

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE SÜSEL**

---

### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

### AUFGESTELLT:

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 - 3110 + 7917-0 (GT)

**INHALTSVERZEICHNIS**

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	4
2.	Planung	4
2.1	Bebauung	5
2.2	Verkehr	5
2.3	Grünordnung	5
2.3.1	Grünplanung	5 - 6
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	6 - 8
2.3.3	Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	8
2.3.4	Zu erwartende Kosten für die Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	8 - 9
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	9
3	Immissionen/Emissionen	9
3.1	Immissionen auf die angrenzende Bebauung	9 - 10
3.2	Immissionen und Emissionen allgemein	10
4.	Ver- und Entsorgung	10
4.1	Stromversorgung	10
4.2	Wasserver- und -entsorgung	11
4.3	Müllentsorgung	11
4.4	Gasversorgung	11
4.5	Löschwasserversorgung	11
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11 - 12
6.	Kosten	12
7.	Beschluß der Begründung	12

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Middelburg, zwischen Lüttkamp, Seewinkel und Middelburger Straße;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Middelburg als ländlichen Raum, bzw. als Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ein. Dies begründet vor allem die Lage im Naturpark Holsteinische Schweiz. Gleichzeitig liegt der Ort im 10 km-Umkreis zum Mittelzentrum Eutin. Der Landesraumordnungsplan definiert diese Flächendarstellung u.a. wie folgt:

„Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.“

Der Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976 ordnet Middelburg keine Gemeindefunktion zu.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel wurde mit Erlaß des Innenministers vom 28. Januar 1975, Az.: 810b-8112/2-55.41 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 Baunutzungsverordnung dar. In Dorfgebieten sind kulturelle und soziale Anlagen allgemein zulässig. Dazu zählt auch ein Dorfgemeinschaftshaus. Somit entspricht die Planung den Grundzügen der Planung, bzw. gilt als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Für das Gemeindegebiet wird zur Zeit ein Landschaftsplan erstellt. Dieser stellt das Plangebiet noch als Ackerland dar. Nach einer mehrjährigen Bearbeitungspause soll der Landschaftsplan entsprechend den aktuellen Planungen der Gemeinde angepaßt werden.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 stellt die Plangebiete in der Karte 1 als Wasserschongebiet dar. In der Karte 2 wird der ganze Ort dem Naturpark zugeordnet. Die Karte 3 kennzeichnet die Flächen östlich, südlich und westlich von Middelburg als „Gebiete, die die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung nach § 17 Landesnaturschutzgesetz erfüllen“.

Am 12. Oktober 1999 beschloß der Planungs- und Umweltausschuß der Gemeinde Süsel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.

## 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Middelburg, nördlich der Straßen Lüttkamp und Seewinkel, bzw. westlich der Middelburger Straße.

Die Fläche ist im Osten durch eine Weidefläche begrenzt - die ca. 1m höher liegt -, im Süden von der Straße Lüttkamp, im Westen durch eine Pferdekoppel und im Norden durch einen Knick, dem sich Ackerland anschließt.

## 1.3 Vorhandene Situation

Der südliche Bereich des Plangebietes erfaßt die Erschließungsstraße „Lüttkamp“, die als Stichstraße von der Straße „Seewinkel“ abzweigt. Der „Lüttkamp“ ist in einer wassergebundenen Form verfestigt. Er dient als gemischte Verkehrsfläche. Am Ende befindet sich ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 12m.

Auf einer Wiese befinden sich Spielgeräte, ein Grillplatz, ein Unterstand und ein Tor. Weiterhin steht dort ein provisorisches, eingeschossiges Holzhaus mit ca. 45m<sup>2</sup> Grundfläche.

## 1.4 Planungserfordernis

Im Plangebiet befindet sich bereits eine bauliche Anlage, die als kleines Dorfgemeinschaftshaus genutzt wird. Zu dieser Anlage gehört ein Spiel- bzw. ein Grillplatz. Der Platz ist der zentrale Treffpunkt im Ort. Um diese Situation baulich zu verfestigen, soll sie verbindlich im Bestand gesichert werden. Daher besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

## 2. Planung

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

Verkehrsberuhigte Straße	550 m <sup>2</sup>	32 %
Grünfläche Ausgleich	120 m <sup>2</sup>	7 %
Baufläche	1.030 m <sup>2</sup>	61 %
<b>Größe Baugebiet insgesamt:</b>	<b>1.700 m<sup>2</sup></b> 0,2 ha	<b>100 %</b>

## 2.1 **Bebauung**

Das Plangebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ gem. § 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hier sollen auch künftig nur Veranstaltungen des Dorfes stattfinden, die im Allgemeininteresse liegen.

An dieser Vorgabe orientieren sich alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Demnach ist nur ein Gebäude erforderlich, welches auf den eng begrenzten Nutzerkreis zugeschnitten ist. Die Grundflächenzahl von 0,15 ermöglicht den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses mit max. 155m<sup>2</sup> Grundfläche (entspricht der durchschnittlichen Größe eines Einfamilienhauses). Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, bzw. die Erdgeschoßfußbodenhöhe begrenzen die mögliche Höhenentwicklung und sichern eine Einpassung des Gebäudes an die angrenzende Bebauung an der Middelburger Straße, Seewinkel, bzw. Lüttkamp.

Um die Anlage einer ausreichend großen Stellplatzanlage (mit ca. 6 Stellplätzen) ZU ermöglichen, wird ein erhöhter Versiegelungsgrad festgesetzt.

## 2.2 **Verkehr**

Middelburg ist über die Middelburger Straße an die alte B 76 angebunden, von der aus eine gute Anbindung zum regionalen und überregionalen Verkehrsnetz besteht. Die Middelburger Straße ist eine Stichstraße, von der die Straße Seewinkel abzweigt. Vom Seewinkel aus erschließt die Straße Lüttkamp das Plangebiet.

Der Lüttkamp bleibt in seinem Bestand als „verkehrsberuhigte Fläche“ gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB gesichert. Die max. 6,50m breite Zuwegung ist ausreichend bemessen, um eine gemischte Nutzung (Autos, Fußgänger, ruhender Verkehr) ZU ermöglichen. Der Wendehammer mit einem Durchmesser von 12m reicht zum Wenden für Pkw's.

## 2.3 **Grünordnung**

### 2.3.1 **Grünplanung**

Nordwestlich des Plangebietes verläuft ein intakter Knick. Um diesen besser schützen zu können, erfolgt parallel zum Knick die Festsetzung eines Knick-

schutzstreifens gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB. Dieser ist naturnah anzulegen.

Da das Grundstück im Westen durch eine Tannenreihe abgegrünt ist und im Osten durch eine Gehölzreihe, besteht kein Erfordernis für die Festsetzung weiterer grünordnerischer Maßnahmen.

### **2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

#### **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 3. Juli 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.

#### **Biotopbewertung / Ausgleichsberechnung**

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Süsel wird auf Flächen eingegriffen, die bereits baulich vorbelastet sind. Die vorliegenden Bodentypen und der Wasserhaushalt der Flächen sind im Gebiet der Gemeinde als landschaftstypisch zu bezeichnen.

Die Fläche grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortschaft Middelburg. Es liegen darüber hinaus keine vorhandenen Schutzgebiete oder geschützten Biotope (das Kleingewässer wird durch die Bebauung nicht direkt beeinträchtigt) vor. Die vorhandenen Lebensraumstrukturen der Gehölzgruppen und Knicks werden durch Maßnahmen der Grünordnung nachhaltig geschützt und entwickelt.

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

Gesichert bzw. zusätzlich versiegelt werden Flächen, die zur Zeit als Grün- bzw. Spielplatzfläche intensiv genutzt werden.

Durch die Ausweisung eines Knickschutzstreifens werden die bestehenden Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten stärker geschützt.

Damit ist ein Ausgleich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften über die dargestellten Maßnahmen hinaus nicht notwendig.

### Schutzgut Boden

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Außenbereichsfläche. Gemäß dem Ausgleichserlaß sind zusätzliche Eingriffe ausgleichspflichtig. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Bei einer Grundstücksgröße von 1.030m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,15 ist der Bau eines maximal 155m<sup>2</sup> großen Gebäudes zulässig. 45m<sup>2</sup> sind bereits bebaut. Somit ist zukünftig eine zusätzliche Bebauung von 110m<sup>2</sup> möglich. Um die notwendigen Stellplätze auch im Plangebiet unterbringen zu können, wird zusätzlich die Versiegelung von ca. 120m<sup>2</sup> für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten zugelassen.

Aus dieser Aufstellung ergibt sich folgende ausgleichspflichtige Gesamtversiegelung:

Dorfgemeinschaftshaus:	110m <sup>2</sup>
Nebenanlagen:	<u>120m<sup>2</sup></u>
<b>ausgleichspflichtige Gesamtversiegelung:</b>	<b>230m<sup>2</sup></b>

Aus dieser ausgleichspflichtige Gesamtversiegelung ergibt sich nach Anwendung des o.g. Runderlasses durch ein Verhältnis von 1: 0,5 folgende Ausgleichsfläche:

$$230\text{m}^2 \times 0,5 = 115\text{m}^2$$

**Gesamtausgleichsfläche Bodenversiegelung** **120m<sup>2</sup>.**

Diese benötigte Ausgleichsfläche wird im nordwestlichen Planbereich in der angegebenen Größe zur Verfügung gestellt.

### Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser der Gemeinbedarfsfläche und der Straßenverkehrsflächen wird vor Ort versickert, soweit es möglich ist. Das verbleibende Überschußwasser ist über die angrenzenden Vorfluter in den Middelburger See zu leiten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

**Schutzgut Klima**

Durch die Sicherung bzw. Verbesserung des Grünsystems wird sich das Klein-klima langfristig stabilisieren; die Knicks dienen hierbei einerseits der Windbre-chung, andererseits werden Schmutz- und Staubpartikel gefiltert.

Zusätzlich haben Gehölze eine große Verdunstungsoberfläche und tragen da-her neben den offenen Gewässern im Sommer zur Kühlung bei. Der Ausgleich ist hierdurch gemäß Runderlaß als gegeben anzusehen.

**Schutzgut Landschaftsbild**

Die vorhandenen Gehölzstrukturen am Rande des Planbereiches bleiben er-halten.

**Bemessung der Ausgleichsflächen**

Ein Ausgleichsflächenerfordernis ergibt sich im B-Plan-Gebiet durch den Bau eines Gebäudes und dessen Nebenanlagen.

Nach der Bilanzierung der Eingriffsflächen beträgt die geforderte Ausgleichsflä-che (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft):

<b>Ausgleichsfläche</b>	<b>120m<sup>2</sup></b>
-------------------------	-------------------------

Mit der Bereitstellung der Ausgleichsfläche im nordwestlichen Planbereich gilt der Eingriff durch Bodenversiegelung als ausgeglichen.

**2.3.3 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen**

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet sind die Maßnahmen zum Ausgleich dem Plangebiet zugeordnet. Die Flächen sind Eigentum der Gemeinde und stehen daher für den Ausgleich zur Verfügung.

**2.3.4 Zu erwartende Kosten für die Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen**

Die Kosten sind in DM und EURO (1 EURO = 1,955 DM; 1 DM = 0,512 EURO) angegeben.

- |    |   |                   |                  |
|----|---|-------------------|------------------|
| 1. | <u>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> : einmalige Mahd ab dem 15. Juli in fünf aufeinanderfolgenden Jahren mit jeweiliger Entfernung des Mähgutes |                   |                  |
|    | 120 m <sup>2</sup> x DM 0,25 x 5 Jahre  |                   | DM 150,00        |
|    | 120 m <sup>2</sup> x EURO 0,13 x 5 Jahre  | EURO 80,00        |                  |
|    | <b>Gesamtkosten ca.</b>   | <b>EURO 80,00</b> | <b>DM 150,00</b> |

### Zusammenfassung

Die Errichtung eines neuen Dorfgemeinschaftshauses und neuer Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bereits baulich vorbelastet sind. Ausgehend von dieser Nutzung bewirkt die Umsetzung des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. besserer Schutz des angrenzenden Knicks) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischer Maßnahmen gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen.

## **2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten. In Middelburg ist dies auf unterschiedlichste Weise geschehen.

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Spielplatz, der durch eine entsprechende Umgestaltung verbessert werden soll.

In der Gemeinde ist zusätzliche eine Gemeindejugendpflegerin beschäftigt. Zu deren Aufgaben gehört es u.a., in den Dörfern der Gemeinde Aktivitäten für Kinder und Jugendliche zu organisieren. Somit werden vor Ort durch die Gemeinde in regelmäßigen Abständen weitere Freizeitaktivitäten angeboten.

## **3. Immissionen / Emissionen**

### **3.1 Immissionen auf die angrenzende Bebauung**

Im geplanten Dorfgemeinschaftshaus sollen folgende Aktivitäten stattfinden, die im Allgemeininteresse liegen:

- ⇒ Spielen der Kinder an den Spielgeräten und bei schlechtem Wetter im Dorfgemeinschaftshaus,
- ⇒ Clubveranstaltungen für die Anwohner des Ortes im Dorfgemeinschaftshaus (Kartenspiel, Basteln,...)
- ⇒ Dorfvorstandssitzung (3-5 Personen) im Dorfgemeinschaftshaus,
- ⇒ Dorfschaftsversammlung aller Anwohner des Ortes (1-3 x im Jahr).

Zusätzlich sind folgende Veranstaltungen 1x im Jahr geplant:

- ⇒ Maifeuer,
- ⇒ Sonnenwendfeier,
- ⇒ Tag der sauberen Landschaft.

Diese drei größeren Veranstaltungen könnten Immissionen verursachen durch Verkehr, Musik, Gespräche, usw.

Ein Dorfgemeinschaftshaus ist in einem Dorfgebiet allgemein zulässig. Daher ist die Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes gleichzusetzen. Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind im Dorfgebiet tags 60dB zulässig und nachts 50dB. Somit besteht im Plangebiet und innerhalb der angrenzenden Dorfgebieten kein so hoher Schutzbedarf, wie in einem Wohngebiet.

Ein Dorfgemeinschaftshaus dient allen Bewohnern des Ortes. Es wertet das öffentliche Dorfleben und den Gemeinschaftssinn ungemein auf und ist daher nicht als störendes Element des Dorfes zu sehen, sondern als eine Bereicherung. Daher sind diese Immissionen hinnehmbar.

Beeinträchtigende Immissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **3.2 Immissionen und Emissionen allgemein**

Durch Middelburg führen keine übergeordneten Straßen oder Gemeindestraßen von größerer Bedeutung. Daher wirken keine Immissionen auf das Plangebiet.

Landwirte mit Viehhaltung befinden sich ebenfalls nicht in der näheren Umgebung zum Plangebiet. Daher wirken auch keine Geruchsemissionen auf das Plangebiet.

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

### **4.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

## 4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsnetze des Zweckverbandes Ostholstein.

Das Abwasser im Ort wird durch Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 gereinigt.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Überschußwasser wird ebenfalls in die angrenzenden Vorfluter geleitet. 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 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Ostholstein geregelt.

## 4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Gemeinde wird ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein geregelt.

## 4.5 Löschwasserversorgung

Den Feuerschutz des Ortes Middelburg gewährleisten die „Freiwilligen Feuerwehren Süsel“. Der Zweckverband Ostholstein stattet das Plangebiet mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten - nach den geltenden Vorschriften - aus. Gemäß Erlaß des Innenministeriums vom 17.01.1979 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) ist sicherzustellen, daß innerhalb des Plangebietes eine Löschwasserkapazität von 48m<sup>3</sup> für eine Löschzeit von 2 h vorgehalten werden kann. Das erforderliche Löschwasser kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz der Gemeinde entnommen werden.

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. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die

Grundlage bildet, sind nicht erforderlich, da das Plangebiet Eigentum der Gemeinde ist.

## 6. Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die Umgestaltung der Gemeinbedarfsfläche und den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses von ..... DM (.....Euro). Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt der Gemeinde erwartet werden.

## 7. Beschluß der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 19. Oktober 2000 gebilligt.

Süsel, 06. DEZ. 2000 .....



*Martin Voigt*  
(Martin Voigt)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist am 13. DEZ. 2000 ..... in Kraft getreten.