

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 44**  
**DER GEMEINDE SÜSEL**  
**FÜR EIN GEBIET IN SÜSEL**  
**ÖSTLICH DER STRAßE „AN DER BÄDERSTRASSE“**  
**UND SÜDLICH DES „SEEWEGES“**

1. Ausfertigung

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ERNEUTE BEHÖRDEN- UND TÖB-BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

**AUSGEARBEITET:**

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>7</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	10
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.5	Verkehr	14
3.6	Grünplanung	14
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Gasversorgung	15
5.3	Wasserver-/ und -entsorgung	15
5.4	Müllentsorgung	17
5.5	Löschwasserversorgung	17
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>18</b>
6.1	Bodenschutz	18
6.2	Archäologie	18
6.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	19
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>20</b>

## **ANLAGEN**

- „Entwässerungsentwurf – Entwässerungstechnische Erschließung des Neubaugebietes B-Plan Nr. 44 „An der Bäderstraße“, Ingenieurbüro Mirko Molt, Lippstadt, Stand: September 2020.
- „Schalltechnische Untersuchung zu den Gewerbelärmimmissionen auf das Planungsgebiet B-Plan Nr. 44, Gemeinde Süsel“, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, Stand: 20.05.2021.

## BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 44** der Gemeinde Süsel für ein Gebiet östlich der Straße „An der Bäderstraße“ und südlich des „Seeweges“ und der **14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung** der Gemeinde Süsel

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Süsel möchte das Vorhaben unterstützen, die Flächen angrenzend der Straße „An der Bäderstraße“ und der Straße „Seeweg“ zu einem Wohngebiet zu entwickeln und die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll abzurunden. Dabei wird auf Flächen zurückgegriffen, die bereits bebaut waren und aufgrund eines Abrisses nach einem Großbrand aktuell eine Brachfläche darstellen. Im Juni 2019 ist das gegenüber der St. Laurentius Kirche stehende und an den Friedhof angrenzende Bauernhaus, welches als Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzt worden ist, abgebrannt und hat nach Abriss eine rund 5.200 m<sup>2</sup> große Brachfläche hinterlassen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches in der Ausführung der Baugestaltung das Ortsbild und die nahe Umgebung des Kulturdenkmales „St. Laurentius Kirche“ abrundet. Das vorgesehene Wohngebiet soll ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt werden und somit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Ziel ist die zeitnahe Planung und Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.140 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel hat am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2020 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung* und im *ländlichen Raum*. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des *10km-Umkreises um das Mittelzentrum Eutin*.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls innerhalb eines *Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung im ländlichen Raum* dar. Das gesamte Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb eines *Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz*. Die Ortschaft Süsel selbst wird als *Ort mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion in ländlichen Räumen* ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 1, Blatt 2 auf ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches größer als 20 ha ist. Dieses Biotop stellt den Süseler See dar. Entlang dieses Biotopes sowie weiter nach Süden verlaufend wird ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems als ein Schwerpunktbereich ausgewiesen. Zudem zeigt die Karte auf ein Trinkwassergewinnungsgebiet westlich des Plangebietes. Für das Plangebiet direkt werden keine Aussagen getroffen. Nach der Hauptkarte 2, Blatt 2 befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung innerhalb eines Gebietes, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Weiterhin wird ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen. Die Hauptkarte 3 trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel aus dem Jahr 2006 stellt im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB gerecht zu werden, wird parallel die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung aufgestellt.

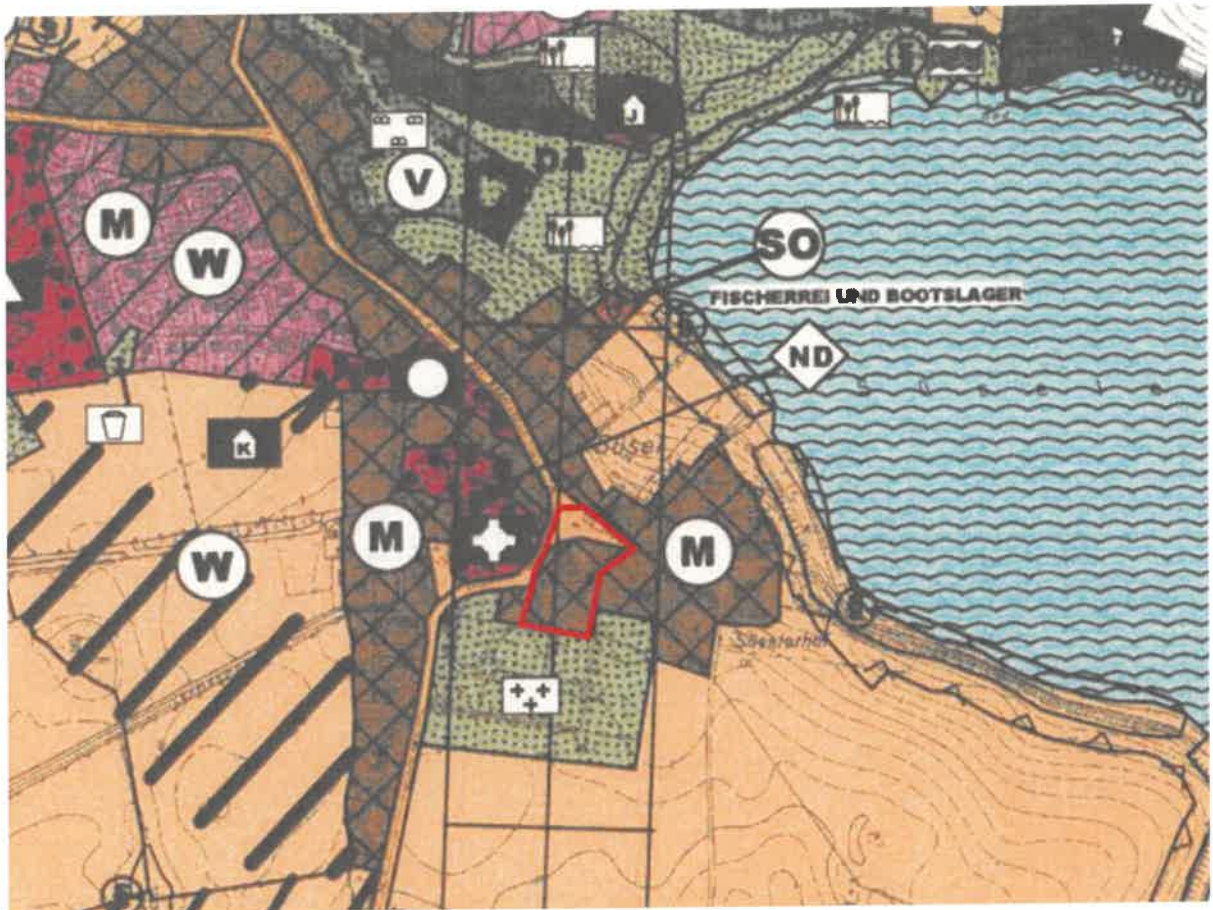


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (2006) der Gemeinde Süsel mit Geltungsbereich des B-Planes

Der Landschaftsplan (2004) stellt das Plangebiet in seinen Karten 5 und 6 „Bewertung Lebensraumkomplexe/Konflikte“ und „Leitbild“ als „Ortschaft“ bzw. „Siedlungsflächen“ dar. Weitere Aussagen für den Bereich des Plangebietes werden nicht getroffen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Kulturdenkmäler „Kirche St. Laurentius“ und „Kirchhof“ sowie die Sachgesamtheit „Kirche St. Laurentius“, die aus der Kirche mit ihrer Ausstattung, dem Kirchhof, der Grabmale bis 1870, dem Feldsteinwall und dem Lindenkranz besteht. Veränderungen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die ein unbewegliches Kulturdenkmal in seinem Eindruck wesentlich beeinträchtigen könnten, bedürfen nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des archäologischen Interessengebietes.



## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Hauptort Süsel der Gemeinde Süsel an der Straße „An der Bäderstraße“ und am „Seeweg“, nahe des östlichen Ortsrandes. Der Süseler See liegt unmittelbar im Nordosten und stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Die Bundesstraße (B76) verläuft in rund 700 Metern im Westen von Süsel. In der Nachbarschaft befindet sich unter anderem auch ein Metallbaubetrieb und in ca. 900 Metern Entfernung eine Schweinemastanlage, welche hinsichtlich der möglichen Immissionen unter Kap. 4 erläutert werden. Gegenüber des Plangebietes befindet sich die St. Laurentius Kirche Süsel, angrenzend liegt der 1847 eingeweihte Friedhof. Dieser wird von 130 Jahre alten Linden eingefasst. Das Plangebiet stellt sich als ehemalige Hoffläche dar, die aufgrund eines Abrisses nach einem Großbrand brach liegt. Das als Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzte Bauernhaus wurde als Konsequenz eines großen Brandes abgerissen. Zur Zeit der Bestandserhebung - April 2020 – stellt sich die Fläche als eine vegetationsfreie abgeräumte Fläche mit offenem Boden dar.



Abb.: Digitaler Atlas Nord, Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb.: Fotos von Bestandsbegehung am 22.04.2020

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	rd. 4.560 qm	67 %
Verkehrsfläche:	rd. 892 qm	13 %
Verkehrsrün:	rd. 1.008 qm	15 %
Grünflächen:	rd. 310 qm	5 %
<b>Gesamt:</b>	<b>rd. 6.770 qm</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Dorfschaft Süsel in der gleichnamigen Gemeinde Süsel fungiert als Hauptort. Die Einwohnerzahl beträgt rund 1.369 Einwohner (Stand: 2019). Ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken innerhalb des Hauptortes ist grundsätzlich gegeben. Der Hauptort Süsel verfügt über eine überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum. Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll sich vorrangig auf diesen Ort konzentrieren. Dies wird durch die vorliegende Planung gefördert.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein wird derzeit fortgeschrieben und bezogen auf die wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden nicht mehr angewendet. Vielmehr sind nun die Bestimmungen des zweiten Entwurfes des Landesentwicklungsplanes 2020 anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden folgenden Grundsätze aus:

*„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. [...]*

*Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Absatz 5) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. [...]*

*Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtkerne (Kapitel 3.1) sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.3 Absatz 2).*

*Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke*

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

*Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.*

*Die Gemeinden sollen durch geeignete Maßnahmen Innenentwicklungspotenziale mobilisieren.“*

Die Gemeinde Süsel berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale

#### 1. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB

Für die Ortschaft Süsel bestehen derzeit sechs rechtskräftige Bebauungspläne (BP-4-1, BP-7, BP-15, BP-25, BP-31, VBP-36): Davon weist ausschließlich der B-Plan Nr. 7 ein Allgemeines Wohngebiet mit 42 Grundstücken aus. Der B-Plan Nr. 7 ist fast vollständig umgesetzt und bebaut. In dessen Geltungsbereich ist noch ein freies Baugrundstück vorhanden.

Es besteht somit **ein Baugrundstück** im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB innerhalb der Ortschaft Süsel.

#### 2. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind

Es werden derzeit zwei weitere Bebauungspläne für die Ortschaft Süsel aufgestellt. Im Nordosten von Süsel wird mit dem B-Plan Nr. 49 ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Es ergeben sich somit zwei Vorhaben in Süsel, die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind. Es bestehen



folglich **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben

### 3. in Bereichen gemäß § 34 BauGB

In Süsel stehen **keine Baulücken nach § 34 BauGB** zu Verfügung.

### 4. im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen

Es stehen **zwei Wohnbauflächenpotenziale in städtebaulich integrierter Lage** in Süsel zur Verfügung (Bauflächen nach Flächennutzungsplan). Bereits im Jahr 2015 wurden von der Gemeinde Süsel Potenzialflächen für die bauliche Entwicklung in der Gemeinde untersucht, eine aktuelle gemeindliche Untersuchung für eine Konzeptionsplanung befindet sich in Aufstellung. Damals ergab sich dabei schon für den Bereich Süsel-Süd ein Flächenpotenzial. Diese möglichen Flächen werden nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel als gemischte Bauflächen ausgewiesen und in der Konzeptionsplanung genauer untersucht werden. Für die potenziellen Nachverdichtungsflächen wird allerdings eine Bauleitplanung erforderlich, was eine kurzfristige Umsetzung ausschließt.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass weder Baulücken noch die zwei Wohnbauflächenpotenziale in städtebaulich integrierter Lage kurzfristig für eine Bebauung bzw. Umwandlung in Wohnbauland zur Verfügung stehen. Oft sind die Potenzialflächen für die Gemeinde nicht verfügbar, da sie sich im Privatbesitz befinden oder die ausgeübte Nutzung – landwirtschaftlich oder gärtnerisch – möchte durch den Eigentümer nicht aufgegeben werden. Teilweise widersprechen naturschutzfachliche Zielsetzungen (Erhalt von innerörtlichen Grünflächen) einer Bebauung dieser Flächen. Für eine wohnbauliche Nutzung stehen keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung.

### Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des LEP

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Jahre 2018 bis 2030 liegt in Süsel bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2017. Nach dem Protokoll „Gemeindeentwicklungsplanung Süsel – Ortsbesichtigung Potenzialflächen“ vom 23.07.2019 kann jedoch ein mögliches Wachstum auch über den örtlichen Bedarf hinaus, d.h. mehr als 10% an Wohneinheiten zum Stand vom 31.12.2017, stattfinden.

Die Einwohnerzahl für den Hauptort Süsel liegt bei rund 1.369 Einwohnern (2019). Im Jahr 2018 lag die Einwohnerzahl bei 1.357 Einwohnern und im Jahr 2017 bei 1.358 Einwohnern. Auf den Bezugszeitraum des LEP für Ende 2017 berechnet, werden die Wohnungen auf 590 (2,3 EW / W) geschätzt. An der Stelle sei angemerkt, dass in Süsel seit dem Jahr 2010 die Einwohnerentwicklung von 1.393 Einwohnern (2010) nur geringfügige Schwankungen bis zum Jahr 2019 erfahren hat. Ausgehend von den 590 Wohnungen ergeben sich bei einem Entwicklungsrahmen von 10% zusätzlich 59 Wohnungen, die innerhalb der Gemeinde Süsel

zwischen 2018 und 2030 entstehen könnten. Hiervon werden Baufertigstellungen bzw. der Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2019 abgezogen. Dies ergibt schätzungsweise 5 Wohnungen (11 EW: 2,3 EW / W). Im Ergebnis werden 54 Wohnungen nach dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bis 2030 zulässig.

In der Gemeinde Süsel besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen. Als zentraler Ort mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion geht die Gemeinde Süsel davon aus, dass die Entwicklung der 10 Wohngrundstücke mit je einer Wohneinheit im Doppelhaus und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus (insgesamt rund 12 WE) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 in der Dorfschaft Süsel innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Durch die Wahl des Standortes wird auf eine Fläche zurückgegriffen, die ehemals eine Hofstelle darstellte und innerhalb des Siedlungsgefüges liegt. Der Boden ist durch die vorherige Bebauung und Nutzung bereits anthropogen verändert und beeinträchtigt. Dies entspricht den § 1 a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sollen die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt und die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen zu verringern. Durch die vorliegende Planung wird die bauliche Siedlungsstruktur außerdem städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch den Abriss stellt die Fläche aktuell eine Brachfläche dar. Durch die Planung wird die Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen vermieden und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden praktiziert.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung werden städtebaulich bereits angeschlossene Flächen wieder nutzbar gemacht und die Bevölkerung mit neuem zusätzlichem Wohnraum versorgt.

In der Gemeinde Süsel besteht - besonders im Hinblick auf die überörtliche Versorgungsfunktion des Hauptortes - eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Die gewählten Flächen stellen Innenentwicklungsflächen dar und sind für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet. In der Gemeinderandlage erscheint eine aufgelockerte Bebauung, vorrangig mit Einfamilienhäusern, als sinnvoll. Aufgrund der umliegenden Kulturdenkmäler trifft die Gemeinde baugestalterische Festsetzungen in diesem Bebauungsplan. Durch die baugestalterischen Festsetzungen wird vermieden, dass die Gestaltung der Neubauten die bestehenden Kulturdenkmäler wesentlich beeinträchtigen.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Die vorliegende Planung - Allgemeines Wohngebiet - entspricht dem LEP, welcher für den Bereich des Plangebietes einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung darstellt. Durch die Planung wird nur ein geringer Flächenanteil überplant, der zuvor bereits überplant war. Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten. Nach dem LEP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines 10km-Umkreis um ein Mittelzentrum. Diese stellen den Grundbedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen täglichen Bedarfs. Aufgrund dessen sind sie in ihren Funktionen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Die vorliegende Planung entspricht ebenfalls dem REP, nach dem der Ortsteil Süsel eine besondere Funktion für die überörtliche Versorgung hat. Nach dem REP sollen sich die Ortsteile stärker entwickeln. Das Plangebiet befindet sich nach dem REP außerdem innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nur ein geringer Flächenanteil wird überplant, es finden keine Eingriffe in vorhandene Strukturen statt. Das Plangebiet stellt sich ebenfalls als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dar, in solchen Gebieten ist das Grundwasser vor Verunreinigungen besonders zu schützen und die Grundwasserneubildung zu fördern. Bei Abwägungen mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Grundwasserschutz ein besonderes Gewicht zu. Nutzungen, die die Qualität oder die Nutzungsmöglichkeiten der Grundwasservorkommen beeinträchtigen können, sind nach dem REP zu vermeiden oder nur zu zulassen, wenn ein Ausschluss von Gefährdungen sichergestellt werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers einhergehen (s. Kapitel 6.2.1 und 6.2.3).

Nach der Hauptkarte 2, Blatt 2 des LRP (2020) befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung innerhalb eines Gebietes, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Über das Erfordernis einer Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet entscheidet die jeweilige untere Naturschutzbehörde. Das Gebiet ist nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Auch grenzt kein Landschaftsschutzgebiet an das Plangebiet an.

Nach dem Landschaftsplan (2004) befindet sich das Plangebiet auf Siedlungsflächen und wird als Ortschaft ausgewiesen. Die vorliegende Planung entspricht folglich den Darstellungen.

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden

Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen mit geringen Grundflächenzahlen – von 0,25 – die Bodenversiegelungen und unterstützen die gewünschte eher kleinteilige Bebauung. Die maximale Grundflächenzahl darf durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 100 % überschritten werden.

Die max. zulässige Geschossigkeit – maximal zwei Vollgeschosse – in Verbindung mit Beschränkungen der maximal zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen der baulichen Anlagen dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz des Landschaftsbildes. In den nördlichen Baufeldern wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, die ebenfalls zur Einfügung in das Ortsbild dient.

#### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung zulässiger Einzel- und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die am Ortsrand von Süsel gewünschte kleinteilige Bebauung unterstützt.

Im nordwestlichen Baufeld wird eine Firstrichtung vorgegeben, um anhand der Baukörperausrichtung zu „An der Bäderstraße“ eine verbesserte Einordnung in das städtebauliche Gefüge zu erhalten.

Die überbaubaren Flächen werden teils zusammengezogen festgesetzt, um der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück Spielraum zu ermöglichen. Darüber hinaus soll ein städtebaulich abgerundetes Ortsbild entstehen und die Einzel- und Doppelhäuser sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Außenterrassen sind in den Allgemeinen Wohngebieten außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO

zulässig, um eine flexible Anordnung und Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige bauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Außenterrassen sind in den Baugebieten innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen unzulässig.

#### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Es wird eine schmale Grünfläche / Baumschutzstreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze zum Friedhof hin festgesetzt. Auf dieser sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Der Bebauungsplan enthält detaillierte gestalterische Festsetzungen, die der Einfügung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Teil einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen.

Die Dächer der Hauptanlagen sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Pultdächer mit einer Mindestneigung von 20° mit roten bis rotbraunen oder grauen, nicht lasierten Dachsteinen und Metalldächern sowie Gründächern zulässig. Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Materialien. Die Fassaden der Hauptanlagen sind in rotem bis rotbraunem Mauerwerk auszuführen. Maximal 30 % der öffnungsfreien Fassadenflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden. Reetdächer und leicht entflammbare Fassaden sind nicht zulässig. Die Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung den jeweiligen Hauptanlagen anzupassen. Holzbauten sind für Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig. Die Dächer sind ausschließlich zu begrünen. Die Einfriedungen zu den Straßen „An der Bäderstraße“ und „Seeweg“ sind nur als trocken aufgesetzte Felssteinmauern zulässig. Die Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1,5 m begrenzt. In den Vorgärten – die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie – sind mit Ausnahmen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der Straße „An der Bäderstraße“ und am „Seeweg“. Ein Anschluss zur Straße „An der Bäderstraße“ ist geplant und die innere Erschließung wird durch eine verkehrsberuhigte Straße mit Wendehammer erfolgen.

Die Gemeinde Süsel ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

### **3.6 Grünplanung**

Das Allgemeine Wohngebiet grenzt nach Norden an eine Fläche mit Verkehrsgrün mit Baumbewuchs, im Süden wird eine Grünfläche / ein Baumschutzstreifen festgesetzt. Dieser Streifen grenzt das Plangebiet zum Friedhof hin ab und schützt die unmittelbar an der Plangebietsgrenze gelegene Baumreihe bestehend aus Linden. Vorhandene Grünstrukturen und Gehölze befinden sich darüber hinaus im Osten außerhalb des Geltungsbereiches. Es werden Baumpflanzungen durch mind. einen heimischen, standortgerechten Laubbaum je Grundstück festgesetzt. Dies wirkt sich zugleich positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz aus (vgl. dazu auch Kap. 5.3 Wasserver-/ und -entsorgung).

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Darüber hinaus ist die Eingriffsfläche im Verhältnis zum gesamten Habitat gering.



Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV ein abweichendes Verbreitungsbild oder sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich ein Metallbaubetrieb und in rund 900 Metern Entfernung eine Schweinemastanlage. Unzulässige Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch die eher kleine Schweinemastanlage werden aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Auch befinden sich in der Ortslage Süsel bereits Wohngebiete in vergleichbarer Entfernung.

Hinsichtlich möglicher Immissionen durch den Metallbaubetrieb wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt („Schalltechnische Untersuchung zu den Gewerbelärmimmissionen auf das Planungsgebiet B-Plan Nr. 44, Gemeinde Süsel“, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, Stand: 20.05.202). Der Abstand des Metallbaubetriebes zum Plangebiet beträgt etwa 45 Meter. Details der Untersuchung lassen sich der Anlage entnehmen. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der TA Lärm. Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass die prognostizierten Ergebnisse die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschreiten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

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

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

##### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Gemäß dem Erlass vom 10.10.2019 zu den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW 1) ist ein Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung zu erbringen. Das Regelwerk fordert den Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushaltes im Bebauungsgebiet und gibt hierzu eine Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt vor. Hier sind die Flächenanteile für Versickerung, Verdunstung und Abfluss zunächst für den naturnahen Zustand und

anschließend für den geplanten Zustand zu ermitteln und bilanzierend gegenüberzustellen. Im Ergebnis wird durch die geplante Maßnahme der Wasserhaushalt extrem geschädigt. Das A-RW 1 sieht für den Fall 3 „extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“ eine „lokale Überprüfung“ vor. Details zu den Berechnungen und Ergebnissen sind der Anlage „Entwässerungsentwurf – Entwässerungstechnische Erschließung des Neubaugebietes B-Plan Nr. 44, An der Bäderstraße“, Ingenieurbüro Mirko Molt, Lippstadt, Stand: September 2020“ zu entnehmen.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse bietet sich die Versickerung des Niederschlagswassers direkt vor Ort an. Für die zu entwässernden Verkehrsflächen wurde eine Rohr-Rigolenversickerung und für die späteren Privatgrundstücke wurden Flächen- und Schachtversickerungen gewählt. Es soll eine Regenwasser-Rückhaltung in der Haltung RW09 installiert werden. Der Nachweis des Rückhalteriums wurde für einen Drosselabfluss von 3,0 l/s (telefonisch mit dem ZVO, Hr. Zehe, abgestimmt) nachgewiesen. Es ergibt sich ein Stauraumkanal mit einem Durchmesser von DN 600.

Eine regionale Prüfung ist nicht notwendig, da das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über einen RW-Kanal dem Süseler See zugeführt wird. Hinzu kommt, dass ausschließlich das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche mit einer Größe von 0,0566 ha in den Bestandskanal in der „Bäderstraße“ eingeleitet wird. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird jeweils auf den Privatgrundstücken versickert. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird darüber hinaus in einem Stauraumkanal zurückgehalten und über eine Drossel mit einem Drosselabfluss  $Q_{Dr} = 2,0 \text{ l/s}$  in den Bestandskanal „Bäderstraße“ abgegeben. Dem Stauraumkanal ist ein Schlammfang vorgeschaltet. Da die versiegelte Fläche des Plangebietes, aus dem RW-Abfluss anfällt, mit 0,0566 ha geringer sein dürfte als die der abgebrannten Hofstelle (Wohnhaus, Schuppen, Scheune und Hofbefestigungen) und zusätzlich eine Drosselung der RW-Menge erfolgt, ist für den Süseler See kein stofflicher und / oder hydraulischer Stress zu erwarten. Diese Details wurden nochmals mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Am 07.10.2020 wurde bereits eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Ein Erlaubnis Antrag wird im Planvollzug bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Das maßgebliche Kriterium, warum der Wasserhaushalt im Plangebiet als „extrem geschädigt“ einzustufen ist, war der zu geringe Verdunstungsanteil. Hier wurden nach Abstimmung Festsetzungen im B-Plan getroffen, welche den Verdunstungsanteil erhöhen. Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass Garagen,

Carports und Nebengebäude mit Gründächern zu versehen sind. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz aus.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die zentralen SW-Anlagen sichergestellt werden. Die Aufnahmekapazität des SW-Kanals bzw. der Kläranlage wurde durch den ZVO bestätigt. Das Schmutzwasser aus Süsel wird über ein zentrales Pumpwerk und einer Druckrohrleitung über Haffkrug und Scharbeutz der zentralen Kläranlage in Timmendorfer Strand zugeführt und gereinigt. Die Kapazitäten der genannten Schmutzwasserbeseitigungsanlagen hat ausreichend freie Kapazitäten, um das Abwasser aus dem B-Plangebiet aufzunehmen.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Auch bei parkenden Fahrzeugen müssen sie breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein. Die Planstraße wird mit einer Breite von 6 Metern angelegt.

Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. Der geplante Wendeplatz besitzt ein Durchmesser von 22,0 m. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit den Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen sind.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

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

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen

werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **6.2 Archäologie**

Es wird ausdrücklich 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.

### 6.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit Schreiben vom 26.02.2020 mit:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, sofern das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden und Schäden bei der Durchführung beabsichtigter Arbeiten sind auszuschließen. Das Merkblatt ist auf Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com) erhältlich. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG stehen unter [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com) zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb des Bebauungsplanes ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt wird. Es wird daher um entsprechende Abstimmung für die Baudurchführung gebeten. Damit es nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, möchte die Schleswig-Holstein Netz AG die für ihre Versorgungsleitungen erforderlichen Tiefbau- und Verlegeleistungen in die Gesamtschreibung des Bauvorhabens integrieren. Hierfür wird um Nennung des Ansprechpartners (z.B. Planungsbüro) rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn gebeten. Nach den gültigen Anschlusskosten-Richtlinien werden die Kosten den einzelnen Bauherren oder dem Baulastträger in Rechnung gestellt. Im Planungsbereich können Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 11.03.2020 mit:

Gegen die Planung werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Es ist aber zu berücksichtigen, dass im Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Um Beschädigungen zu vermeiden, sind vor Beginn der Baumaßnahme von bauausführenden Tiefbauunternehmen/Personen die aktuellen Bestandspläne bei der offiziellen Planauskunft anzufordern. Bei den Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen ist sich an die einschlägigen Bestimmungen zu halten. Nur so kann bei einer Schädigung der Anlagen vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat-) Personen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse angefordert werden: Zentrale Planauskunft: E-Mail: [planauskunft.nord@telekom.de](mailto:planauskunft.nord@telekom.de), Tel.: 0431/ 145-8888. Fax: 0391 / 580 225 405. Sollten Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtigte Baumaßnahme erforderlich werden, wird um frühzeitige Einbindung vor Beginn der Bauarbeiten und um Mitteilung der beauftragten Baufirma gebeten. Ggf. erforderliche Änderungen/Umlegungen von Anlagen der Telekom sind grundsätzlich kostenpflichtig und würden, wie im Regelfall üblich, mit einer durch die Telekom selbst beauftragten Firma durchgeführt werden. Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.

Folgende Hinweise sind zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom wird gebeten, aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31 b, 23554 Lübeck. Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Der Zweckverband Ostholstein teilt mit Schreiben vom 12.05.2022 mit:

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von der ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit der ZVO Gruppe abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel am 12.05.2022 gebilligt.

Süsel, **03. Juni 2022**

Siegel



*Adrianus Boonekamp*  
(Adrianus Boonekamp)

- Bürgermeister -