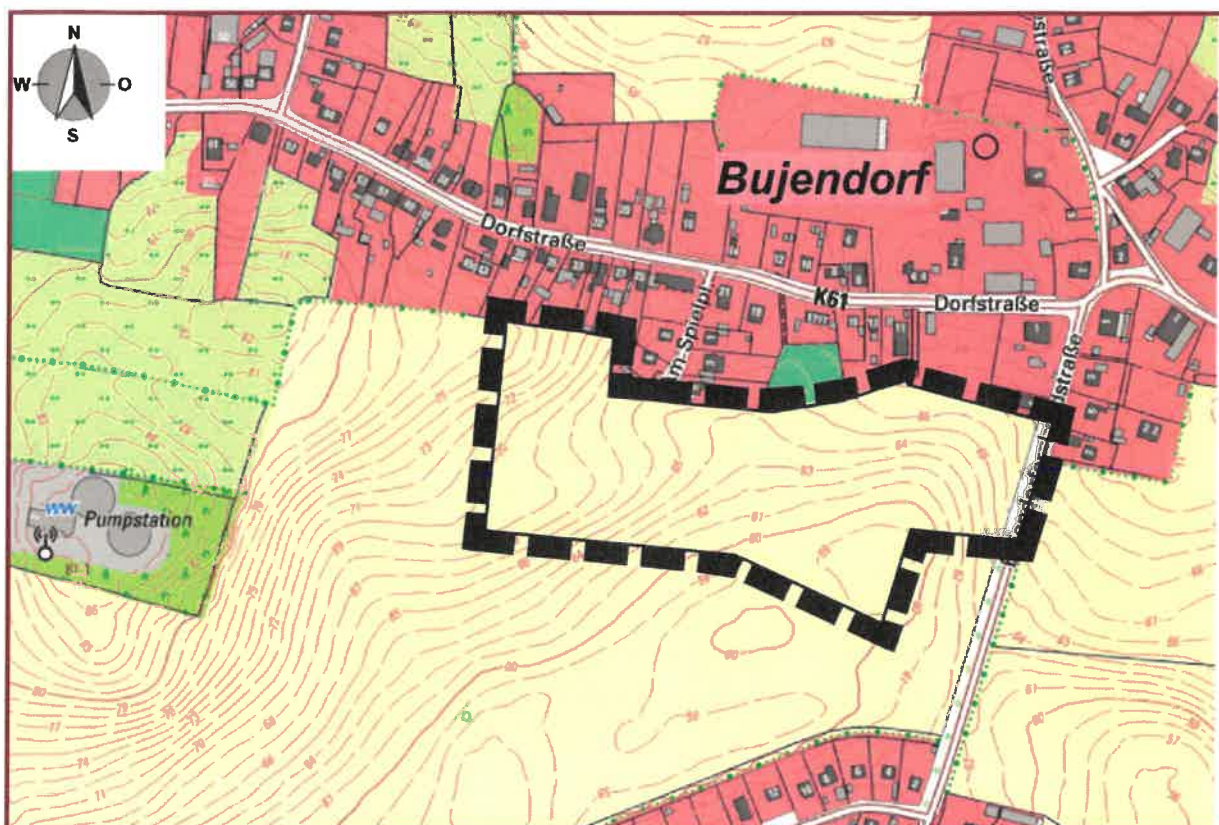




Stand: 12. Mai 2022

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES 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:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de



Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.1.1	Ziele der Bauleitplanung	4
1.1.2	Zwecke der Bauleitplanung	4
1.1.3	Alternativuntersuchung	4
1.1.4	Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	4
1.1.5	Dokumentation des bisherigen Planverfahrens	5
1.1.6	Begründung des Verfahrens nach § 13b BauGB	5
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.2.1	Kommunale Planungen	6
1.2.2	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.3.1	Festsetzung des Geltungsbereiches	7
1.3.2	Bestandsaufnahme	7
1.3.3	Bodenbeschaffenheit	7
2	Begründung der Planung	8
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	8
2.2	Erschließung	12
2.3	Grünplanung	13
2.3.1	Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	13
2.3.2	Eingriff und Ausgleich	14
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	14
3	Emissionen und Immissionen	15
4	Ver- und Entsorgung	15
5	HINWEISE	16
5.1	Bodenschutz	16
5.2	Altlasten	17
5.3	Archäologie und Denkmalschutz	17
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
7	Städtebauliche Daten	18
7.1	Flächenbilanz	18
7.2	Bauliche Nutzung	18
8	Kosten für die Gemeinde	19
9	Verfahrensvermerk	19

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

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

Der Bebauungsplan Nr. 42 ist am 8. Mai 2021 in Kraft getreten. Im Rahmen der Projektplanung wurden folgende Punkte deutlich:

- Die Straßenplanung erfordert eine geänderte Anpassung an das Gelände. Durch die Änderung der Festsetzungen dahingehend, dass eine planerische Flexibilität erreicht werden soll, bedarf es eine Anpassung des Bebauungsplanes.
- Das Regenrückhaltebecken soll zukünftig nicht nur das Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen, sondern auch ein Teil des Regenwassers aus der Ortslage. Da somit eine größere Fläche erforderlich wird, soll das Regenrückhaltebecken an eine andere Fläche im Außenbereich ungeordnet werden.

Zudem ist es Ziel der Gemeinde, die Gesamtwohnbauentwicklung durch eine durchgängige Verhältniszahl von Grundstücksflächen zu Größen für alle WA-Gebiete abschließend zu regeln.

Um diese Punkte planerisch abzusichern, ist eine Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bebauungsplan Nr. 42 (gültig ab dem 8. Mai 2021) gilt und soll in Kürze umgesetzt werden.

Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Anpassung der Planung.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche planungsrechtlich bebaubar ist, ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass andere Lösungsansätze städtebaulich nicht sinnvoll sind und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bei der Änderung handelt es sich lediglich um Anpassungen in den Höhen der Verkehrsflächen sowie um die Absicherung einer bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche. Zusätzliche Eingriffe werden nicht vorbereitet.

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

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	09.12.2021
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		09.12.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.01.2022 – 28.02.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 26.01.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.05.2022

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 Bu-jendorf 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: Die Planung führt zu keiner Veränderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

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.

Die Planung führt zu keiner Veränderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Somit erfolgt keine erkennbare neue Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Güter.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung ist aus der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt seit dem 8. Mai 2021 der Bebauungsplan Nr. 42. Diese Planung setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „*sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“ und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung steht in Übereinstimmung mit der Planung.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Bei der Fläche handelt es sich noch um eine intensiv genutzte Ackerfläche; allerdings mit einem bestehenden Baurecht.

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

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

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.

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 PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 42 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Verschiebung, Untergliederungen und teilweise Zusammenfassung von überbaubaren Grundstücksflächen* → Der Bebauungsplan Nr. 42 ging in seiner Planung von 25 neuen Wohnungen in den WA-2 bis 7-Gebieten aus. Das WA-1-Gebiet sollte für die Gemeinde reserviert werden für den Fall, dass diese – oder ein potenzieller Investor - bedarfsgerechte, kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern benötigt und bauen will. Da der Zeitraum der Umsetzung nicht bekannt war, wurden diese vorerst nicht in die Bilanzierung einkalkuliert.

Geplant worden ist mit dem Verkauf von größeren Grundstücken, obwohl real folgende Wohnungszahlen je WA-Gebiet und Baufenster möglich sind (siehe detailliert folgende Tabelle):



Im Rahmen der Projektplanung zeigt sich immer deutlicher, dass kleiner Grundstückszuschnitte bei den Einfamilien- und Doppelhäusern gewünscht sind. Zudem wird immer deutlicher, dass Investoren für Mehrfamilienhäuser nicht zu finden sind. Um vor allem Bürgern aus der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, finanzierbare Baugrundstücke zu erwerben und um eine Bebaudichte im WA-1-Gebiet zu verhindern, die nicht im Sinne der Gemeinde ist, wird nun folgende Wohnungsanzahl je Baugebiet angestrebt:



Um dieses geänderte Planungsziel zu ermöglichen, werden in den betroffenen Bereichen die überbaubaren Grundstücksflächen folglich neu geordnet, anders geschnitten bzw. zusammengefasst. Zudem werden die textlichen Festsetzungen zur Anzahl der möglichen Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB so angepasst, dass sich die Anzahl der möglichen Wohnungen wie folgt verändert:

Baugebietsart	Bebauungsplan Nr. 42	1. Änderung
WA-1	(55)	(12)
WA-2	7	8
WA-3	7	8
WA-4	4*	4*
WA-5	4	5
WA-6	5	5
WA-7	1	2
Gesamt	28 (83)	32 (44)

(* die WA-4-Fläche kann erst nach Erfüllung der wenn-dann-Festsetzung umgesetzt werden)

Somit bereitet diese Änderung keine Erhöhung der möglichen Wohnungszahlen gegenüber dem gültigen Bebauungsplan Nr. 42 vor, obwohl sie 7 Wohnungen – ohne das WA-1-Gebiet - mehr vorbereitet, als der Landesentwicklungsplan (LEP) für Bujendorf vorsieht. Davon sind 6 Grundstücke so groß, dass Doppelhäuser gebaut werden könnten, was nicht zwingend erfolgen muss. Zudem wird schon heute deutlich, dass eine erhebliche Nachfrage an diesen Baugrundstücken in der Gemeinde besteht. Daher wird die Abweichung der potentiellen Bauflächen von den Vorgaben des LEP's an diesen Standort für vertretbar gehalten.

- *Festsetzung einer zwingenden Zahl für Geschosse und von Hausgruppen im WA-1-Gebiet* → gemäß der Begründung im Bebauungsplan Nr. 42 soll im WA-1-Gebiet eine mehrgeschossige Bauweise für den sozialen Wohnungsbau möglich sein. Dieses Ziel soll dahingehend konkretisiert werden, dass die Zweigeschossigkeit nun zwingend festgesetzt wird. Zudem werden auch Reihenhäuser als Hausgruppen zulässig.

- *Erhöhung der Zweigeschossigkeit im WA-7-Gebiet* → Das WA-7-Gebiet liegt zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem WA-1-Gebiet, die beide zweigeschossig bebaut werden können. Um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild hier zu erzeugen, wird im WA-7-Gebiet auch eine Zweigeschossigkeit zugelassen.
- *Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB - Energie* → Das Plangebiet bedarf eine größere Trafostation. Diese soll bei der Änderung abgesichert werden
- *Festsetzung von drei Wertstoffbehältersammelplätzen* → Die Wertstoffsammelbehälter aus den nordwestlichen Bereichen müssen an den Wendehammer vorgeschoben werden am Tag der Wertstoffsammlung, da die Erschließungen nicht ausreichend bemessen sind für die Befahrbarkeit durch die Fahrzeuge des Zweckverbandes Ostholsteins. Damit diese Situation von Anfang an klar geregelt werden kann, werden die dafür vorgesehenen Standorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gekennzeichnet.

Text:

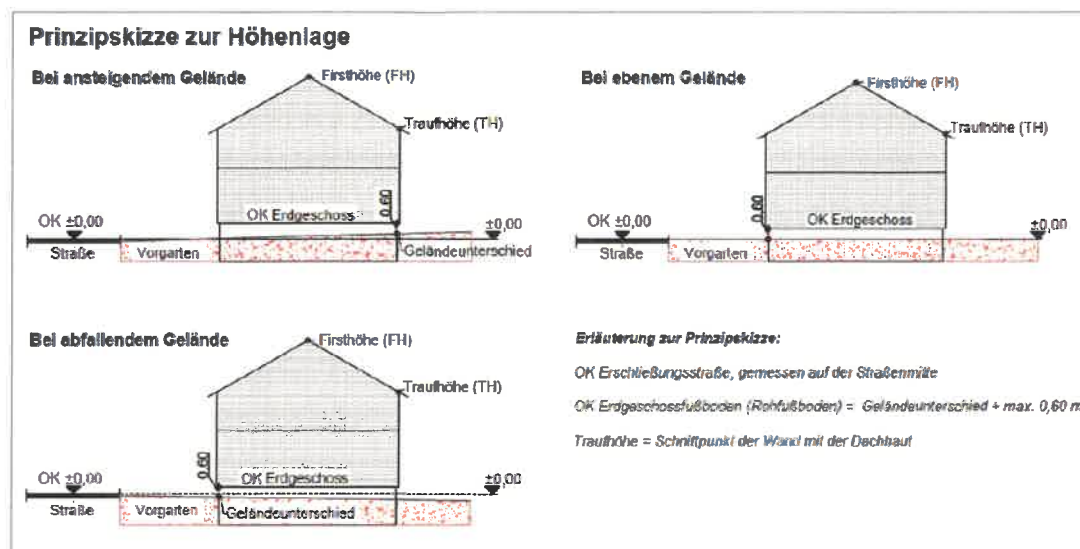
Der Straßenbezugspunkt, als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen, wird wie folgt neu geregelt:

- (1) Die Festsetzungen der Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.
- (2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
- (3) Der maßgebliche Bezugspunkt (BP) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird durch die Fahrbahnoberfläche der zugehörigen Erschließungsstraße in der Straßenmitte bestimmt.
- (4) Bei ebenem Gelände entspricht der Bezugspunkt (BP) für die Höhenlagen der Fahrbahnoberfläche der zugehörigen Erschließungsstraße.
- (5) Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Trauf- und Firsthöhe um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Bezugspunkt und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.
- (6) Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Trauf- und Firsthöhe um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Bezugspunkt und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.
- (7) Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden.
- (8) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der

Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 1: Prinzipskizze zur Höhenlage



Das Ziel der Gemeinde besteht des Weiteren darin, die Anzahl der möglichen Wohnungen noch klarer zu begrenzen. Dazu werden Festsetzungen aufgenommen, die auf den Leitsatz des Bundesverwaltungsgerichtes im Urteil vom 08.10.1998, Aktenzeichen: BVerwG 4 C 1.97, basiert, der besagt:

„Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden (hier: je angefangene 100 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung).“

Dazu besagt die Urteilsbegründung unter Punkt 2.2.1:

„Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl ist dagegen eher ein Instrument, mit dem die Wohn- oder Besiedlungsdichte eines Gebiets gesteuert werden kann. Von ihr hängt ganz entscheidend z.B. die Dimensionierung der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur und der Umfang der dafür auszuweisenden Flächen ab. Es entspricht allgemeiner Erfahrung, dass - bei typisierender Betrachtungsweise - für die infrastrukturelle Ausstattung eines Wohngebiets nicht nur die insgesamt für Wohnzwecke genutzte Geschoßfläche ausschlaggebend ist, sondern daneben auch, wie viele Wohnungen auf dieser Fläche untergebracht sind. Dafür stehen im hier zu entscheidenden Fall als Beispiel die Dimensionierung der öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr und die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen, die das reale Maß der baulichen Nutzung und die Überbauung der Grundstücksflächen erheblich erhöhen können (vgl. § 19 Abs. 4, § 20 Abs. 4, § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit dem Landesabstandsflächenrecht).“

Danach ist die hier wiedergegebene städtebauliche Begründung genau der Planungsanlass der Gemeinde. Daher wird die Festsetzung einer relativen Zahl für alle WA-Gebiete wie folgt übernommen:

- (1) In den WA-2- bis -6-Gebieten sind je vollständiger 750 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig (diese Verhältniszahl ist im Bebauungsplan Nr. 42 bereits festgesetzt).
- (2) In dem WA-1-Gebiet sind je vollständiger 250 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig → gleich 12 Wohnungen.
- (3) In dem WA-7-Gebiet sind je vollständiger 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig → gleich 2 Wohnungen.

Um tatsächlich die Bebauung mit bedarfsgerechten Wohnungen im WA-1-Gebiet voranzutreiben, erfolgt die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 dahingehend, dass die Bebauung im WA-4-Gebiet u. a. erst zulässig ist, wenn mindestens 6 Wohnungen im WA 1-Gebiet - gemäß § 67 bzw. § 69 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigt oder im Rahmen der Genehmigungsfreistellung gemäß § 68 LBO-SH - bestätigt sind.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 - zu den nicht geänderten und somit weiter geltenden textlichen Festsetzungen - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 42 erfolgt dahingehend eine Änderung, dass die beiden nach Norden geplanten Fußwege in „verkehrsberuhigte Bereiche“ umgewandelt werden. Dadurch soll erzielt werden, dass die nördlichen Bereiche über Verkehrsflächen erschlossen werden können, statt über Fahrrechte, die dann über die südlich angrenzenden Grundstücke gehen müssten.

Zudem wird die Aussage zur Löschwasserversorgung wie folgt angepasst:

Im Rahmen der 1. Änderung wird das Regenrückhaltebecken nach Südwesten verlegt. Dieses wird nach Vorgabe des Kreises als Trockenbecken ausgelegt, so dass es für die Regenrückhaltung nicht mehr in Frage kommt.

Der Zweckverband Ostholstein hat mit Schreiben vom 03.02.2022 mitgeteilt:

„Wir bestätigen Ihnen, dass wir in dem B-Plan-Gebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h, über einen Zeitraum von zwei Stunden ermöglichen.“

Diese Aussage hatten wir bereits im Zuge der Beteiligung zu dem Aufstellungsverfahren vorgenommen.

Wenn Sie bitte unser Schreiben an die anfragende Behörde weitergeben.“

Somit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Nutzung.

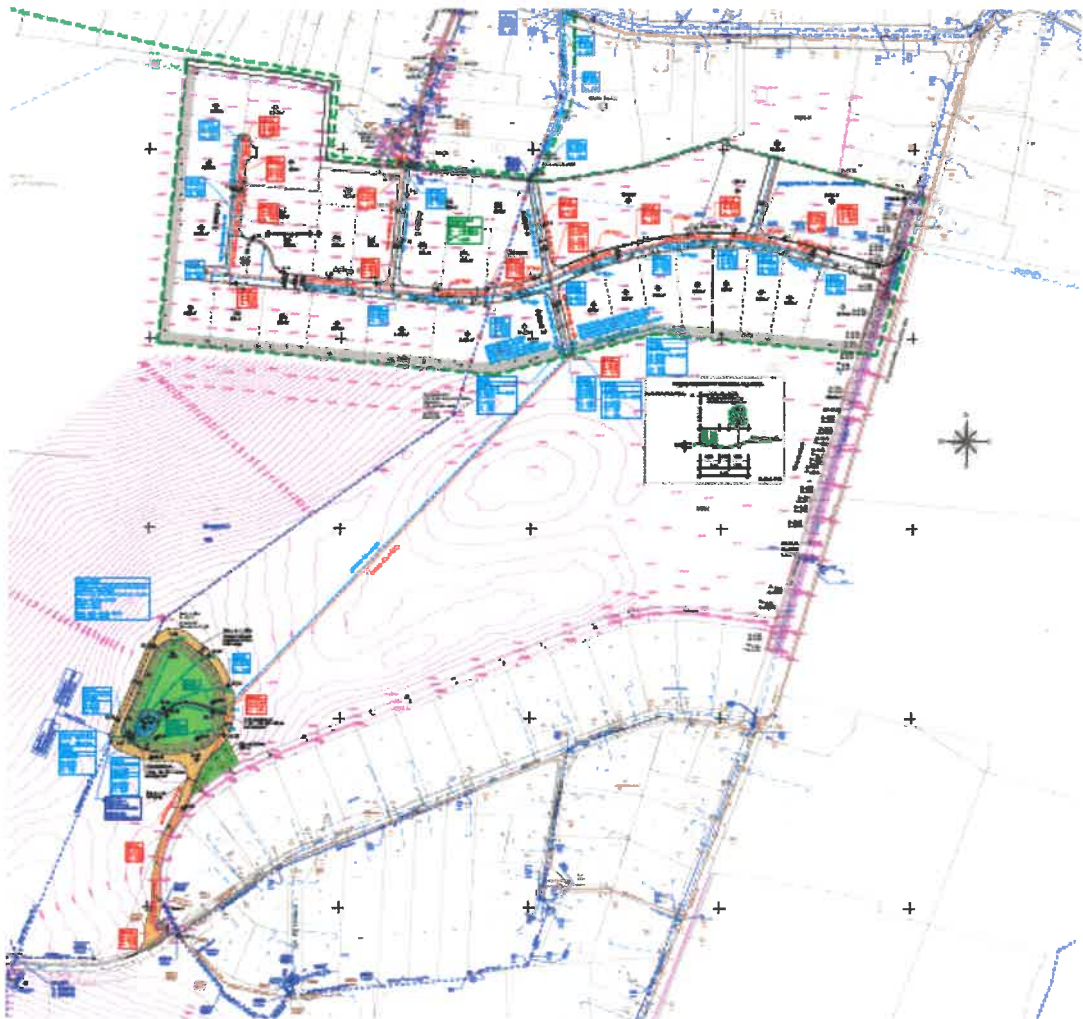
4 VER- UND ENTSORGUNG

Es wird auf die Ausführungen der Begründung zum geltenden Bebauungsplan Nr. 42 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Zusätzlicher Hinweis:

Das Regenrückhaltebecken wird jetzt wie folgt verlegt:

Bild 3: Entwurf vom 28.07.2021 von der Maas + Müller GmbH aus Oldenburg i. H. (erster Entwurf)



Die geänderte Form der Niederschlagswasserableitung wurde gemeinsam mit Gemeinde, Untere Wasserbehörde Kreis Ostholstein, Zweckverband Ostholstein, Erschließungsträger und Flächeneigentümer, Bauleitplanerin sowie Erschließungsplaner am 24.09.2020 sowie WBV und UWB am 26.11.2020 dahingehend abgestimmt, als dass der Standort des erforderlichen Regenrückhaltebeckens abweichend von der bisherigen Bauleitplanung zur Straße Anschottredder verschoben wird. Einvernehmlich wurde festgehalten, dass der geänderte Regenrückhaltebeckenstandort im Bauleitverfahren des B-Planes Nr. 42 nicht enthalten sein muss. Die entsprechende Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung wurde am 9.11.2020 bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung wurde der Bauleitplanung durch die Untere Wasserbehörde am 05.03.2021 erteilt. Ein den Vorabstimmungen entsprechender Wasserrechtsantrag wurde am 21.05.2021 vom Zweckverband Ostholstein bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Die Genehmigung ist zwischenzeitlich am 21.12.2021 erfolgt.

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.

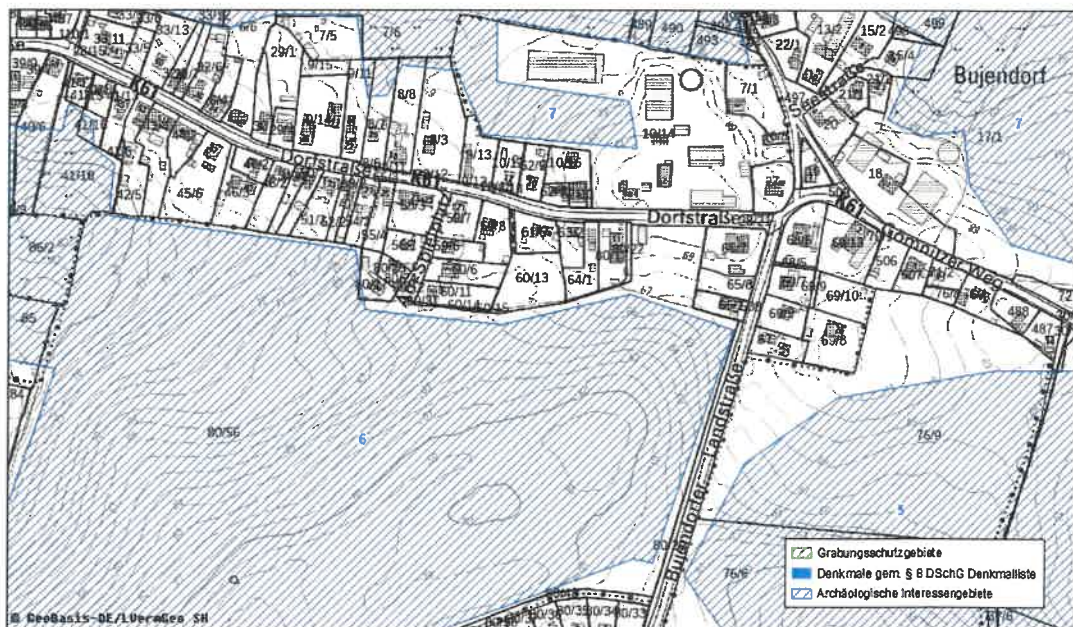
5.3 Archäologie und Denkmalschutz

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.

Bild 4: Karte Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 27.01.2022



SH  Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Büsum, Kreis Ostholstein

Bearbeitung: Orłowski, 27.01.2022 © ALSH, Maßstab: 1: 3.000,
Datengrundlage: DTK5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

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 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	29.320 m ²
Gemeinbedarfsfläche	3.740 m ²
Grünflächen	2.500 m ²
Versorgungsflächen	30 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	4.580 m ²
Verkehrsfläche	5.680 m ²
Gesamt	45.850 m² (4,6 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungen vor.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12. Mai 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Süsel, 03. Juni 2022



Andrianus Boonekamp
(Andrianus Boonekamp)
Bürgermeister