

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29**

### **DER GEMEINDE SÜSEL**

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 BauGB)
- ANZEIGE (§ 11 BauGB)

AUSGEARBIETET:

P L A N U N G S B Ü R O  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

O S T H O L S T E I N  
TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

## INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 - 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	5 - 7
2.	Planung	7
2.1	Bebauung	7 - 8
2.2	Verkehr	9 - 10
2.3	Grünplanung	11
2.3.1	Bestandsaufnahme	11
2.3.2	Grünplanung	11 - 12
2.3.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	13
2.3.4	Umsetzung der Sammelausgleichs- und - ersatzmaßnahmen	14
2.3.5	Zu erwartende Kosten	14 - 15
3.	Immissionen	15
4.	Hinweise	15
5.	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Versorgung mit elektrischer Energie	15
5.2	Wasserver- und -entsorgung	16
5.3	Müllentsorgung	16
5.4	Gasversorgung	17
5.5	Löschwasserversorgung	17
6.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	17 - 18
7.	Kosten	18
8.	Beschluß der Begründung	18

Anlage 1: Wohnungsneubaubedarf der Gemeinde Süsel,

Stand: Februar 1997,

Anlage 2: Grünordnungsplan,

Anlage 3: Gutachten - Immissionsprognose -, (siehe Auslegungsexemplar  
- nur auf Anfrage bei der Gemeinde einsehbar),

Anlage 4: Schichtenverzeichnis, Stand: 03.04.1996, (nur auf Anfrage bei  
der Gemeinde einsehbar).

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Süsel für das Gebiet am nördlich Ortsrand von Pönitz, nördlich der Straße Broderdammskamp und östlich der Bahnlinie Lübeck/Kiel - Broderdammskamp -;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976 ordnet Pönitz als Hauptfunktion die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zu und als zweite Funktion das Wohnen. Bei der Volkszählung vom 25. Mai 1987 wurden in der Ortslage 371 Haushalte gezählt. Somit ist gemäß Punkt 5.3 Abs. 7 in den nächsten ca. 10 Jahren ein Zuwachs von ca. 56 Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten zulässig.

Der nördliche Ortsrand von Pönitz wird durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Süsel begrenzt, der sich die Ortslage Broderdammskamp anschließt. Broderdammskamp hat gemäß dem Regionalplan keine gemeindliche Funktion. Die Ortslage profitiert jedoch durch seine unmittelbare Nähe zur Pönitz in der Gemeinde Scharbeutz. Bei der letzten Volkszählung wurden in Ekelsdorf/Broderdammskamp insgesamt 25 Haushalte gezählt. Somit ist gemäß Punkt 5.3 Abs. 7 in den nächsten ca. 10 Jahren ein Zuwachs von ca. 4 Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten zulässig.

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 „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB dar. In der südwestlichen Ecke befindet sich eine Signatur für einen Spielplatz. Dieser war im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung am Broderdammskamp vorgesehen. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genü-

gen, wird im Parallelverfahren die 27. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloß am 27. April 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslagen Pönitz bzw. Broderdammskamp. Es ist im Westen durch die Bahnlinie Lübeck/Kiel begrenzt und im Norden bzw. Osten durch eine untergeordnete Wegeverbindung.

## **1.3 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ genutzt. Es gilt als landschaftlich ausgeräumt. Das gesamte Gelände fällt in südwestliche Richtung.

Der westlich angrenzende Bahnkörper liegt in einer Höhe mit der höchsten Erhebung des Baugebietes. Im westlichen Bereich ist ein Teilabschnitt des Gleises durch Wälle eingefaßt, die bereits bewachsen sind.

Parallel der nördlich bzw. östlich verlaufenden Wegeverbindung stehen weitgehend intakte Knicks.

Im Süden grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauung. Sie ist geprägt durch eine eingeschossige Einzelhausbauweise.

## 1.4 Planungserfordernis

Der Ort Pönitz in der Gemeinde Scharbeutz verfügt über kurze Anbindungen zur L 309, B 432, B 76 und A 1 und somit zum regionalen und überregionalen Verkehrsnetz. In Pönitz besteht ein Haltepunkt der Bahnlinie Lübeck/Kiel. Dieser dient als öffentliche Personennahverkehrsverbindung zwischen Arbeitsstätten und den Wohnungen der Beschäftigten. Der Bahnanschluß kann aber auch durch das Gewerbe genutzt werden.

Weiterhin verweist die Ortslage mit seinen über 900 (im Jahre 1987) Einwohnern auf eine Ortscharakter mit siedlungsstruktureller Tragfähigkeit. Zudem ordnet der Regionalplan von 1976 Pönitz bereits als Hauptfunktion die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zu und als zweite Funktion das Wohnen (siehe Punkt 1.1). Diese Faktoren waren ausschlaggebend für die Ausweisung eines großen Gewerbegebietes in Pönitz.

Die Gewerbefläche wird zur Zeit mit mehreren Gewerbebetrieben bebaut, die eine erhebliche Anzahl von Arbeitsplätzen schaffen. Parallel dazu fehlt es jedoch an arbeitsplatznahen Wohnbauflächen. Die Gemeinde Scharbeutz ist bestrebt diese anzubieten, mit dem Ziel, den PKW-Pendelverkehr zwischen Wohnort und Arbeitsplatz zu reduzieren. Wie dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz zu entnehmen ist, verfügt die Gemeinde über keine freien Bauflächen in unmittelbarer Nähe zu Pönitz. Pönitz selbst ist durch die K 55 im Westen, die B 432 im Süden und die L 309 im Osten als natürliche Entwicklungsgrenzen für die Wohnbaulandentwicklung eingeeignet. Nach Norden hin grenzt die Gemeindegrenze zur Gemeinde Süsel den Ortsteil Pönitz ab. Oberhalb der Gemeindegrenze liegt jedoch die Ortslage Broderdammskamp, die nur aus der Straße Broderdammskamp besteht. Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft beider Orte erfolgt die Erschließung und die Versorgung von Broderdammskamp über Pönitz, denn Broderdammskamp selbst verfügt über keinerlei Infrastruktur.

Broderdammskamp ist ebenfalls durch seine Lage zwischen der Bahnlinie, dem Ort Pönitz und der Wegeverbindung zu der parallel ein Knick verläuft, von natürlichen Entwicklungsgrenzen eingeeignet. Durch die Bebauung des Ortes bis zu seinen natürlichen Grenzen könnte jedoch umgehend Bauland in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Pönitz geschaffen werden. Gleichzeitig würde nördlich von Pönitz und Broderdammskamp ein städtebaulich vertretbarer, sich an natürlichen Gegebenheiten orientierender Ortsrand entstehen.

Das Zusammenwachsen beider Orte hätte für beide Gemeinden Vorteile. Sie könnten beide gleichermaßen Wohn- und Arbeitsbereiche in unmittelbarer Nähe anbieten. Die Lohnerwerbssteuern, der in der Gemeinde Süsel wohnenden Erwerbstätigen kommt dann der Gemeinde Süsel zugute, die Gewerbesteuern der in Pönitz angesiedelten Firmen hingegen der Gemeinde Scharbeutz. Gleichzeitig ist bei der genannten baulichen Erweiterung auch eine erhöhte Nutzung der Dienstleistung durch die Bewohner von Broderdammskamp in Pönitz zu erwarten, was ebenfalls neue Arbeitsplätze schafft.

Die angestrebte Entwicklung steht im Einklang mit den Empfehlungen des in Aufstellung befindlichen Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1995, Punkt 6.2.2. „Ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion“. Darin heißt es u.a. in der Erläuterung und Begründung zu Abs. 1:

„Zusätzlich zu den Gemeinden des zentralörtlichen Systems gibt es in ländlichen Räumen weitere Gemeinden, die, wenn auch nicht im gleichen Maße wie der zentrale Ort des Nahbereiches, für umliegende Gemeinden eine Versorgungsfunktion wahrnehmen. Dies wird in der Regel deutlich durch die am Ort vorhandenen Geschäfte, Handwerks- und Gewerbebetriebe, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Zahl erheblich über der umliegender Gemeinden liegt, sowie die Infrastruktureinrichtungen. Um die Versorgung der Bevölkerung in dem ländlichen Raum zu si-

chern und wohnortnahe Arbeitsplätze zu erhalten oder zu schaffen, sollen sich diese Gemeinden unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte sowohl beim Wohnungsbau als auch im gewerblichen Bereich stärker als andere Gemeinden des Nahbereiches entwickeln. Aufgrund der bereits vorhandenen Ansätze im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich, im Wohnungsbau und bei der Infrastruktur sind diese Gemeinden auch geeigneter als andere, weil auf einem bereits vorhandenen Bestand aufgebaut werden kann. Mit dieser Funktion soll die Versorgungssituation in den ländlichen Räumen gestärkt werden.“

Das Konzept ist mit der Gemeinde Scharbeutz abgestimmt worden.

Um die Zielsetzungen beider Gemeinden umsetzen zu können, besteht ein dringender Planungsbedarf.

## **2. Planung**

### **2.1 Bebauung**

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. In Anlehnung an die vorhandenen bzw. angrenzenden Ortsstrukturen und um einen dörflich geprägten - für Ostholstein typischen - Ortsrand beizubehalten, erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise für das gesamte Plangebiet, sowie von verschiedenen gestalterischen Festsetzungen, wie rot bis rotbraune Dacheindeckungen, rote bis rotbraune Ziegel usw.

In Bezug auf den Verdichtungsgrad gliedert sich das Baugebiet in zwei Bereiche.

#### a) nordwestlicher Bereich:

Parallel des Weges sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grundstücke dürfen mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 bebaut werden.

b) südlicher Bereich:

Das verbleibende Gebiet darf nur mit Einzelhäusern und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,20 bebaut werden.

Durch die Untergliederung des Plangebietes soll eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Eine Durchmischung aller Bauweisen ist nicht erwünscht.

Um das Plangebiet am Ortsrand nicht übermäßig stark zu verdichten, strebt die Gemeinde den Bau von ca. 46 Gebäuden an, in denen pro Gebäude nur 2 Wohnungen entstehen sollen. Das hat zur Konsequenz, daß pro Doppelhaushälfte eine Wohnung errichtet werden darf und pro Einzelhaus zwei Wohnungen. Gleichzeitig sind die Baugrundstücksgrößen von mindestens 475 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 375 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.

Das Gelände des Plangebietes fällt recht stark in südwestlicher Richtung ab. Um eine anspruchsvolle Hangbebauung - im Einklang mit der vorhandenen Geländemodulation - zu ermöglichen, wird ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß als Kellergeschoß zugelassen, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Gleichzeitig erscheint eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erforderlich. Dazu erfolgt die Festsetzung einer Traufhöhe von 3,50 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sowie eines Satteldaches mit 40° bis 50° Dachneigung. Der Erdgeschoßfußboden darf max. 0,60 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen (plus/minus der natürlichen Steigung/ Gefälle).

Zur Funktionsfähigkeit des Abwasserentsorgungssystems ist der Bau eines Abwasserpumpwerkes im Süden des Plangebietes notwendig. Die erforderliche Fläche wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB festgesetzt.

## 2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die L 309, B 76, A 1 bzw. B 432 sehr gut erreichbar. Pönitz verfügt zudem über einen Haltepunkt an der Bahnlinie Lübeck/ Kiel. Der Linienverkehr Richtung der angrenzenden Orte ist ausbaufähig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Lindenstraße über eine Wegeverbindung, die an der Straße Broderdammskamp vorbei, bis an die Bahnlinie Lübeck/Kiel führt. Entsprechende Anträge stellt die Gemeinde Süsel. Zudem erfolgt eine vertragliche Regelung der über die Kostenverteilung der Erschließung und der Unterhaltung zwischen der Gemeinde Süsel und Scharbeutz.

Die Straßenführung D-D wird als „Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Straße besteht bereits bis zum Broderdammskamp in einer ausgebauten Form. Die Wegeverbindung wird bis zur Einfahrt zum Baugebiet - entsprechend dem zukünftigen Verkehrsaufkommen - in einer verbreiterten Form (Querschnitt D-D) um- und ausgebaut. Die Fahrbahn selbst entsteht in einer Breite von 4 m und der Fußweg in einer Breite von 1,50 m. Um auf den Wohngebietscharakter und der Stichstraßensituation von vornherein hinzuweisen, erscheint eine beengte Straßenführung erforderlich, um eine langsame rücksichtsvolle Fahrweise aller Verkehrsteilnehmer zu erzielen. Die Fußwege sind als überfahrbar auszubauen, damit die Straße auch für den Lkw-Lieferverkehr verschließbar bleibt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Verästelungsstraßen (C-C), die mit Wendehämmern mit einem Durchmesser von je 22 m enden. Sie werden entsprechend als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Beide Straßen sind danach verkehrsberuhigt auszubauen mit einer Fahrbahnbreite von 3,00 m, einem überfahrbaren Fußweg von 1,75 m Breite, einem weiteren Fußweg von

1,00 m Breite sowie mit einem Park- und Grünstreifen von 2,00 m Breite. Dieser Querschnitt ist gemäß EAE 95 ausreichend. Bei einer maximalen Anzahl von 92 Wohnungen muß von einer morgendlichen Spitzenstunde von ca. 32 Pkw/h ausgegangen werden. Der gewählte Querschnitt AS 4 wird sogar bis 60 Pkw/h in Ortsrandlage empfohlen.

Beide Verästelungsstraßen werden durch die Anliegerwege B-B verbunden. Dieser wird ebenfalls als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dieser Anliegerweg erschließt maximal 8 weitere Wohnungen. Er soll als Überlauf für Notfälle dienen, jedoch in erster Linie als Fuß- und Radweg.

Ein Fußweg führt Richtung Knickpufferzone und ein weiterer zur Straße am Broderdammskamp. Sie sind in einer Breite von maximal 3 bzw. 4 m zu errichten. Beide Wege werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Die 46 Grundstücke sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Für die max. 96 Wohneinheiten sind möglichst durch die Gemeinde - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 16 bis 32 Parkplätze zu schaffen. Da das Plangebiet in einer dörflichen Gegend liegt, die nicht sehr gut an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist, muß mit einem höheren Besucheraufkommen gerechnet werden, als vergleichsweise in einer städtischen Siedlung. Daher wird bei dem Parkplatzbedarf von den höchst notwendigen Parkplatzbedarf ausgegangen. Die Parkplätze können entlang der Erschließungsstraße C-C angeordnet werden.

## **2.3 Grünplanung**

(Siehe Anlage 2)

### **2.3.1 Bestandsaufnahme**

(Siehe Anlage 2 und 4)

### **2.3.2 Grünplanung**

Da sich das Plangebiet in einer dörflichen Ortsrandlage befindet, liegt eine besondere Priorität in der Eingrünung des Plangebietes und in der Betonung des Ortsrandes durch Anpflanzungen. Um dieses Ziel auch langfristig durchzusetzen, liegt es im Interesse der Gemeinde, den Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu mindestens 100% nach den geltenden Richtlinien auszugleichen.

Nördlich des vorhandenen Broderdammskamp befinden sich z.T. flächige Gehölzanpflanzungen. Diese werden als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert. Da dieser Gehölzstreifen den Ortsrand bildet, ist er nach Osten, parallel der Straße, zu vervollständigen. Die Erweiterungsfläche kennzeichnet der Plan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in der ein Knick oder Gehölzstreifen zu pflanzen ist.

Südlich der Verlängerung des Broderdammkamps befindet sich ein intakter Knick. Dieser wird als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert. Der Knick bleibt gemäß § 15b LNatSchG geschützt. An einer Stelle ist ein Knickdurchbruch erforderlich. Diese Maßnahme gilt als auszugleichender Eingriff nach § 8a BNatSchG.

Zur besseren Sicherung der Knicks wird ein mindestens 5 m breiter Streifen parallel des Knicks als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieser ist der Sukzession zu überlassen.

Parallel zum südwestlich gelegenen Geltungsbereich wird ein breiter „Grünstreifen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Dieser gliedert sich in mehrere Nutzungen. In der östlichen Ecke des Grenzstreifens ist ein Spielplatz vorgesehen. Er zeichnet sich aus durch seine gute Erreichbarkeit vom Plangebiet und vom vorhandenen Baugebiet am Broderdammskamp. Um mögliche Beeinträchtigungen des Spielplatzes auf die angrenzenden Grundstücke auszuschließen, empfiehlt sich die Anpflanzung eines Knicks nordöstlich des Spielplatzes. Parallel zum Baugebiet ist ein Lärmschutzwall zu errichten, der mit standortgerechten Gehölzen, naturnah zu bepflanzen ist. Südlich des Lärmschutzwalls befindet sich eine geschützte Moorfläche nach § 15a LNatSchG. Diese bleibt in ihrem Bestand gesichert. Die verbleibende Grünfläche ist als extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu bewirtschaften.

Zur Durchgrünung des Gebietes und Verbesserung des Landschaftsbildes sind Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den gekennzeichneten Standorten anzupflanzen. Zusätzlich sind je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Für diese Einfriedigungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Laubholzhecken zu verwenden.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen. Das heißt, daß eine Böschung von 1:1,5/2,0 anzulegen ist, die mit heimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen ist.

### 2.3.3 Bilanzierung des Eingriffes und Ausgleiches

(Siehe Anlage 2)

Art der Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Grund- fläch- enzahl	Versiege- lungsflä- che in m <sup>2</sup>	Aus- gleichs- faktor	Aus- gleichs- fläche in m <sup>2</sup>
<b>I. Berechnung der Eingriffsflächen</b>					
Gesamtgröße B-Plangebiet	57.060				
<b>1. Neubau Bauflächen</b>					
Fläche A	23.835	0,2	4.767	0,3	1.428
Fläche B	9.165	0,25	2.291	0,3	687
<b>2. Nebenanlagen</b>					
Flächen A + B	50%		3.529	0,3	1.059
<b>3. Verkehrsanlagen</b>					
Straßenausbau	850			0,3	255
Straßenneubau	4.600			0,3	1.380
Gehwege	1.790			0,2	358
Summe Ausgleich für den Bodenhaushalt:					5.169
Summe Ausgleich für den Wasserhaushalt:					1.700
Summe Ausgleich für Biotopschutz:					874
Gesamtsumme Ausgleichsanford.:					7.743
<b>II. Ermittlung der Ausgleichsfläche</b>					
<b>A Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes</b>					
A1 Lärmschutzwall- bepflanzung	7.280	x	75%		5.460
A2 Anlage von Pufferstrei- fen					2.400
A3 Gehälzfläche					100
A4 Gehölzfläche					300
A5 Regenrückhaltebecken					1.600
A6 Gehölzstreifen					250
A7 Knickergänzung					24
A8 Knickneuanlagen					225
Summe					10.359
<b>2. Gestaltungsmaßnahmen</b>					
G1-3 Einzelbaumpflanzun- gen					50
G4 Kinderspielplatz					1.250
Bilanz Eingriff- zur Ausgleichsfläche:				positiv	2.716

Dem Ausgleichsbedarf steht ein Ausgleichsüberschuß von 2.716 m<sup>2</sup> gegenüber. Der Ausgleich kann somit vor Ort ausgeglichen werden.

### 2.3.4 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde beauftragt mit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein geeignetes Unternehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden anschließend anteilig auf die Grundstücke angerechnet. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen werden die in der Planzeichnung als „Öffentliche Grünflächen“ gekennzeichneten Bereiche der Gemeinde kostenlos überschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beendigung des letzten Bauvorhabens fertigzustellen.

Die Gemeinde beabsichtigt, diese Punkte in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG zwischen ihr und dem Erschließungsträger rechtsverbindlich zu regeln.

### 2.3.5 Zu erwartende Kosten

Folgende Kosten sind vom Erschließungsträger zu tragen:

(Siehe Anlage 2, die Kosten werden später dem Grünordnungsplan entnommen.)

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Anpflanzungen inklusiv einer dreijährigen Anwachsgarantie sind vom Erschließungsträger zu tragen. Dies regelt ein Erschließungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geschlossen wurde.

Für die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Süsel vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten (ohne Planungshonorar):

Maßname	Anzahl	Einzelpreis (DM)	Gesamtpreis (DM)
Lärmschuttwallbepflanz.	7.280 m <sup>2</sup>	DM 14,00	DM 101.920,00
Knickneuanlage	53 lfm	DM 25,00	DM 1.325,00
Gehölzpflanzungen	650 m <sup>2</sup>	DM 14,00	DM 9.100,00
Wiesen-Einsaaten	5.000 m <sup>2</sup>	DM 2,00	DM 10.000,00
		Summe	122.345,00
		15% MwSt.	18.351,75
		Kosten (brutto)	140.696,75

Den Maßnahmekosten sind die Kosten für den Grunderwerb hinzuzuzählen.

### **3. Immissionen**

(Siehe Anlage 3)

- a) Auf dem Plangelände ist ein Bebauen mit Wohngebäuden und einer Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ möglich. Die Bebauungsgrenze darf nicht näher als 60 m an das Gleis heranrücken. Voraussetzung hierfür ist, daß an der Geländegrenze ein Schallschutzwall mit mindestens 3,5 m Höhe angeordnet wird.
- b) Der Bereich zwischen der angegebenen Bebauungsgrenze und dem Schallschutzwall sollte als öffentliche bzw. private Grünfläche ausgewiesen werden.

### **4. Hinweise**

Für eine Bebauung an den Grenzen zu den Bahnanlagen ist zu beachten:

- ⇒ die Beleuchtung der bebauten Flächen ist so zu wählen, daß keine Beeinträchtigung des Zugverkehrs (Blendwirkung, bzw. Signalsicht oder Signalwechslung) auftreten kann,
- ⇒ die Entwässerung darf nicht in den Bahnseitengraben erfolgen,
- ⇒ das Grundstück ist zur Eisenbahn wehrhaft einzufriedigen, so daß keine Zuwegungsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht,
- ⇒ Anpflanzungen im Grenzbereich sind abzustimmen, damit späterer Aufwuchs nicht in das Regellichtraumprofil hineinragen und eine Betriebsgefahr daraus entstehen könnte,
- ⇒ die Zustimmung der DB AG ist einzuholen.

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

### **5.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Die von der Schleswag empfohlenen Standorte setzt der Plan als „Transformatorstationen“ fest.

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

Die Versorgung mit Erischwasser ist durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserverversorgung ist ein sogenannter Leitungsringschluß vorzunehmen.

Für die herzustellende Abwasserkanalisation ist zu beachten, daß die Abwässer aus dem Plangebiet im Trennsystem zu sammeln sind. Die auf den Grundstücken anfallenden häuslichen Schmutzwässer des Bebauungsgebietes sind gegebenenfalls über eine mit zu errichtende Pumpstation der bereits bestehenden Zweckverband Ostholstein-Pumpstation "Broderdampskamp" zuzuführen. Die vorhandene Pumpstation "Broderdampskamp" ist zur Anpassung an künftige Abflußverhältnisse eventuell maschinell nachzurüsten. Die Pumpstation pumpt das Abwasser in die zentralen Abwasserleitungen des Zweckverbandes Ostholsteins.

Das Regenwasser fließt dann im natürlichen Gefälle den im Südwesten des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken zu. In diesem Becken erfolgt die Nachklärung des Wassers. Anschließend wird das Wasser in den nächstgelegenen, aufnahmefähigen Vorfluter eingeleitet. Im übrigen wird auf 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.

## **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein zu übertragen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gasversorgung ist ein sogenannter Leitungsringschluß vorzunehmen.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Süsel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Süsel" gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166.-30 „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 auf des Innenministers vom 17.01.1979 Az.: IV 350b- 166-30 über die 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.

### **6. 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 Grünflächen 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.

## 7. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht. Dieses regelt ein Erschließungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geschlossen worden ist.

## 8. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 11. März 1998 gebilligt.

Süsel, 15. APR. 1998



  
(Boller)  
- Bürgermeister -

Der Landrat des Kreises Ostholstein erklärte im Schreiben vom 06.07.98, Az.: 61-1-3-418,29-881, daß er keine Rechtsverstöße geltend macht. Der Bebauungsplan trat mithin am 20.09.98. in Kraft.



## Wohnungsneubaubedarf der Gemeinde Süsel (Stand: Februar 1997)

<b>Anlage 1</b>										
Seite 2										
Angaben der Gemeinde		Bauleitplanung der Gemeinde				Bestand		Reserve		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Orte	Einwohner (Stand: 04.05.1997)	Woh- nungen (Bei Bele- gungsdichte von 2,76)	LROP'95 Neubau- bedarf (nach LROP 1995 ca. 20 % in WE bis 2010)	Bebauungspläne ab 1992	Mögliche Neubau- woh- nun- gen	genehmigt	im Verfah- ren	Bebaut	Unbebaut	Erweiter- reserven bis 2010 (4-6)
Kesdorf	186		37							+ 37
Kesdorf Feld										
Kuhbusch										
Lehmkamp										
Middelburg	134		27							+ 27
Middelburg-Heim										
Neusüsel										
Ottenbrücke										
Ottendorf	210		42							+ 42
Süsel	1.115		223							+ 223
				Bebauungsplan Nr. 24			x	x		
				Bebauungsplan Nr. 25			x	x		
Süseler Feld										
Süseler Moor										
Woltersmühlen	85		17							+ 17
Zarnekau	484		97							+ 66
Zarnekau Siedlung				Bebauungsplan Nr. 28			x		x	- 30