

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Süsel für einen Bereich im Süden von Bujendorf, westlich der Bujendorfer Landstraße und nördlich des Anschottredders

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloß in ihrer Sitzung am 03.12.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, um die planerischen Voraussetzungen für eine Ortserweiterung der Ortslage Bujendorf zu schaffen.

2. Entwicklung der Planung

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der Darstellung der parallel durchgeführten 20. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Süsel.

3. Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde strebt die Erweiterung der Ortschaft Bujendorf an. Es ist beabsichtigt, in Zuordnung zu der bestehenden Bebauung am Anschottredder weitere Bebauungsmöglichkeiten für die Errichtung von Wohnhäusern vorzusehen.

Im Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein wurde Bujendorf die Wohnfunktion - als Hauptfunktion - und die Agrarfunktion - als Nebenfunktion - zugewiesen.

Mit der geplanten Ausweisung von insgesamt 21 Bauplätzen dient der Bebauungsplan in erster Linie der Deckung des örtlichen Baulandbedarfs. Die Baugrundstücke sollen vorrangig an bereits in Bujendorf ansässige bzw. dort arbeitende Interessenten abgegeben werden. Diese Planungsabsicht wird ebenso, wie die gesicherte Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergänzend zu der Bauleitplanung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Sinne des § 6 BauGB - Maßnahmegesetz festgeschrieben.

3.2 Bebauung

Die geplante Bebauung erstreckt sich entlang der Nordseite des Anschotredders und rundet im Westen die vorhandene Bebauung durch Gruppierung der Baukörper um eine Wendeanlage ab. Entsprechend dem Gebietscharakter der bestehenden Siedlung werden die neu ausgewiesenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Von der ursprünglich angestrebten Gebietsbezeichnung, als Dorfgebiet, wurde im Rahmen der Planungsphase aufgrund der mangelnden Prägung durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe abgesehen. Statt dessen erfolgt die Ausweisung der neuen Bauflächen entsprechend ihrer angestrebten Zweckbestimmung, als Gebiet vorwiegend zum Wohnen.

Innerhalb des WA-Gebietes sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die Anlage von "nicht störenden Handwerksbetrieben" ausgeschlossen. Ebenfalls als nicht zulässig festgesetzt, sind "nicht störende Gewerbebetriebe", Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Modifizierung des Nutzungskataloges nach BauNVO dient zur räumlichen Gliederung des gesamten Dorfes Bujendorf. Durch den weitgehenden Anschluß von Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben soll eine gezielte Anordnung dieser Einrichtungen in der Ortsmitte von Bujendorf gefördert werden und gebietsfremder Verkehr aus dem WA-Gebiet ferngehalten werden. Somit werden die Störungen der Wohnruhe innerhalb des WA-Gebietes auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Nördlich des Anschotredders sind die überbaubaren Flächen zusammengefaßt. In dem Bereich der Einmündung einer Stichstraße ist eine platzbildende Aufweitung der Bebauung vorgesehen. Der Abschluß der geplanten Bebauung wird durch Anordnung der geplanten Baukörper um die Wendeanlage und deren Anschluß an das bestehende Baugebiet gebildet. Mit Ausnahme eines Baugrundstückes im Bereich der Wendeanlage, für das eine Grundfläche von max. 120 m² vorgesehen ist, wurde für das übrige WA-Gebiet eine einheitliche maximale Grundfläche von 150 m² zugelassen. Die Eingeschossigkeit beugt einer unmaßstäblichen hohen Bebauung vor und sichert in Verbindung mit der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern, die Anpassung der Neubebauung an

die Bauformen und die Strukturen des bestehenden Siedlungsgefüges.

Die vorgeschlagene Stellung der Baukörper orientiert sich vorrangig an den topographischen Gegebenheiten und wirkt in Verbindung mit den festgesetzten Firstrichtungen straßenraumbildend. In dem Bereich der Aufweitung ist die Zufahrt zu den Baugrundstücken eindeutig festgesetzt, in den übrigen Bereichen wurde auf eine derartige bindende Regelung verzichtet. Vorgeschlagen wird hier jedoch eine gemeinschaftliche Anbindung der benachbarten Grundstücke.

Für das gesamte WA enthält der Bebauungsplan eine Regelung, nach der die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt wurde. Die Begrenzung beugt unkontrollierbaren städtebaulichen Entwicklungen vor, wie beispielsweise einer übermäßig stark ansteigenden Verkehrsbelastung durch zusätzlichen Pkw-Verkehr und/oder einer unerwünschten Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern bzw. Appartementhäusern. Darüber hinaus verhindert die Regelung der Wohneinheiten, eine mögliche Überlastung infrastruktureller Einrichtungen und stärkt den gewünschten Gebietscharakter als kleinteiliges Wohngebiet mit einer sparsamen, dorftypischen Erschließung. Ebenfalls zur Sicherung eines dörflichen Siedlungscharakters dient die Einschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll ein weitgehendes homogenes Erscheinungsbild des weit zusehbaren Baugebietes erzielt werden. Lediglich in dem Bereich südlich des Anschotredders sind abweichend von den ansonsten festgesetzten Fassadenalternativen "rotes Verblendmauerwerk" oder "umstrukturierter Putz" auch "Holzfassaden" zulässig. Die übrigen baugestalterischen Festsetzungen gelten einheitlich für das gesamte neu ausgewiesene Baugebiet.

3.3 Erschließung

Die Anbindung des "Allgemeinen Wohngebietes" an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über einen Anschlußpunkt. Geplant ist ein dorfgerechter Umbau der bestehenden Verkehrsfläche des Anschotredders als Anliegerstraße im Mischprinzip. Die Anliegerstraße wird in einer überfahrbaren Breite von 4,75 m mit einem einseitigen wassergebundenen Park- bzw. Grünstreifen ausge-

führt. Zum Anschluß der Baugrundstücke an der Südostgrenze des Plangebietes ist zusätzlich ein schmaler wassergebundener Weg auf der Westseite eines geplanten Knicks Planinhalt.

Die westliche Fortsetzung des Anschottredders in Richtung des ehemaligen Bahnhofes Bujendorf erfolgt über einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der bereits gegenwärtig als Fuß- und Radweg genutzt wird.

Für die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden entlang der Nordgrenze des Anschottredders auf einem wassergebundenen Streifen zwischen den geplanten Baumpflanzungen Flächen vorgehalten. Der minimale Ausbaustandard als höhengleiche Verkehrsfläche entspricht dem dörflichen Charakter des Baugebietes und steigert die Wohnqualität.

Eine Zusammenfassung von Fußweg, Radweg und Fahrgasse als "gemischte Verkehrsfläche" ermöglicht die vielfältige Nutzung des Straßenraumes als multifunktionale Begegnungsfläche.

Optisch wird der Straßenraum durch Großgrünpflanzungen eingengt, die sowohl innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als auch auf privaten Grundstücken festgesetzt sind.

3.4 Grünplanung

Die anzupflanzenden Bäume entlang der Verkehrsfläche gliedern den Straßenraum und überstellen die dort angeordneten Parkplätze. Zur Schaffung eines Überganges zwischen der Bebauung und der Landschaft und zur Ortsrandbegrünung ist entlang der Nordgrenze des Baugebietes ein Knick mit einer vorgelagerten Grünfläche festgesetzt. Im Westen und Süden des Plangebietes wird der Übergang zur "Freien Landschaft" durch die geplante Grünfläche als Ausgleichsfläche gestaltet. Im Plangebiet sind mit Ausnahme einer Eiche zu Beginn des Anschottredders und eines ca. 50 m langen Restknicks, in dem ebenfalls eine Eiche eingebunden ist, im Bereich der künftigen Wendeanalge sowie eines in der Landschaft kaum wahrnehmbaren Knicks im Süden des Plangebietes und eines Knicks südlich des Anschottredders keine Grünstrukturen vorhanden. Der Restknick wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Knickschutzfläche in Verbindung mit der festgesetzten Knickerhaltung weitgehend gesichert. Die Eiche wird ebenfalls als erhaltenswerter Baum festgesetzt. Die als Knick kaum erkennbare

Wallhecke im südlichen Bereich des Plangebietes wird in ihrer Lage Richtung Osten geringfügig verschoben und neu aufgesetzt. Zur Anbindung des südlichen Baugrundstückes des Flurstückes 4/26 ist ein Durchbruch durch diesen neu aufgesetzten Knick erforderlich und in dem Text zur Planzeichnung festgesetzt.

Ein zweiter Erschließungsweg führt im Westen aus dem Geltungsbereich hinaus in Richtung eines Siedlungssplitters. Der südlich dieses zweiten Erschließungsweges vorhandene Knick bleibt von der Planung weitgehend unberührt.

Ergänzt werden die vorhandenen Knickstrukturen durch einen neu anzupflanzenden Knick auf der Grünfläche "Ausgleichsfläche" nördlich der geplanten Baugebietsausweisung. Die als Grünfläche "Ausgleichsfläche" ausgewiesene Fläche am Rand des Geltungsbereiches soll künftig der ackerbaulichen Nutzung entzogen und in Verbindung mit der Neuanlage des Knicks und der Gehölzpflanzung den Eingriff durch die Baugebietsausweisung kompensieren. Zum Schutz des neu anzulegenden Knicks ist ein landschaftstypischer Zaun zwischen der Baugebietsgrenze und der Ortsrandbegrünung festgesetzt. Innerhalb der geplanten Ortsrandbegrünung ist neben der Knickpflanzung auch ein Graben als Entwässerungsraum für die Baugrundstücke geplant. (siehe Schnittzeichnung) Dieser Entwässerungsraum setzt sich über die Grünfläche "Ausgleichsfläche" im Nordwesten des Plangebietes fort und wird bis zum Anschluß an eine vorhandenen Regenwasserleitung ca. 50 m westlich der Geltungsbereichsgrenze verrohrt weitergeführt. 1)

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Ausweisung des "Allgemeinen Wohngebietes" auf dem bislang landwirtschaftlich genutzten Bereich und die Umwidmung der unbebauten Flächen des ursprünglichen Dorfgebietes in ein WA-Gebiet sowie die Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen entsprechen einem Eingriff in Natur und Landschaft und müssen ausgeglichen werden. Mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² bzw. überwiegend 150 m² ergibt sich eine durchschnittliche Ausnutzung der Baugrundstücke von weniger als 20% (GRZ = 0,2). Durch diese gewählte Ausnutzung, die unterhalb der gemäß BauNVO möglichen Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 liegt, wurde eine Minimierung des Eingriffes erzielt.

Zur Kompensation des dennoch vorhandenen Eingriffes erfolgt eine Umwandlung der bislang ackerbaulich genutzten Flächen am westlichen Ortsrand in Grünfläche "Ausgleichsfläche" sowie die Anlage von umfangreichen Gehölzpflanzungen.

Darüber hinaus fließen die privaten Hausgartennutzungen auf der nicht überbaubaren Fläche innerhalb des Baugebietes positiv in die Bilanzierung der Kompensation ein. Als wertloser Bereich sind künftig lediglich die überbauten bzw. versiegelten Flächen des Baugebietes, die insgesamt einen Anteil von maximal 30% der gesamten Baugebietsfläche nicht überschreiten, sowie die Verkehrsflächen und das Regenrückhaltebecken einzustufen.

Die gewählten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren den Eingriff vollständig, so daß die ökologische Bilanz vor Ort ausgeglichen ist.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch die Schleswig mit elektrischer Energie versorgt.

Auf den Bestand der Schleswig-Leitungen und -Anlagen ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen. Es sind der Schleswig-AG bei Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen, über die Standorte der Station ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig-AG herbeizuführen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig-AG zu sichern. Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig-AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsstrassen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Der Zweckverband Ostholstein regelt die Müllbeseitigung, die Wasserversorgung, die Schmutzwasser- und Abwasserbeseitigung. Das Regenwasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt, dessen Einrichtung ebenfalls innerhalb des überplanten Gebietes vorgesehen ist.

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Bujendorf" sichergestellt. Das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Feuerwehr mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979, IV 350 b - 166.30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.


6. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel am 12.07.94 gebilligt.

Süsel/Röbel, 14. Feb. 1995


- Bürgermeister -
(Boller)



Anlage zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Süsel

zu 1): Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich voraussichtlich wie im Detail aufgeführt, auf:

• 22 Bäume liefern und pflanzen einschl. Bordeinfassung und Pflanzgrube	11.000,00 DM
• 2300 m ³ Knick anpflanzen	23.000,00 DM
• Sonstige Bepflanzung herstellen	10.000,00 DM
• 450 m Einfriedungszaun herstellen	<u>9.000,00 DM</u>
	53.000,00 DM
zzgl. 5% Unvorhergesehenes	<u>2.650,00 DM</u>
	55.650,00 DM
zzgl. 15% MWSt	<u>8.347,50 DM</u>
Gesamtkosten	<u>63.997,50 DM</u>

Diese Kosten werden zunächst vom Erschließungsträger übernommen und über den Grundstückskaufpreis auf die Grundstückseigentümer abgewälzt.

zu 2) Der Bebauungsplan Nr. 23 wurde durch Erlaß des Landrates des Kreises Ostholstein vom 24.04.95, Az.: 61-1-1-41B-23-766-sm-k genehmigt.

Er trat mithin am 18. MAI 1995 in Kraft.

Die Änderungen der Begründung werden hiermit beglaubigt.

Röbel, 10. MAI 1995



Wilhelm Boller
Wilhelm Boller
Bürgermeister