

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31

DER GEMEINDE SÜSEL

FÜR EINEN TEILBEREICH ZWISCHEN DER L 309, DER BUJENDORFER

LANDSTRASSE UND DER ALTEN B 76 SOWIE FÜR EINEN TEILBEREICH

ZWISCHEN DER L 309, SÜSEL UND DEM SÜSELER SEE;

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	5
2.	Planung	6
2.1	Bebauung	6
2.2	Verkehr	10
2.3	Grünordnung	11
2.3.1	Grünplanung	11
2.3.2	Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsbedarf	13
2.3.3	Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und	19
2.3.4	Umweltbericht	20
3.	Immissionen	21
3.1	Lärmimmissionen	21
3.2	Geruchsemissionen	24
4.	Ver- und Entsorgung	25
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	25
4.2	Wasserver- und -entsorgung	25
4.3	Müllentsorgung	26
4.4	Löschwasserversorgung	26
4.5	Gasversorgung	26
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
6.	Kosten	27
7.	Beschluss über die Begründung	27

Anlage 1: Umweltbericht erstellt durch TGP

Anlage 2: Grünordnungsplan (nur Beteiligte nach § 6, Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz) erstellt durch TGP

Anlage 3: FFH-Prüfung

Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten Nr. 01-06-7 vom 29.06.2001, erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz; Dipl.-Ing. Volker Ziegler,

Anlage 5: Gutachten zu Geruchs-Immissionen vom 15.10.2003 (Auftrags.-Nr. 8000600520/03UP036) und vom 12.11.2003 (Auftrags.-Nr. 8000600520/03UP036a), erstellt vom TÜV-Nord

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Süsel für einen Teilbereich zwischen der L 309, der Bujendorfer Landstraße und der alten B 76 sowie für einen Teilbereich zwischen der L 309, Süsel und dem Süseler See;

1 Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan (Stand 1998) definiert beide Plangebiete als ländlichen Raum bzw. als Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Gleichzeitig liegt der Ort im 10 km-Umkreis zum Mittelzentrum Eutin. Der Landesraumordnungsplan definiert diese Flächendarstellungen u.a. wie folgt:

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

Der Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, beurteilt das Plangebiet als Gestaltungsraum bzw. als Fremdenverkehrsgestaltungsraum an der See. Der Entwurf des Regionalplanes vom 27.03.2002 stuft das Plangebiet als ländlichen Raum ein und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Zudem sind noch einige Vorrangflächen für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen gekennzeichnet. Für das Plangebiet gilt die 17. Flächennutzungsplanänderung. Sie wurde durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 26.01.1999; Az.: IV 642-512.111-55.41 (17.Ä.) genehmigt und trat am 24.02.1999 in Kraft. Sie stellt den Bereich zwischen der L 309 und der Bujendorfer Landstraße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **Abfall/Bauschutt/Recycling/Asphaltwerk** dar, welchem sich im Westen ein Waldschutzstreifen bzw. eine Waldfläche anschließt. Die Fläche südlich der L 309 ist als Sukzessionsfläche dargestellt, die in einem Naturerlebnisraum integriert werden soll. Die 17. Flächennutzungsplanänderung weicht nur im nordwestlichen Bereich von der Planung ab, die im unteren westlichen Rand des SO-Gebietes nördlich des Bujendorfer Weges ein 30m breiteres SO-Gebiet vorsieht. Als Ausgleich dazu wird die SO-Fläche am oberen westlichen Rand des SO-Gebietes nördlich des Bujendorfer Weges wesentlich kleiner. Somit erfolgt ein Flächentausch, der der wesentlich besseren Sicherung von vorhandenen Biotopen und Landschaftsteilen dient, als es die Flächennutzungsplanänderung vorgesehen hat. Somit dient die Änderung der Verhinderung von massiven Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. Aus diesem Grunde gilt die Planung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1998 kennzeichnet beide Teilbereiche in der Karte 1 als Wasserschongebiet. Die Fläche südlich des Teilbereiches 1 bzw. der L 309 wurde im Rahmen des Netzes Natura 2000 vom Land Schleswig-Holstein im Juli 2003 der EU als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet: P 1930-352 Süsseler Baum) vorgeschlagen. Im Rahmen einer FFH-Prüfung hat die Gemeinde die Auswirkungen dieser Planung auf das FFH-Gebiet geprüft (siehe Anlage 3). Für das Gemeindegebiet wird zurzeit ein Landschaftsplan erarbeitet. Parallel zum Bebauungsplan erfolgt die Aufstellung eines Grünordnungsplanes, einer FFH-Prüfung und eines Umweltberichtes.

Am 4. Oktober 2001 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.

1.2 Geltungsbereich

Der Teilbereich 1 liegt nördlich von Süsel. Er ist im Süden durch die L 309 begrenzt, im Osten durch die Bujendorfer Landstraße, im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Teilbereich 2 befindet sich östlich von Süsel, südlich der L 309 und nördlich des Süsseler Sees. Im Westen grenzt er unmittelbar an den Ortsrand von Süsel und ansonsten an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.3 Vorhandene Situation

Der nordwestliche Teil des Teilbereiches 1 und der gesamte Teilbereich 2 werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Die südöstliche Ecke des Teilbereiches 1 dient als Hundeübungsplatz. Westlich davon schließt sich das Gelände einer Firma an, die in dem Wirtschaftsbereich Abfälle/ Bauschutt/ Recycling tätig ist. Beide Nutzungen werden über den Bujendorfer Weg erschlossen, der von der Bujendorfer Landstraße abgeht. Mit Ausnahme der Zufahrten sind beide Nutzungen durch Knicks und Gehölzpflanzungen sehr stark von den angrenzenden Nutzungen abgegrünt. Auf dem Gelände der Firma steht ein Bürocontainer, eine Halle, eine Schlacke-Siebanlage, ein Brecher und eine Bauschutt-Sortieranlage von 7m Höhe. Mit Ausnahme des südlichen mittleren Bereiches ist die Gesamtfläche versiegelt. Nur auf den versiegelten Flächen befindet sich die Bauschutt-Deponie im Osten und die Lager-, Schredder- und Sortierungsflächen im Westen.

Im verbleibenden Teilbereich 1 ist eine weitere Firma im Wirtschaftsbereich Abfall/Bauschuttrecycling/Asphaltwerk tätig. Die Erschließung erfolgt direkt über die Bu-

jendorfer Landstraße. Auch dieses Gelände der Firma ist sehr stark zum Außenbereich hin abgegrünt. Auf dem Gelände selbst befinden sich zusätzliche Grünstrukturen, die zum Teil ökologisch sehr hochwertig sind (siehe Umweltbericht). Der nördliche Bereich des Firmengeländes dient dem Recycling bzw. der Herstellung von Asphalt. Hier befinden sich die entsprechenden Lagerflächen, zwei Bürocontainer, die Gasstation und die 27m hohe Asphaltmischanlage. Diese Fläche ist auch weitgehend versiegelt. Im Süden des Firmengeländes erfolgt noch Kiesabbau. Zudem steht dort ein Brecher. Dieser Bereich ist wassergebunden.

1.4 Planungserfordernis

Im Teilbereich 1 (Plangebiet nördlich der L 309) bestehen zwei standortgebundene Betriebe im Außenbereich, die über das Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. das Abfallrecht genehmigt worden sind. Sie bieten Leistungen im Bereich Abfall/ Bauschuttrecycling/ Asphaltherstellung an. Beide Betriebe sind heute überregional tätig, beschäftigen (130 Firma Gollan BauGmbH + 282 Firma Claus Alpen BauGmbH) = ca. 412. Angestellte und zählen somit zu den größten Arbeitgebern der Region.

Diese Nutzung des Gebietes ermöglicht ein durch den Kreis Ostholstein und den jeweiligen Grundstückseigentümern am 17.04.1973 geschlossener und im Mai 1994 ergänzter „Grundvertrag über den Kiesabbau“. Allerdings ist dieser auf Ende des Jahres 2005 befristet. Durch den genannten öffentlich-rechtlichen Vertrag haben die Grundstückseigentümer Verpflichtungen, die Flächen nach Abschluss der Ausbeutung zu rekultivieren.

Die nach Bundes-Immissionsschutz-Gesetz genehmigungspflichtigen Betriebe führen zu erhöhten Lärm- und Staubimmissionen. Sie sind daher innerhalb des Gewerbegebietes Am Süseler Baum unzulässig. Somit wäre nur eine Auslagerung der Betriebe außerhalb des Gemeindegebietes möglich, was zu Steuerausfällen und Arbeitsplatzverlusten im Gemeindegebiet führt.

Um einer Abwanderung der Betriebe entgegen zu wirken, ist es erforderlich, die bereits baulich vorbelasteten Betriebsstandorte baurechtlich zu sichern und die planerischen Voraussetzungen für eine langfristige Verfestigung und Weiterentwicklung der Betriebe in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung mit den Hauptgewerken „Abfall/ Bauschuttrecycling/ Asphaltwerk“ zu ermöglichen. Die 17. Flächennutzungsplanänderung setzt bereits die groben Rahmenbedingungen. Das Planungsziel der Gemeinde besteht nun darin, die planerischen Voraussetzungen für eine rechtliche Sicherung der genannten Nutzung im Teilbereich 1 zu schaffen. Die Nutzungen der Betriebe sollen unabhängig voneinander bestehen können.

Jeder Betrieb soll für sich ohne Bezug auf den anderen Planungssicherheit erhalten.

Im gesamten Plangebiet sollen enge Rahmenbedingungen gesetzt werden, die stadt- und landschaftsplanerische Akzeptanz des SO-Gebietes an diesem Standort langfristig gewährleistet.

Somit besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

2. Planung

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

SO-Gebiet	158.210 m ²	35 %
SO-nördlich Bujendorfer Weg-Gebiet	98.150 m ²	
SO-südlich Bujendorfer Weg-Gebiet	60.060 m ²	
Verkehrsflächen	15.030 m ²	3 %
Straßenflächen	6.840 m ²	
Verkehrsberuhigter Bereich	1.460 m ²	
Verkehrsgrün	6.730 m ²	
Grünflächen	242.020 m ²	54 %
davon:		
Maßnahmenfläche M-1	39.680 m ²	
Maßnahmenfläche M-3	13.610 m ²	
Maßnahmenfläche M-4	108.340 m ²	
Restgrün	47.940 m ²	
Wald: Maßnahmenfläche M-2	32.450 m ²	7 %
Wasserfläche	370 m ²	1 %
Größe Baugebiet insgesamt:	448.080 m ²	100 %
	44,8 ha	

2.1 Bebauung

Das gesamte Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet - Abfallentsorgung/Bauschuttrecycling/Asphaltwerk“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben der Abfallentsorgung, des Bauschuttrecyclings und der Asphaltherstellung.

Der Begriff „vorwiegend“ anstatt „ausschließlich“ wurde gewählt, um klarzustellen, dass zu den Betrieben des Bauschuttrecycling auch die Herstellung von Baumaterialien, Bauteilen und deren Verkauf unmissverständlich gehört. Vorwiegend bedeutet ein erkennbares Vorherrschen. Nebennutzungen, wie die Baustoffherstellung aus Recyclingmaterialien aber auch der Hauptnutzung dienende und ergänzende Transport- und Lohnunternehmen waren bei der Zweckbestimmung des Sondergebietes

angemessen zu berücksichtigen.

Diese Klarstellung der zulässigen Nutzungen wirkt sich jedoch in keiner Weise auf die geltenden immissions- und emissionsschutzrechtlichen Anforderungen aus. Diese gelten nach wie vor unverändert fort.

Zulässig sind:

1. nicht erheblich belästigende Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung, Aufbereitung, Behandlung, Verwertung und Umschlag von Stoffen und Abfällen aller Art sowie zur Herstellung von Baustoffen, Baumaterialien, Bauteilen und deren Verkauf. Ausgenommen ist der Bioabfallumschlag und die Bioabfallkompostierung, soweit in Ziffer 2 und 3 nichts anderes festgesetzt ist.
2. in den SO-Teilgebieten I und II zusätzliche Anlagen und Einrichtungen für den Bioabfallumschlag,
3. in dem SO-Teilgebiet II zusätzliche Anlagen und Einrichtungen zur Kompostierung von Bioabfall, dessen Anlieferung, Annahme und Aufbereitung als auch die Haupt- und Nachrotte in geschlossenen Gebäuden stattfindet. Die Abluft aus diesen Betrieben ist Biofiltern zuzuführen oder gleichwertigen Minderungsmaßnahmen zuzuführen.
4. Anlagen und Einrichtungen der Deponieklasse I (gemäß Ablagerungsverordnung vom 20.02.2001 – BGBl. I Seite 305); ausgenommen Abfallverbrennungsanlagen,
5. sonstige der Hauptnutzung zugeordnete Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Transport- und Lohnunternehmen,
6. Betriebstankstellen,
7. innerhalb des Lärmpegelbereiches IV schutzbedürftige Nutzungen (Büroräume) mit einer Schalldämmung der Außenbauteile mit einem verknüpften Schalldämm-Maß erf. $R'_{w}= 35\text{dB}$ (siehe schalltechnisches Gutachten Nr. 01-06-7 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 29.06.2001). Dies darf nicht überschritten werden. Hinweis: Weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigendem Anlagen und Einrichtungen stellt auf den angestrebten Sonder-Baugebietstyp ab. Der Begriff „belästigen“ ist kein vorgegebener, aus sich heraus verständlicher und wertbarer Begriff. Er wurde aus der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (Gewerbegebiete) übernommen. Eine generell zutreffende Umschreibung dessen, was den Begriff „belästigen“ im bauplanungsrechtlichen Sinne umfasst bzw. umfassen kann, und eine allgemeine Bewertung der verschiedenen Faktoren, um danach den Störungsgrad von Anlagen und Nutzungen jeweils bestimmen zu können, kann nicht gegeben werden. Mit dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde geregelt, wann und in welcher Weise Nutzungen mit den dazu gehörenden Begleiterscheinungen den Begriff des „Belästigens“ im bauplanungsrechtlichen Sinne erfüllt, und was zu beachten ist, damit „Belästigungen“ i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verhindert werden. Der bauplanungsrechtliche Begriff „Belästigen“ wird im besonderen Maße durch Immissionen (z.B. Geräusche, Luftverunreinigungen wie Gerüche, Rauch,

Gase) i.S. des BImSchG geprägt.

Eine weitere Spezifizierung der zulässigen Nutzung auf Grundlage des Baurechtes ist nicht möglich, weil dafür die baurechtlich eindeutig bestimmten Begriffe fehlen. Die Zulässigkeit eines jeden neuen Bauvorhabens – welches der bezeichneten Zweckbestimmung und der genannten Art der baulichen Nutzung entspricht – ist daher jeweils in der Objektplanung zu prüfen. Dort sind detailliert nachzuweisen, dass das neue Vorhaben – im Zusammenhang mit den vorhandenen Anlagen – den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht bzw. die allgemein gültigen Grenzwerte für Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen einhält. Diese genannten Immissionsrichtwerte werden ständig durch die EU und die Bundesrepublik Deutschland verschärft. Sie gewährleisten daher einen sicheren Schutz der Nachbarschaftsbelange.

Großflächige Einzel- und Handelsbetriebe sind an diesem Standort nicht gewünscht, da das Gebiet ausschließlich der Sondernutzung vorbehalten werden soll. Daher werden sie ausgeschlossen.

Wie bereits erläutert, verschärfen sich ständig die gesetzlichen Rahmenbedingungen für alle gewerblichen und industriellen Anlagen. Es ist davon auszugehen, dass langfristig wesentlich mehr Bau- und Nutzflächen versiegelt und weitgehend überdacht sein müssen. Um diese Entwicklungsmöglichkeit langfristig abzusichern, erfolgt die Festsetzung der höchstmöglichen Grundflächenzahl von 0,8 nach § 17 (1) BauNVO und die Zulassung von Gebäuden von über 50 m Länge durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um vorhandene und ehemalige Kiesabbaugebiete. Daher sind sehr unterschiedliche Geländehöhen vorhanden. Demgegenüber bestehen bereits bauliche Anlagen von immenser Höhe. Um eine landschaftsverträgliche Höhenentwicklung abzusichern, erfolgt die Festsetzung von maximalen Gebäudeoberkanten, die eine Höhenentwicklung im südlich des Bujendorfer Weges gelegenen SO-Gebiet von Ost nach West sicherstellt, sowie eine weitere Höhenentwicklung von Süd nach Nord. Bezugspunkte sind Normal-Null (NN) –Höhe, die vermessungstechnisch immer nachvollziehbar sind. Die Festsetzungen gewährleisten beispielsweise eine maximal zulässige sichtbare Gebäudehöhe - von der Kreuzung L 309/ Bujendorfer Landstraße aus - von 11 m in der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Dies entspricht auch der Höhe eines Einfamilienhauses. Die höchsten Gebäude von 27 m Höhe sind im Norden des SO-Gebietes, welches nördlich des Bujendorfer Weges liegt, möglich, die von der Bujendorfer Landstraße gesehen werden können. Diese Höhe entspricht jedoch der des vorhandenen Betonmischwerkes. Somit gilt diese Festsetzung der Bestandssicherung.

Hinweis: Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen folgende baulichen Gesamthöhen zu:

Fläche	Bezugspunkt über NN in Meter (aus Planunterlage)	Zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in Meter (aus B-Plan)	Zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen auf NN (in m)
OK< 27 m über 40 m über NN	40,0	27,0	67,0
OK< 11 m über 45 m über NN	45,0	11,0	56,0
OK< 17 m über 36 m über NN	36,0	17,0	53,0
OK< 11 m über 42 m über NN	42,0	11,0	53,0
OK< 11 m über 40 m über NN	40,0	11,0	51,0
OK< 11 m über 38 m über NN	38,0	11,0	49,0

Von der Festsetzung einer Geschossigkeit wird abgesehen, um eine ökonomische Nutzung von Hallenbauten sicherzustellen.

Nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung darf max. 80 % eines Grundstückes (= Grundflächenzahl 0,8) mit Hauptanlagen bebaut werden. Nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung dürfen 50% der Grundflächenzahl mit Anlagen im Sinne § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) versiegelt werden. Kappungsgrenze ist allerdings die Grundflächenzahl 0,8. Reicht der rechtlich zulässige Versiegelungsgrad nicht aus, dann muss eine abweichende Festsetzung getroffen werden. Diese Festsetzung erfolgt durch die Angabe des „vom-Hundert-Wert der jeweiligen Grenze“. Da im Plangebiet die Kappungsgrenze bereits durch die Grundflächenzahl erreicht ist, muss eine abweichende Festsetzung getroffen werden, um darüber hinaus noch die Errichtung von Anlagen im Sinne § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO zu ermöglichen. Die abweichende Kappungsgrenze errechnet sich für das Sondergebiet wie folgt:

Grundstücksgröße: ca. 158.210 m²

Zulässig: GRZ< 0,8 (=126.570 m²)

→ gemäß § 19 (4) BauNVO darf nichts mehr versiegelt werden.

vorhanden: 0,8

158.210 m² x 0,8 = 126.568 m²

158.210 m² x 0,9 = 142.390 m²

142.390 m² - 126.570 m² = 15.820 m²

Bei 15.820 m² ist folgende Versiegelung gemäß § 19 (4) BauNVO zu erwarten:

$$\frac{100\%}{126.570 \text{ m}^2} = \frac{x}{15.820 \text{ m}^2} = 12,5\% \rightarrow 12\%$$

Fazit: 90 % des SO-Gebietes darf mit baulichen Anlagen und Anlagen im Sinne des § 19 (4) Baunutzungsverordnung versiegelt werden.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist in einem natürlichen Gefälle den in den Gebieten noch anzulegenden „**Versorgungsfläche –Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken/Löschwasserteich**“ zu leiten. Die erforderlichen Größen der Regenrückhaltebecken/Löschwasserteiche sind gemäß den Vorgaben im Text-Teil anzulegen. Die erforderliche Größe richtet sich dabei nach dem jeweiligen Versiegelungsgrad des Baugebietes. In den Regenrückhaltebecken/Löschwasserteichen ist das Regenwasser gemäß den geltenden technischen Bedingungen zu sammeln, vorzubehandeln bzw. den Wasserkreislauf zuzuführen. Um die Planung des betriebswirtschaftlichen Ablaufes nicht schon in der Bauleitplanung zu stark einzuschränken, wird das Regenwasserrückhaltebecken nur textlich gesichert. Folglich muss der Standort erst während der Projektplanung bestimmt werden.

Die Baugrenzen sind so großzügig gesetzt, dass eine wirtschaftliche und flexible Nutzung der SO-Gebiete möglich ist. Parallel dazu besteht das gemeindliche Ziel, die vorhandene starke Begrünung der SO-Gebiete zu den angrenzenden Verkehrsflächen beizubehalten. Um diesem Abgrenzungsgrün keinem übermäßig baulichen Druck auszusetzen, sind die Flächen außerhalb der Baugrenzen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garageneinrichtungen und deren Zufahrten freizuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die im Plan gekennzeichneten Zufahrten, die der Erschließung der SO-Gebiete dienen.

Bei der Bujendorfer Landstraße handelt es sich um eine vielbefahrene Gemeindestraße. Zwecks Sicherung der Verkehrssicherheit sind die erforderlichen Sichtdreiecke von Bepflanzungen von über 0,7m Höhe freizuhalten. Bäume mit einem Kronenansatz von über 2,50m sind in den Sichtdreiecken zulässig.

Parallel der L 307 verläuft eine unterirdisch verlegte Gasleitung. Diese wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.G. der Versorgungsunternehmen gesichert.

2.2 Verkehr

Das SO-Gebiet nördlich des Bujendorfer Weges ist über die Bujendorfer Landstraße erschlossen und über den im Süden gelegenen Bujendorfer Weg. Über den Bujendorfer Weg ist auch das SO-Gebiet südlich des Bujendorfer Weges erschlossen. Der Bujendorfer Weg und die Bujendorfer Landstraße treffen in unmittelbarer Nähe auf die L 309. Sie verbindet Lübeck und Neustadt i. H. Am westlich gelegenen Süsseler Baum kreuzt sich die L 309 mit der B 76. Diese führt nach Kiel bzw. in Richtung Haffkrug und kreuzt dort die A 1. Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende regionale und überregionale verkehrliche Anbindung.

Eine Bahnanbindung gibt es in und um Süsel nicht. Somit spielt das Transportmittel keine Rolle für das Plangebiet.

Nahe des Plangebietes – an der L 309 – gibt es eine Bushaltestelle. Parallel der L 309 existiert auch ein Fahrradweg. Somit kann das Plangebiet nicht nur per Kfz erreicht werden.

Das Plangebiet wird sehr stark vom Schwerlastverkehr angefahren. Um eine Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist der Ausbau der Bujendorfer Landstraße von 5m auf 6,5m vorgesehen. Parallel dazu ist ein Rad- und Fußweg geplant, der die vorhandenen Radwege in Richtung Bujendorf mit den parallel der L 309 verlaufenden Radwege verbinden soll. Diese Maßnahme dient auch der Aufwertung des gemeindlichen Radwegenetzes.

Der Bujendorfer Weg ist in seiner Breite durch die vorhandenen Knicks sehr stark eingegrenzt. Daher wird von einer Verbreiterung der Fahrbahn abgesehen.

Die Zufahrten zu den SO-Gebieten sind nur außerhalb der Grünstreifen zulässig.

Die Stellplätze und Parkplätze sind innerhalb der SO-Gebiete nachzuweisen. Die dafür erforderliche Flächengröße und Versiegelungsfähigkeit sind gegeben.

2.3 Grünordnung (siehe Anlage 2)

2.3.1 Grünplanung

Innerhalb von gewerblich genutzten Flächen ist die Sicherung von Grünstrukturen sehr schwierig und kaum umsetzbar. Daher besteht das Ziel der Planung darin:

1. Die SO-Gebiete sehr intensiv zu den angrenzenden Verkehrsflächen hin abzugrünen.
2. Diese Grünstreifen durch entsprechende Breiten langfristig zu schützen bzw. in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu stärken.
3. Den Ausgleich auf separate Flächen zu konzentrieren, da dort eine ungehinderte Entwicklung erfolgen kann.

Mit diesem Hintergrund weist die Planung parallel der Verkehrsflächen mindestens 10 m breite **Grünflächen** nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB aus, deren Zweckbestimmung sich an dem jeweiligen Bestand orientiert. Dieser Grünstreifen wird im Süden des SO-Gebietes nördlich des Bujendorfer Weges durch die Sicherung der vorhandenen ökologisch hochwertigen **Sukzessionsfläche** (= Fläche für natürliche Entwicklung) in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt.

Ferner sollen nördlich des Bujendorfer Weges auf dem Flurstück 96 Ruderalfluren festgesetzt werden.

Die Zweckbestimmungen „natürliche Entwicklung“ und „Ruderalfluren“ bezwecken unterschiedliche Nutzungen. Während bei einer natürlichen Entwicklung keinerlei Pflege erforderlich ist, bedingt der Erhalt von Ruderalfluren nach deren Aufwuchs im Waldschutzstreifen eine gesteuerte Pflege (Entfernen von Gehölzaufwuchs).

Wie dem Grünordnungsplan zu entnehmen ist, befinden sich in dem SO-Gebiet nördlich des Bujendorfer Weges – im nördlichen und im östlichen Bereich – sowie im SO-Gebiet südlich des Bujendorfer Weges noch weitere hochwertige Grünstrukturen. Deren Sicherung ist wirtschaftlich und baurechtlich kaum umsetzbar. Daher wird die Beseitigung dieser Strukturen entsprechend in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Für die Flächen, die nach § 15a Landesnaturschutzgesetz geschützt sind sowie für die zu beseitigen Knickabschnitte, für die ein Schutz nach § 15b Landesnaturschutzgesetz gilt, hat die Gemeinde einen entsprechenden Antrag zur Beseitigung der Biotope nach dem Landesnaturschutzgesetz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein gestellt. Dieser wurde mit Datum vom 20.11.2002 von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein beschieden. Die damit verbundenen Auflagen sind in den Bebauungsplan und in den Grünordnungsplan eingeflossen.

Alle ökologisch hochwertigen Flächen und potentiellen Ausgleichsflächen werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Flächen gliedern sich jedoch in vier Nutzungsarten:

1. Biotope nach dem Landesnaturschutzgesetz:

Flr.	Lage	Funktion
Geschützte Gehölze, Kleingewässer und sonstige naturnahe Strukturen nach § 15a LNatSchG	nordwestlich des SO-Gebietes nördlich des Bujendorfer Weges, im Teilbereich 1,	Diese Fläche ist als Ruderalflur gemäß dem Grünordnungsplan zu erhalten. Sie dienen gleichzeitig der Aufwertung des Landschaftsbildes.
Geschützte Gehölze, Kleingewässer und sonstige naturnahe Strukturen nach § 15a Landesnaturschutzgesetz	nordöstlich des SO-Gebietes südlich des Bujendorfer Weges, im Teilbereich 1,	Diese Fläche ist als Sukzessionsflächen gemäß dem Grünordnungsplan zu erhalten. Sie dient gleichzeitig der Aufwertung des Landschaftsbildes.

2. Bereits erbrachte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der M-Flächen:

Die Fläche M1 dient gemäß dem Grundvertrag von 1973 zwischen dem Kreis Ostholstein und den betroffenen Flächeneigentümern und gemäß der Verfügung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein als erbrachte Ausgleichsmaßnahme für Kiesabbaumaßnahmen im Gemeindegebiet. Danach ist und wird die Fläche als Grünland genutzt. Weiterhin sollten Gehölze im Norden angepflanzt werden, die durch eine Festsetzung im Bebauungsplan auch weiterhin gesichert werden.

Die bestehende Ausgleichslast für ein Kiesabbauvorhaben mit Bodenverfüllung der Fa. Norderde auf den Flst. 9/2, 9/3 und 11, Flur 3 in der Gemarkung Süsel-Middelburg in einer Größe von 20.000 m², die bisher im Bereich des Flst. 215, Flur 5, Gemarkung Süsel-Middelburg in einer Größe von ebenfalls 20.000 m² erbracht werden sollte, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf das Flurstück 14/11 der Flur 6, Gemarkung Süsel-Middelburg übertragen. Durch die Übertragung der Ausgleichslast auf o.g. Flurstück 14/11 außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches stehen 20.000 m² im Bereich des Flst. 2/5 wieder für Ausgleichszwecke für Eingriffe durch den B-Plan 31 zur Verfügung und werden diesem verbindlich zugeordnet.

3. Ausgleichsflächen für das Plangebiet:

Nr.	Lage	Funktion
M 2	westlich des SO -Gebietes nördlich des Bujendorfer Weges bzw. südlich der M I-Fläche, im Teilbereich 1	Diese Fläche ist als Wald zu entwickeln. Sie dient gleichzeitig als Puffer zwischen gewerblicher Nutzung und der westlich geplanten und z. T. vorhandenen (Reiterpark) Sport- und Freizeitnutzung.
M 2	westlich des SO-Gebietes nördlich des Bujendorfer Weges, um die Fläche M2 gelegen, im Teilbereich 1	Innerhalb dieser Fläche sind Hochstaudenflure gemäß dem Grünordnungsplan zu entwickeln. Sie gilt gleichzeitig als Puffer zum geplanten Wald bzw. zu den angrenzenden Knicks.
M 4	südlich der L 309 im Teilbereich 2	Die Fläche ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Eine zeitlich begrenzte Beweidung bei 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar ist zulässig. Weiterhin sind Flachwasserzonen zu schaffen und der zentrale Entwässerungsgraben durch einen Anstau naturschutzfachlich aufzuwerten.

Die Verkehrsflächen, die nicht als Fahrbahn benötigt werden, bleiben als Verkehrsgrün gekennzeichnet. Zur optischen Einengung der Bujendorfer Landstraße ist zwischen der Fahrbahn und dem Radweg eine Baumreihe zu pflanzen.

Zur Durchgrünung der SO-Gebiete selbst erfolgt die Aufnahme der Festsetzung, dass auf 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Zudem ist eine naturnahe Anlage und Bauweise der Regenrückhaltebecken anzustreben.

Auf weitere grünordnerische Maßnahmen in den Baugebieten wird jedoch verzichtet.

Hinweis: Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Süsel. Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

2.3.2 Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsbedarf

Um beurteilen zu können, ob die durch das Vorhaben erfolgten, unvermeidbaren Eingriffe im Sinne des § 8 LNatSchG durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert sind, werden sie der folgen-

den Tabelle als Übersicht dargestellt.

Als nach dem Landesnaturschutzgesetz ausgeglichen bzw. kompensiert gilt ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt. Beim Landschaftsbild gilt auch eine Neugestaltung des Landschaftsbildes als Ausgleich.

Aus dem Grünordnungsplan ergibt sich folgenden Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung:

Auswirkung der Baumaß- nahme / Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich ■ Ersatz
BODEN Verlust oder Zerstörung der gewachsenen Bodenschichten und deren Filter-, Puffer- und Speicherfunktion durch - vollständige Versiegelung und die Anlage der Regenrückhaltebecken: 102.428 m² • Zusätzliche Ausgleichsverpflichtung aus Kiesabbau: Verlust oder Zerstörung der gewachsenen Bodenschichten durch Abtrag (Ausgleich für Kiesabbau Flst. 92/3 und 93)	• Beschränkung der Baumaßnahmen auf die eigentlichen Baufelder der Gebäude und Verkehrsflächen • Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB	⇒ Erforderlicher Ausgleichsbedarf lt. Runderlass: 51.216 m ² Verbesserung der Bodenfunktionen durch Umwandlung bestehender Ackernutzung bzw. Brachflächen in strukturreiche Staudenfluren bzw. extensiv genutztes Grünland 13.613 m ² (Ausgleichsfläche M3) 46.576 m ² (anteilige Ausgleichsfläche M4, Erhöhung des Ausgleichsbedarfs vgl. S. 16/17) ⇨ Erforderlicher Ausgleichsbedarf: 31.663 m ² Neuwaldbildung westlich des Sondergebietes ⇨ 32.450 m ² (Ausgleichsfläche M2)
WASSER Veränderung der hydrologischen Verhältnisse durch Überbauung und Versiegelung (Störung des Oberflächenabflusses, Reduzierung der Grundwasserneubildung)	• Schutz des obersten Grundwasserleiters von Schadstoffen durch Verwendung wasserundurchlässiger Beläge • Erhalt des Kleingewässers • Möglichst Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserableitung	• Anlage naturnaher Regenrückhaltebecken mit Reinigungsfunktion
KLIMA • Keine erheblichen Beeinträchtigungen	./.	■ Keine besonderen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Positive Wirkungen für die Luft und das Kleinklima sind im übrigen aufgrund der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Bodens und der Arten und Lebensgemeinschaften gegeben.
ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN • Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Anlage von Verkehrsfläche - Ackerflächen (23.166 m²) - Ruderalflächen, Gebüsch und mesophilen Grünland als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (35.743 m²) - Knicks (Verschiebung: 175 m, Verlust: 269 m)	• Weitgehender Erhalt wertvoller und zum Teil gesetzlich geschützter Biotope, Kleingewässer und Gehölzstrukturen und der daran gebundenen Tierwelt • Schutz und Erhalt besonderer Tierlebensräume (Uferschwalbenkolonie, Amphibienlaichgewässer) • Entwicklung von mind. 5 m breiten Knickstreifen	Lt. Runderlass ist für Ackerflächen kein gesonderter Ausgleich erforderlich ■ Entwicklung von strukturreichen extensiv genutzten Grünlandflächen: 44.888 m² (anteilige Ausgleichsfläche M4, Erhöhung des Ausgleichsbedarfs vgl. S. 22) • Knickversetzung bzw. -neuanlage von 801 m

Auswirkung der Baumaßnahme / Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz
ZU ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN Beeinträchtigung gefährdeter Heuschreckenarten durch Überbauung von mesophilem Grünland im Bereich des Hundeübungsplatzes		Multifunktionaler Ausgleich durch Entwicklung strukturreicher Extensivgrünländer (M4) und Staudenfluren (M3) in Verbindung mit der Neuanlage von Knicks zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Heuschrecken
LANDSCHAFTSBILD - Überprägung des Landschaftsbildes durch großvolumige Gebäudekörper - Veränderung des Landschaftsbildes von einem durch Kiesabbau bzw. Freizeitsport geprägten Bereich zu einem Sondergebiet - Verlust von landschaftsbildprägenden Knickstrukturen	- Höhenräßige Begrenzung und Staffelung der baulichen Anlagen - Erhalt der landschaftsbildprägenden und sichtabschirmenden Gehölzstrukturen (Knicks, Redder und flächige Gehölzstrukturen)	- Ergänzung der das Sondergebiet umgebenden Gehölzstrukturen durch Schließen von Knicklücken und Verstärkung von Gehölzpflanzungen zur Sichtabschirmung und landschaftlichen Einbindung insbesondere im Nahbereich der Ortslage Süsel - Aufforstung westlich des Sondergebietes und Neugestaltung des Landschaftsbildes - Neuanlage von gliedernden Knickstrukturen - Straßenbaumpflanzung entlang der Bujendorfer Landstraße zur Aufwertung des Landschaftsbildes

Boden

Der Ausgleichsbedarf von 51.216 m² für die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung wird durch Entwicklung von Staudenfluren auf bisherigen Ackerflächen in einer Größe von 13.613 m² im Bereich der Maßnahmenfläche M3 sowie die Entwicklung von Extensivgrünland auf derzeit brachliegenden bzw. als Grünland genutzten Flächen in einer Größe von 46.576 m²¹ im Bereich der Maßnahmenfläche M4 (Teilbereich 2) kompensiert.

Der zusätzlichen Ausgleichsverpflichtung aus dem Kiesabbau im Bereich der Flurstücke 92/3 und 93 in einer Größe von 31.663 m² wird durch die Neuwaldbildung in einer Größe von 32.450 m² im Bereich der Maßnahmenfläche M2 nachgekommen.

Wasser

Durch die Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken mit Reinigungsfunktion gelten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nach dem Runderlass als kompensiert.

Klima/Luft

Da nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft zu rechnen ist, sind keine speziellen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Neuwaldbildung westlich des Sondergebietes trägt jedoch generell zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei.

¹ Da die brach liegenden bzw. als Grünland genutzten Flächen im Teilbereich 2 bereits höherwertig sind, erhöht sich der Ausgleichsbedarf. Hierfür wurde eine Erhöhung um 20 % in Ansatz gebracht (vgl. S. 16/17).

Arten und Lebensgemeinschaften

Für den Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen ist lt. Runderlass kein gesonderter Ausgleich erforderlich. Verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Bodens und des Landschaftsbildes wirken sich jedoch gleichzeitig positiv auf die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt aus.

Der Verlust von Ruderalfluren, kleinflächigen Gebüsch und mesophilem Grünland (Größe: 35.743 m²) als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz wird durch Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche M4 im Verhältnis 1 : 1² ausgeglichen. Der Verlust von Knicks und durch eine umfangreiche Knickneuanlage kompensiert.

Im Bereich der kleinflächig und mosaikartig innerhalb der Betriebsflächen der Firmen Alpen und Norderde vorhandenen Biotopstrukturen kommen nur anpassungsfähige, häufige Arten vor. Die wertvollen großflächigen Biotopstrukturen in den Randbereichen werden zur Erhaltung festgesetzt, so dass wertvolle Lebensräume, u.a. für Amphibien, Uferschwalben und Bewohner von Ruderalfluren und Gebüsch (z.B. Rebhuhn, Schafstelze) erhalten werden.

Knicks, die u.a. einen wertvollen Landlebensraum für den im Bereich des Kleingewässers vorkommenden Moorfrosch (RL D:2) darstellen, werden zur Erhaltung festgesetzt bzw. in unmittelbarer Nähe wiederhergestellt.

Für die im Bereich des Hundeübungsplatzes vorkommenden gefährdeten Heuschreckenarten Verkannter Grashüpfer (*Chorthippus mollis*, RL S-H: 2) und Gefleckte Keulenschrecke (*Myrmeleotettix maculatus*, Vorwarnliste S-H) sind vergleichbare Lebensräume im Bereich der großflächigen magerrasenähnlichen lückigen Bestände im Südosten des Betriebsgeländes der Firma Alpen vorhanden, die im B-Plan zur Erhaltung/natürlichen Entwicklung festgesetzt werden. Ferner werden magerrasenähnliche Bestände im Bereich der Maßnahmenfläche M 4 (nördlich des Weges) entwickelt.

Insgesamt werden die zur Kompensation der Eingriffe in die Boden- und Lebensraumfunktionen vorgesehenen vielgestaltigen Ausgleichsflächen (Staudenfluren, Wald- und Gehölzstrukturen, extensive Mäh- und Weidegrünland) auch zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für die vom Eingriff betroffenen gefährdeten Arten beitragen.

Nach dem Ergebnis der gesondert erstellten FFH-Vorprüfung nach 34 BNatSchG führt das geplante Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen umliegender

² Da die brach liegenden bzw. als Grünland genutzten Flächen im Teilbereich 2 bereits höherwertig sind, erhöht sich der Ausgleichsbedarf. Hierfür wurde eine Erhöhung um 20 % in Ansatz gebracht.

Natura 2000-Gebiete in ihren für die jeweiligen Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen.

Betroffenheit streng geschützter Arten

Auf der Grundlage der durchgeführten faunistischen Potenzialanalyse ist von einem (potenziellen) Vorkommen folgender streng geschützter Arten auszugehen: Wespenbussard, Mäusebussard, Turmfalke, Baumfalke, Waldohreule und Uhu als Nahrungsgäste sowie Flussregenpfeifer und Uferschwalbe als Leit- und Charakterarten von Abbaugruben. Der Tümpel westlich des Asphaltmischwerkes ist potenzielles Laichgewässer des Moorfrosches.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Nahrungsgäste sind nicht zu erwarten, da das Eingriffsgebiet nur ein sehr kleines Teilgebiet der jeweiligen Nahrungshabitate darstellt und die Eingriffe im Rahmen dieses Bauvorhabens im Verhältnis zu den Gesamtnahrungshabitaten sehr kleinflächig und in ihrer Bedeutung unerheblich sind. Die Biotope, die hier verloren gehen, sind für die potenziell anwesenden Individuen nicht unersetzbar, denn das Umfeld bietet genug Ausweichmöglichkeiten.

Eine dauerhafte Nutzungsmöglichkeit des derzeitigen Pionierstadiums des Abbaugeländes wäre an den dauerhaften Erhalt der Nutzungsdynamik gebunden. Die derzeitige Nutzung stellt jedoch ein zeitlich limitiertes Zwischenstadium und im Gegensatz zu Pionierstadien, die durch natürliche Vorgänge ständig erhalten bleiben (z. B. aktive Flussauen, See- und Meeresufer) keinen dauerhaft gesicherten Zustand dar. Sowohl für die (potenziellen) Nahrungsgäste als auch für die Pionierarten von Abbaugruben stellen Kiesgruben temporäre Lebensräume dar. Der ständige Wechsel durch Sukzession, ggf. Wiederverfüllung und Neuschaffung (oft an anderer Stelle) ist ein Charakteristikum dieser Lebensräume und die dort lebenden typischen Arten sind daran angepasst (z. B. durch relativ hohe Mobilität). Ihr Vorkommen vollzieht sich zeitweise entsprechend der Nutzungsdynamik und verlagert sich je nach Fortschritt des Abbaus bzw. der Rekultivierung / der Renaturierung. Die Umgebung des B-Plan Geltungsbereiches bietet in diesem Zusammenhang genügend Ausweichmöglichkeiten.

Hinsichtlich des Vorkommens des Moorfrosches bleiben das Laichgewässer vollständig und die potenziellen Laichlebensräume in weit überwiegendem Maße erhalten.

Als Folge des Eingriffs werden demnach keine Lebensräume zerstört, die für die potenziell dort lebenden streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope gem. § 15 a/b LNatSchG

Für die Eingriffe in besonders geschützte Biotope nach § 15a/b Landesnaturschutz-

gesetzt ist ein gesonderter Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Eingriffsverboten beantragt worden. Dieser wurde mit Datum vom 20.11.2002 von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein beschieden. Die damit verbundenen Auflagen sind in den Bebauungsplan und in den Grünordnungsplan eingeflossen.

Landschaftsbild

Die Veränderung des Landschaftsbildes wird durch die Neugestaltung des Landschaftsbildes durch Neuwaldbildung mit begleitenden strukturreichen Staudenfluren und die Anlage gliedernder Gehölzbestände (Knicks) kompensiert.

Fazit

Die folgende zusammenfassende Gegenüberstellung des flächenhaft zu ermittelnden Ausgleichsbedarfes mit den festgesetzten Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen zeigt, dass die mit dem geplanten Sondergebiet verbundenen Eingriffe durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Ausgleichspflichtiger Eingriffstatbestand	Ausgleichsbedarf		Gemeinde	Gesamt	Ausgleichsfläche		Gemeinde	Gesamt
	Fa. Alpen	Fa. Nord- erde ³			Fa. Alpen	Fa. Norderde ⁴		
Bodenversiegelung	34.419 m ²	15.542 m ²	1.255 m ²	51.216 m ²	M3: 13.613 m ² M4: 24.973 m ² (20.810 m ²)	M4: 20.008 m ² * (16.748 m ²)	M4: 1.506 m ² * (1.255 m ²)	60.189 m ² * (52.426 m ²)
Eingriffe in Lebensräume	15.582 m ²	20.161 m ²	---	35.743 m ²	M4: 18.605 m ² * (15.582 m ²)	M4: 26.193 m ² * (21.828 m ²)	---	44.888 m ² * (37.410 m ²)
Eingriffe in Knicks	469 m	332 m	---	801 m	M3, M4: 469 m	M4: 332 m	---	801 m
Ausgleichsverpflichtung aus Kiesabbau Flst. 89/3, 93	31.663 m ²	---	---	31.663 m ²	M2: 32.450 m ²	---	---	32.450 m ²
Gesamtflächen	81.664 m ²	35.703 m ²	1.255 m ²	118.622 m ²	89.730 m ² * (82.455 m ²)	46.291 m ² * (38.576 m ²)	1.506 m ² * (1.255 m ²)	137.527 m ² * (122.286 m ²)

* inkl. 20 % Erhöhung
Flächengröße

() anrechenbare

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht flächenhaft erfassbar. Sie werden durch die Neugestaltung des Landschaftsbildes ausgeglichen.

Die Maßnahmenfläche M1 / M1.1 in einer Größe von 39.675 m² ist bereits als Ausgleichsfläche für Eingriffe durch den Kiesabbau anerkannt und kann daher nicht zur Kompensation der durch den B-Plan 31 verursachten Eingriffe herangezogen werden.

³ Hierin enthalten ist auch der Ausgleichsbedarf in einer Gesamtgröße von 24.497 m² für die Flst. 8917 und 8919, die sich zur Zeit im Eigentum des ZVO Ostholstein befinden.

⁴ Hierin enthalten ist auch die Ausgleichsleistung in einer Gesamtgröße von 29.397 m² (davon anrechenbar 24.497 m²) für die Flst. 89/7 und 8919, die sich zur Zeit im Eigentum des ZVO Ostholstein befinden.

In der Gesamtschau ergeben sich folgende Größen der Ausgleichsflächen:

M1 / M1.1	39.675 m ²
M2:	32.450 m ²
M3:	13.613 m ²
M4:	91.464 m ^{2*} (76.223 m ²)

* inkl. 20 % Erhöhung

() anrechenbare Flächengröße

2.3.3 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kostenschätzung umfasst die landschaftsplanerischen Arbeiten zur Durchführung der in den grünordnerischen Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen und gilt für den Zeitraum der dreijährigen Garantiepflege. Erdarbeiten für Tiefbau werden hier nicht veranschlagt.

Die Kosten für Gehölzpflanzungen beinhalten das Liefern der Pflanzen, die Pflanzflächenvorbereitung, das Pflanzen, die Pflanzenverankerung, ggf. Wildschutz sowie eine dreijährige Pflege. Über den Zeitraum der dreijährigen Garantiepflege hinaus notwendige Pflegemaßnahmen, wie z.B. die langfristige Pflege von extensivem Grünland, sind in der Kostenschätzung nicht enthalten.

		Einzelpreis - netto -		Gesamtpreis - netto -	
1.	Pflanzungen im Straßenraum				
1.1	Straßenbaumpflanzung, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 20 St.	Euro	250,00	Euro	5.000,00
1.2	Rasenansaat der Baumscheiben und Grünstreifen (viermalige Mahd/Jahr, Abtransport des Mähgutes) 3.100 m ²	Euro	3,50	Euro	10.850,00
	Summe 1:			Euro	15.850,00
2.	Sondergebiet				
2.1	Gehölzpflanzungen im Bereich des Schutzgrüns (leichte Heister, leichte Sträucher) 1.660 m ²	Euro	4,00	Euro	6.640,00
2.2	Knickneuanlage 32 m	Euro	22,50	Euro	720,00
	Summe 2:			Euro	7.360,00
3.	Ausgleichsflächen				
3.1	Neuwaldpflanzung 32.450 m ²	Euro	1,50	Euro	48.675,00
3.2	Knickanlage 804 m	Euro	22,50	Euro	18.090,00
3.3	Pflanzflächen und Flächen für Staudenfluren vorbereiten 47.500 m ²	Euro	0,08	Euro	3.800,00
3.4	Gebüschgruppen im Bereich der Fläche M4 (leichte Heister, leichte Sträucher) 1.500 m ²	Euro	4,00	Euro	6.000,00
	Summe 3:			Euro	76.565,00

Zusammenstellung B-Plan Nr. 31

1. Pflanzungen im Straßenraum	Euro	15.850,00
2. Sondergebiet	Euro	7.360,00
3. Ausgleichsflächen	Euro	<u>76.565,00</u>
	Euro	99.775,00
4. Unvorhergesehenes und zur Rundung	Euro	<u>4.225,00</u>
Gesamt netto	Euro	104.000,00
zzgl. 16 % Mwst.	Euro	<u>16.640,00</u>
Gesamt brutto	Euro	120.640,00
Gesamt brutto gerundet	Euro	121.000,00

Die Gemeinde schließt mit den betroffenen Flächeneigentümern vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch, in dem der Gemeinde verbindlich zugesichert wird, dass die betroffenen Firmen den jeweiligen für sie erforderlichen Gesamtausgleich bis 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erbringen sowie alle dafür anfallenden Kosten übernehmen. Die Verteilung der Kosten wurde wie folgt ermittelt:

Ausgleichsflächen	Zuordnung zum Eingriff und Verursacher	Größe
M1 / M 1.1	100 % zu Lasten Fa. Alpen (Fläche bereits hergerichtet und als Ausgleichsfläche für Kiesabbau anerkannt).	39.675 m²
M2	100 % zu Lasten Fa. Alpen (noch zu erbringende Ausgleichsverpflichtung für Kiesabbauvorhaben im Bereich der Flst. 92/3 und 93 der Flur 4, Gemarkung Süsel-Middelburg).	32.450 m²
M3	100 % zu Lasten Fa. Alpen (Ausgleichsfläche für die im Rahmen des B-Planes 31 zulässige Bodenversiegelung im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Alpen).	13.613 m²
M4	2 ha aus Flst. 2/5, Flur 5, Gemarkung Süsel-Middelburg zu Lasten Fa. Norderde (festgelegte Ausgleichsfläche für Kiesabbauvorhaben mit Bodenverfüllung der Fa. Norderde auf den Flst. 9/2, 9/3 und 11 der Flur 3, Gemarkung Süsel-Middelburg)	20.000 m²
	Fläche M4 davon:	91.464 m²
	- 48 % zu Lasten Fa. Alpen (Ausgleichsfläche für die im Rahmen des B-Planes 31 zulässigen Eingriffe in den Boden, die Lebensraumfunktion und das Landschaftsbild im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Alpen).	= 43.667 m²
	- 50 % zu Lasten Fa. Norderde ⁵ (Ausgleichsfläche für die im Rahmen des B-Planes 31 zulässigen Eingriffe in den Boden, die Lebensraumfunktion und das Landschaftsbild im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Norderde).	= 46.291 m²
	- 2 % zu Lasten Gemeinde Süsel (Ausgleichsfläche für die im Rahmen des B-Planes 31 zulässigen Eingriffe in den Boden durch Ausbau des Bujendorfer Weges).	= 1.506 m²

2.3.4 Umweltbericht

(siehe Anlage 1 und 3)

Der Bebauungsplan Nr. 31 trifft Festsetzungen, die eine bebaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von mehr als 100.000m² zulässt. Nach dem UVG-Gesetz vom 27. Juli 2001 i.V. mit der Anlage 1 Ziffer 18.5.1 ist das Vorhaben UVP-pflichtig. Das dafür erforderliche Verfahren wurde durchgeführt (siehe Anlage 1). Die Bewertung der im Umweltbericht beschriebenen Umweltauswirkungen kommt zu folgendem Ergebnis:

⁵ Hierin enthalten ist auch die Ausgleichsleistung in einer Größe von 29.397 m² für die Flst. 89/17 und 89/9, die sich zur Zeit im Eigentum des ZVO Ostholstein befinden.

„Im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG in unterschiedlicher Intensität zu rechnen.

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben mit dem Projekt zum Teil erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft verbunden, die jedoch der Verwirklichung des Gesamtvorhabens nicht unüberwindbar entgegen stehen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kompensiert werden.“

Parallel dazu fand eine FFH-Vorprüfung statt. Diese kam zu folgenden Ergebnis (siehe Anlage 3). Diese kommt zu folgenden Ergebnis:

„Das Vorhaben zur Ausweisung eines Sondergebietes „Abfallentsorgung/Bauschuttrecycling/Asphaltwerk“ am Süsseler.Baum wird darauf überprüft, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen gemeldeter bzw. zur Meldung vorgeschlagenen Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung „Süsseler Baum“, „Süsseler Moor“ und „Middelburger See“ in ihren für die Erhaltungszielenmaßgeblichen Bestandteilen führen können.

Erhaltungsziele dieser Gebiete sind im wesentlichen die nährstoffarmen Niedermoor- und Wasserlebensräume. Eine Empfindlichkeit besteht daher vor allem gegenüber Nährstoffeinträgen oder Grundwasserabsenkungen. Derartige Beeinträchtigungen können jedoch durch das Vorhaben nicht prognostiziert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der zur Meldung als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung vorgeschlagene Gebiete „Süsseler Baum“ und „Süsseler Moor“ und des gemeldeten Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung „Middelburger Seen“ sind durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten nicht zu prognostizieren.“

3. Immissionen

3.1 Lärmimmissionen (siehe Anlage 4)

Für das **Plangebiet 1** liegt ein „Schalltechnisches Gutachten Nr. 01-06-7 vom 29.06.2001, erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz; Dipl.-Ing. Volker Ziegler, vor. Dieses wurde mit folgenden Untersuchungen beauftragt:

1. Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich des Plangebietes durch die vorhandenen Anlagen der Bau- und Recyclingbetriebe.
2. Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten der Sondergebietsnutzungen, Festlegung von Immissionsrichtwertanteilen der Nutzungsflächen unterschiedlicher Betreiber.
3. Ermittlung und Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Das q. Gutachten kommt unter Ziffer 7 zu folgenden Ergebnissen:

„Zusammenfassend lässt sich feststellen:

I. Derzeitige Nutzungen im Sondergebiet

- Die Summe der Lärmimmissionen durch die derzeitigen Betriebsaktivitäten der Firmen Norderde und Claus Alpen führt bei Betrieb aller Anlagen und maximalen Auslastung mit den in den Abschnitten 5.3.1 und 5.3.2 beschriebenen Betriebsdaten nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Einwirkungsbereich des Sondergebietes, sofern der Altholz-Shredder der Firma Norderde durch eine noch zu errichtende 4m hohe Schallschutzwand im aufstellungsnahen Bereich nach Süden, Südwesten und Südosten abgeschirmt wird. Dies erfordert keine Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern ist Gegenstand der genehmigungsrechtlichen Überwachung der Firma Norderde.
- Bei der Ermittlung der derzeitigen Lärmimmissionen der Firma Norderde wurde der vorhandene Lärmschutzwall entlang der L 309 berücksichtigt, Dieser Lärmschutzwall sollte im Bebauungsplan zur Absicherung als Schutzmaßnahme festgesetzt werden.
- Die für die Hundeübungsplatz-Erweiterungsfläche zur Verfügung stehende Beurteilungs-Schallleistung von $L_w = 104 \text{ dB(A)}$ tags macht im Vergleich mit den Beurteilungs-Schallleistungen der vorhandenen Betriebsflächen der Firma Norderde und Claus Alpen von 120 dB(A) bzw. 119 dB(A) deutlich, dass auf der Erweiterungsfläche nur Betriebsaktivitäten mit geringen Lärmemissionen zulässig sind. Entweder sind zukünftige Betriebsaktivitäten auf dieser Fläche zu begrenzen (z.B. Errichtung von nicht immissionsrelevanten Verwaltungs- und Sozialgebäuden und von Fahrzeugabstellplätzen) oder es sind Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwällen/-wänden) erforderlich. Der Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertanteils bedarf einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der konkreten Planungen für die Nutzung der Erweiterungsfläche.
- Zusätzliche Nutzungen auf den vorhandenen Betriebsflächen der Firmen Norderde und Claus Alpen, die über das in den Abschnitten 5.3.1 und 5.3.2 beschriebene Maß hinausgehen, dürfen die jeweiligen derzeitigen Immissionsanteile, die durch die o. a. flächenbezogenen Schallleistungspegel gerade abgedeckt werden, nicht weiter erhöhen. Dies gilt bei der Firma Claus Alpen auch für Nutzungen auf dem derzeit ungenutzten Geländestreifen entlang der westlichen Sondergebietsgrenze. Zusätzliche Nutzungen müssen die derzeitigen Immissionsanteile um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Dies ist im Rahmen der konkreten Planungen für zusätzliche Nutzungen nachzuweisen. Der zusätzliche Immissionsanteil des im Aufbau befindlichen Recycling-Hofes der Firma Claus Alpen mit Betrieb eines Baggers ($L_{WAeq} \approx 110 \text{ dB(A)}$), eines Radladers und mit zusätzlichem Lkw-Verkehr ist nicht immissionsrelevant im obigen Sinne.
- Nachts werden die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Asphaltmischanlage der Firma Claus Alpen ausgeschöpft. Die für die Firma Norderde zur Verfügung stehenden Immissionsanteile bzw. die daraus abgeleiteten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind so niedrig, dass nachts Nutzungen auf der vorhandenen Betriebsfläche und auf der Hundeübungsplatz-Erweiterungsfläche praktisch ausgeschlossen sind.
- Die Festsetzungen der o. a. flächenbezogenen Schallleistungspegel zur Immissionsrichtwertkontingierung wird im vorliegenden Fall mit einem Sondergebiet,

dessen zulässige Nutzungen durch die festgesetzte Zweckbestimmung definiert wird und in dem nur zwei Betriebe ansässig sind, nicht für erforderlich gehalten. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile der beiden Betriebe sollte auf der Grundlage der Ausführungen dieses Gutachtens, das im Ganzen oder in Auszügen Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes werden kann, in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren für zusätzliche oder veränderte Betriebsaktivitäten nachgewiesen werden. Nähere Ausführungen hierzu enthält Abschnitt 5.6.

II. Zukünftige Nutzungen im Sondergebiet

- Die im Hinblick auf die Summenbetrachtung zulässigen Lärmimmissionsanteile der im Plangebiet ansässigen Firmen Norderde und Claus Alpen, die die derzeitigen Betriebsaktivitäten abdecken und die in der Summe mit zusätzlichen Nutzungen im Sondergebiet nicht überschritten werden dürfen, betragen:

Betriebe	IO 1/MD	IO 2/WA	IO 3/WA
	Immissionsrichtwerte in dB(A)		
	tags: 60 nachts: 45	tags: 55 nachts: 40	tags: 55 nachts: 40
	Beurteilungspegel L, in dB(A)		
1. Firma Norderde, vorhandene Betriebsfläche	tags: 60 nachts: 34	tags: 53 nachts: 29	tags: 54 nachts: 29
2. Firma Norderde, Erweiterungsfläche (bisheriger Hundeübungsplatz)	tags: 50 nachts: 28	tags: 45 nachts: 23	tags: 45 nachts: 23
3. Firma Claus Alpen	tags: 54 nachts: 45	tags: 50 nachts: 40	tags: 48 nachts: 39

Zur Beschreibung der am ungünstigsten Immissionsort **IO 1** zulässigen Lärmimmissionsanteile ergeben sich folgende immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel:

Firma Norderde, vorhandene Betriebsfläche:

tags $L_W'' = 74 \text{ dB(A) pro m}^2$ (Beurteilungs-Schallleistung $L_W = 120 \text{ dB(A)}$)

nachts $L_W'' = 48 \text{ dB(A) pro m}^2$ (Beurteilungs-Schallleistung $L_W = 94 \text{ dB(A)}$)

Firma Norderde, Erweiterungsfläche:

tags $L_W'' = 62 \text{ dB(A) pro m}^2$ (Beurteilungs-Schallleistung $L_W = 104 \text{ dB(A)}$)

nachts $L_W'' = 40 \text{ dB(A) pro m}^2$ (Beurteilungs-Schallleistung $L_W = 82 \text{ dB(A)}$)

Firma Claus Alpen:

Tags $L_W'' = 68 \text{ dB(A) pro m}^2$ (Beurteilungs-Schallleistung $L_W = 119 \text{ dB(A)}$)

nachts $L_W'' = 59 \text{ dB(A) pro m}^2$ (Beurteilungs-Schallleistung $L_W = 110 \text{ dB(A)}$)

III. Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Sondergebietes

- Die nach TA-Lärm zu beurteilenden Nutzungen außerhalb des Sondergebietes liegen aufgrund der großen Abstände zu den Immissionsorten um mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten und sind somit nicht immissionsrelevant,

IV. Straßenverkehrslärm

- Das derzeitige anlagenbezogene Verkehrsaufkommen mit 70 Lkw der Firma Norderde und 30 Lkw der Firma Claus Alpen bzw. mit der Summe von 200 An- und Abfahrten pro Tag führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Geräuscheinwirkungen des sonstigen Verkehrs auf der L 309 mit 6.295 Fahrzeugen

gen einschließlich 522 Lkw (8,3 %) pro Tag nach der Verkehrsmengenzählung 1995. Der anlagenbezogene Verkehr der beiden Firmen ist nicht relevant im Sinne der Regelung der TA-Lärm.

- Der Orientierungswert von 65 dB(A) wird an schutzbedürftigen Nutzungen (Büroräume) innerhalb des Plangebietes weitgehend eingehalten. Zum Ausgleich verbleibender geringfügiger Überschreitungen im straßennahen Bereich und zur planungsrechtlichen Absicherung der baurechtlichen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm ist im Bebauungsplan Nr. 31 für die Erweiterungsfläche des bisherigen Hundeübungsplatzes bis zu einem Abstand von 50m zum äußeren Rand der Landstraße der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 mit dem verknüpften Schalldämm-Maß erf. $R_{f_{\text{IV}}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume festzusetzen."

3.2 Geruchsemissionen

Im Plangebiet gibt es eine Kompostierungsanlage und ein Asphaltwerk. Beide Anlagen sind gemäß Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) genehmigt. Die von den Anlagen ausgehenden Geruchsemissionen liegen im Rahmen der zulässigen Grenzwerte.

Bei der Planung weiterer Vorhaben ist in jeder einzelnen Objektplanung der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben im Zusammenwirken mit den vorhandenen Anlagen zu keinen gesundheitsschädlichen Beeinträchtigungen der Anwohner - auf Grundlage der aktuell geltenden Rechtsnormen - führt.

Die vom Bebauungsplan betroffenen Firmen haben gegenüber der Gemeinde Überlegungen geäußert, im Plangebiet Biomüllumschlag betreiben zu wollen, aber auch die Kompostierung von Biomüll. Um im Vorwege zu prüfen, ob die dann zu erwartenden Geruchsimmissionen sich auf die Wohnqualität des Ortes Süsel auswirken könnten, beauftragte die Gemeinde im Juni 2003 den 'TÜV NORD Umweltschutz ein Immissionsgutachten zu erstellen, welches folgende Szenarien untersuchten:

- ⇒ Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung des Bebauungsplangebietes,
- ⇒ Gesamtbelastung unter Berücksichtigung zusätzlicher Emissionen durch den geplanten Biomüllumschlag der Firmen Norderde und Claus Alpen,
- ⇒ Gesamtbelastung unter Berücksichtigung zusätzlicher Emissionen durch ein geplantes Kompostwerk zur Kompostierung von Biomüll der Firma Claus Alpen.

Die Gutachten liegen seit dem 15.10.2003 und 12.11.2003 vor. Es kam zu folgenden Ergebnis (siehe Anlage 5):

„Gutachten vom 15.10.2003: Folgende Szenarien waren zu untersuchen:

- ⇒ Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung des B-Planbereiches,

G Gesamtbelastung unter Berücksichtigung zusätzlicher Emissionen durch den geplanten Biomüllumschlag bei der Firma Norderde,

⇒ Gesamtbelastung unter Berücksichtigung zusätzlicher Emissionen durch den geplanten Biomüllumschlag bei der Firma Claus Alpen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des geplanten Biomüllumschlages keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an den benachbarten Wohnhäusern zu erwarten ist. Der Anteil der Geruchsemissionen des Biomüllumschlages an den Immissionen an den untersuchten Wohnhäusern ist gering.“

„Gutachten vom 12.11.2003: Die Baugesellschaft Claus Alpen plant ein Kompostwerk zur Kompostierung von Biomüll. Nach dem Gutachten werden die Immissions(grenz)werte an allen untersuchten Wohnhäusern eingehalten, wenn die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen durchgeführt werden. Dann sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.“

Die Ergebnisse beider Gutachten, die in Bezug zum Bodenrecht stehen, sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Alle anderen technischen Details und immissionstechnischen Nachweise sind im Rahmen der Projektplanung nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, sind die Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung aller Teilflächen mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die ortsansässigen Firmen über die notwendigen Versorgungsanlagen verfügen, die im Bedarfsfalle mitgenutzt werden können.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Versorgungslagen der EON Hanse AG. Bei Annäherungen von weniger als 20m an die Freileitungen ist bereits bei der Planung von Neubauten die Genehmigung der EON Hanse AG einzuholen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Das häusliche Abwasser wird dem Klärwerk des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist in die firmeneigenen Regenrückhaltebecken zu leiten, dort gemäß den technischen Vorgaben vorzuklären und den Wasserkreislauf wieder zuzuleiten.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung innerhalb des Kreises Ostholstein wird in erster Linie vom Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

Einen Teil der Abfälle entsorgt ebenfalls die Firma Norderde Bau- und Recycling GmbH im Rahmen ihrer erteilten Zulassungen.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Süsel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Süsel" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet.

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 192m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 96m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz und dem Regenrückhaltebecken entnommen werden.

Im übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung - besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) - hingewiesen.

4.5 Gasversorgung

Die Aufgabe der Gasversorgung für die Gemeinde Süsel wird durch den ZVO wahrgenommen. Der Anschluss des Plangebietes an das dortige Versorgungsnetz ist möglich

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Ausgleichsflächen ausgewiesen sind, ist für die Flächen vorgesehen (§ 24 BauGB), die nicht im Eigentum der Gemeinde sind.
- ⇒ 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.

6. Kosten

Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Kostenübernahme durch die Vorteilhabenden.

7. Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 24. Juni 2004 gebilligt.

Süsel, 20. Aug. 2004




(Martin Voigt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am 27. Aug. 2004 in Kraft.