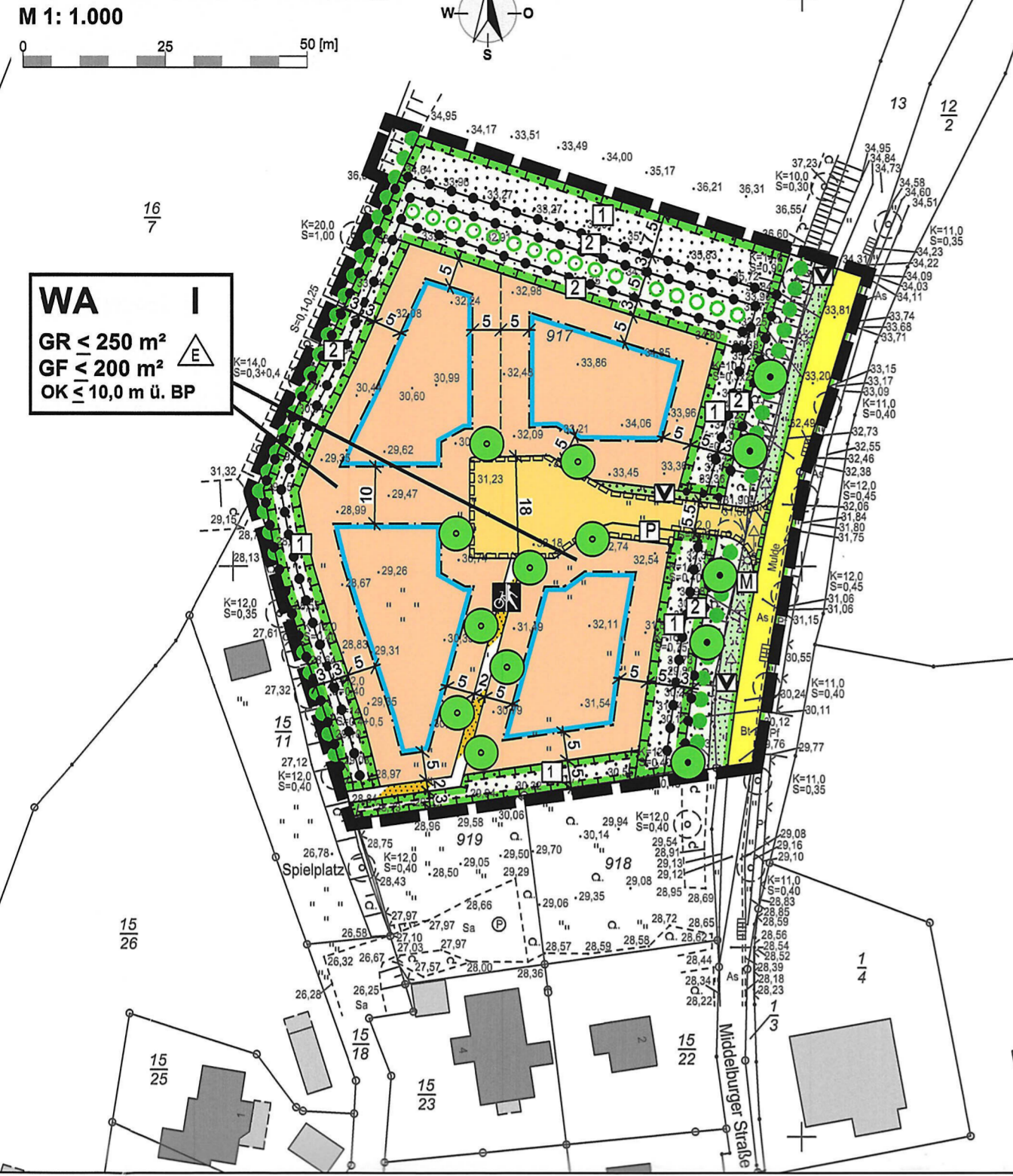


Gemeinde Süsel Bebauungsplan Nr. 55

Präambel

Aufgrund von § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2023 (GVObI. Schl.-H. S. 57), § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 86 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.07.2024 (GVObI. Schl.-H. S. 504), jeweils im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Gemeindevertretung geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet am nördlichen Ortsrand von Middelburg, nordöstlich Lüttkamp und westlich Middelburger Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Der Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Süsel wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Dabei wurde auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) wurde § 13b BauGB für europarechtswidrig erklärt. Daher wurde das Verfahren im umfassenden Verfahren mit Umweltprüfung fortgeführt.

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen, im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In dem WA-Gebiet sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen ab einer Höhe von 1,25 m bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
 - Die Festsetzungen der Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
 - Der maßgebliche Bezugspunkt (BP) für die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen wird durch die Fahrbahnoberfläche der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße in der Straßennitte bestimmt.
 - Bei ebenem Gelände entspricht der Bezugspunkt (BP) für die Höhenlage der Fahrbahnoberfläche der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße.
 - Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante der baulichen Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Bezugspunkt und der fertigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.
 - Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante der baulichen Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Bezugspunkt und der fertigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden.
 - Prinzipkizze zur Höhenlage**

Bei ansteigendem Gelände: Bei abfallendem Gelände: Erläuterung zur Prinzipkizze:
OK: Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) = Geländehöhe + max. 0,60 m
Taufhöhe = Schnittpunkt der Wand mit der Dachneige
Die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der baulichen Anlage abgemessen von der Taufhöhe (TH). Der Gebäudefußpunkt (GF) ist die obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH).
 - Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen allgemein zulässig.
 - Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In den WA-Gebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke mindestens 1.000 Quadratmeter (m²).
 - Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den WA-Gebieten ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)**
 - Im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Flächen „Blühstreifen“ und „Knickschutzstreifen“ sind extensiv zu pflegen.
 - Die Knickschutzstreifen und die Blühstreifen sind mit Regioaatgut für Feldraine und Säume, Gräseranteil max. 20 %, Kräuteranteil mind. 80 % anzulegen. Diese und die Blühstreifen sind mit einem mindestens 1,40 m hohen Weidezaun zu den WA-Gebieten hin zu schützen.
 - Alle festgesetzten zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
 - Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Flächen „Blühstreifen“ sowie der anzupflanzende Knick dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.
 - Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein-/Kies-/ Splitt- und Schottergärten sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind in den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweils der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Baugrenze) nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen).
 - Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.
 - Innerhalb der nicht bebauten Bauflächen ist je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)**
 - Garagen:** Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden wie für die Hauptkörper.
 - Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. Dächer von Carports und Garagen sind als Gründächer herzustellen.
 - Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m Laubgehölze, bei Bedarf mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, zulässig.
 - Anzahl der Stellplätze:** In dem WA-Gebiet sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GR ≤ 250 m² Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen je Baugrundstück als Höchstmaß

GF ≤ 200 m² Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen je Baugrundstück als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 10,0 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

ü. BP über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

▲ nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

— öffentliche Straßenverkehrsfläche

— private Straßenverkehrsfläche

P Parkfläche

M Wertstoffsammelplatz

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

— öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsgrün"

— private Verkehrsfläche "Verkehrsgrün"

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Grünflächen - privat

1 privater Blühstreifen

2 privater Gehölzschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

● Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

● Anpflanzen eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

○ ○ ○ ○ Anpflanzen eines Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

— mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

917 Flurstücksnummer

— vorhandene bauliche Hauptanlage

— vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

● ● ● ● Biotop: zu erhaltender Knick (§ 21 Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnatschutzgesetz (LNatSchG)) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301)

Verfahrensvermerke

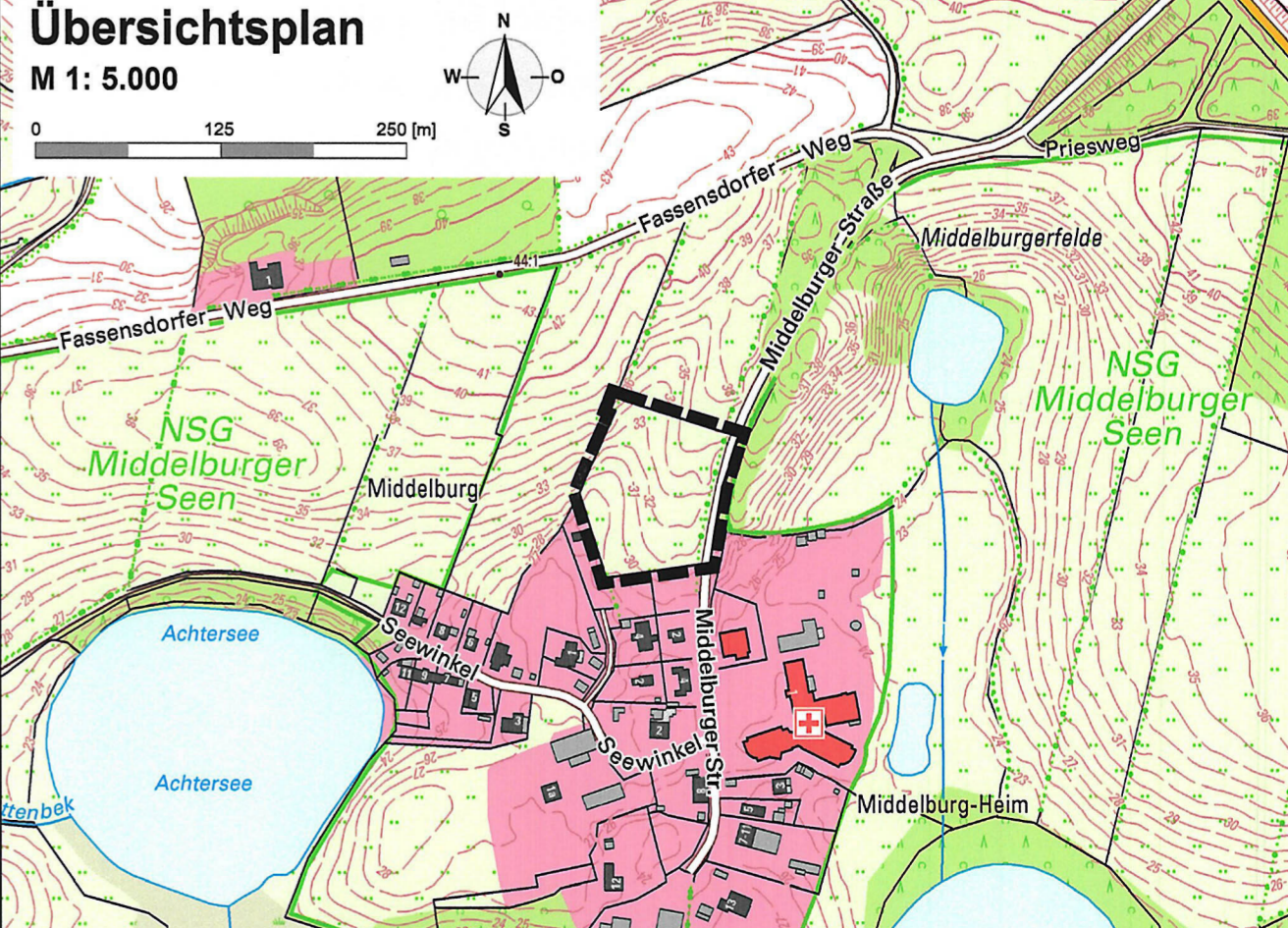
- Aufgestellt im Verfahren nach § 13b BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel vom 24.03.2022. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
 - Der Beschluss über die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 55, die öffentliche Auslegung sowie die Durchführung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde von der Gemeindevertretung Süsel am 04.05.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger am 20.07.2023 erfolgt.
 - Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.07.2023 bis einschließlich 15.09.2023 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) ist das BVerwG zu der Überzeugung gelangt, dass sich § 13b BauGB als unionsrechtswidrig erweist und aus diesem Grunde nicht mehr angewandt werden dürfe. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel am 27.06.2024 einen geänderten Aufstellungsbeschluss zum weiteren Planungsfortgang im umfassenden Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. Auf die Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da zum vorgenannten Planverfahren bereits eine Unterrichtung und Erörterung auf der Grundlage des zwischenzeitlich aufgehobenen § 13b BauGB erfolgte. Die Gemeindevertretung hat daher entschieden, ein erneutes formelles Beteiligungsverfahren durchzuführen und den Entwurf zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 21.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Süsel unter www.vg-eutin-suessel.de veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen für den Zeitraum der Veröffentlichungsfrist im Internet und durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Eutin, Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, im Eingangsbereich, während der Sprechstunden (montags - donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist im Internet elektronisch übermittelt werden sollen, und zwar per E-Mail an lamdt-assmann@eutin.de oder über www.b-planpool.de, oder bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden können, am 19.11.2024 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter www.vg-eutin-suessel.de ins Internet eingestellt. Außerdem waren die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein (erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung) zugänglich.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum formellen Beteiligungsverfahren im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB am 04.05.2023 und zum formellen Beteiligungsverfahren im Rahmen des umfassenden Verfahrens am 11.12.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.
- Süsel, ... 01. JULI 2025
- (In Vertretung S. Meininghaus)
(1. Stv. Bürgermeisterin)
- Süsel, ... 06. JUNI 2025
- (Helten)
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)
- Süsel, ... 01. JULI 2025
- (In Vertretung S. Meininghaus)
(1. Stv. Bürgermeisterin)
- Süsel, ... 01. JULI 2025
- (In Vertretung S. Meininghaus)
(1. Stv. Bürgermeisterin)
- Süsel, ... 06. JULI 2025
- (In Vertretung S. Meininghaus)
(1. Stv. Bürgermeisterin)

Verfasser:

PLANUNG kompakt
STADT

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Süsel über den Bebauungsplan Nr. 55

für ein Gebiet am nördlichen Ortsrand von Middelburg, nordöstlich Lüttkamp und westlich Middelburger Straße

Stand: 11. Dezember 2025

1. Ausfertigung

