaren Fläche des Sondergebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes erübrigt sich eine umfangreiche alternative Standortprüfung, da hier bereits entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, eine Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich wird und auch die vorgesehene Art der Nutzung sich in die vorhandenen Nutzungen einfügt.

Um die planungsrechtliche Situation abzuklären, hat der Betreiber des Kieswerkes V auf Empfehlung der Gemeinde Süsel zunächst eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Betriebsgebäudes im nördlichen Bereich des Teilgebietes II des Sondergebietes zu errichten. Auch wenn die Gemeinde Süsel hierfür Ihr Einvernehmen erteilt hat, hält der Kreis Ostholstein das geplante Vorhaben auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Planes Nr. 31 nicht für genehmigungsfähig, da das geplante Betriebsgebäude nicht erkennbar vorrangig der Zweckbestimmung des Sondergebietes gerecht wird, sondern im konkreten Fall auch einem anderen Zweck dient¹. Somit kann eine Genehmigungsfähigkeit nur im Zusammenhang mit einer Bebauungsplanänderung herbeigeführt werden.

¹ Im konkreten Fall soll das geplante Betriebsgebäude auch dem zusätzlichen Betriebszweig – Bauunternehmen für Straßenbau, Tiefbau und Umwelttechnik dienen.

Aus diesem Grunde hat der Betreiber des Kieswerkes V und der Anlagen für Abfall- und Bauschuttrecycling sowie des Asphaltwerks einen Antrag auf ein Bebauungsplanänderungsverfahren gestellt. Hiermit soll der Standort langfristig gefestigt und der Umfang der zulässigen Nutzungen erweitert werden, zumal südlich des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bereits Container mit Büronutzungen² vorhanden sind. Gleichzeitig sollen die damit verbundenen Arbeitsplätze in Süsel gesichert werden.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wie folgt zusammenfassen:

Erweiterung der textlichen Festsetzungen für das Teilgebiet II des Sondergebietes zugunsten eines Verwaltungsgebäudes, selbst wenn dies teilweise Zwecken dient, die über die im Text Teil B unter der Ziffer 1.1 Absätze 1 und 2 spezifizierten Nutzungen im bestehenden B-Plan Nr. 31 hinausgehen.

Da bereits jetzt Bürogebäude nicht gänzlich ausgeschlossen sind, werden die Grundzüge der Planung durch die vorgesehne Änderung nicht betroffen, so dass die Durchführung eines sog. „vereinfachten Verfahrens“ auf der Grundlage von § 13 BauGB gerechtfertigt ist. Letztlich dient die jetzt getroffene spezifizierende Festsetzung lediglich einer redaktionellen Klarstellung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für den B-Plan Nr. 31 der Gemeinde Süsel.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird durch diese B-Planänderung nicht verändert. Lediglich die zulässigen Nutzungen innerhalb des Teilgebietes II des B-Planes Nr. 31 werden durch den **Ziffer 2** der textlichen Festsetzungen dieser B-Planänderung spezifiziert.

So wird hierdurch geregelt, dass über die im Text Teil B unter der Ziffer 1.1 Absätze 1 und 2 spezifizierten Nutzungen im bestehenden B-Plan Nr. 31 hinaus ein Verwaltungsgebäude allgemein zulässig ist. Das Verwaltungsgebäude muss jedoch einem Betrieb dienen, der vom Grundsatz der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes gerecht wird.

Eine Wohnnutzung, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ist hierbei nicht zulässig. Dies wäre aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht vertretbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des bestehenden B-Planes gelten weiterhin und werden durch dieses Planverfahren nicht geändert. Lediglich das jetzt hier allgemein zulässige Verwaltungsgebäude wird auf einen max. zweigeschossigen Baukörper mit einer Grundfläche von max. 500 m² beschränkt.

² Mit Datum vom 29.08.2012 wurde südlich des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung unmittelbar neben der Waage die Aufstellung von Bürocontainern genehmigt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Bujendorfer Landstraße verkehrlich erschlossen. Die Erschließung eines Verwaltungsgebäudes kann problemlos über die bestehende Zufahrt im Norden erfolgen.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für ein Verwaltungsgebäude ist von der Bujendorfer Landstraße aus möglich.

Der Zweckverband Ostholstein weist darauf hin, dass Löschwasser nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt wird. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und dem Zweckverband zu vereinbaren.

Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 31 gelten weiterhin und werden durch dieses Planverfahren nicht geändert.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Durch die hier vorgenommene Änderung des B-Planes Nr. 31 werden die oben beschriebenen Belange nicht betroffen. Auch ist in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm der südlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen des Plangeltungsbereiches vorbelastet.

Wohnnutzungen sind in dem Plangebiet deshalb ausgeschlossen. Dies gilt auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zur Veranschaulichung der beabsichtigten konkreten Planung für das Verwaltungsgebäude ist dieser B-Planänderung ein Plan beigelegt, dem der beabsichtigte Standort des Gebäudes entnommen werden kann. Hierbei ist zum Schutz der Büronutzung vorgesehen, das Verwaltungsgebäude durch einen bepflanzten Wall nach Süden und Westen abzuschirmen.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Süsel in der Sitzung am 18.12.2014 gebilligt.

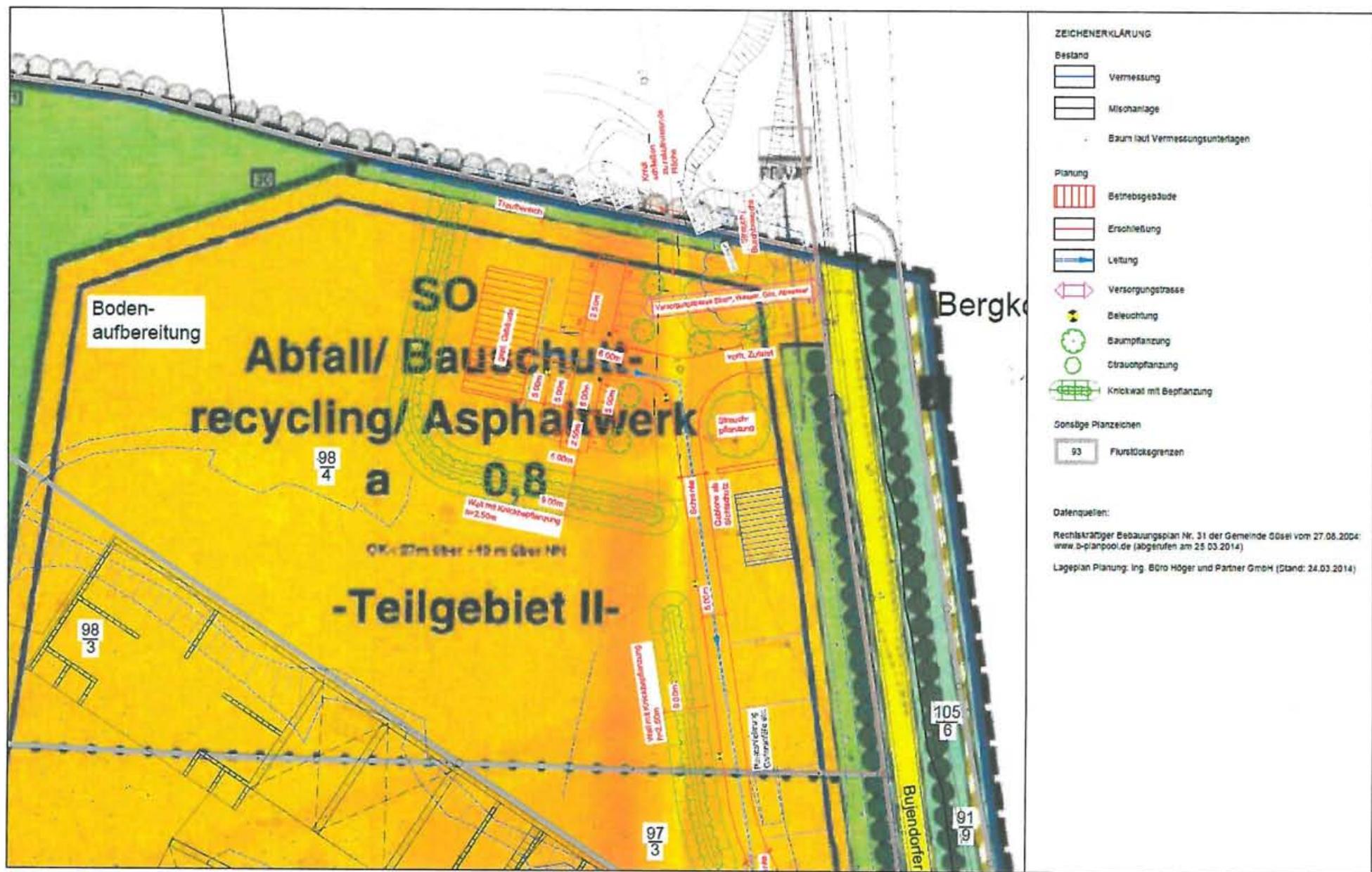
Süsel, 09.01.2015




(Reinholdt)
- Bürgermeister -

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de



Anlage zur Begründung Überlagerung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 31 mit dem geplanten Betriebsgebäude als Darstellung ohne Normcharakter (Quelle: Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA 27.03.2014 unter Verwendung der Planung des Ing.-Büros Höger und Partner GmbH vom 24.03.2014)