

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Süsel für den Bereich Glindenkamp und am Tannenberg in Süsel, begrenzt im Norden durch die Straße "Glindenkamp", im Süden durch die Straße "Am Tannenberg", im Westen durch die Siedlungsbereiche "Wiesenweg", "Neustädter Straße" und "Glindenkamp", im Osten von den Flurstücken 2/2, 3 und 4 Flur 5, Gemarkung Süsel-Middelburg

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel wurde mit Erlaß des Innenministers vom 28.01.1975 Az.: 810 b - 12/2-55.41 genehmigt.

In der Sitzung am 28.10.93 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Deswegen wird das Verfahren gemäß § 2 bis § 7 des BauGB Maßnahmengesetzes (in der Fassung vom 28.04.1993 BGBl. 1 S. 622) angewandt.

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" und den südlichen Teil als Sondergebiet "Erholungsheim" dar. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmengesetz angepaßt.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Süsel-Middelburg Flur 4 nordwestlich der Ortslage Süsel. Es wird im Norden begrenzt durch die Straße Glindenkamp und ihre Feldwegverlängerung, im Süden durch die Straße "Am Tannenberg", im Westen durch den vorhandenen Siedlungsrand und im Osten durch eine gedachte Linie in einem Abstand von rund 160 m vom Siedlungsrand.

1.3 Vorhandene Situation

Das Plangebiet wird als Ackerland genutzt. Das Gelände fällt von Norden und von Süden jeweils um ca. 6 m zu dem mittleren tiefer gelegenen Bereich ab. Dieser führt ab 0,40 m unter Gelände Wasser und weist Torfschichten bis zu einer Mächtigkeit von 4 m auf. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind Knicks mit Überhaltern vorhanden. Im Süden grenzen eine baumbestandene Grünfläche und das Jugendlager Tannenhöhe an. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich ein gemeindlicher Kinderspielplatz, der sowohl vom Wiesenweg als auch von der Straße "Am Tannenberg" zugänglich ist. Das Plangebiet liegt am Rande des im Flächennutzungsplan dargestellten Wasserschutzgebietes (Zone 2). Das Wasserschutzgebiet ist nicht gemäß § 19 WHG festgesetzt. Über den östlichen Teil des Plangebietes verläuft das Funkfeld Schönwalde-Berkenthin. Die westlich angrenzenden Siedlungsgebiete sind ländlich strukturiert mit überwiegend eingeschossiger Bebauung und großen Nutz- bzw. Ziergärten, ausgenommen das unmittelbar angrenzende fünfgeschossige Mehrfamilienhaus.

1.4 Planungserfordernis

In der Gemeinde Süsel besteht ein dringender Bedarf an Wohnungen. Abgesehen von Baulücken sind in der Gemeinde keine erschlossenen Baugebiete für Wohnbebauung vorhanden. Deswegen wird die Vorbereitung und Erschließung neuer Baugebiete erforderlich. Die Gemeinde Süsel gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Eutin.

Für den Ort Süsel ist als Hauptfunktion die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion und als 1. Nebenfunktion die planerische Wohnfunktion festgelegt. Dies bedeutet, daß für den Ort Süsel ein über den örtlichen Bedarf hinausgehender Wohnungsbau möglich und erwünscht ist. Aufgrund der günstigen Lage und guten Verkehrsanbindung wird hier eine planmäßige Erhöhung des Wohnungsangebotes (und damit des Auspendlerverkehrs) angestrebt.

Im Flächennutzungsplan dargestellt ist ein Wohngebiet in Süsel nördlich "An der Bäderstraße" (Moorkrog). Die Verfügbarkeit dieser Fläche ist gegenwärtig nicht gegeben. Der Fremdenverkehrsplan

der Gemeinde Süsel beinhaltet ein Entwicklungskonzept für den Ort Süsel. Danach konzentrieren sich größere wohnbauliche Entwicklungen auf den westlichen Bereich des Ortes (Kirchkoppeln). Auch diese Flächen sind noch nicht verfügbar. Darüber hinaus bietet das Konzept bauliche Erweiterungen zwischen "Glindenkamp" und "Am Tannenber" an.

Die ursprünglich vorgesehene fremdenverkehrliche Entwicklung (Ferienhausgebiet) in diesem Bereich wird konzeptkonform zugunsten einer Wohnnutzung an den Baggersee verlagert. Diese Fläche ist für den Bau von Familienheimen vorgesehen. Das Angebot deckt jedoch noch nicht die Nachfrage. Deswegen wird außerdem die westliche Erweiterung von Süsel forciert.

2. Planung

2.1 Baugebiete, Bebauung, Gestaltung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und der Unterbringung von Fremdenverkehrsgästen im Rahmen der privaten Vermietung. Deswegen wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Der Katalog der ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen wird mit Rücksicht auf den angestrebten Gebietscharakter durch den Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen eingeeengt. Die bauliche Erweiterung hat unter besonderer Berücksichtigung der Topographie und des Baugrundes zu erfolgen. Der vermoorte Niederungsbereich auf Sandschichten ist aus wirtschaftlichen Gründen für eine Bebauung ungeeignet. Deswegen werden die Baugebiete auf den nördlichen Südhang und den südlichen Nordhang beschränkt. Die bevorzugte, zugleich aber auch empfindliche Lage, erfordert besondere Gestaltung sowohl hinsichtlich der Anordnung der Gebäude als auch in ihrer baulichen Gestaltung. Unter Beachtung der natürlichen Grenzen, einer wirtschaftlichen Erschließung und eines weitgehenden Bodenschutzes ergibt sich für das nördliche Baugebiet eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 635 m² und für das südliche Baugebiet eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 725 m². Diese Größenordnungen liegen deutlich unterhalb derer angrenzender Siedlungsgebiete. Um eine weitere Verkleinerung zu verhindern, wird das Mindestmaß der

Baugrundstücke festgesetzt. Das gewählte Maß sichert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Festsetzung von eingeschossigen Einzelhäusern (Familienheimen) mit 40° bis 51° geneigten Satteldächern und einer Grundflächenzahl von 0,25 dient der Einfügung der Neubauten in den baulichen Bestand. Die Stellung der Hauptbaukörper mit vorgegebener Firstrichtung orientiert sich an dem Höhenverlauf der Hänge und der Erschließungselemente. Daraus folgt eine deutliche Raumbildung mit klarem Bezug zur Erschließung. Ebenso ist die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens am Geländeprofil ausgerichtet. Gestelzt wirkende Baukörper sind in Ortsrandlage zu verhindern. Deswegen wird auch die Traufhöhe der Gebäude auf 3,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden begrenzt. Die festgesetzten Dachüberstände sind ein ortstypisches Gestaltungselement. Die Festsetzung zulässiger Materialien und Farben bestimmen die homogene Wirkung der Siedlungsabrundung ohne den Individualismus unnötig einzuengen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der relativ geringen Größe der Baugrundstücke und steht somit in Abhängigkeit zu der Bebauungsdichte. Anzustreben ist eine offene Gestaltung der Vorgartenzone, d.h. Haus und Verkehrsfläche stehen gestalterisch in direkter Beziehung (keine räumliche optische Trennung). Falls eine Einfriedung der Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche notwendig wird, ist diese in naturnaher, dorfgerechter Gestaltung durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wald. Nach ~~Abnahme~~ mit der unteren Forstbehörde ist ein ~~reduzierter~~ Waldabstand von 20 m im Plangebiet zulässig. Innerhalb der Abstandsfläche sind ~~bauliche Anlagen unzulässig.~~ siehe Anlage 1

2.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Neubaugebiete erfolgt mit Rücksicht auf Topographie und Boden getrennt vom "Glindenkamp" und "Am Tannenbergr". Beide stehen durch einen wassergebundenen Rad- und Fußweg am Rand des westlichen Planungsbereiches in Verbindung. Die innere Erschließung erfolgt grundsätzlich über eine 3 m breite Fahrgasse mit befahrbaren Randstreifen, die mit

breiten Rasenfugen auszubilden sind. Zusätzlich sind teilweise 2 m breite wassergebundene Randstreifen für die Aufnahme gestalterisch notwendiger Baumstandorte und Flächen für den öffentlich ruhenden Verkehr vorgesehen. Die bereits vorhandene Verkehrsfläche des Glindenkamps wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, um einen gleichen Ausbaustandort zu erreichen. Die Stichstraßen enden in Wendeschleifen mit einem äußeren Wendekreisradius von 10 m und Bauminsel.

2.3 Grünplanung

Ziel der Grünordnung ist es, die Siedlungserweiterungen ästhetisch und ökologisch aufzuwerten, um den Wohnwert für die Bevölkerung zu steigern und den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die vorhandenen Knicks werden zusammen mit einem Knickenschutzstreifen in den öffentlichen Besitz überführt, um den Bestand nachhaltig zu sichern. Für eine Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft sind Knickergänzungen vorgesehen und die Ausstattung mit Großbäumen. Innerhalb der Verkehrsflächen übernehmen sie darüber hinaus eine optische Führung der Straßen und Wege.

Die ackerbaulich genutzte Senke zwischen den beiden Siedlungsteilen ist der Entwicklung eines extensiv genutzten Feuchtgrünlandes mit Flachwasserzonen durch Zuführung von Oberflächenwasser und Öffnung von Drainagen mit Verbindung zum Süseler See zu überlassen. Dieser Bereich ist dem östlich angrenzenden geplanten Naturerlebnisraum zuzuordnen. Die Entwicklung dieser Flächen mit einem Schwergewicht auf der ökologischen Wertsteigerung ist als Ausgleich dieser ~~und weiterer~~ Baumaßnahmen ~~im Raum Süsel~~ vorgesehen. Auf den Verkehrsflächen sind insgesamt 47 Großbäume geplant und jeder Eigentümer von Grundstücken ist verpflichtet, mindestens einen zusätzlichen Baum zu pflanzen. Das sind nochmals 32 Bäume. Die Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen bzw. großfugigen Materialien (z.B. Rasengitterstein) herzustellen, so daß das anfallende Oberflächenwasser vor Ort dem Boden wieder zugeführt wird.

Insgesamt stehen ca. 9800 m² versiegelter Fläche 17300 m² ökologisch aufgewerteter Grün- und Wasserfläche gegenüber, mit Hausgärten sind es sogar 30900 m².

Der an das Plangebiet angrenzende Kinderspielplatz steht auch der Siedlungserweiterung zur Verfügung. Der Zugang soll durch Knickdurchbruch ermöglicht werden. Funktionale und gestalterische Verbesserungen sind notwendig.

3. Schallimmissionen

Die B 207 verläuft in einem Abstand von 250 m nördlich vom Baugebiet. Wie aus nachfolgender Berechnung ersichtlich, sind besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht erforderlich.

Schallimmissionen B 207 bezogen auf Baugebiet B-Plan Nr. 25

Verkehrsstärke

am Tage: $5956 \times 0,06 = 357 \text{ Kfz/h}$

nachts: $5956 \times 0,011 = 66 \text{ Kfz/h}$

Verkehrsstärke	357
Lkw-Anteil	20,00%
Mittlungspegel	67,04 dB
Steigung	0,00 dB
Oberfläche	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	100 Kfz/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB
Emissionspegel	66,54 dB
Abstand	250,00 m
Höhe	6,50 m
Beurteilungspegel	52,05 dB

tags: 52,05 dB < 55 dB (Orientierungswert für WA-Gebiete)

Verkehrsstärke	66
Lkw-Anteil	20,00%
Mittlungspegel	59,71 dB
Steigung	0,00 dB
Oberfläche	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	100 Kfz/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB
Emissionspegel	60,21 dB
Abstand	250,00 m
Höhe	6,50 m
Beurteilungspegel	45,72 dB

nachts: 45,72 dB > 45 dB (Orientierungswert für WA-Gebiete)

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

4.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an den Schmutzwasserkanal in der Straße Neustädter Straße und wird dem Klärwerk des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt. Das Oberflächenwasser wird der zu vernässenden Zone zugeführt, mit Anschluß an den Vorfluter östlich des Plangebietes. Vor der Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter muß eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) vorgeschaltet werden.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Süsel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Süsel" gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Für evtl. notwendig werdende Maßnahmen werden Regelungen im Wege gütlicher Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde getroffen. Nur wenn dies nicht möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen des BauGB Anwendung.

6. Kosten

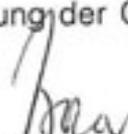
Die Durchführung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich grob überschläglich folgende Kosten verursachen:

Grunderwerb	300.000,00 DM
Erschließungswege	400.000,00 DM
Schmutzwasserentsorgung	300.000,00 DM
Wasserversorgung	100.000,00 DM
Begrünung und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	200.000,00 DM
	1.300.000,00 DM

7. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 12.7.1994 gebilligt.

Süsel/Röbel, 1.12.1994


- Bürgermeister -
(Boller)



Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Süsel

- S. 4 letzten Absatz des Punktes 2.1 ⇒ streichen und wie folgt aktualisieren:
"Der südlich gelegene Bauabschnitt grenzt an eine Waldfläche. Der Abstand des Waldes zur bebauten Fläche beträgt ca. 20 m. Eine Vergrößerung des Abstandes auf 30 m ist aufgrund der nördlich angrenzenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine Minimierung der Baufläche würde die Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Frage stellen. Daher beantragt die Gemeinde Süsel, gemäß § 32 Abs. 5 Satz 3 LWaldG die Genehmigung der Unterschreitung des 30 m Waldschutzstreifens um 10 m für den betroffenen Teilbereich im Bebauungsplan Nr. 25. Dieser Antrag ist durch den Landrat des Kreises Ostholstein, Abt. Baubehörde genehmigt worden. Somit ist eine Bebauung innerhalb des 30 m Waldschutzstreifens im Rahmen der o.g. Einschränkung zulässig."
- S. 5 Punkt 2.3, 3. Absatz ⇒ folgende Wörter sind zu streichen:
"und weiterer" sowie "im Raum Süsel"
- S. 7 Punkt 4.2, 2. Satz ⇒ das Wort "Ausschluß" streichen, dafür "Anschluß"