

Stand: 25. März 2021

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER NR. 42

DER GEMEINDE SÜSEL

für ein Gebiet im Bereich der Dorfschaft Bujendorf, zwischen der Dorfstraße, der Bujendorfer Landstraße, dem Anschottredder und der Straße Am Spielplatz



Auftragnehmer:



Rönigensstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 63 03 899
Fax.: 04521 / 63 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de



Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Planentwurfs	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	10
2	Begründung der planerischen Festsetzungen	11
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	11
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	14
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	14
2.4	Erschließung	15
2.5	Grünplanung	16
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	20
3	Emissionen und Immissionen	21
3.1	Emissionen	21
3.2	Immissionen	21
4	Ver- und Entsorgung	23
4.1	Stromversorgung	23
4.2	Wasserver- und -entsorgung	23
4.3	Löschwasserversorgung	25
4.4	Müllentsorgung	25
4.5	Gasversorgung	25
5	Hinweise	25
5.1	Bodenschutz	25
5.2	Altlasten	26
5.3	Archäologie und Denkmalschutz	26
6	Städtebauliche Daten	27
6.1	Flächenbilanz	27
6.2	Bauliche Nutzung	27
7	Kosten für die Gemeinde	27
8	Verfahrensvermerk	27

Anlage: „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in der Gemeinde Süsel Bujendorf“ durch den TÜV NORD Hamburg am 29.05.2020, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000673331 / 120IPG049_Rev1

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke in Bujendorf, um den Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Süsel zu decken.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In der Gemeinde Süsel besteht ein Bedarf an finanzierbaren Bauflächen für Familien. Insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde wird daher Wohnraum in unterschiedlichsten Segmenten benötigt. Daher liegt das Interesse der Gemeinde darin, die Einwohnerzahl zu sichern bzw. zu erhöhen. Ein gesundes Wachstum der Bevölkerung ist erforderlich, um alle infrastrukturellen Einrichtungen, zu denen auch Schulen und Kindergärten zählen, auch zukünftig anbieten zu können.

Um die zukünftige Verteilung der 298 Wohnungsentwicklungspotentiale zu steuern, erfolgte bereits im Vorfeld eine Bedarfsermittlung. Für die Gemeinde wurden dazu im Jahr 2015 alle Dorfschaften innerhalb des Gemeindegebietes im Hinblick auf Nachverdichtungspotenziale (wie Baulücken, in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, Umnutzung von ehemaligen Hofstellen etc.) untersucht. Im Ergebnis wurde am 05.05.2015 die „Potentialflächen für die bauliche Entwicklung in der Gemeinde Süsel“ erstellt. Aus den Ergebnissen und den heute vorliegenden Erkenntnissen zu Bauabsichten bzw. bereits erfolgter Bebauung ergeben sich folgende umsetzbare Entwicklungspotentiale:

Orte	Umsetzbare Entwicklungspotentiale (WE)
Geprüft am 25.03.2019	
Barkau	10
Bockholt	11
Bujendorf	59
Ekelsdorf	3
Fassensdorf	6
Gömnitz	1
Gothendorf	6
Groß Meinsdorf	21
Kesdorf	19
Middelburg	3
Ottendorf	11
Röbel	73

Süsel	46
Woltersmühlen	0
Zarnekau	5
gesamt	274 WE

Somit sind die Entwicklungspotentiale im gesamten Gemeindegebiet bekannt.

Nach dem Entwurf des „Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 (LEP)“, dürfen Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, sich nur um 10 Prozent ihres Wohnbestandes bis zum Jahr 2035 erweitern, bezogen auf dem ermittelten Wohnungsbestand vom 31.12.2018. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde den Wohnbedarf mit der Landesplanung am 22.07.2019 wie folgt abgestimmt:

„Als optimaler Vorschlag der Gemeinde Süsel sind die zusätzlichen 25 WE innerhalb des Plangebietes zu sehen. Diese 25 WE entsprechen einem Kompromiss zwischen

1. *den gemäß 10% Regelung auf Basis des Statischen Landesamtes Wachstum vom 23 WE für ein im Rechtsrahmen möglichen Wachstum (d.h. 23-4= 19 WE) und*
2. *der 10 % Regelung basieren auf den tatsächlichen Wohneinheiten von 34 WE (d.h. 34-4=30 WE) jeweils abzüglich der Bestandpotenziale von 4 WE auf Grundstücken im § 34 BauGB Bereich.“*

Um diese 25 Wohneinheiten im Bujendorf im Plangebiet zu entwickeln, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Wie bereits unter Punkt 1.1.2 erläutert, besteht ein Neubaubedarf, um den erforderlichen Wohnraum in den nächsten 15 Jahren abdecken zu können. Der wirksame Flächennutzungsplan beinhaltet bereits seit Jahren einen Teil dieser Fläche als potenzielles Wohngebiet. Da das in Bujendorf nun verfügbar ist, könnte hier mit einer Bebauung begonnen werden.

Allerdings verwies die Landesplanung in einem Ortstermin auf die städtebaulich nachteilige bandartige Auswirkung der Verbindung zwischen Dorfstraße und Anschottredder. Daher ging die Empfehlung dahingehend, eine Erweiterung im westlichen Bereich parallel zur Dorfstraße umzusetzen, denn auch diese Fläche ist derzeit bebaubar.

Da die weitergehenden Variantenuntersuchungen bereits auf Ebene des Baulückenkatasters und des Flächennutzungsplanes stattfanden, kann von weiteren Variantenuntersuchungen abgesehen werden.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	29.06.2017
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	03.05.2019 - 04.06.2019
x	frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden	§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB	ab 02.05.2019
x	Auslegungsbeschluss		12.12.2019
x	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	27.02.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	13.05.2020- 12.06.2020
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		10.12.2020
x	Erneute Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4a (3) i. V. m. § 4 (2)	19.01.2021
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB	20.01.2021 – 02.02.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	25.03.2021

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Es sind vor Ort keine weitergehenden Lebensräume von geschützten Tierarten bekannt.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13b BauGB

Das Plangebiet grenzt im Norden an Bebauung. Allerdings ist die Fläche nicht erschlossen und lässt somit eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zu. Es zieht sich weiter an den Ortsrand zu Bujendorf lang. Somit handelt es sich um eine Bebauung am Ortsrand, die der Wohnnutzung dienen soll. Daher wird auf das zeitlich begrenzte Verfahren nach § 13b BauGB zurückgegriffen.

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Bujendorf. Wie bereits erläutert, grenzt das Plangebiet im Norden an Bebauung bzw. zieht sich weiter an den Ortsrand zu Bujendorf lang. Somit schließt sich die Fläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Weiterhin sollen Wohnnutzungen geschaffen werden. Somit begründet die Planung die „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“.

Insgesamt kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Schaffung von Wohnnutzung handelt, die sich an einen Ortsrand eines Ortes anschließt,
2. die mit weniger als 10.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslöst, sowie
4. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Ortsrand und Wohnnutzung: Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Bujendorf und grenzt unmittelbar an den dortigen wohnbaulichen Bestand. Zudem ist die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Zu 2: weniger als 10.000 Quadratmeter Grundfläche: Im ländlichen Raum sind Grundflächenzahlen von 0,25 üblich; mit Terrasse 0,3. Die Baufläche umfasst 29.370 m². Die Gemeinbedarfsfläche hat 3.770 m². Bei einer Grundflächenzahl der WA-Gebiete von 0,3 würden also ca. 8.810 m² mit ebenerdigen Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauNVO bebaut werden können, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten, und in der Gemeinbedarfsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,1 max. 400 m². Insgesamt sind es somit 9.210 m². Die 10.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 i. V. mit § 13b BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es sind keine Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 4: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Ackernutzung sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Westen im Flächennutzungsplan als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit nicht den Vorgaben. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Bujendorf als ländlichen Raum ein. Zudem liegt der Ort im „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“.

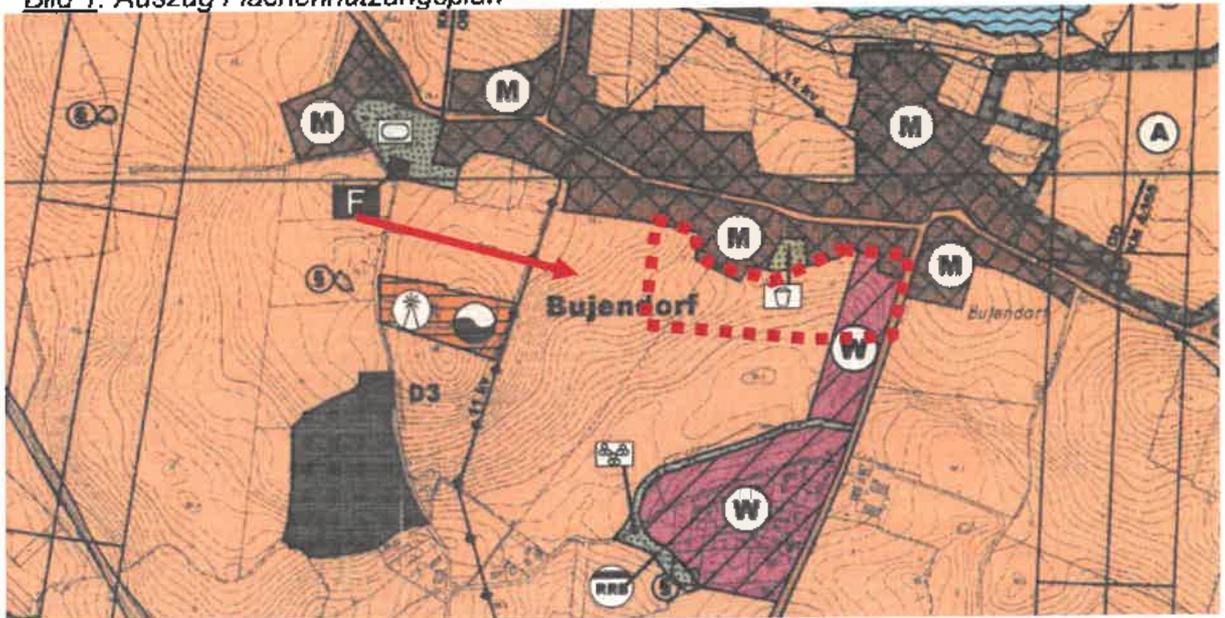
Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreis Ostholstein - 2020 (siehe Amtsblatt Ausgabe Nr. 29 vom 13.07.2020 Seite 1082) kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 1 als Gebiet in einem Wasserschongebiet und in der Karte 2 als „*Gebiet mit besonderer Erholungseignung*“.

1.2.2 Kommunale Planungen

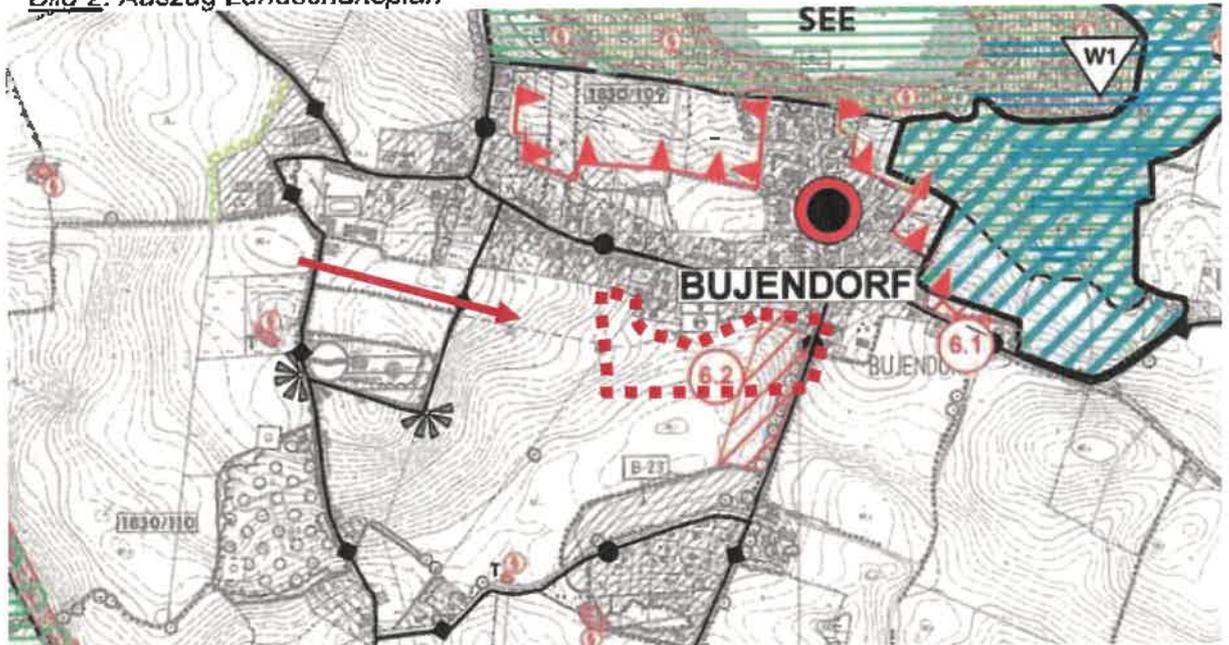
Der Flächennutzungsplan stellt nur den östlichen Teil des Plangebietes als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dar und den verbleibenden Bereich als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch (BauGB).

Bild 1: Auszug Flächennutzungsplan



Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Baugebiet im Osten ebenfalls als Baufläche 6.2 dar und die verbleibende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft. Dort ist die Ausdehnung der Wohnbauentwicklung ebenso dargestellt, wie im F-Plan (siehe Seite 7 des Entwurfs zur Begründung).

Bild 2: Auszug Landschaftsplan



Die vorliegende Planung entwickelt sich nicht aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Süsel. Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist somit erforderlich, wenn es aus gemeindlicher Sicht ein Neuordnungsbedarf des Planes besteht.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

In der unmittelbaren Umgebung grenzen keine geschützten Landschaftsbestandteile an.

Bild 3: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes SH am 22.02.2019



-  Naturschutzgebiete
-  Landschaftsschutzgebiete
-  EU-Vogelschutzgebiete
-  FFH-Gebiete

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Dorfschaft Bujendorf, zwischen der Dorfstraße, der Bujendorfer Landstraße, dem Anschottredder und der Straße Am Spielplatz.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Norden grenzt an das Plangebiet Wohnnutzungen an. Diese sind eingeschossig. Zudem dominiert hier eine typische Wohnstruktur, bestehend aus kleinen Einzelhäusern.

Östlich des Plangebietes verläuft eine Gemeindestraße und um Westen sowie Süden grenzt landwirtschaftliche Fläche an.

Bild 4: Eigenes Foto vom 12.12.2017

Baugebiet aus Sicht Gemeindestraße



Bild 5: Eigene Fotos vom 16.01.2019

Baugebiet aus Sicht Straße Am Spielplatz



Straße Am Spielplatz



Spielplatz



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Der Bereich nördlich und nordöstlich des Plangebietes ist bebaut. Nicht tragfähige Böden sind hier nicht bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel sowie den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Hierzu gibt es erste Urteile.

So hat der VGH München in einer aktuellen Entscheidung v. 9.5.2018 - 2 NE 17.2528 – (Anlage) festgelegt, dass bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen sind, um den Anforderungen des § 13b BauGB mit dem dahinter stehenden Art. 3 der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Programme und Pläne (Plan-UP-RL) zu entsprechen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein, also auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 PlanUPRL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Mit diesem Hintergrund empfiehlt sich die Beibehaltung dieser Ausschlussfestsetzungen.

Bei § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO handelt es sich um Gartenbaubetriebe. Diese sind im Plangebiet nicht umsetzbar. Daher bietet es sich an, diese auch ausgeschlossen zu belassen.

Der Bebauungsplan lässt bereits eine Gemeinbedarfsfläche für Gebäude und Einrichtungen zu, die sozialen Zwecken dienen. Um jedoch die Rechtssicherheit zu erhöhen, werden alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauGB zugelassen.

Der Bau von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

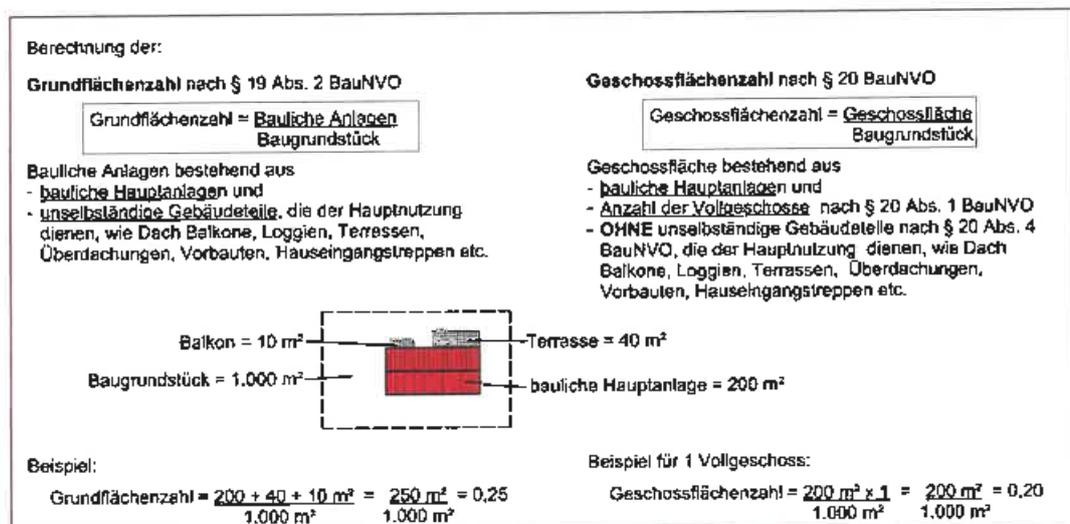
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen nur eingeschossige Wohngebäude. Damit sich das Plangebiet in diese Struktur einfügt, wird im Plangebiet nur eine maximal eingeschossige Bauweise zugelassen. Ausgenommen werden die Flächen im WA-1-Gebiet, auf denen bezahlbarer Wohnraum in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern geplant ist, und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Hier wird eine Zweigeschossigkeit für die offene Bauweise zugelassen.

Die WA-Gebiete für die WA-2- bis -7-Gebiete sind für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Daher werden die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,25 begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht eine durchgängige Eingeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 0,25 je Vollgeschoss.

IM WA-1-Gebiet soll eine mehrgeschossige Bauweise für den sozialen Wohnungsbau möglich sein. Daher erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8.

Bild 6: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Es erfolgt für alle Baugebiete die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 9,5 m über Erdgeschossfußboden (EGF). Um eine gewisse optische „Ordnung“ im Plangebiet zu erzielen, wird eine einheitliche Traufhöhe für die eingeschossigen Gebäude von 4 m über EGF zugelassen und für zweigeschossige Gebäude von 7 m über EGF.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist immer die Erdgeschossfußbodenhöhe (= Oberkante Rohfußboden), die nur 0,5 m, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen darf.

Da im Plangebiet keine Erschließungsstraße besteht, erfolgt die Festsetzung von Höhenbezugspunkten im weiteren Planverfahren in der Planzeichnung (bezogen auf Normalhöhennull (NHN)), die sich an der parallellaufenden Straßenplanung an der Endausbauhöhe der Straßenplanung orientiert bzw. vom Tiefbauer vorgegeben wird.

Auf die dann g. Höhenbezugspunkte ist der natürliche Geländeverlauf zu ermitteln, bezogen auf die Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bezugspunkt. Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
2. bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite
3. bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.“

Für alle Baugebiete ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= 50 % von der Grundflächenzahl) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet vorrangig Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

Potenzielle Mehrfamilienhäuser und / oder Kindergartenflächen werden nur punktuell in das Gebiet – also offene Bauweise - eingeordnet.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im Plangebiet soll möglicherweise der Bau eines neuen Kindergartens erfolgen. Hierfür erfolgt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „*sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“. Wie im Punkt 2.1.1 erläutert ist, spricht ein Kindergarten nicht gegen ein WA-Gebiet, welches nach § 13b BauGB entwickelt worden ist.

Die Wohnungszahl im Plangebiet ist begrenzt. Um dieses baurechtlich umzusetzen, erfolgt die Festsetzung, dass - mit Ausnahme der überbaubaren Fläche im WA-1 - in den Gebieten je 750 m² Grundstücksfläche je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig ist.

Die neuen Bauflächen sollen den Wohnbedarf in der Gemeinde nicht nur kurzfristig sichern. Um eine stufenweise Bebauung umzusetzen, erfolgt die Festsetzung, dass das WA-4-Gebiet erst bebaut werden darf, wenn die Erschließung gesichert ist sowie 66 Prozent der Bebauung auf den Grundstücken innerhalb der WA 1 bis WA 3 und WA 5 bis WA 7- Gebiete gemäß § 67 bzw. § 69 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigt oder im Rahmen der Genehmigungsfreistellung gemäß § 68 LBO-SH bestätigt ist.

Um die Regenwasserentsorgung des Plangebietes zu sichern, erfolgt die Festsetzung einer Versorgungsfläche für ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 1.250 m³. Dieses wird für das Plangebiet benötigt, um das Wasser vor Ort zurück zu halten und gedrosselt in den Vorfluter abzugeben. Dieser soll zusätzlich als Löschwasserteich genutzt werden können, wenn ein bedarf dafür erkennbar entsteht.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In der Umgebung des Plangebietes sind Hauptgebäude als gleichschenklige, symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer typisch. Sie sollen daher in dem Plangebiet übernommen werden.

Damit Garagen sich in das Gesamtbild der Straßenzüge einpassen, sind die, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, aus den gleichen Materialien herzustellen, wie für die Hauptkörper.

Weitere klare Baustrukturen sind hingegen nicht erkennbar. Daher wird von der Aufnahme weiterer gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Ziel der Gemeinde ist, dass die Bereiche der Baugebiete, die nicht baulich genutzt sind, sich ortstypische gärtnerische Strukturen entwickeln. Steingärten jeglicher Art gehören nicht dazu. Um diese gestalterische Zielsetzung umzusetzen, erfolgt die Festsetzung, dass die Freiflächen der Baugrundstücke in den Vorgartenbereichen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind somit in den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweils der Straßenbegrenzungslinie zugewanderten Baugrenze) nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen).

2.4 Erschließung

Das Plangebiet soll über die Gemeindestraße erschlossen werden. Daher wird eine Zufahrt vorgesehen bzw. ein Wendehammer im Westen des Plangebietes.

Bujendorf wird von den Buslinien 5802, 5900, 5960 und 5816 angefahren und ist damit auch per öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) erreichbar.

Somit ist das Plangebiet an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Geplant ist der Bau einer durchgängigen Befahrbarkeit von Ost nach West. Darüber hinaus soll die Möglichkeit vorbereitet werden, die Fläche irgendwann auch nach Westen, Norden oder Süden weiter erschließen zu können.

Eine Erschließung wird für das Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Ein Fußweg wird in Richtung Kinderspielplatz geplant und zur Straße Am Spielplatz, der dann weiter nach Westen verläuft, um den bestehenden Rundwanderweg um Bujendorf zu erhalten.

Die Planung bereitet den Bau von ca. 25 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 25$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 9 \text{ Pkw/h}$$

Diese 9 Pkw mehr können sich über die Gemeindestraße in drei Richtungen verteilen. Diese und alle folgenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO kann die Zahl der notwendigen Stellplätze als Festsetzung in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs aufgenommen werden. Um im Plangebiet zu sichern, dass die Verkehrsflächen nicht durch den Einwohnerverkehr zugeparkt werden, nutzt die Gemeinde diese rechtliche Festsetzungsmöglichkeit.

In diesem Zusammenhang wird in den WA-Gebieten die Festsetzung getroffen, dass je Wohnung bis zu einer Geschossfläche von 60 m² mindestens ein Stellplatz nachzuweisen ist, und ab einer Geschossfläche von 60 m² zwei Stellplätze. Dabei ist die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mitzurechnen.

2.4.2 Parkplätze

In den Gebieten können max. 25 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85/95)“, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 4 bis (: 3 =) 8 Parkplätze nachzuweisen. Innerhalb der Planstraße

soll das Parken zugelassen werden. Theoretisch können hier die erforderlichen Parkplätze entstehen.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Baumreihe parallel der Gemeindestraße bleibt in ihrem Bestand gesichert. Es werden 2 Bäume wegfallen. Eine Verschiebung der Zufahrt – zwecks Erhalt der Bäume - ist nicht möglich. Das Grundstück (Flurstück 80/20, Flur 3, Gemarkung Bujendorf) befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Als Ersatz werden im Bebauungsplan zwei neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Zudem wird im Erschließungsvertrag nach BauGB zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt, dass die Ersatzbäume als Ausgleich zu pflanzen sind.

Geplant ist die Entwicklung eines neuen Ortsrandes, bestehend aus einer Grünfläche, die mit Gehölzen in verschiedenen Größen bzw. in Gruppenstrukturen bepflanzt wird. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivgrünland" zu einem Drittel mit Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen ist. Dabei ist je Quadratmeter ein Gehölz zu pflanzen und je 10 Quadratmeter ein Baum. Die verbleibende Fläche soll extensiv bewirtschaftet werden.

Die innere Begrünung wird nicht geregelt, um eine gewisse Flexibilität in der folgenden Projektplanung zu lassen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Betrachtung von Umweltbelangen: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht die Erweiterung bestehender Bauflächen wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Eingriff (m ²) zulässig neu
1	WA	29.370 m ²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO =	8.810
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO m ² =	4.400
1	Gemeinbedarfsfläche	3.770 m ²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO =	380
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO m ² =	190
2.	Straße	5.630 m ²	5.630
3.	Versorgung	4.580 m ²	0
			19.390



Durch die Planung können zukünftig 19.390 m² versiegelt werden.

Durch die Planung kommt es somit auf dieser Fläche zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet diente bisher als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und ist entsprechend intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine naturnahe Fauna und Flora angesiedelt. Die Baumreihe entlang der östlichen Plangebietsgrenze bleibt weitgehend erhalten. Zwei Bäume werden im Rahmen der Erschließung gefällt.

Es liegen keine Erkenntnisse vor über nach § 7 Abs. 2 BNatSchG geschützte Arten. Faunistische Erfassungen wurden nicht vorgenommen. Die durch die Planung in Anspruch genommene Fläche hat nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und weist ein nur geringes Lebensraumpotenzial für geschützte Arten auf. Auf Intensivacker mit nördlich angrenzender Wohn- und Gartennutzung ist davon auszugehen, dass im Vorhabensbereich anpassungsfähige Arten der Agrarlandschaft und der Siedlungsbiotope ohne spezialisierte Lebensraumansprüche anzutreffen sind. Zusätzlich führt an der Fläche die Erschließungsstraße von Eutin nach Bujendorf durch. Der Standort ist somit als „beeinträchtigt“ einzustufen.

Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes mit den Zugriffsverboten zu beachten.

Relevant sind danach:

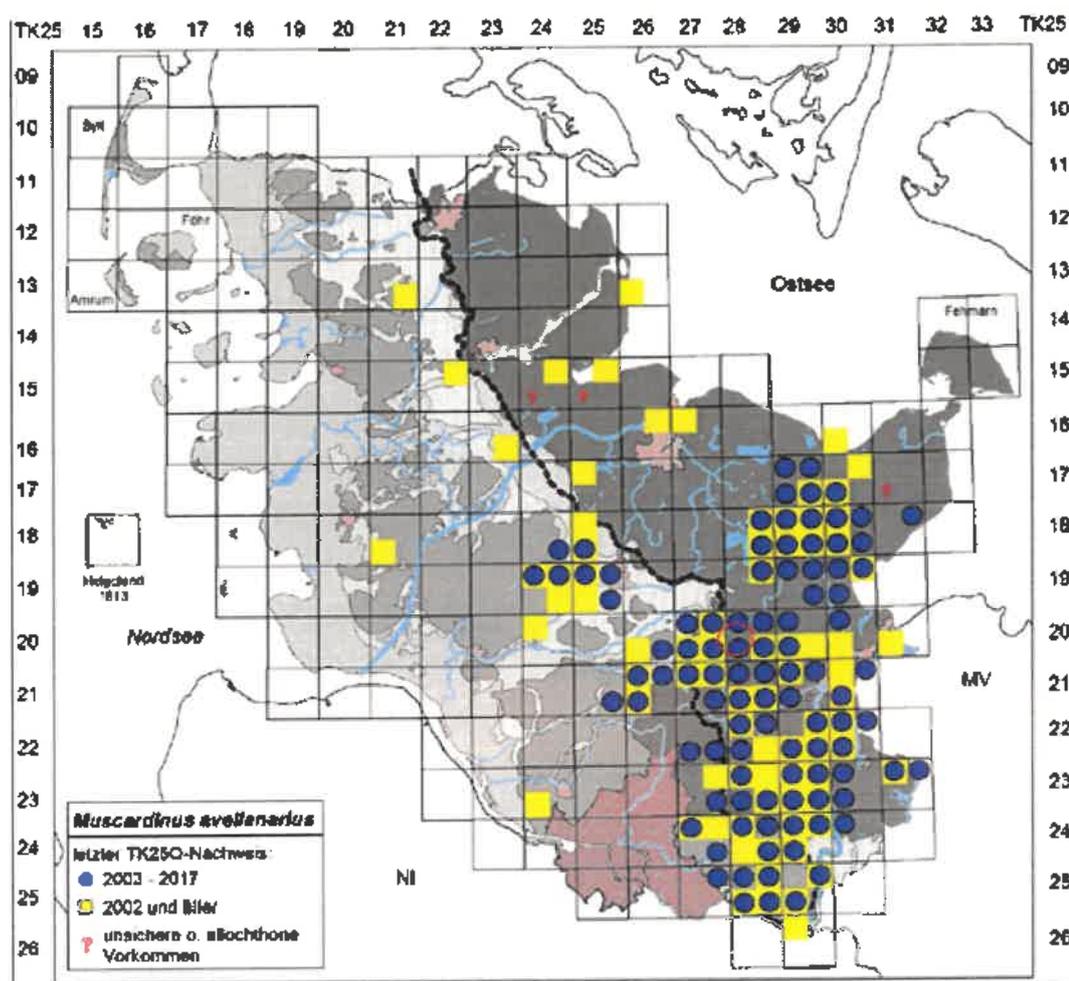
Säugetiere (ohne marine Arten)	Abendsegler, Bartfledermaus, Bechstein-Fledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Franzenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Mückenfledermaus, Raufhautfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus, Biber, Fischotter, Haselmaus, Nordische Birkenmaus, Wolf
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse
Amphibien	Kammolch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Wechselkröte
Käfer	Eremit, Heldbock, schmalbindiger Breitflügeltauchkäfer
Libellen	Asiatische Keiljungfer, Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer
Schmetterlinge	Nachtkerzen-Schwärmer
Weichtiere	Kleine Flussmuschel, Zierliche Tellerschnecke
Vögel	Alle europäischen Vogelarten

Im Zuge der baulichen Maßnahmen werden keine Gebäude abgerissen. Die lückige, jüngere Baumreihe entlang der Verbindungsstraße Bujendorf - Süsel (östliche Plangebietsgrenze) lässt sich als Leitstruktur zur Orientierung in der Landschaft und Jagdhabitat potenziell vorkommender Fledermäuse einordnen. Die Bäume mit Stammdurchmessern von etwa 30 cm können schmale Spalten hinter der Rinde aufweisen,

die potenzielle Tagesverstecke darstellen. Mit dem Bau der Erschießung gehen zwei Bäume verloren, was aber nicht zu einem Verlust von Jagdhabitaten oder Leitstrukturen führt. Eine Nutzung als (frostfreies, ruhiges) Winterquartier hingegen ist unwahrscheinlich. Die Pflanzung eines neuen Baumes im Norden der Baumreihe kommt den Fledermäusen für ihre Jagd zugute. Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf Fledermäuse sind nicht zu erwarten.

Die Haselmaus kommt nach dem LLUR (2020) in mehreren, teilweise voneinander isolierten, Vorkommen südlich des Nord-Ostsee-Kanals vor. In Bezug auf die Verbreitung und die Populationen zeigt sich in der kontinentalen biogeografischen Region eine ungünstige Beurteilung. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Verbreitungsgebietes der Haselmaus.

Bild 7: Verbreitung Haselmaus (LLUR, 2020) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



Ackerflächen sind bedeutsam für die Gilde der Offentandbrüter, wie Rebhuhn, Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Grauammer. Mit dem neuen Wohngebiet gehen auf der Ackerfläche potenzielle Bruthabitate verloren. Ein Ausweichen auf umliegende Bereiche ist jedoch - vor allem wegen der geringen Ausdehnung der Fläche - möglich. Unverzichtbar für diese Gilde sind Klein- und Grenzstrukturen als Nahrungs- und

Bruthabitat, wie unberührte Feld- und Wegränder. Diese sind im Planungsraum i. W. nicht anzutreffen. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem gestörten Bereich, weitgehend umgeben von menschlicher Nutzung durch Siedlungen verbunden durch eine Straße mit Grünstreifen. Eine naturnahe Umgebung ist hier nicht vorhanden. Mit der Entwicklung eines neuen Ortsrandes als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern und dem Regenrückhaltebecken stehen Kleinstrukturen als Lebens-/ Nahrungsraum zur Verfügung.

Im angrenzenden Siedlungsbereich haben Allerweltsarten der Gilde ‚Vögel der Garten- und Parklandschaften‘ ihren Lebensraum. Diese profitieren von dem Planvorhaben. Mit der Wohnnutzung steht die Entwicklung ortstypischer gärtnerischer Strukturen im Vordergrund, „Schottergärten“ sind ausgeschlossen. Damit vergrößert sich das Lebensraum- und Nahrungsangebot dort vorkommender Brut- bzw. Singvögel. Potenzielle Brutplätze hingegen gehen lediglich durch die Rodung zweier Bäume der Baumreihe im Osten für Gehölz bewohnender Arten verloren.

„Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna“ sind nach aktuellem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III nicht verortet. Als „bedeutsames Wiesenvogelbrutgebiet“ kann die Intensivackerfläche ausgeschlossen werden. Wertvolle Nahrungsbiotope kommen im Raum Bujendorf – auch nicht auf der überplanten Ackerfläche – nicht vor. Für Gänse, Singschwäne und Zwergschwan sind diese auch nicht als bedeutsames Nahrungsgebiet oder Flugkorridor (Landschaftsrahmenplan Karte 1, Blatt 2) ausgewiesen. Für Vogelzug und –rast ist dieser Raum daher - vor allem auch wegen der geringen Größe - kaum interessant, allenfalls für kurzzeitige Rast regionaler Tiere. Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf die Avifauna sind nicht zu erwarten.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 19.390 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung und der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 19.390 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wohnbaufläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dieses bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Bujendorf. Durch die Planung verschiebt sich der Ortsrand. Daher wird eine neue Ortsbegrünung festgesetzt. Somit

wird den gesetzlichen Ausgleichsanspruch bei Veränderung des Landschaftsbildes ausreichend entsprochen.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Das Plangebiet ist ausgeräumt. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt, wenn bei den erforderlichen Gehölzbeseitigungen die Verbotsfrist nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz beachtet wird. Für bodenbrütende Vögel werden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen, wenn die Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit (01.03. – 31.08.) liegt und gleich im Anschluss an das Abschieben des Oberbodens die Errichtung der Gebäude stattfindet. Weitere Maßnahmen den Artenschutz betreffend sind nicht zu erbringen.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 und einer Fläche von 19.390 m², ein Ausgleichserfordernis von ca. 10.000 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild verändert wird, erfolgt die Festsetzung eines Grünstreifens, der gruppenförmig mit Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen ist.

Durch die geplante Erschließung des Neubaugebietes müssen 2 Straßenbäume gefällt werden, die auf dem Flurstück des Kreises Ostholstein stehen. Im Rahmen der Vermeidbarkeit ist zu überprüfen, ob die Erschließung über die vorhandene Zufahrt am Ortsrand, an der nordöstlichen Grenze des Gebietes, erfolgen kann. Ansonsten ist vor Satzungsbeschluss mit dem Kreis als Eigentümer der Bäume zu klären, welche Ersatzpflanzungen zu leisten sind.

Zusammenfassung: Da das Plangebiet erstmals überplant wird, bereitet die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG vor. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Vermeidungsmaßnahmen wurden festgelegt.

Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13b BauGB sind Bebauungspläne am Ortsrand zur Schaffung neuer Wohnungen nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Fläche für Gemeinbedarf. Nördlich des Plangebietes liegt ein Spielplatz, dessen Anbindung im Plangebiet über einen Gehweg gesichert wird.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

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

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren, die auf die Umgebung ausstrahlen.

Im Plangebiet entstehen ca. 25 Wohneinheiten. Bewegen sich die Fahrzeuge 2x am Tag sind das 100 Verkehrsbewegungen. Diese können sich in drei Richtungen verteilen; also sind es je Strecke ca. 34 Verkehrsbewegungen mehr.

Dieser Wert ist in der Bauleitplanung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf 24 Stunden zu verteilen.

Daraus resultieren:

- tags 2,04 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (34 x 0,06 DTV) und
- nachts 0,38 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (34 x 0,011 DTV).

Diese Verkehrsmengen führen zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung von mehr als 3 dB (A), was eine Verdopplung der jetzigen Lärmimmissionen darstellen würde.

3.2 Immissionen

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

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine überregionalen Straßen oder Bahntrassen, die Immissionen auf das Plangebiet ausstrahlen könnten.

Bei der östlich angrenzenden Bujendorfer Landstraße handelt es sich um eine reine Gemeindestraße. Mehr als geschätzt 500 Kfz verkehren hier nicht am Tag. Die Fahrbahnmitte liegt 14 m entfernt von der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 500 x 0,06 = 30 Kfz/h
nachts 500 x 0,008 = 4 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	30 Kfz/h	4 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	68,20 dB	45,92 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	52,37 dB	41,23 dB
Abstand	14 m	14 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für WA-Gebietes	55,00 dB	45,00 dB
Beurteilungspegel	> 55,50 dB	< 44,4 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet werden somit tags um ca. 0,5 dB (A) überschritten. Dieser Wert ist kaum wahrnehmbar. Nachts werden die Orientierungswerte eingehalten. Somit ist ein gesundes Schlafen gesichert. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Der Rinderstall liegt mit 180 m über den üblichen Mindestabstand von 100 m und ist daher nicht planungsrelevant.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Mastschweinehaltung. Dafür wurde ein Geruchsgutachten erstellt (siehe Anlage). Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassung

Im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Süsel für ein Wohngebiet im Ortsteil Bujendorf im Kreis Ostholstein soll der B-Plan Nr. 42 als allgemeines Wohngebiet erstellt werden.

Nördlich der Dorfstraße, in Entfernungen ab ca. 120 m befindet sich der Betrieb Bossmann mit Mastschweinen. Für diesen Betrieb wurde eine geplante Erweiterung der Tierhaltung berücksichtigt. Außerdem waren ein Betrieb mit genehmigter Rinderhaltung und Pferdehaltungen in der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Auf der Basis dieser Daten soll eine Geruchsprognose für das Plangebiet erstellt werden.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Basis der TA Luft, der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) und der gültigen VDI-Richtlinien zu Emissionen und Immissionen von Tierhaltungsanlagen. Im Rahmen dieser Prognose sollen die Geruchsimmision auf der Grundstücksfläche, die durch die benachbarte Tierhaltung und Nebenquellen hervorgerufen werden, untersucht und dargestellt werden.

Wir wurden damit beauftragt, das Geruchsgutachten unter Berücksichtigung der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) zu erarbeiten. Ziel war es, festzustellen, ob Wohnen auf der Fläche möglich ist, ohne dass es zu erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt.

Die geruchsrelevanten Daten der Betriebe mit Tierhaltung wurden während eines Ortstermins am 12.05.2020 erhoben. Im Rahmen dieses Besuches wurde auch der Ausbreitungsweg besichtigt.

Die Geruchsimmisionen im Bereich des Plangebietes wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden

eines Jahres dargestellt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung (Gewichtung der Immissionen nach Tierart) wurden angegeben. Die Berechnungen wurden mit den Daten der Wetterstation Kiel-Holtenau durchgeführt. Geländeunebenheiten wurden berücksichtigt.

Auf dem Plangebiet ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) geplant. Der Immissions(grenz)wert der GIRL für ein solches Gebiet beträgt 10 % der Jahresstunden. Dieser Immissionswert gilt an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Wie die Ergebnisse zeigen, betragen die Werte für die belästigungsrelevante Kenngrößen höchstens 10 % der Jahresstunden. Der Immissions(grenz)wert der GIRL ist auf der gesamten Fläche eingehalten. Demnach sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen. Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Ausschöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe eingeschränkt.

Im vorliegenden Fall sind alle Betriebe bereits durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Trotzdem wurden beim Betrieb Bossmann eine geringfügige Erweiterung und die Außerbetriebnahme des Güllebehälters auf der Hofstelle berücksichtigt, die der Gutachterin im Rahmen des Ortstermins mitgeteilt wurden.“

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichern der Zweckverband Ostholstein. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Schmutzwasserbeseitigungsanlage des ZVO zuzuführen.

Es wurde durch ein Ingenieurbüro ermittelt, dass für diese Planung ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 1.250 m³ benötigt wird. Dieses wird daher dahingehend berücksichtigt, dass diese Größe im Plangebiet abgesichert wird.

Die weiteren Ableitungsbedingungen in die Regenwasserleitungen wurden mit dem ZVO im Vorwege geklärt.

Am 10.10.2019 ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ in Kraft getreten. Gemäß diesem Erlass ist ein Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung zu erbringen. Dieser ist derzeit nicht Bestandteil der vorgelegten Unterlagen. Je nach zu ermittelndem Fall werden entsprechende weitere Nachweise benötigt.

Es werden hierbei drei Fälle unterschieden:

- Fall 1) weitgehend natürlicher Wasserhaushalt: Keine Nachweise erforderlich.
- Fall 2) deutlich geschädigter Wasserhaushalt: Nachweise zur Einhaltung des bordvollen Abflusses, zur Vermeidung von Erosion bzw. zur Vermeidung von Grundwasseraufhöhung sind zu erbringen.
- Fall 3) Extrem geschädigter Wasserhaushalt: Zusätzlich zu den unter Fall 2) aufgeführten Nachweisen ist ein regionaler Nachweis zu führen, der weitere Niederschlagswassereinleitungen berücksichtigt.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten befindet sich im Plangebiet Lehmboden. Eine Versickerung über Mulden-/Rigolensysteme, Rasengittersteine, Rasengittersteine oder Flächenversickerungen sind somit nicht möglich.

Zudem sollen in dem Wohngebiet bezahlbare Wohnungen für Bürger der Gemeinde entstehen können. Gerade Dachbegrünungen stellen einen erheblichen Kostenaufwand da. Bei so einer Festsetzung besteht eher die Gefahr, dass die Häuser dann nicht von der gewollten Zielgruppe erworben werden und eher zu Geldanlagen bzw. Zweitwohnungen werden. Diese Entwicklung widerspricht dem Ziel der gemeindlichen Planung.

Zudem sind die Festsetzungen über Trauf- und Firsthöhen so getroffen, dass eine eingeschossige Bebauung erfolgt mit einem möglichen Dachausbau für Wohnzwecke. Bei einer Dachbegrünung müsste die Traufhöhe so erhöht werden, dass eine optische Zweigeschossigkeit möglich ist. Diese – eher städtische – Ortsstruktur ist im Bereich von Bujendorf, und dann noch am Ortsrand, nicht ortsverträglich.

Die Umsetzung und Erhaltung der Dachbegrünung, der Fassadenbegrünung und der Baumpflanzungen müssten zudem durch das Kreisbauamt stetig kontrolliert werden. In den letzten Jahren musste jedoch festgestellt werden, dass genau diese Punkte real kaum umsetzbar sind.

Es ist daher festzustellen, dass das Gebiet nur als Fall 3 nach dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ einstuftbar ist.

Ein entsprechender Antrag auf Inaussichtstellung nach g. Erlass „wurde bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein eingereicht. Dieser Antrag beinhaltet u. a. das erforderliche Bodengutachten und die Nachweise "Bordvoll" und "Erosion" gemäß A-RW1 Punkt 4.1 und 4.2.

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

4.3 Löschwasserversorgung

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

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW –Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung –sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Darüber hinaus wird die Fläche des Regenrückhaltebeckens so vorbereitet, dass es im Bedarfsfall gleichzeitig als Löschwasserteich mit genutzt werden kann.

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

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch den ZVO.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (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 wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung)

sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

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

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Archäologie und Denkmalschutz

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	29.370 m ²
Gemeinbedarfsfläche	3.770 m ²
Grünflächen	2.500 m ²
Versorgungsflächen	4.580 m ²
Verkehrsfläche	5.630 m ²
Gesamt	45.850 m² (4,6 ha)

6.2 Bauliche Nutzung

Wie aus Punkt 1.2 zu entnehmen ist, ermöglicht die Planung eine Bebauung mit ca. 25 Wohneinheiten.

7 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel hat den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Süsel, den 03. Mai 2021



A. Boonekamp
(A. Boonekamp)
Bürgermeister