

Stand: 26. März 2015

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ERGÄNZUNGSSATZUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE SÜSEL

über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Ab-
rundung des Gebietes im südlichen Bereich der Ortslage Ottendorf,
beidseitig der Straßen "Kühldreder" und "Sandfleth"



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	Planbegründung	6
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	6
2.2	Städtebauliche Entwicklungsrichtung	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Grünplanung	8
3	Emissionen und Immissionen	11
3.1	Emissionen	11
3.2	Immissionen	12
4	Ver- und Entsorgung	13
4.1	Stromversorgung	13
4.2	Wasserver- und -entsorgung	13
4.3	Löschwasserversorgung	14
4.4	Müllentsorgung	14
4.5	Erdgasversorgung	14
5	Hinweise	15
5.1	Bodenschutz	15
5.2	Altlasten	15
5.3	Archäologische Kulturdenkmäler	15
6	Städtebauliche Daten	16
6.1	Flächenbilanz	16
6.2	Bauliche Nutzung	16
7	Kosten für die Gemeinde	16
8	Beschluss der Begründung	16

- Anlage: Geruchsgutachten durch das Büro „Lücking & Härtel GmbH“ aus Schildau, Berichtsnummer 0289-S-01-05.09.2014/0, vom 05.09.2014 [Geruch]
- Anlage: Stellungnahme zu Geräuschimmissionen durch das Büro „Lücking & Härtel GmbH“ aus Schildau, vom 19.09.2014 [Geräusche]
- Anlage: Bodengutachten vom Dipl.-Ing. Büro Egbert Mücke aus Kiel, 206/14 qu/bg-pa, vom 17.09.2014 [Boden]
- Anlage: Stellungnahme zu den Biotopen „Gehölzstreifen“ und „Senke auf der Wiese“ durch das Büro „PLANUNG kompakt LANDSCHAFT“ vom 19.09.2014 [Biotope]

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Satzung

Das Ziel der Aufstellung der Abrundungssatzung besteht darin, eine Baulücke zu schließen und der Bebauung zuzuführen.

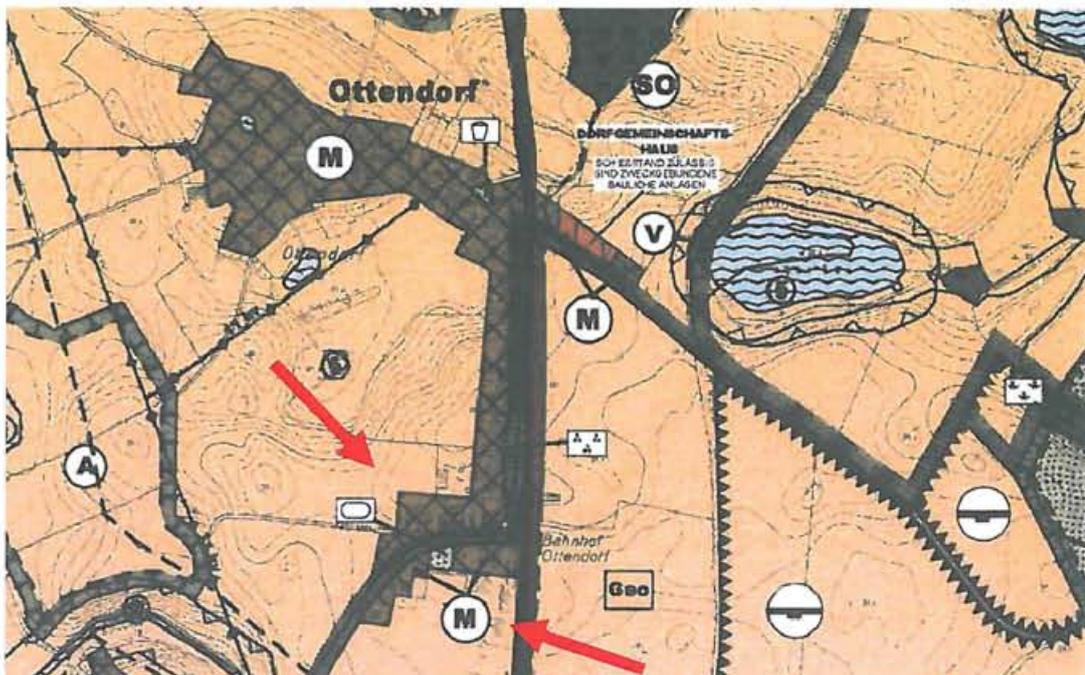
1.1.2 Zwecke der Satzung

Im Bereich südlich der Straße „Sandfleth“ ist langfristig die Bereitstellung von drei Bauflächen geplant. Die östlich gelegene Baufläche soll kurzfristig bebaut werden. Auf der verbleibenden Fläche besteht ein öffentlich genutzter Bolzplatz. Es ist eine schrittweise Realisierung der Bebauung angestrebt. Vorerst ist lediglich die Bebauung der östlichen Baufläche vorgesehen. Die beiden westlichen Bauflächen sollen weiterhin als öffentlicher Bolzplatz genutzt werden. Eine Befristung der Nutzung ist vertragsrechtlich nicht festgelegt.

Aufgrund der Größe der Baulücke von 70 m, wird die Fläche nicht dem Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet. Da eine reine Wohnbebauung nicht die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 BauGB erfüllt, kann zurzeit keine Baugenehmigung erteilt werden.

Ottendorf ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt (siehe Bild 1). Das Plangebiet liegt weitgehend in dieser Fläche. Bestandteil dieser Darstellung ist zusätzlich eine ca. 1.000 m² umfassende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“.

Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

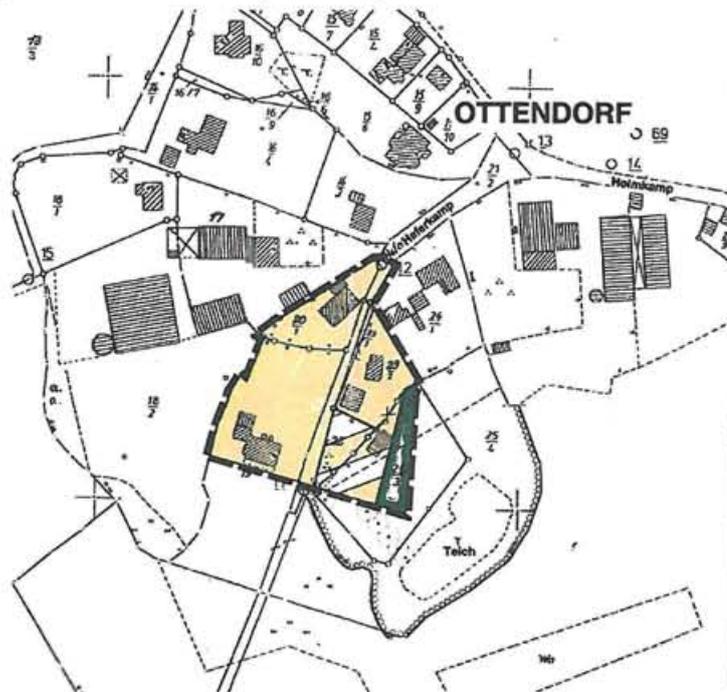


Da am nordöstlich gelegenen Dorfgemeinschaftshaus Spielflächen bereit stehen, ist die Sicherung dieses Platzes nicht dringend erforderlich.

Insgesamt entspricht die Planung somit den wesentlichen Zielen des Flächennutzungsplanes.

In Ottendorf wohnten am 25.05.1987 insges. 216 Einwohner in 74 Wohngebäuden (= Belegungsdichte von 2,9). Bei Aufstellung der Abrundungssatzung Ottendorf am 04.01.2001 wurden 7 Baulücken ermittelt sowie eine neue Baufläche ausgewiesen. In der Begründung erfolgte die Feststellung, dass nur zwei Baulücken realistisch zur Verfügung stehen.

Bild 2: Auszug aus der Abrundungssatzung Ottendorf



Aktuell stellt sich die Situation so dar, dass

- eine potentielle Baulücke als Ackerzufahrt dient und
- 5 potentielle Bauflächen als Gartenflächen genutzt werden. Da in Ottendorf große Grundstücke charakteristisch sind, ist von einer Bebauung dieser Flächen kaum auszugehen.

Somit fehlt es an realistisch verfügbaren Bauflächen.

Der „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)“ ermöglicht den Gemeinden bzw. Orten ein Wachstum von 10 % des Wohnungsbestandes; bezogen auf den Stand vom 31.12.2009. Selbst wenn vom Wohnungsbestand vom 25.05.1987 ausgegangen wird, ist ein Wohnungswachstum von 7 bis 8 Wohnungen zwischen den Jahren 2010 bis 2025 möglich.

Es besteht ein Bedarf an Baugrundstücken für Bauwillige, die im ländlichen Raum aufgewachsen sind und hier immer gelebt haben. Diesem Bedarf soll durch die Ausweisung neuer Bauflächen entsprochen werden, bei Einhaltung der landesplanerischen Zielvorgaben. Die Planung soll langfristig drei neue Baugrundstücke schaffen. Somit wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

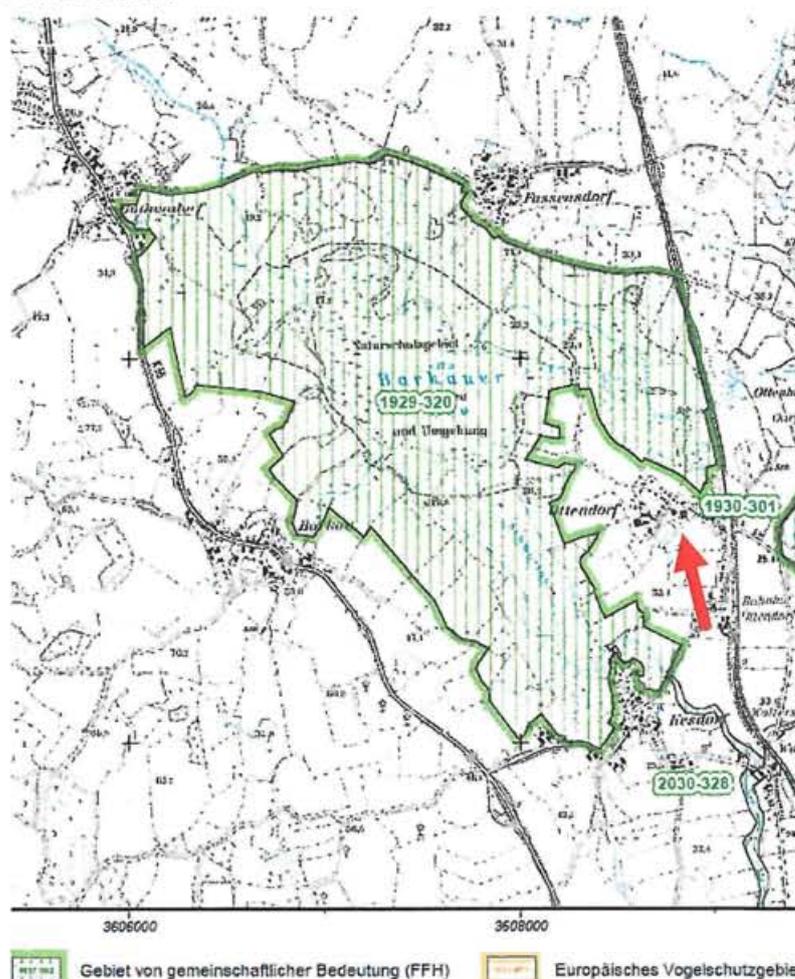
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Ottendorf als ländlichen Raum ein.

Gemäß dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Ottendorf in einem „Gebiet mit touristischer Bedeutung“ sowie dem Naturpark „Holsteinsche Schweiz“. Die Fläche außerhalb von Ottendorf gilt als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt“. Dieses dient insbesondere dem Schutz des westlich gelegenen Naturschutzgebietes „Barkauer See“.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (siehe Bild 1) sowie eine ca. 1.000 m² umfassende Grünfläche als „Bolzplatz“ dar. Die Planung sieht die Umwandlung dieser Grünfläche in ein Baugebiet vor. Auf Grund der geringen Größe der Grünfläche wird die Planung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan eingestuft.

Bild 3: Lage FFH-Gebiet



Westlich des Plangebietes liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1929-320 „Barkauer See“. Erhaltungsgegenstand ist die Erhaltung - gemäß dem Managementplan DE 1929-320 „Barkauer See und Umgebung“ - folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie.

a) „von besonderer Bedeutung

3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition

9180* Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)

91D0* Moorwälder

b) von Bedeutung

1355 Fischotter *Lutra lutra*

Übergreifendes Erhaltungsziel ist die Erhaltung des Barkauer Sees als natürlicher eutropher Flachsee mit typischer Verlandungsvegetation, umgeben von artenreichen Grünlandbereichen, Hochstaudenfluren, Röhrichten und Großseggenriedern, Weiden- und Erlenbrüchen und Quellen, insbesondere auch als Lebensraum für den Fischotter sowie einer artenreichen Vogelfauna.“

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den südlichen Bereich von Ottendorf, da nur hier ein städtebaulicher Ordnungsbedarf gesehen wird.

2 PLANBEGRÜNDUNG

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 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 [Geruch] 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 genannter Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

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

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

In dem südlichen Bereich der Dorfschaft Ottendorf werden beidseitig des Kühlreders und des Sandfleths alle Flächen in den Geltungsbereich der Abrundungssatzung einbezogen, die:

- bereits bebaut sind. Für die bebauten Flächen erfolgt somit zukünftig eine „Klarstellung“ der baurechtlichen Betrachtung sowie
- der städtebaulichen Abrundung des Ortes dienen und daher in den Ort mit einbezogen werden; jedoch bisher als Außenbereich gelten und daher nicht ohne Abrundungssatzung bebaubar sind.

Diese Flächen werden gekennzeichnet als:

a) Bauflächen = Klarstellungssatzung

Hier besteht das Ziel darin, die Grenze zwischen dem bebauten Ortsteil festzulegen. Die Flächen die in diesem Bereich liegen, sind zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Alle anderen Bereiche östlich, südlich und westlich der Ergänzungssatzung gelten zukünftig als Außenbereich nach § 35 BauGB.

Über die gekennzeichneten „*Bauflächen*“ sind weitere Neubauten auf den Flächen zulässig, die wie folgt benannt sind:

b) Zusätzlich einbezogene Bauflächen = Abrundungssatzung

Hier soll die städtebauliche Entwicklung auf ein ortsverträgliches Maß eingegrenzt werden. Daher erfolgt die Festsetzung, dass die Mindestbreite der Baugrundstücke von Neubauten innerhalb der im „*Teil A: Planzeichnung*“ gekennzeichneten "Zusätzlich einbezogene Bauflächen" mindestens 20 m senkrecht der dazugehörigen Erschließungsstraße beträgt. Somit können hier maximal drei neue Baugrundstücke entstehen.

Zudem wird die Bauweise der Häuser für den Fall, dass diese ausschließlich als Wohngebäude errichtet werden, auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. In Einzelhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und in Doppelhaushälften auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

Fazit zu 2a): Der Geltungsbereich der Satzung grenzt den bebaubaren Innenbereich vom unbebaubaren Außenbereich in einer städtebaulich verträglichen Form ab. Zudem erfolgt eine harmonische Abrundung der Ortslage gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass nur eine dem Bestand angepasste bauliche Entwicklung des Ortes möglich ist. Somit ist die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2.2 Städtebauliche Entwicklungsrichtung

Geplant ist eine schrittweise Erschließung der „*zusätzlich einbezogenen Bauflächen*“.

Die Situation stellt sich so dar, dass der Bolzplatz der Öffentlichkeit dient. Die Fläche selbst ist nicht im Eigentum der Gemeinde. Zurzeit sichern vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde die öffentliche Nutzung des Bolzplatzes für die reine Spielnutzung (nicht Vereinssport) ab.

Wenn der Bolzplatz nicht weiter betrieben werden soll, bestehen keine Bedenken gegen eine Bebauung. Somit ist folgende Entwicklung innerhalb dieser Baulücke möglich:

Bild 4: Entwicklungsphasen

Kurzfristige Bebauung



Mittelfristige Bebauung



2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Sandfleth“ erschlossen. Von dieser Straße besteht eine kurze Anbindung in Richtung Osten an die Landesstraße L 309 sowie nach Südwesten – in Richtung Kesdorf – zur Kreisstraße K 55.

Somit besteht eine gute Anbindung an das gemeindliche und regionale Verkehrsnetz.

2.4 Grünplanung

2.4.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im unmittelbaren Anschluss an die geplanten *"zusätzlich einbezogenen Bauflächen"* ist die Erneuerung eines vorhandenen Regenentwässerungs- und Drainagesystems geplant. Werden die Leitungen in die Gehölzstreifen gelegt, erfolgt häufige eine Beeinträchtigung durch Baumwurzeln. Daher erfolgt die Verschiebung des Ausgleiches nach Süden und zwar in einen Bereich, der durch eine Weidenreihe vorgeprägt ist. Die dazwischenliegende Fläche wird als *„Fläche für die Landwirtschaft“* gesichert.

Da der Ausgleich der Bebauung vorgelagert ist, wirkt er als Aufwertung des Landschaftsbildes.

Der Grünstreifen wird mit der Zweckbestimmung *„Gehölzschutzstreifen“* gesichert und mit einer *„Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) überlagert.

Der Text-Teil definiert darüber hinaus, dass die *„Fläche zum Anpflanzen“* je angefangenen Quadratmeter mit mindestens einem heimischen, standortgerechten Gehölz heimischer Herkunft zu bepflanzen ist.

Textlich erfolgt zudem die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen innerhalb der *"zusätzlich einbezogenen Bauflächen"*.

Da es sich bei der Planung um eine *„bewusste“* Ergänzung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.4.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden u. a. Neueingriffe vorbereitet, die nach § 34 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung im Bereich der „zusätzlich einbezogenen Bauflächen“ zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die nach § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB auszugleichen sind:

Nach o. g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

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.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
Zusätzlich einbezogene Baufläche	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 3 x 150 - 0 =	450
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 3 x 75 - 0 =	225
	Gesamt	Ca. 675

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und in geringem Maße als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Der östliche Teil des Plangebietes wird in seiner Gesamtheit als Weidefläche für Kühe intensiv genutzt. Der westliche Teil dient als öffentlich zugänglicher Bolzplatz. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe Anlage [Biotope]).

Der Schutzstatus des DE 1929-320 „Barkauer See“ bezieht sich auf bestehende Landschaftsformationen sowie den Schutz des Fischotters. Die Fläche dient weder dem Fischotter noch befinden sich hier Strukturen, die auf einen Biotopstatus verweisen könnten.

Somit ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Artenschutzes erkennbar.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 675 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren heutigen - bereits intensiven - Nutzungsform sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 675 m² in der Ergänzungsfläche führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf

Grund der geringen Größe der g. Flächen bzw. deren heutigen – bereits intensiven – Nutzungsform sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Ackerfläche bzw. Bolzplatz genutztem Boden 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 dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt im Ort. Der Ortsrand wird jedoch nicht wesentlich verändert, da dieser bereits durch eine intensive Bebauung in Richtung Norden, Osten und Westen sowie einer Weidenreihe geprägt ist, die zukünftig aufgewertet wird. Auf Grund dieser Struktur ist das Plangebiet kaum einsehbar. Neue und wesentliche Eingriffe erfolgen in das Landschaftsbild nicht.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Grünflächen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten. Im Änderungsbereich können ca. 675 m² erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 338 m². Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst ca. 340 m². Somit kann der Ausgleich vor Ort erbracht werden.

Landschaftsbild: Die Planung sichert als eine Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung eines Gehölzschutzstreifens in der südlichen Verlängerung des Ortsrandes. Diese Maßnahme dient der optischen Betonung des Ortsrandes.

Zusammenfassung: Die Veränderung der Bodenstrukturen stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, ist dieser geringfügig und ausgleichbar. Daher gilt er nach dem BNatSchG nicht als „wesentlicher“ Eingriff. Insgesamt ist dieser daher vertretbar.

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 der geltenden Richtlinie vollständig ausgeglichen wird.

In der Satzung wird gesichert, dass ein mind. 3 m breiter und 42 m langer Grünstreifen je Baufläche zu pflanzen ist. Für die Erbringung darüber hinausgehender Ausgleichsmaßnahmen wird somit kein begründetes Erfordernis gesehen.

c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Begünstigten zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in € Netto
1.	380 Gehölze auf Gehölzstreifen	6,00 € je St.	2.280,00
2.	zu erwartende Kosten:		2.280,00

d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 135a Abs. 1 BauGB ist von dem jeweiligen Vorteilsnehmer zu tragen.

Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag, in dem festgelegt ist, dass die Pflanzungen zum Zeitpunkt der Errichtung der jeweiligen Anlagen ausgeführt und – je nach Bauabschnitt - schrittweisen durchgeführt werden müssen.

Wie dem Punkt b zu entnehmen ist, soll der Ausgleich schrittweise erbracht werden (siehe Bild 4). Da die Fläche einem Eigentümer gehört, ist diese stufenweise Umsetzungsform real umsetzbar.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und zur Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Fazit zu 2c): Die Planung führt 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 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Planung ermöglicht die Ansiedlung von max. drei Wohngebäuden mit höchstens sechs Wohnungen. Neue, wesentliche Verkehrsbewegungen erzeugt die Planung folglich nicht. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

Zusätzliche, gesundheitsbeeinträchtigende Emissionen sind daher nicht zu erwarten.

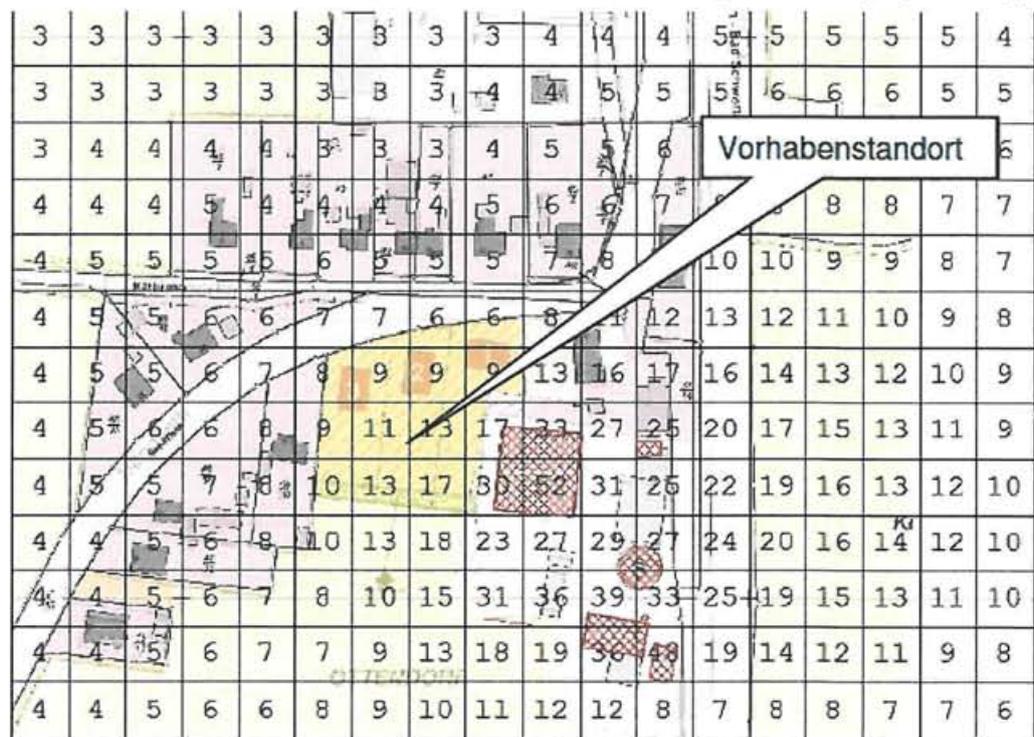
Fazit zu 2b): Innerhalb des Plangebietes erfolgen vor allem Umnutzungen. In Anlehnung an § 34 Baugesetzbuch sind hier nur Nutzungen möglich, die sich in die „dörfliche Struktur“ einpassen. Somit werden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Abrundungssatzung erfüllt.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

a) Landwirtschaftliche Nutzung:

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Um die von ihm ausgehenden Immissionen zu ermitteln, wurde zwischenzeitlich ein Geruchsgutachten durch das Büro „Lücking & Härtel GmbH“ aus Schildau, Berichtsnr. 0289-S-01-05.09.2014/0, vom 05.09.2014, erstellt (siehe Anlage [Geruch]).



Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im straßenparallelen Bereich der Neubaufflächen eine Geruchsstundenhäufigkeit von 9 % der Jahresstunden als belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung prognostiziert wird. Dieser Wert liegt unter 15 % Geruchsstundenhäufigkeit (siehe folgendes Bild; alle Kästchen < 15), der nach der GIRL in Dorfgebieten zulässig wäre.

Um ein Wohnen und Arbeiten nur da zu ermöglichen, wo keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wird die Fläche der Klarstellungssatzung entsprechend gekennzeichnet, in der nur privilegierte Wohn- und Arbeitsgebäuden nach der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) i. d. F. v. 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008 (entspricht mehr als 15 % Geruchsstundenhäufigkeit) zulässig sind.

Weiterhin können zeitlich begrenzt auftretende Geräuschimmissionen zum einen in der Erntezeit aus dem Betrieb der Getreidetrocknung und zum anderen durch das Absetzen der Kälber von den Mutterkühen und dem nachfolgenden „Zurufen“ der Tiere verursacht werden. Um die Auswirkungen zu untersuchen, wurde eine Stellungnahme zu Geräuschimmissionen erstellt (siehe Anlage [Geräusche]). Diese

kam zum Schluss, dass eine erhebliche Belästigung durch die g. Geräusche ausgeschlossen werden kann.

b) Bahntrasse Lübeck-Kiel:

Die „zusätzlich einbezogenen Bauflächen“ liegen ca. 75 m von der Bahntrasse Kiel – Lübeck entfernt.

Nach dem Gutachten Nr. 11-10-1 „*Geräuschimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Heinteichkoppel“ der Stadt Eutin*“ vom 07.10.2011, erstellt durch Dipl.-Ing. Volker Ziegler aus Mölln ist ein Emissionspegel von

63,5 dB (A) tags und
56,9 dB (A) nachts in 25 m Entfernung – ab Gleismitte –

auszugehen.

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) empfiehlt für Dorfgebiete folgende Orientierungswerte:

Tags = 60 dB (A) und
Nacht = 50 dB (A).

Pegel des Schalldrucks und Pegel der Schallintensität nehmen gleichermaßen mit der Entfernung von der Schallquelle ab – mit 6 dB pro Abstandsverdopplung. Somit werden bereits in einem Abstand von 50 m die Orientierungswerte nur noch nachts um ca. 0,9 dB (A) überschritten. In 75 m Entfernung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte vollständig eingehalten werden.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert der Zweckverband Ostholstein (ZVO). Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt zurzeit über Kleinkammerkläranlagen.

Für die Niederschlagsentsorgung ist ebenfalls der ZVO verantwortlich. Für die Entwässerung des Regenwassers im Plangebiet bestehen folgende Varianten:

1. Für jede „*zusätzlich einbezogene Baufläche*“ nach der Abrundungssatzung ist eine eigenständige und unabhängige Rückhaltung gemäß den Vorgaben des Bodengutachtens vom Dipl.-Ing. Büro Egbert Mücke aus Kiel, 206/14 qu/bg-pa, vom 17.09.2014 (siehe Anlage [Boden]), herzustellen; oder

2. die vorhandenen Verrohrungen und Drainagen dem Flurstück 46/25 werden wie folgt erneuert und ihrer Leistungsfähigkeit aufgewertet:
 - Neuverlegung Verrohrungen und Drainagen mit entsprechend groß dimensionierten Rohr- und Drainageleitungen vom Flurstück 46/10 aus bzw. der Ackerfläche mit dem Flurstück 46/25 nach Norden, parallel des geplanten Grünstreifens in Richtung Osten und weiter an den Sandfleth bzw. zur Bahntrasse,
 - mit Anschluss aller vorhandenen und geplanten Wohngebäude auf den g. Flurstücken und der Ackerfläche,
 - und Ausbaggerung der vorhandenen Senke südlich des Bolzplatzes, um hier ein Rückhaltebecken zu schaffen:

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Süsel wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen (bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h bei „*kleiner Gefahr der Brandausbreitung*“ abzusichern.

Die Löschwasserversorgung mittels Hydranten wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, durch das Leitungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein sichergestellt. Allerdings kann aus dem Trinkwassernetz nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und dem ZVO zu vereinbaren.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den ZVO.

4.5 Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch den ZVO.

5 HINWEISE

5.1 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“.

5.2 Altlasten

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.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologische Kulturdenkmäler

Bisher können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Wenn während der 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 (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Bestand	24.690 m ²
Neuplanung	1.810 m ²
Grünfläche	380 m ²
Gesamt	ca. 26.880 m ² (2,69 ha)

6.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der möglichen Wohnungen um max. sechs. Bei einer Belegungsdichte von 2,9 ist von ca. 17 zusätzlichen Einwohnern in der Gemeinde Süsel auszugehen.

7 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

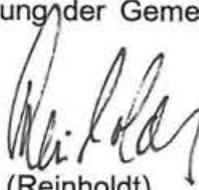
Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 BESCHLUSS DER BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel am 26. März 2015 gebilligt.

Süsel, den 15. 04. 2015




(Reinholdt)
Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung ist am 24. 04. 2015 in Kraft getreten.