

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Süsel
für das Gebiet in Zarnekau - Griebeler Weg -
Flurstück 40/11

1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Süsel wird im nördlichen Bereich durch ihre Nachbarschaft zum Mittelzentrum Eutin sowie durch ihre Lage in einem Fremdenverkehrsgestaltungsraum im Landesinnern geprägt. Der südliche Teil der Gemeinde mit der Dorfschaft Süsel liegt im Fremdenverkehrsgestaltungsraum an der See.

Die Großgemeinde Süsel setzt sich aus 15 Dorfschaften zusammen und hat rund 4.750 Einwohner. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die BAB A1, die B 76 und die B 207.

Zarnekau liegt mit ca. 500 Einwohnern im nördlichen Bereich der Gemeinde Süsel und grenzt an das Gebiet der Stadt Eutin.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Baugebiet liegt am östlichen Dorfrand von Zarnekau Richtung Griebel und wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück Nr. 39
- im Osten durch die Bürgerbegegnungsstätte und das Feuerwehrgerätehaus Flurstück Nr.40/10
- im Süden durch die Achse des Griebeler Weges
- im Westen durch das Flurstück Nr. 40/6.

Das Baugebiet umfaßt 0.56 ha.

3. Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 28.01.1975, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.41 genehmigte Flächennutzungsplan und der in der Aufstellung befindliche Landschaftsplan zugrunde.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Ortserweiterung steht im Einklang mit den Aussagen des Landesraumordnungsplanes Nr.5.3.9, die besagen, daß in ländlichen Gemeinde mit einem Ersatz- und Nachholbedarf von rd. 10 - 15 % des vorhandenen Wohnungsbestandes auszugehen ist.

Hierauf bezogen können in Zarnekau bei einem Bestand von ca. 110 vorhandenen Gebäuden in einem Zeitraum von 10 Jahren 11 - 17 neue Wohnhäuser entstehen.

Die Dorferweiterung sieht 7 neue Wohnhäuser vor und hält sich damit im vorgegebenen Rahmen.

Zarnekau besteht aus einzelnen Siedlungsflächen mit unterschiedlichen Funktionen.

In der historischen Dorflage befinden sich neben Wohngebäuden mehrere landwirtschaftliche Betriebe und eine Schmiede. Aufgrund der vorhandenen Struktur ist dieses Baugebiet einem Dorfgebiet zuzuordnen.

In Richtung Eutin schließen sich reine Wohnbauflächen an.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Baulücke am Griebeler Weg innerhalb des Dorfgebietes. Es können insgesamt 7 neue Wohngebäude mit einer mittleren Grundstücksgröße von 730 m^2 entstehen. Diese kleine - in sich abgerundete - Siedlungseinheit unterbricht die bisherige aneinandergereihte Erschließung der Grundstücke.

Eine Fortführung dieser additiven Entwicklung wird nicht gewünscht, da sie kein behagliches Wohnumfeld schafft.

Ein besseres Wohnumfeld wird erreicht, wenn die Erschließung der Wohngebäude, die sich um eine Eiche gruppieren, über den ausgewiesenen Wohnweg erfolgt.

Um ein Miteinander dieser introvertierten Baugruppe mit dem historisch gewachsenen Dorfgebiet zu ermöglichen, werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Bewohner dieser geplanten Siedlung haben mit Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen, da die Siedlung im Dorfgebiet liegt.

Durch die Differenzierung der zulässigen Nutzungen sollen gegenseitige Beeinträchtigungen von vornherein so gering wie möglich gehalten werden.

Die erforderlichen Parkplätze sind in Parallel-
aufstellung entlang des Wohnweges festgesetzt.
Das Sichtdreieck mit einer Haltesichtweite von
3.0 m in der untergeordneten Straße und 85.0 m
in der übergeordneten Straße ist dargestellt.

Um die neuen Bauflächen besser in die Landschaft
einzugliedern, sind die vorhandenen Knicks teil-
weise auch außerhalb des Geltungsbereiches zu
erhalten.

Des weiteren tragen sie zur Verbesserung des
Kleinklimas bei und bieten Wind- und Sichtschutz.

5. Ver- und Entsorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch die
Wasserversorgungsgenossenschaft Zarnekau.

Die Abwässer werden in Kleinkläranlagen auf den
jeweiligen Grundstücken geklärt und anschließend
verrieselt.

Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken
verrieselt.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit hat die Wasser-
behörde dieser Beseitigung zugestimmt.

Der Müll wird vom Zweckverband Ostholstein abge-
fahren. In allen Straßen des Geltungsbereiches
sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Ener-
gie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Bei Bedarf sind der Schleswig AG geeignete Sta-
tionsplätze für die Aufstellung von Transforma-
torenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die
Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Ab-

stimmung mit der Schleswig AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein, Kiel, in einem Trinkwasserschongebiet.

Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die entsprechenden Vorschriften aus der Lagerbehälterverordnung (VLwS) vom 15.9.1970 (GVObI. Schl.-H. S. 269), zuletzt geändert am 12.2.1975 (GVObI. Schl.-H. S. 27), den zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.70 (Amtsblatt Schl.-H. S. 612) und den Heizölbehälterrichtlinien (HBR) vom 4.11.1968 (Amtsblatt Schl.-H. S. 547) einzuhalten.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

6.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.

6.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung (§§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

6.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BBauG statt.

Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

7.1 Umfang des Erschließungsaufwandes
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	12.500.-- DM
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen, ihrer Entwässerung, Bepflanzung u. Beleuchtung	175.000.-- DM

7.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten	187.500.-- DM
- Erschließungsbeiträge	168.750.-- DM
- Gemeindeanteil 10% der Gesamtkosten	18.750.-- DM

7.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

- 7 -

7.4 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (I 127 Abs. 4 BBauG)

Die Kosten für die Wasserversorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Süsel/Röbel, den 03. September 1985

[Handwritten signature]

- Der Bürgermeister -

