

**Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Gemeinde Süsel**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14**

**- für ein Gebiet südöstlich des Middelburger Sees und  
westlich der Landesstraße (L 309) -**



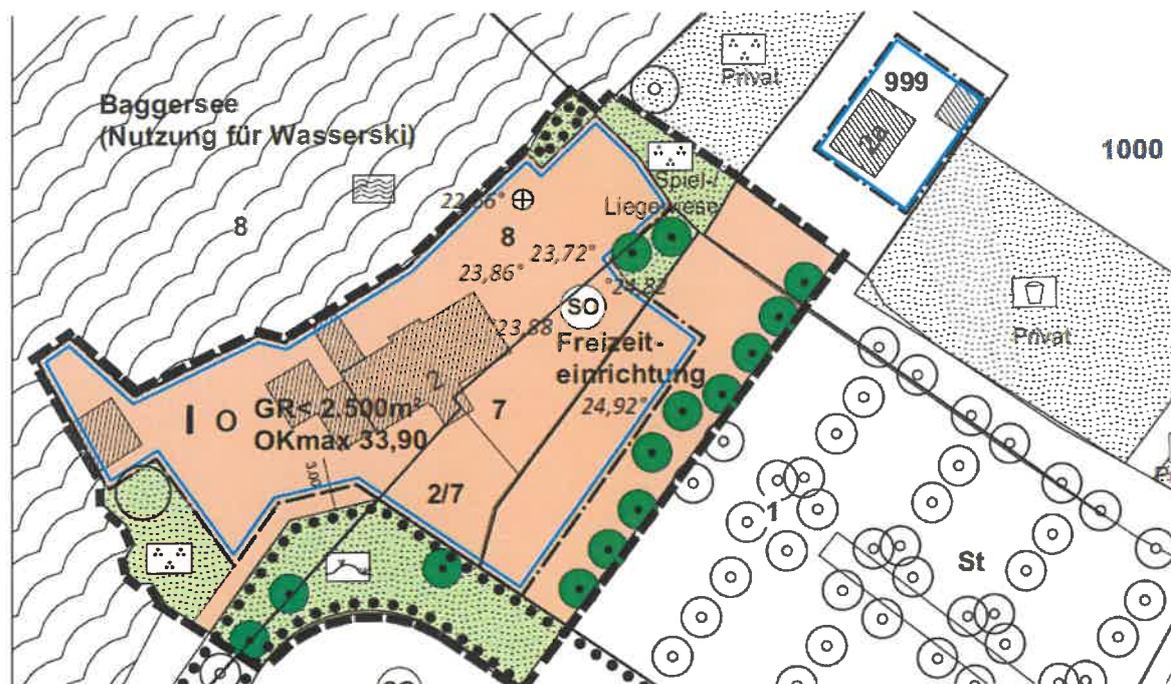
Stand: 08.12.2022 - Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung

Bearbeitung: Schlie ... Landschaftsarchitektur, 23669 Timmendorfer Strand

## Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Inhalte .....	3
1.1	Planungsziele.....	3
1.2	Inhalte der Planung .....	4
2	Umweltbelange .....	4
3	Dokumentation des Planverfahrens.....	6
4	Gründe für den gewählten Planungsstandort .....	6
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6

## Zusammenfassende Erklärung



### 1 Ziele und Inhalte

#### 1.1 Planungsziele

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14, 1. Änderung und Ergänzung, besteht auf einer Fläche von ca. 37 ha ein Naherholungsgebiet mit Sondergebieten „Campingplatz“, „Ferienhäuser“ und „Freizeiteinrichtungen“. Dort wird auf einem ehemaligen Baggersee eine Wasserskianlage betrieben. Das Gelände ist von ausgedehnten Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzogen. Planungsziel der 2. Bebauungsplan-Änderung ist die Umgestaltung des Betriebsbereichs der Wasserskianlage auf einer Fläche von 0,57 ha zu ermöglichen und dem heutigen Bedarf entsprechend entwickeln zu können.

Der von der 2.Änderung des B-Plans betroffene Teil des Geltungsbereichs leitet sich aus dem bestehenden Bebauungsplan ab. Das Sondergebiet – Freizeiteinrichtungen- dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb der Wasserskianlage und der Bewirtschaftung des Naherholungsgebiets. Hier sind bereits heute die Rezeption und Sanitärbereiche, Ausgabe der Ausrüstung, die Gastronomie, sowie Aufenthaltszonen angeordnet. Die Funktionsbereiche sind kaum getrennt, so dass es bei hoher Frequentierung der Anlage zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommt. Daher sollen die baulichen Gegebenheiten erweitert und an die Bedürfnisse von Betreiber und Nutzern angepasst werden. Dafür wurde die Baugrenze neu zugeschnitten und der nördliche Teil der Stellplatzanlage einbezogen. Ein Teil einer Gehölzfläche, die innerhalb

des Sondergebiets als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen ist, muss für einen günstigen Flächenzuschnitt überbaut werden (ca. 150 m<sup>2</sup>). Mit dem Umbau und der Erweiterung des zentralen Gebäudes sind auch die Neuordnung des Außenraumes, d.h. der Terrassenflächen und der nahe gelegenen Spiel- und Liegewiesen verbunden.

## **1.2 Inhalte der Planung**

Bei den geplanten Flächennutzungen handelt es sich vorrangig um das Sondergebiet „Freizeiteinrichtungen“ sowie um Grünflächen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der 1. Änderung des B-Plan Nr. 14 beibehalten. Die wesentliche Änderung besteht im Maß der baulichen Nutzung in Anpassung an die geltende Baunutzungsverordnung, genauer in der neuen Abgrenzung der Baugrenzen und der Festsetzung der zulässigen Grundfläche, die auf bis zu 2.500 m<sup>2</sup> erweitert werden soll. Darin sollen auch die notwendigen Nebenanlagen (Terrassenflächen für die Außengastronomie, Erschließungswege, Garagen und Stellplätze, Aufenthaltsplätze und Bewegungsflächen für den Wasserskibetrieb einschließlich deren Überdachungen) abgedeckt und für zukünftige Entwicklungen abgesichert werden.

Zur Vermeidung von großen Höhen der baulichen Anlagen Höhen wird deren Oberkante neu auf maximal 33,90 m ü NHN (DHHN2016) festgesetzt, was einer maximalen Gesamthöhe von 10 m entspricht.

Es werden verschiedene Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Immissionsschutzwall mit wertvollem Gehölzbestand. Darüber hinaus werden Liegewiesen als Grünflächen ausgewiesen, in denen zweckgebundene, untergeordnete bauliche Anlagen zulässig sind.

## **2 Umweltbelange**

### Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landschaftsplan (Stand 2006) stellt den Bereich entsprechend der derzeitigen Nutzung als Sondergebiet Campingplatz und Parkplatz dar.

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist an Seen > 1 ha, hier „Rumpelsee“, ein Abstand von bis zu 50 m landwärts von der Gewässerlinie einzuhalten. Zur baulichen Umsetzung der planerisch vorgesehenen Nutzungserweiterung ist eine formelle Inaussichtstellung auf Ausnahme vom § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG (Gewässerschutzstreifen) bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt worden.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurde – soweit erforderlich – vollständig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erstellt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargestellt.

Für das Schutzgut Mensch sind mit der möglichen Entwicklung des Bereichs grundsätzlich Positivwirkungen (Neuordnung der vorhandenen Nutzungen) verbunden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da die mögliche Versiegelung bereits aufgrund der 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 ermöglicht wurde. Mit dem Verlust von 150 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung und 7 Bäumen ist eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen verbunden.

Es lagen keine Daten über die Fauna des Geltungsbereichs vor. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, da die Planung überwiegend gering bedeutende bzw. allgemein bedeutende Flächen in Anspruch nehmen wird. Es war davon auszugehen, dass insbesondere Arten der Siedlungsbiotope zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Die punktuellen Eingriffe in die Gehölzbestände führen zum Verlust von (Teil-) Lebensräumen wenig spezialisierter (Vogel-)Arten des Siedlungsbereichs, die diese Biotope weiterhin nutzen oder in benachbarte Flächen ausweichen können. Ein Verlust bedeutender Tierlebensräume ist nicht zu erwarten. Die potenziell vorkommende Haselmaus wird aus dem zu rodenden Teillebensraum vergrämt.

Für die Schutzgüter Wasser, Orts- und Landschaftsbild (Landschaft) und Kultur- und Sachgüter (hier: Archäologische Denkmäler) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt und Weiterentwicklung bereits bebauter Flächen.
- Erhalt und Ausweitung der vorhandenen Grünflächen.
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen auf 10 m.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Sicherung von Vegetation, Böden und Tieren (Haselmaus, Brutvögel, Fledermäusen) zu berücksichtigen, auch im Bauablauf.

#### Ausgleich

Als Ausgleich ist die Entwicklung von 300 m<sup>2</sup> heimischen, standortgerechten Gehölzflächen innerhalb des östlich gelegenen Ökokonto II „Süsel Gebr. Rumpel“ vorgesehen. Zudem werden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs neu gepflanzt.

### 3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 BauGB	12.12.2019
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	30.08.2021 – 30.09.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 27.08.2021
	Auslegungsbeschluss		30.06.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 22.07.2022
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.08.2022 – 09.09.2029
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 5 BauGB	08.12.2022

### 4 Gründe für den gewählten Planungsstandort

Die Wasserskianlage besteht an diesem Standort und soll gesichert und qualitativ aufgewertet werden können. Wegen der Bindung an den Standort (geeignetes Gewässer) ist es kaum möglich, diese an anderer Stelle umzusiedeln, ohne hochwertige Landschaftsräume in Anspruch zu nehmen.

Es wurden keine Standortalternative vorgenommen, weil das Plangebiet:

- bereits zweckgebunden und baulich genutzt wird und
- die Flächen grundsätzlich verfügbar sind,
- die notwendige weitere Infrastruktur vorhanden ist.

Die Verfestigung und Qualitätsaufwertung ist somit nur an diesem Standort umsetzbar.

### 5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Kreis Ostholstein vom 09.09..2022:

Gewässerschutzstreifen: Bereits im Vorverfahren wurde darauf hingewiesen, dass an Seen mit einer Größe ab 1 ha in einem Abstand von 50 m landeinwärts von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen (§ 61 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 35 Abs. 2 LNatSchG). Die vorliegende Planung ist nicht

durch die bestehenden Bauleitpläne abgedeckt, d.h. es handelt sich um eine Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes und die Freistellungen gem. § 35 Abs. 3 Nr. 3 LNatSchG sind nicht anwendbar. Daher wird eine Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen erforderlich (vgl. § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG).

→ Zur baulichen Umsetzung der planerisch vorgesehenen Nutzungserweiterung ist eine formelle Inaussichtstellung auf Ausnahme vom § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG (Gewässerschutzstreifen) bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt worden.

Süsel, den **30. Jan. 2023**



*Helmut Bonekamp*  
(Bonekamp)

Bürgermeister