

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16

DER GEMEINDE SÜSEL

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- GENEHMIGUNG UND ANZEIGE - RECHTSVERSTOSS - (§ 11 BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- ☐ GENEHMIGUNG NACH BEHEBUNG DES RECHTSVERSTOSSES
(§ 11 BauGB)

AUFGESTELLT:

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 - 3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Vorhandene Situation	3 - 4
1.4	Planungserfordernis	4
2.	Planung	5
2.1	Bebauung	5 - 6
2.2	Verkehr	6
2.3	Freiflächen und Grünstruktur	7
3.	Immissionen von der K 61/Ahornstraße	7 - 8
4.	Ver- und Entsorgung	8
4.1	Stromversorgung	8 - 9
4.2	Wasserver- und -entsorgung	9 - 10
4.3	Müllentsorgung	10
4.4	Löschwasserversorgung	10
4.5	Fernwärme/Gasversorgung	10
4.6	Fernsprechversorgung	10
5.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	11
6.	Kostenverursachende Maßnahmen	11
6.1	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören	11
7.	Beschluß der Begründung	11

Begründung

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Süsel für die Ortschaft Röbel - Ortsmitte/Dorfplätze -;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der mit Erlaß des Innenministers vom 28.01.1975, Az.: 810 b - 812/2 - 55.41 genehmigt wurde.

Die Zielaussagen des Landschaftsplanes werden beachtet.

Die Inhalte des Dorferneuerungsplanes werden - so weit erforderlich - in den Bebauungsplan übernommen.

1.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Ortsmitte von Röbel mit den beiden Dorfplätzen, den angrenzenden Grundstücken und die ausgebaute Ahornstraße (K 61).

Im Plangebiet sind vornehmlich Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebe, eine Feuerwehr, die Gemeindeverwaltung sowie zwei Teiche mit umgebendem Grün vorhanden.

1.3 Vorhandene Situation

In Röbel besteht eine Sonderform des Rundangerdorfes mit einem historisch gewachsenen Anger. Zusätzlich zu dem Anger hat sich in Röbel ein zweiter Platz entwickelt, so daß zwei unabhängige Plätze das Raumgefüge bilden. Zum einen ein Dorfplatzbereich mit giebelständigen Gehöften, also landwirtschaftlich genutzt; zum anderen ein Freiraum mit umstehenden Handwerkshäusern. Beide Platzräume sind durch die Verbindungsstraße nach Bujendorf ver-

bunden und nehmen hiervon ausgehend in ihren Randbereichen die Erschließungselemente/Feldwege zur Feldflur auf. Dieses Prinzip des Dorftypus ist bis heute trotz umfangreicher neuer Wohnbebauung bestehen geblieben. Im Rahmen der Dorferneuerung ist auf die Freihaltung der Platzflächen und die Einfügung der neuen Dorfverbindungsstraße besonderes Gewicht gelegt worden. Innerhalb der Ortslage von Röbel werden derzeit nur noch wenige Gebäude landwirtschaftlich genutzt. Unter Berücksichtigung der Entwicklungstendenzen in der Agrarwirtschaft ist davon auszugehen, daß mittelfristig kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr in Röbel wirtschaften wird.

1.4 Planungserfordernis

Wichtigstes Ziel des Bebauungsplanes ist die maßstabsgerechte Ortserhaltung und -gestaltung. Es gilt, den historischen Charakter des Dorfes zu bewahren, ohne eine notwendige, zeitgemäße Entwicklung auszuschließen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 (2) BauGB aufgestellt, der zusammen mit § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben regelt. Ein qualifizierter Bebauungsplan mit seinen vielfältigen Bindungen erschien ungeeignet, da sowohl das einzelne Haus als auch das angestrebte Ziel eines organisch zusammengewachsenen Ortskerns mit funktionsfähigen, angemessenen Erschließungselementen durch einfache, individuelle Lösungen entstehen kann.

Der typische Charakter des Dorfes Röbel definiert sich aus folgenden Merkmalen:

- ⇒ Gruppierung des Ortskernes um zwei Grünflächen,
- ⇒ vorhandene Teichanlagen, eingebettet in Grünflächen,
- ⇒ Gestaltung der Ahornstraße, die zugleich auch die Ortsdurchfahrtsstraße ist und im Rahmen des Ausbaues zur K 61 neu gestaltet wurde.

2. Planung

2.1 Bebauung

Parallel der Ahornstraße und der Straße am Dorfplatz bestehen dörfliche Strukturen. Die werden durch die Festsetzung eines MD-Gebietes gemäß § 5 BauGB gesichert. Die Bebauung im rückwertigen Bereich ist durch überwiegende Wohnbebauung geprägt. Daher werden diese Bereiche an der Straße Am Teich und am Lindenberg als WA-Gebiete gemäß § 4 BauGB festgesetzt.

Für die Bebauung im Plangebiet ist eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen vorgesehen.

Durch eine Baugrenze markiert, ist eine Bebauung grundsätzlich nur innerhalb dieser Bauflächen möglich. Die Größe und Lage dieser Bauflächen ermöglicht auch weiterhin eine dörfliche Entwicklung. Sie dient zur Erhaltung der vorhandenen Substanz bzw. läßt eine Umnutzung dieser Flächen zu. Um eine ländlich strukturierte Bebauung zu gewährleisten, sind im Planungsraum nur Einzelhäuser mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig.

Daneben sind auch für Anbauten, Nebengebäude, Garagen und bauliche Anlagen, die sich in ihrer Größenordnung deutlich vom Hauptgebäude unterscheiden, gleich an welchem Standort, die Dächer als Sattel- oder Pultdächer auszuführen, um die typische Einheit zwischen Haus und Nebengebäuden beizubehalten.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen bzw. Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt, da eine Bindung planerisch nicht wünschenswert erscheint. Es wird davon ausgegangen, daß das Dorf auch weiterhin im Rahmen der Bauvorschriften §§ 34 und 35 BauGB seine Eigenentwicklung findet, die in ihrer Vielfältigkeit und Flexibilität durch Rechtsnormen nicht zu ersetzen ist. So ist also lediglich die Bauweise auf Einzelhäuser bzw. auf die Firsthöhe der Gebäude beschränkt worden.

Zu beachten ist bei einer weiteren Bautätigkeit ggf. die Berücksichtigung von Schutzabständen zu landwirtschaftlichen Betrieben mit

Intensivtierhaltung. Bei heranrückender Bebauung sind Abstandsflächen gemäß VDI 3471 und VDI 3474 im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung zu beachten.

Für das Flurstück 70 ist die Aufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung - bedingt durch das Vorhandensein der erforderlichen Anlagen - am wahrscheinlichsten. Daher wird für diesen Standort der erforderliche Immissionsradius nach DIN 3471 ohne Normcharakter in der Planzeichnung gekennzeichnet. Kommt es jedoch zu konkreten Planungen, sind die erforderlichen Immissionensgutachten einzuholen.

Die erhaltenswerte Bausubstanz ist festgesetzt.

Ergänzend zu dem einfachen Bebauungsplan besteht in Röbel für das Gebiet entlang der Ahornstraße (K 61) und deren Umfeld eine Erhaltungssatzung, deren räumlicher Geltungsbereich das Plangebiet des Bebauungsplanes überschreitet. Somit hat sich die Gemeinde auch außerhalb des Bebauungsplanbereiches die Möglichkeit der Einflußnahme auf die Bebauung gesichert und kann unkontrollierbarer Bebauung entgegenwirken.

2.2 Verkehr

Eine Neuordnung oder Ergänzung des Erschließungssystems ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Im Rahmen der Dorferneuerung sind die Lindenstraße und die K 61 ausgebaut bzw. neu gestaltet worden. Dabei ist der technische Ausbau so behutsam wie möglich vorgenommen worden, so daß ein möglichst geringer Verlust von Grünflächenanteilen im Straßenraum entstand.

Alle Grundstücke sind ausreichend groß, um die erforderlichen Pflichtstellplätze vor Ort unterbringen zu können.

Parallel der Ahornallee bestehen ausreichen breite Randstreifen. Diese können den ruhenden, öffentlichen Verkehr aufnehmen. Parallel dazu sind 9 Parkplätze in dem Lindenweg ausgewiesen.

2.3 Freiflächen und Grünstruktur

Die Erhaltung und Gestaltung des alten Ortskerns mit dem Dorfplatz, dem Bolz- und Kinderspielplatz sowie der angrenzenden Teichfläche ist eines der wesentlichen Ziele dieses Bebauungsplanes.

Zusätzlich sieht die Dorferneuerungsplanung am Ortsausgang Richtung Bujendorf östlich der K 61 eine Streuobstwiese, bepflanzt mit historisch heimischen Obstgehölzen und begrenzt mit traditionellen Koppelzäunen, vor. Da im Rahmen der Bauleitplanung für diese Fläche jedoch kein Planungserfordernis besteht, schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes diese Fläche sowie die gegenüberliegende Bebauung und die Bebauung Spetschenweg nicht mit ein. Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch eine Begrenzung des überplanten Bereiches auf die beiden bestehenden Plätze mit deren Umfeld zu erzielen, so daß die Bebauung auf den verbleibenden Flächen innerhalb des Dorfes lediglich nach § 34 BauGB geregelt wird.

3. Immissionen von der K 61/Ahornstraße

Am 20.06.1982 erfolgte durch das Ing.-Büro Höger Eutin eine Verkehrszählung zwischen Röbel und Bujendorf. Zum damaligen Zeitpunkt wurden 707 Kfz/24 h ermittelt. Bei der Annahme von einem wachsenden Verkehrsaufkommen von 10% alle 10 Jahre, sind im Jahre 2010 von ca. 920 Kfz/24 h auszugehen. ($707 \times 1,3 = 919$ Kfz/24h)

Als Immissionsort wird das Flurstück 65/34 angenommen, da hier die höchsten Immissionen zu erwarten sind.

Verkehrsmengen:

tags	920 Kfz/24 h x 0,06	=	55 Kfz/h
nachts	920 Kfz/24 h x 0,008	=	7 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	55 Kfz/h	7 Kfz/h
LKW-Anteil	20%	10%
Mittlungspegel	58,91 dB	48,35 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	58,00 dB	46,65 dB
Abstand	10,00 m	10,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	62,8 dB	51,45 dB
Orientierungsw. für Dorfgebiete (MD)	> 60,00 dB	> 50,00 dB

Lärmpegelbereich III (60 - 65 dB)

7 - 18 m

Tags werden die zulässigen Orientierungswerte um 2,8 dB(A) überschritten und nachts um 1,45 dB(A). Um ein gesundes Arbeiten und Wohnen zu gewährleisten, empfiehlt es sich, bei Neubauten und Renovierungen von Gebäudefassaden parallel zur K 61 nur Materialien zu verwenden, die den o.g. Lärmpegelbereich gewährleisten. Ein aktiver Schallschutz im Ort scheidet aus ortsgestalterischen Gründen aus.

Die im hinteren Bereich gelegenen WA-Gebiete werden durch die von der K 61 ausgehenden Lärmimmission nicht beeinträchtigt. Prognoseberechnungen ergaben, daß die dort ankommenden Immissionen unter den zulässigen Orientierungswerten liegen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Gemeinde Süsel wird durch die Schlesweg mit elektrischer Energie versorgt.

Folgende Aspekte sind zu beachten:

1. Auf den Bestand der Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr. 04524/8901-4) durchzuführen.
2. Es sind der Schleswig AG bei Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG herbeizuführen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern.
3. Der Schleswig AG sind die Versorgungsflächen vorwiegend Gehsteige kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Oberflächenentwässerung in der Ortslage wird durch eine auf der Höhe der Straße "Am Dorfplatz" in Nord-Südrichtung verlaufende Wasserscheide getrennt. Für den Bereich westlich der Straße "Am Dorfteich" besteht ein Mischkanal, der in einen bestehenden Klärteich eingeleitet wird. Der östliche Bereich wird über ein Trennsystem entsorgt, das das Regenwasser in die Lienbek einleitet. Für diesen Bereich, der sich außerhalb des Plangebietes befindet, soll künftig in Nähe des Vorfluters ein Regenwasserklärbecken vorgesehen werden. Im übrigen wird auf den Erlass des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 "Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" verwiesen. Das Oberflächenwasser auf den Grundstücken verrieselt vor Ort bzw. wird den vorhandenen Klärteichen zugeleitet.

Die Erischwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eutin und die Entsorgung des Schmutzwassers durch Klärteiche, an die alle Hausbesitzer angeschlossen sind.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Röbel wird durch die freiwillige Feuerwehr Röbel sichergestellt. Die Ortschaft ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 „Sicherstellung der Löschwasserversorgung“ verwiesen. Demnach sind im gesamten Plangebiet 48m³/h Löschwasser 2 Stunden lang sicherzustellen. Dieser Wasserbedarf kann im Bedarfsfall weitgehend aus dem Trinkwasserrohrnetz entnommen werden.

4.5 Fernwärme/Gasversorgung

Für den Bereich des Ortes Röbel ist derzeit eine Versorgung mit Fernwärme und Gas nicht vorgesehen.

4.6 Fernsprechversorgung

Der Ort Röbel ist an das Telefonnetz Eutin der Deutschen Bundespost angeschlossen. Mittelfristig ist eine Verkabelung der Ortslage geplant.

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. Kostenverursachende Maßnahmen

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 16 entstehen der Gemeinde keine Kosten. Alle notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der Dorferneuerung berücksichtigt und durchgeführt.

6.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§127 Abs. 4 BauGB)

Die Kanalkosten sowie die Kosten für die Wasserversorgung werden von der Gemeinde bzw. den Stadtwerken Eutin umgelegt.

7. Beschluß der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 14.08.97 gebilligt.

Süsel, 16. OKT. 1997



Michael Boller

Unterschrift
(Boller)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde durch den Kreis Ostholstein am
Az.: genehmigt.

Er trat am in Kraft.