

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33**

### **DER GEMEINDE SÜSEL**

**FÜR DIE ORTSCHAFT BOCKHOLT, ENTLANG DER STRAÙE IM DORFE  
VON DER EINMÜNDUNG DES RÖBELER WEGES  
BIS ZUM ORTSAUSGANG RICHTUNG FASSENSDORF**

---

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 O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

lfd.-Nr.		Seite
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung/Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Planungserfordernis	4
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
3.1	Bebauung	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2	Sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünordnung	7
3.3.1	Grünplanung	7
3.3.2	Eingriff und Ausgleich	7
3.3.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	7
<b>4.</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>8</b>
4.1	Emissionen	8
4.2	Immissionen	8
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Wasserver- und -entsorgung	9
5.3	Müllentsorgung	10
5.4	Löschwasserversorgung	10
5.5	Gasversorgung	10
<b>6.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
6.1	Bodenschutz	10
<b>7.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>11</b>
Anlage 1:	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 + § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	12

## BEGRÜNDUNG

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Süsel für die Ortschaft Bockholt, entlang der Straße Im Dorfe von der Einmündung des Röbeler Weges bis zum Ortsausgang Richtung Fassensdorf.

### 1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis

#### 1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als ländlichen Raum dar und überlagert das Gebiet mit der Signatur:

„Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“. Somit wird Bockholt dem Umland von Eutin zugeordnet.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt Bockholt ebenfalls im ländlichen Raum und im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen. Weiterhin gilt die Umgebung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel wurde mit Erlass des Innenministers vom 28.01.1975, Az.: 810b-8112/2-55.41 genehmigt. Er stellt den Bereich westlich und nordöstlich der Straße Im Dorfe als Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung dar. Die verbleibende Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Für das gesamte Gebiet – mit Ausnahme des Flurstückes 22 (Im Dorfe 15) – gilt eine Abrundungssatzung, die mit Verfügung des Kreises Ostholstein vom 06.05.1996, Az.: 61-1-1-41 § 34-37, genehmigt wurde und seit dem 05.06.1999 gilt. Durch die Genehmigung gilt die Abrundungssatzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das neu aufgenommene Flurstück 22 (Im Dorfe 15) umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha. Zudem liegen vom Flurstück 8 (Im Dorfe 26) ca. 0,26 ha mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als es die Abrundungssatzung vorgibt. Da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, gelten diese geringfügigen Bauflächenerweiterungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die neuen Planungen führen zu keiner Verschiebung der Gewichte der einzelnen Bodennutzungen zueinander. Daher gelten diese Ausweitungen des Bebauungsplanes auch in diesen Punkten als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan. Zurzeit stellt die Gemeinde einen neuen Flächennutzungsplan auf. In diesem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 33 wird die Abrundungssatzung Bockholt zum Teil aufgehoben und neu überplant. Somit gilt nach Genehmigung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 33 nur die Neufassung. Ein separates förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Dass folglich die Abrundungssatzung wieder auflebt, wenn der einfache Bebauungsplan Nr. 33 in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird, ist der Gemeinde bewusst. Die Abrundungssatzung regelt die Bebaubarkeit des Plangebietes ebenfalls auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch. Deshalb soll an dieser Regelungsform festgehalten werden.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 ist das Plangebiet Bestandteil eines Wasserschongebietes. Die Karte 2 verweist darauf, dass Bockholt im Naturpark Holsteinische Schweiz liegt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 verweist in seiner Karte 1 auf das Wasserschongebiet. Kar-

te 2 kennzeichnet das Gebiet als strukturreichen Kulturausschnitt sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Im verbindlichen Landschaftsplan der Gemeinde sind die Bauflächen entsprechend dargestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloss am 10. April 2003 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 33.

## **1.2 Planungserfordernis**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein typisches Dorfgebiet. Hier gibt es drei landwirtschaftliche Betriebe, einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, ein Dorfgemeinschaftshaus und einige Wohnhäuser. Für die Fläche gilt seit dem 05.06.1999 eine Abrundungssatzung. Bauanträge sind somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die vorhandene klassische Dorfgebietsnutzung ist für eine Ortschaft in der Gemeinde Süsel mittlerweile selten geworden, da die meisten landwirtschaftlichen Betriebe, nicht mehr wirtschaften. Daher besteht das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde darin, diese Struktur auch zukünftig abzusichern.

Weiterhin verfolgt die Gemeinde das Planungsziel, zukünftig Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Süsel zu konzentrieren. Lediglich Anlagen für kulturelle Einrichtungen sollen auch in den übrigen Orten möglich sein. Jeder Ort in der Gemeinde Süsel behält die Möglichkeit ein Dorfgemeinschaftshaus zu betreiben. Dadurch soll die Dorfgemeinschaft gestärkt werden.

Um dieses Planungsziel umsetzen zu können, sollen die nach § 5 Baunutzungsverordnung zulässigen Arten der baulichen Nutzung entsprechend eingeschränkt werden. Somit besteht aus gemeindlicher Sicht ein städtebauliches Planungserfordernis.

## **2. Bestandsaufnahme**

Wie bereits in Ziffer 1.2 dargelegt, ist das Plangebiet geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben, einem Gewerbebetrieb, einem Dorfgemeinschaftshaus und einigen Wohnhäusern. Bei der Gestaltung sind die verschiedensten Gebäudehöhen, Dachformen, Fassaden- und Dachfarben/-materialien sowie Geschossigkeiten vorzufinden. Es ist keine eindeutige Bauflucht erkennbar. Die Grundstücke selbst sind sehr locker bebaut und stark eingegrünt. Somit ist hier eine sehr abwechslungsreiche Baustruktur vorzufinden, die durch ihre offene Bauweise ein in sich geschlossenes und unverwechselbares Gesamtgefüge ergibt.

Das Plangebiet ist nur leicht bewegt. An den tiefsten Punkten wurden Teiche angelegt. Zudem kreuzt ein Wasserlauf (Gewässer 1.42.3 des Wasser- und Bodenverbandes SCHWARTAU) das Plangebiet von Ost nach West.

Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an vorhandene Bebauung. Die restlichen Bereiche sind von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

### 3. Planung

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

Fläche für Gemeinbedarf	160 m <sup>2</sup>	0 %
MD-Gebiet	47.040 m <sup>2</sup>	92 %
Grünfläche	380 m <sup>2</sup>	1 %
Fläche für die Landwirtschaft	170 m <sup>2</sup>	0 %
Wasserfläche	350 m <sup>2</sup>	1 %
Verkehrsfläche	3.020 m <sup>2</sup>	6 %
<b>Größe Baugebiet insgesamt:</b>	<b>51.120 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	<b>4,1 ha</b>	

#### 3.1 Bebauung

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung der Baufläche im südwestlichen Teil des Plangebietes wird als „Fläche für Gemeinbedarf - Dorfgemeinschaftshaus“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch festgesetzt. Hier werden der Bestand abgesichert sowie die Festsetzungen der Abrundungssatzung übernommen.

Die Zweckbestimmung der übrigen Bauflächen wird als „Dorfgebiet (MD)“ nach § 5 Baunutzungsverordnung festgeschrieben. Somit erfolgt auch hier die Absicherung der vorhandenen Gebietsstruktur. Die Abgrenzung der Dorfgebiete orientiert sich ebenfalls an die bisher geltende Abrundungssatzung. Zusätzlich wird das Flurstück 22 (Im Dorfe 15) aufgenommen. Das Grundstück ist bereits seit Jahren mit einem Wohngebäude bebaut und wird auch entsprechend genutzt. Zudem ist es über die Straße Im Dorfe erschlossen und durch vorhandene Knicks eindeutig vom Außenbereich abgegrenzt.

Um die in Ziffer 1.2 formulierten Planungsziele umsetzen zu können (Sicherung der vorhandenen Gebietsstruktur, nur noch Ansiedlung von kulturellen Anlagen als Dorfgemeinschaftshäuser) wird die Art der baulichen Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass folgende Nutzungen ausgeschlossen werden:

1. die in § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO aufgeführten Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
2. die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne

des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

In den übrigen Punkten ist der § 5 Baunutzungsverordnung anzuwenden.

### **3.1.2 Sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch**

Die Siedlungsstruktur des Ortes Bockholt ist historisch gewachsen. Die vorhandene Baustruktur parallel der Straße Im Dorfe ist prägend und charakteristisch für diesen Bereich. Daher erscheint die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aus städtebaulicher Sicht als ausreichend. Der einfache Bebauungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d.h. darüber hinaus gelten zusätzlich die Vorschriften des § 34 BauGB, die sich mit der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befassen.

### **3.2 Erschließung**

Von Bockholt besteht eine verkehrliche Anbindung an die angrenzenden Orte Fassensdorf, Groß Meinsdorf, Röbel und Eutin. Ab Eutin und ab Röbel bestehen Zufahrten zur Bundesstraße B 76. Über diese ist Kiel bzw. die Autobahn A1 auf kurzem Wege erreichbar.

Ein ständiger Busverkehr nach Eutin gewährleistet die Erreichbarkeit des Bahnhofes bzw. die Nutzung von Zügen in Richtung Lübeck oder Kiel.

Die Grundstücke selbst sind über die Straße Im Dorfe erschlossen. Die Straße ist mit einer durchgängigen asphaltierten Straßenbreite von 3,0 m bis 3,5 m sowie einem wassergebundenen überfahrbaren Randstreifen von mindestens 0,5 m Breite ausreichend dimensioniert, um den Zielverkehr zum Plangebiet und den Durchgangsverkehr aufnehmen zu können. Für Fußgänger besteht ein höher gelegener, wassergebundener Weg in einer Breite von mindestens 1,50 m.

Die Grundstücke sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können.

Parallel zur gesamten Straße Im Dorfe kann geparkt werden. Parkplatz- oder Durchfahrtsprobleme sind nicht bekannt.

Der von Ost nach West verlaufende Bachlauf ist das Verbandsgewässer 1.42.3 des Wasser- und Bodenverbandes SCHWARTAU. Um dessen Bewirtschaftung sicher zu stellen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes gesichert.

### **3.3 Grünordnung**

#### **3.3.1 Grünplanung**

Der einfache Bebauungsplan übernimmt den vorhandenen Knickbestand, die bestehenden Gewässer und den ortsbildprägenden Baumbestand. Bedingt durch die bereits vorhandene starke Durchgrünung des Gebietes besteht kein städtebauliches Erfordernis, hier mit weiteren gestalterischen Maßnahmen regelnd einzugreifen.

Im Rahmen der Aufstellung der Abrundungssatzung erfolgte die Festsetzung von Ausgleich für den Bau des Dorfgemeinschaftshauses. Die Baugenehmigung wurde mit der Auflage erteilt, dass eine Knickanpflanzung an der südlichen Grenze des Plangebietes vorzunehmen ist. Diese Fläche wird auch zukünftig als „öffentliche Grünfläche – Knickschutzstreifen“ gesichert und auch als Ausgleichsmaßnahme für das Flurstück 55 (Im Dorfe Nr. 30) gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch im Text-Teil festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich verläuft ein landwirtschaftlicher Weg. Er dient der Anbindung einiger Ackerflächen. Um die Zufahrt für die Landwirte zu sichern, wird die Fläche entsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“ gesichert.

#### **3.3.2 Eingriff und Ausgleich**

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 und Ziffer 6 gilt die Überplanung des baulichen Bestandes nicht als Eingriff nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Deshalb entfällt insoweit die Ausgleichspflicht für das Plangebiet.

Erfolgt zu einem anderen Zeitpunkt eine Bebauung der noch bestehenden Baulücken, dann ist der Ausgleich gemäß Ziffer 7 des g. Runderlasses vom 3. Juli 1998 im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen.

#### **3.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

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

Durch die Planung entstehen keine neuen Baugrundstücke. Es können jedoch noch bestehende Baulücken bebaut werden. Durch die Tiefe der bestehenden Flurstücke bleiben die Baugrundstücke so groß, dass sie ausreichend Platz bieten, um Kindern die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

## **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:

Auch zukünftig ist die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben möglich. Diese haben bei der Genehmigungsplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig im Ort gesichert bleiben.

Im Plangebiet sind ca. drei Baulückenschließungen möglich. Deren Bebauung mit drei Gebäuden wird zu keinen erheblichen Verkehrsmengen führen, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn führen könnten.

Zusätzliche, gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe. Das Flurstück 16 (Im Dorfe 8) dient einem Ackerbaubetrieb. Hier wird u.a. eine Trocknungsanlage betrieben. Neubauten von Wohn- und Arbeitsräumen im näheren Umkreis sind daher nur zulässig, wenn vorher in einem Gutachten nachgewiesen wird, dass die von der Trocknungsanlage ausgehenden Emissionen die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete vor Ort nicht überschreiten.

Auf dem Flurstück 44 (Im Dorfe 13) besteht ein Rinderbetrieb. Zur Rinderhaltung wird z.Z. ein Abstand von 100 m empfohlen. In Dorfgebieten im Sinne § 5 BauNVO ist eine Reduzierung der Abstände auf 50 % zulässig. Folglich sollte im Umkreis von 50 m auf den Neubau von Wohn- und Arbeitsräumen verzichtet werden. Eine Schließung der nördlich gelegenen Baulücke ist folglich zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Auf dem Flurstück 20 (Im Dorfe 24) existierte ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser ist aufgegeben worden. Die dazu gehörenden Ackerflächen werden verpachtet. Die Hallen dienen heute nur noch als Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen. Emissionen gehen daher nicht von dieser Fläche aus.

### **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:

Durch das Plangebiet verläuft die Gemeindestraße Im Dorfe. Auf ihr verkehren schätzungsweise 500 Kfz/d. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von einer innerörtlichen, asphaltierten Straße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h bei 11 m Entfernung ab Straßenmitte zum Dorfgebiet im Sinne § 5 Baunutzungsverordnung tags ca. 56 dB zu erwarten und nachts ca. 45 dB. Die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete betragen nach der DIN 18005 tags 60 dB und nachts 50 dB. Folglich werden die Orientierungswerte im Bereich der Bebauung eingehalten.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

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

### **5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin.

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

Das Oberflächenwasser versickert teilweise vor Ort oder wird in die Teichkläranlagen der Eigentümergemeinschaften geleitet. Andere nutzen das öffentliche Kanalnetz.

Auf dem Flurstück 44 (Im Dorfe 13) besteht ein Rinderbetrieb, der im Einzugsgebiet der gemeindlichen Niederschlagswassereinleitungsstelle 1 liegt. Diese Einleitung in das Verbandsgewässer Nr. 1.42.3 des Wasser- und Bodenverbandes Schwartau ist gemäß den „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ nachträglich als normal verschmutzt einzustufen.

Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind ebenfalls die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) heranzuziehen.

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.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Süsel wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Süsel" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. 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. Hinweise**

### **6.1 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“.

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

## 7. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

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

## 8. **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die Bauleitplanung.

## 9. **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 15. Dezember 2005 gebilligt.

Süsel, 02.01.2006



*Martin Voigt*  
(Martin Voigt)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 33 ist am 6. Januar 2006 in Kraft getreten.

**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 eine Überplanung eines Innenbereiches nach § 34 Baugesetzbuch in Bockholt, welcher bereits über eine Abrundungssatzung abgesichert ist. Zusätzlich wird eine im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch gelegene Baufläche in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogen. Dabei handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Da in dem Plangebiet keine bekannten ökologisch hochwertigen Flächen - nach heutigem Kenntnisstand - vorhanden sind, beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Plangebiet. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

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.

<b>Anlage:</b>	<b>U M W E L T B E R I C H T</b> (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>
<b>1a</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele</b> Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.
<b>1b</b>	<b>Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung</b> <u>Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:</u> Siehe Ziffer 1.1 der Begründung

<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden</b>
<b>2.1</b>	<u>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u> Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.
	<u>Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:</u>
<b>a</b>	<u>Schutzgut Tiere:</u> Die Änderung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>Schutzgut Pflanzen:</u> Die Änderung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher

	ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>Schutzgut Boden:</u> Die Änderung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Änderungen voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>Schutzgut Wasser:</u> Die Änderung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>Schutzgut Klima/ Luft:</u> Die Änderung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:</u> Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>Schutzgut Landschaft:</u> Die Änderung führt zu keiner Änderung der zulässigen Bauhöhen und -dichten. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>biologische Vielfalt:</u> Die Änderung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.
b	<u>Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:</u> FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.
C	<u>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:</u> Wie der Begründung unter Ziffer 4.2 zu entnehmen ist, erhöht sich die zulässige Verkehrsmenge im Plangebiet nicht wesentlich. Ansonsten werden die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert (siehe Ziffer 4.1). Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn ist durch diese Planung nicht zu erwarten.
D	<u>Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:</u> Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.
E	<u>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:</u> 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 Bockholt und somit auch des Plangebietes.
F	<u>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:</u> Da die Planung nur der Bestandssicherung dient, wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.
G	<u>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:</u> Siehe Ziffer 2.1e
H	<u>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:</u> Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.
2.2	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b>
	<u>Schutzgut Mensch:</u> Wird auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, dann ist die Ansiedlung von Gaststätten, Vergnügungsstätten und sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienender Anlagen möglich. Diese Nutzungen benötigten einen erhöhten Schutzanspruch. Folglich könnten sich die entlang der Straße im Dorfe existierenden landwirtschaftlichen Betriebe und der Gewerbebetrieb langfristig nicht mehr erweitern. Sie würden somit zu einer Aufgabe oder Auslagerung gezwungen werden. Folglich würde durch die Ansiedlung der bisher gebietsfremden Nutzungen langfristig eine Umwandlung der Gebietsstruktur von einem Dorfgebiet in ein Wohngebiet eingeleitet werden.  Um die existierenden Betriebe nicht zu gefährden, trägt die Gemeinde dafür Sorge, dass die Landwirtschaft und auch der Gewerbebetrieb keiner erhöhten Rücksichtnahme ausgesetzt werden, damit diese Betriebe überhaupt eine Überlebenschance haben. Zur Erhaltung des Bestandes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.
	<u>Schutzgut Tiere:</u> Der Bebauungsplan hat auf den Lebensraum für Tiere keinen Einfluss.
	<u>Schutzgut Pflanzen:</u> Der Bebauungsplan hat auf den Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen keinen Einfluss.
	<u>Schutzgut Boden:</u> Der Bebauungsplan hat auf den Versiegelungsgrad keinen Einfluss.
	<u>Schutzgut Wasser</u> Der Bebauungsplan hat auf den Wasserhaushalt keinen Einfluss.
	<u>Schutzgut Klima/ Luft:</u> Der Bebauungsplan hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.
	<u>Landschaft:</u> Der Bebauungsplan hat auf das Landschaftsbild keinen Einfluss.

	<p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.</p>
	<p><u>Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:</u> Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.</p>
	<p><u>Emissionen:</u> - Siehe 2.2 „Mensch“ -</p>
	<p><u>Umgang mit Abfällen und Abwässern:</u> Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.</p>
	<p><u>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:</u> - Siehe 2.1 f -</p>
2.3	<p><b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b></p>
	<p>Es erfolgen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht. Siehe dazu Ziffer 3.3.2 der Begründung.</p>
2.4	<p><u>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:</u> Bei der Planung geht es um die Bestandssicherung. Daher gibt es keine anderen Planungsmöglichkeiten.</p>
3.	<p><b>Zusätzliche Angaben</b></p>
3.1	<p><u>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:</u> 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 deutlich wurden, gab es im Verfahren nicht.</p>
3.2	<p><u>Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:</u> Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.</p>

3.3	<p><u>Allgemein verständliche Zusammenfassung:</u></p> <p>Das Ziel der Planung besteht darin, den vorhandenen Dorfgebietscharakter parallel der Straße im Dorfe zu sichern. Dazu werden Nutzungen ausgeschlossen, die einen erhöhten Schutzanspruch haben, wie sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen sowie Vergnügungsstätten.</p> <p>Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.</p>
-----	--

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

0.	<b>ZUSAMMENFASSE NDE ERKLÄRUNG</b>
1.	<p><u>Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u></p> <p>Die Umweltbelange wurden frühzeitig in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits vor Beginn der Beteiligungsverfahren sehr detailliert in Ziffer 3.3.2 der Begründung und in der Anlage „Umweltbericht“ untersucht und dargelegt worden. Das Ergebnis besagt, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind.</p>
2.	<p><u>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u></p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen zum Umfang und zum Inhalt des Umweltberichtes geäußert. Auch gab es keine Hinweise auf andere Planungen, die diesem Vorhaben widersprechen könnten.</p>
3.	<p><u>Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:</u></p> <p>Wie den jeweiligen Beschlüssen der Gemeindevertretung zu entnehmen ist, wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die die Umweltbelange berühren. Daher bestand nach Beendigung der Entwurfsphase kein erneutes Erfordernis für die Prüfung von weiteren Planungsmöglichkeiten.</p>