

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEAUUNGSPLANES NR. 25 DER GEMEINDE SÜSEL

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. § 4 BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. mit 3 (2) BauGB)
ODER
- BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Nr. 2 BauGB)
- BESCHLUSS DURCH GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1 und 3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

Begründung

für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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, Flurstücke 9/50 und 9/49 tlws..

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Bindung

Der Bebauungsplan Nr. 25 wurde gemäß § 1, Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG erstellt. Das Plangebiet dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes. Er wurde durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 31.01.1995, Az.: IV 810b-512.113-55.41 (25) genehmigt und trat am 24.02.1995 in Kraft.

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 24. September 1998 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

1.2 Geltungsbereich

Die 1. vereinfachte Änderung umfaßt das Flurstück 9/50 vollständig und das Flurstück 9/49 teilweise.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 und die 1. vereinfachte Änderung lassen für den Geltungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zu. Zwischenzeitlich stellt sich jedoch heraus, daß bei einer Vielzahl interessierter Bewerber der Wunsch nach dem Bau von Reihenhäusern besteht. Dieser Bedarf resultiert in erster Linie aus den geringeren Kosten im Vergleich zu einem Einzelhaus.

Um diesem Bedarf zu entsprechen, besteht aus Sicht der Gemeinde ein Planungserfordernis, zumindest für den Geltungsbereich eine offene

Bauweise zuzulassen, in der auch Reihenhäuser grundsätzlich zulässig sind.

Ein Hauptziel der Planung des Ursprungsplanes war es, die Siedlungserweiterung durch dörfliche Strukturen in den Ort einzubinden und sie durch eine starke Durchgrünung ästhetisch und ökologisch aufzuwerten, um den Wohnwert zu steigern. Erreicht werden soll dieses Ziel durch eine - für Blickbeziehungen - durchlässige, nicht übermäßig verdichtete Bauweise. Um diese Vorgabe auch weiterhin umsetzen zu können, ist aus städtebaulicher Sicht eine Reihenhausbauweise nur am südlichen Rand des Plangebietes vertretbar.

2. Planinhalte

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl geringfügig von 0,25 auf 0,3 erhöht. Die Geschossigkeit wird auf zwei erhöht, die Baugrenzen werden nach Süden erweitert. Zudem reduziert sich die Mindestgröße der Baugrundstücke von 500m² auf 150m². So wird der Bau von fünf Reihenhäusern möglich. In den textlichen Festsetzungen wird die Traufhöhe (= Wandhöhe gemäß Landesbauordnung) der Reihenhäuser auf 6,0 m über Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt. Es ist ferner ausschließlich eine Dachneigung von 40 Grad und rote bis rotbraune Dacheindeckung zulässig. Diese Festsetzung ist erfolgt, um eine einheitliche, regionaltypische Gestaltung zu erhalten und die Gebäude nicht übermäßig hoch werden.

3. Grünordnung

Die 2. Änderung führt zu geringfügig erhöhten Eingriffen in den Naturhaushalt gegenüber des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25:

Plangebiet	=	1.165 qm
bisherige GRZ 0,25	=	291 qm
künftige GRZ 0,3	=	345 qm
Differenz	=	54 qm

erhöhtes Ausgleichserfordernis 54 x 0,5	=	27 qm
zzgl. 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO x 0,3	=	8 qm
Gesamt	=	35 qm

Da im Ursprungsplan das rechtliche Ausgleichserfordernis um ein Vielfaches überschritten wird, wird von einer Kompensation der nunmehr geplanten Eingriffe abgesehen. Diese sind zu gering.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25.

5. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

6. Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Süssel am 25. Februar 1999 gebilligt.

Süssel, 26.02.1999




(Voigt)
- Bürgermeister -