



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Planungserfordernis	3
2.	Planung	4
2.1	Bebauung	4
2.2	Verkehr	4
2.2.1	Stellplätze	5
2.2.2	Parkplätze	5
2.3	Grünordnung	5
2.3.1	Grünplanung	5
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	6 – 7
2.3.3	Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen	7 – 9
2.3.4	Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
2.3.5	Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
2.3.6	Umweltbericht	9 – 10
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	10
3	Immissionen	10
4.	Ver- und Entsorgung	11
4.1	Stromversorgung	11
4.2	Wasserver- und -entsorgung	11
4.3	Müllentsorgung	11
4.4	Gasversorgung	11
4.5	Löschwasserversorgung	11 - 12
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
6.	Kosten	12
7.	Beschluss über die Begründung	12

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Süsel für das Gebiet "Moorkrog" nördlich der Straße An der Bäderstraße in Süsel, begrenzt im Nordosten durch den von der Straße An der Bäderstraße in Richtung Bundesstraße verlaufenden Wanderweg und im Westen durch das bebaute Flurstück 61/3;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Für das Plangebiet gilt seit dem 06.10.1995 der Bebauungsplan Nr. 24.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloss am 4. Oktober 2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24.

#### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Süsel. Es ist im Süden begrenzt durch die Straße An der Bäderstraße, im Osten durch den von der Straße An der Bäderstraße in Richtung Bundesstraße verlaufenden Wanderweg und im Westen durch das bebaute Flurstück 61/3.

#### **1.3 Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 24 hat zum Ziel, dass Flurstück 61/2 einer Bebauung zuzuführen und die Schließung der Baulücke auf dem Flurstück 39/2 zu ermöglichen.

Diese Baulücke soll nun einer Bebauung zugeführt werden. Allerdings entstand zwischenzeitlich an dem vorhandenen Haus auf dem Flurstück 61/2 ein Wintergarten, so dass die Baulückenbreite für eine Bebauung zu schmal ist.

Bedingt durch die Tatsache, dass die bebaubare Fläche auf dem westlich gelegenen Flurstück 61/3 über eine sehr hohe Bautiefe verfügt, bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen die Anpassung der bebaubaren Fläche und der baulichen Verdichtung im Änderungsbereich. Somit wird ein städtebauliches Planungserfordernis für die Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 gesehen.

## 2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Baugebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

Verkehrsfläche	360m <sup>2</sup>	13%
Verkehrsgrün	90m <sup>2</sup>	3%
Ausgleichsfläche	240m <sup>2</sup>	9%
Baufläche	2.100m <sup>2</sup>	75%
<hr/>		
Größe Baugebiet insgesamt:	2.790m <sup>2</sup> 0,28ha	100%

### 2.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

#### Planzeichnung:

- ⇒ Die bebaubare Fläche wird – in Anpassung an die westlich angrenzende Baufläche - auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt.
- ⇒ Die Baugrenze orientiert sich zukünftig an den neuen Zuschnitt der geänderten Baufläche. Dabei wird jedoch der Übergang der Baugrenze zum westlich gelegenen Baufenster erhalten. Gleichzeitig erhöht sich der Abstand zum vorhandenen Knick. Bedingt durch die Tatsache, dass die Baugrenze nach Norden erweitert wird, ist keine Einschränkung gegenüber dem Ursprungsplan ersichtlich.
- ⇒ Die Grundflächenzahl wird von 0,25 auf 0,20 reduziert. Bisher konnten ca. 304m<sup>2</sup> bebaut werden. Durch das vergrößerte Baugebiet erhöht sich die bebaubare Fläche auf ca. 420m<sup>2</sup>. Auf dem westlich gelegenen Flurstück sind ca. 600m<sup>2</sup> bebaubar. Somit passt sich die Änderung in die angrenzende Baustruktur ein.

Die textliche Festsetzung zur Dachgestaltung wird unverändert übernommen. Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes gelten inhaltlich fort.

### 2.2 Verkehr

Bezüglich der Erschließung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

- ⇒ Der nördlich an der Bäderstraße gelegene Radweg wird dem heutigen Bestand angepasst. Durch den Versprung im östlichen Abschnitt ist die Pflanzung von den 3 ursprünglich geplanten straßenbegleitenden Bäumen nicht möglich. Daher wird auf deren Festsetzung verzichtet.
- ⇒ Zusätzlich erfolgt die Darstellung der Zufahrten zu den beiden möglichen Baugrundstücken.

Die verbleibenden zeichnerischen Festsetzungen werden in ihrer Darstellung nur aktualisiert, jedoch nicht inhaltlich geändert. Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes gelten inhaltlich fort.

### 2.1.1 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen Flurstücken untergebracht werden.

### 2.1.2 Parkplätze

Auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 – sind je 3-6 Pflichtstellplätze 1 Parkplatz zu schaffen. Die Möglichkeit zur Anordnung der Parkplätze besteht entlang der Straße An der Bäderstraße im öffentlichen Verkehrsraum.

## 2.3 Grünordnung

### 2.3.1 Grünplanung

Bezüglich der Grünordnung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

#### Planzeichnung:

- ⇒ Auf die Festsetzung der Gartenfläche wird verzichtet. Die Planung ermöglicht die bauliche Erweiterung von nur 116m<sup>2</sup> gegenüber dem Ursprungsplan. Die verbleibende Fläche ist gemäß Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen. Eine wesentliche Änderung der Grünstruktur gegenüber der Ursprungsplanung ist folglich nicht zu erwarten.
- ⇒ Die Knickabsicherung wird auf den gesamten Bestand erweitert.
- ⇒ Im Norden des Grundstückes erfolgt die Sicherung einer Ausgleichsfläche. Auf der geplanten Ausgleichsfläche befindet sich neben einigen Obstbäumen ein größeres Gartenhäuschen. Dieses Häuschen muss bei der geplanten Extensiv-nutzung entfallen. Ansonsten kann die ausgewiesene Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die angestrebte Ausgleichsfunktion nicht erfüllen.

#### Text-Teil:

- ⇒ Es wird die Festsetzung aufgenommen, dass die Ausgleichsfläche als Extensivgrünland zu bewirtschaften ist. Das heißt, die Fläche ist höchstens 1-2x im Jahr zu mähen bei Abfuhr des Mähgutes und ohne Düngung und ansonsten der Eigenentwicklung zu überlassen. Eine Weidetierhaltung ist unzulässig.
- ⇒ Weiterhin regelt der Text-Teil verbindlich, dass die Maßnahme als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet gelten.

Die verbleibenden textlichen Festsetzungen werden in ihrer Formulierung aktualisiert, jedoch nicht inhaltlich geändert.

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes gelten inhaltlich fort.

### 2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 24 untersucht und ausgeglichen worden. Daher bezieht sich die Untersuchung des Eingriffes nur auf die Änderung selbst.

#### Bewertungsgrundlage

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter

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

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

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Durch eine Umwandlung einer Gartenfläche in ein Wohngebiet mit 1 Haus und Gartenfläche kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden.

#### Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Haus, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann

er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch den Bau eines Gebäudes, der Nebenanlagen und Stellplätze. Der Bebauungsplan enthält überschlägig folgende zusätzliche Eingriffsfläche:

Bauflächen (auf dem Flurstück 39/2):	ca. 174m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

#### Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 174m<sup>2</sup>) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

#### Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenfläche genutzten Böden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den Eingriff nicht zu erwarten.

#### Landschaftsbild

Die Baulücke ist im Osten und Westen durch Bebauung begrenzt und im Norden durch einen intakten Knick. Daher besteht von außerhalb keine Einsicht in das Gebiet. Die Errichtung eines Einzelhauses im rückwärtigen Bereich des Plangebietes führt daher zu keinen Beeinträchtigungen ins Landschaftsbild.

### **2.3.3 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen**

#### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

##### A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 174m<sup>2</sup> großen Gartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Insgesamt wird jedoch der relativ hohe Anteil der Gartenfläche erhalten.

**Boden**

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, wird gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen in einem Verhältnis von mindestens 1:0,5, d.h. es werden Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der nach dem Bebauungsplan maximal zulässigen neuen Überbauung auszugehen. Diese richtet sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Im Änderungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, d.h. maximal dürfen 20% der Grundstücksfläche überbaut, bzw. versiegelt werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% für Nebenanlagen (Garagen, Carports, Zufahrten) möglich, wenn dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )		neu auszugleichende Versiegelungsfläche (m <sup>2</sup> )
	zulässig im Bebauungsplan Nr. 24	zulässig in der 1. Änderung	
1 Bauflächen	1.215m <sup>2</sup> x 0,25 = 304m <sup>2</sup>	2.095m <sup>2</sup> x 0,20 = 420m <sup>2</sup>	116
2 Nebenanlagen (50% von 1)	152m <sup>2</sup>	210m <sup>2</sup>	58
Summen			174

Aus dieser Tabelle lassen sich die zu erwartenden Hauptversiegelungen im geplanten Ergänzungsgebiet ableiten. Hieraus lassen sich folgende Ausgleichsflächenanforderungen für den Bereich Boden berechnen:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
Bauflächen	116	0,5	58
Stellplätze	58	0,5	29
Summen			87

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden insgesamt ein Ausgleichsflächenbedarf von 87m<sup>2</sup> festgestellt.

Als Ausgleichsfläche sind ca. 240m<sup>2</sup> in der Planzeichnung ausgewiesen. Davon ist noch eine 90m<sup>2</sup> hochwertige Knickfläche abzuziehen. Somit gelten 150m<sup>2</sup>

als Ausgleichsmaßnahme, die den geforderten Ausgleich von 87m<sup>2</sup> gegenüberstehen. Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

### **Wasser**

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort.

### **Landschaftsbild/Ortsbild**

Wie bereits erläutert, besteht kein Ausgleichsbedarf.

## **2.3.4 Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der erforderliche Ausgleich wird im Plangebiet nachgewiesen. Die Fläche ist im Eigentum der Antragsteller und somit verfügbar. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen der Projektplanung abzusichern.

### **2.3.4 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und -ersatzmaßnahmen**

Die Kosten sind in EURO angegeben.

1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: einmalige Mahd ab dem 15. Juli in fünf aufeinanderfolgenden Jahren mit jeweiliger Entfernung des Mähgutes  
150m<sup>2</sup> x EURO 0,13 x 5 Jahre      EURO 100,--

**Gesamtkosten ca.                      EURO 100,--**

Nach Umsetzung der grünordnerischen Maßnahme gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als ausgeglichen.

## **2.3.5 Umweltbericht**

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung ab 20.000m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 116m<sup>2</sup> neu zu bebauende Grundfläche zulässig. Dieses Maß liegt weit unterhalb der Bemessungsgrenze. Ein Erfor-

dernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

## 2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Ergänzung der vorhandenen Baustruktur. Daher hat die Planung kaum Auswirkungen auf den Bewegungsraum von Kinder und Jugendliche.

Für die möglichen „kleinen“ Bewohner dieser neuen Baufläche gibt es in Gemeinde Süsel das Angebot der Freiwilligen Feuerwehr, der Pfadfinder und der verschiedenen Sporttätigkeiten nutzen. Weiterhin bietet der Ort – vor allem in der angrenzenden Feldmark - vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

## 3. Immissionen

Die Verkehrsmenge auf der Gemeindestraße beträgt schätzungsweise 500 Kfz/Tag. Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die am dichtesten gelegene Baugrenze gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags  $500 \times 0,06 = 30$  Kfz/h  
nachts  $500 \times 0,011 = 6$  Kfz/h

Beurteilungspegel:

	tags	Nachts
Verkehrsstärke	30 Kfz/h	6 Kfz/h
Lkw-Anteil	5%	1%
Mittlungspegel	53,56 dB	45,42 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0	0
Emissionspegel	48,19 dB	38,99 dB
Abstand	14,00 m	14,00 m
Höhe	0 m	0 m
<b>Beurteilungspegel</b>	<b>51,34 dB</b>	<b>42,14 dB</b>
Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet	< 55,00 dB	< 45,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 sind nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **4. Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

Das Regenwasser versickert vor Ort. 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.

### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.5 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. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 "Löschwasserversorgung" ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im übrigen wird auf den Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß

dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

## 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche oder Ausgleichsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei 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.

## 6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

## 7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 21. März 2002 gebilligt.

Süsel, 23. 4. 02.....



*Martin Voigt*  
(Martin Voigt)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung ist am 27. 4. 02..... in Kraft getreten.