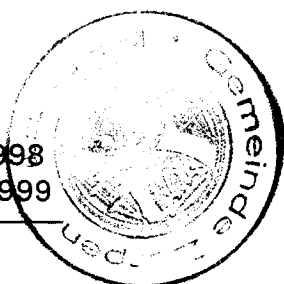


**Gemeinde Zarpfen**

**Begründung zur Satzung  
über den Bebauungsplan Nr. 4B**

Kiel, den 24.04.1998  
25.02.1999



## Begründung zur Satzung der Gemeinde Zarpen über den Bebauungsplan Nr. 4B



### 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Zarpen hat am 12.07.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4B aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

### 2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich, rückwärtig "Teichstraße" (von Nr. 12 bis Nr.18) sowie südlich der Straße "Am Struckteich" (von Nr. 64 bis Nr. 66) und südwestlich der Straße "Am Struckteich" Nr. 25.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4 ha. Der Bebauungsplan wird aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### 3. Gegenwärtige Nutzung

Der überwiegende Teil des Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Eine Fläche im östlichen Planbereich diente dem Kiesabbau und liegt brach. Oberhalb des Auskiesungsbereiches befindet sich eine mit Birken bestandene Fläche. Im westlichen Teil ist eine Kleingartenanlage vorhanden.

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenrücken; die Hänge neigen sich in Richtung Südost und Nordwest.

### 4. Planung

#### 4.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die Gemeinde dringend Wohnbauflächen benötigt, ist für den Plangeltungsbereich eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um eine optimale Einfügung in die Landschaft zu gewährleisten, ist die 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Aufgrund des vorhandenen Wegenetzes ist eine starke Verdichtung mit einer erheblichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs nicht erwünscht. Aus diesem Grund wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude begrenzt.

Insgesamt werden ca. 26 Wohngebäude errichtet. Bei der Ermittlung der städtebaulichen Werte wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude 1,5; daraus folgt, daß in dem Gebiet ca. 39 Wohnungen entstehen werden.

Wohnungsbelegungsziffer: 2,3 Bewohner/Wohnung.

Daraus ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 90 für das gesamte Baugebiet.



#### 4.2 Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Baugebiet im wesentlichen über eine Stichstraße von der Teichstraße aus, sowie über die Wendeflächen der Straße „Am Struckteich“ und über die Wegeverbindung "Teichstraße"- "Am Struckteich".

Die Gemeindevertretung hat zur Verbesserung der Verkehrssituation den Ausbau der Teichstraße beschlossen und den Planungsauftrag erteilt.

Im Verfahren zum Bebauungsplanverfahren wurden die verkehrlichen Veränderungen, die mit der Anbindung des neuen Baugebietes einhergehen, vom Kreis Stormarn und von den Anliegern der Teichstraße einerseits und von der Gemeinde andererseits unterschiedlich bewertet.

Kreis und Anlieger der Teichstraße befürchten eine erhebliche Zunahme des Durchgangsverkehrs auf der Teichstraße, die Gemeinde hingegen teilt diese Auffassung nicht. Sie geht davon aus, daß der Verkehr über die Straßen „Am Struckteich“ fließen wird. Um jedoch zu einem Interessenausgleich zu kommen, ist im Bebauungsplan eine Wendefläche zwischen der Verbindungsstraße "Teichstraße"- "Am Struckteich" festgesetzt worden. Sollte es zu dem befürchteten Durchgangsverkehr kommen, bestünde die Möglichkeit, diese Wegeverbindung für den Kraftfahrzeugverkehr zu schließen.

Ein Fußwegenetz ergänzt das Erschließungsstraßennetz.

Der an der südwestlichen Grenze verlaufende Redder verbindet den Ortskern mit der freien Landschaft. Im südwestlichen Planbereich ist die vorhandene Kleingartenfläche als Grünfläche festgesetzt.

#### 4.3 Baugestalterische Festsetzungen / Höhe baulicher Anlagen

Die Gemeinde hat baugestalterische Festsetzungen auf ein Minimum reduziert. Sie möchte den zukünftigen Hauseigentümerinnen und Eigentümern möglichst wenig baugestalterische Bindungen auferlegen.

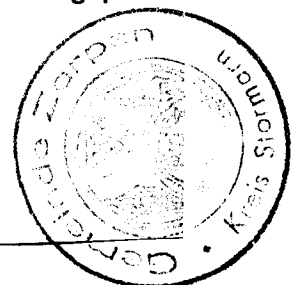
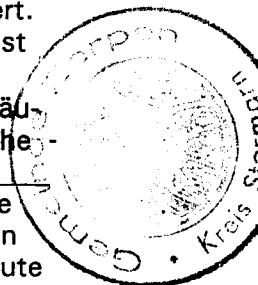
Da das Gelände sehr stark kuppert ist, sind zur besseren Einfügung der Gebäude die maximale Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und maximale Firsthöhe im Bebauungsplan festgesetzt

Die Bebauung im Hangbereich stellt aufgrund seiner Schwierigkeit besondere Anforderungen an den planenden Architekten. Die Gemeinde hat sich bei den Festsetzungen nur auf wenige wesentliche Festsetzungen beschränkt, um gute Lösungen zu ermöglichen. Möglich wäre hier beispielsweise eine Bebauung mit gestaffelten Geschossen, die sich an den Hang anlehnt und sich so in die vorhandene Umgebung einfügt.

#### 5. Grünplanung

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst durchzuführen.

Im Plangebiet sind Knicks, Baumgruppen und Einzelbäume vorhanden. Dieser vorhandene Bewuchs wird durch ein festgesetztes Erhaltungsgebot geschützt. Die Eingriffe sowie die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Grünordnungsplan bilanziert, der der Begründung beigelegt ist. Der Eingriff wird im Bebauungsplangebiet ausgeglichen.



Der vorhandene Birkenbestand, südlich der Wendefläche „Am Struckteich“, war von den Forstbehörden als Wald eingestuft. Diese Einstufung hätte eine Bebauung von 30 m zu der mit Bäumen bestandenen Fläche verhindert. Aus diesem Grund ist eine Waldumwandlung beantragt worden, da sonst eine wirtschaftliche Bebauung nicht mehr möglich gewesen wäre. Eine Ersatzmaßnahme für den Wald ist im Bebauungsplangebiet nicht sinnvoll. Daher hat sich die Gemeinde verpflichtet, auf einer Fläche außerhalb des Baugebietes Ersatz zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt im südöstlichen Bereich und im nordwestlichen Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Im Straßenraum sind zur Durchgrünung Anpflanzungsgebote von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Die zu pflanzenden Arten sind im Text-Teil B festgesetzt. Die Grünfläche für DauerKleingärten wurde entsprechend ihrer jetzigen Nutzung in den Bebauungsplan übernommen.

#### 6. Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

#### 7. Immissionschutz

Von einem benachbarten Schweinemastbetrieb gehen Emmissionen aus, die das Wohnen im Baugebiet negativ beeinflussen können.

Mit dem Eigentümer des Schweinemastbetriebes ist ein Vertrag abgeschlossen worden. Der Betrieb wird die Schweinemast einstellen, wenn die Wohnnutzung im Plangebiet aufgenommen wird.

#### 7.a Vor- und frühgeschichtliche Funde

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird ein Urnenfriedhof vermutet. Sollten bei Bauarbeiten zufällig Funde gemacht werden, ist gem. § 14 DSchG das Archäologisches Landesamt in Schleswig unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist im Besitz der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft, die diese Flächen im Auftrag der Gemeinde Zarpen erworben hat. Bodenordnende Maßnahmen sind in einigen Bereichen erforderlich. In Verhandlungen mit den Eigentümern sollen zur Verwirklichung der Planung Verhandlungen geführt werden. Führen diese Verhandlungen zu keinen verwertbaren Ergebnissen, so muß die Gemeinde auf eventuelle gesetzliche Maßnahmen nach § 45, § 80 und § 85 BauGB zur Bodenordnung durchführen.

#### 9. Ver- und Entsorgung

##### 9.1 Stromversorgung

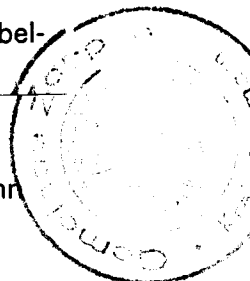
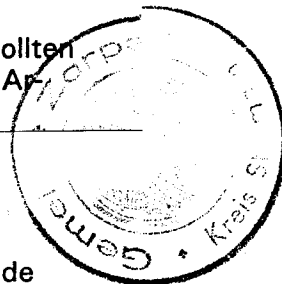
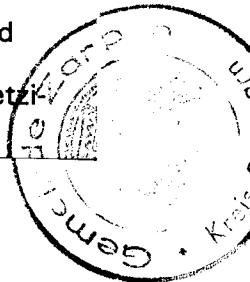
Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtliche Stromnetz der Schleswig angeschlossen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabel-lage bei unserem Bezirk in Reinfeld, Tel. 04533/7051-0 zu erfragen.

##### 9.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Oldesloe. Der Baubeginn ist den Stadtwerken möglichst frühzeitig mitzuteilen.

##### 9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land sichergestellt.



#### 9.4 Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß "Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 612".

Der Löschwasserbedarf ist gem. Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

#### 9.5 Fernsprechanlagen und Kabelfernsehen

Für eine rechtzeitige Koordination des Ausbaus des Telekomnetzes der Deutschen Telekom AG mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen ist es wichtig, so früh wie möglich (ca. 6 Monate vor Baubeginn) detaillierte Informationen über Beginn, Ablauf und Anzahl der Wohnungen zu erhalten.

Wenden Sie sich hierzu bitte an die:  
Deutsche Telekom AG  
Niederlassung 5 Hamburg  
SuN Lübeck  
23546 Lübeck  
Telefon: (0451) 488 - 45 50

#### 9.6 Abwasserbeseitigung

##### Oberflächenentwässerung:

Für das Gebiet „Teichstraße“ ist aufgrund von zeitweisen Überschwemmungen nach extremen Niederschlägen eine Überplanung und der Ausbau der Oberflächenentwässerung erforderlich.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich des Feuerwehrgerätehauses, um eine gedrosselte Abgabe der Niederschlagsmengen an das Kanalnetz zu erreichen.

##### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk in Reinfeld zugeleitet. Laut regionalplanerischer Studie „Region Lübeck“ hat dieses Klärwerk eine Kapazität von 13000 Einwohnergleichwerten. Engpaß ist das Pumpwerk „Müllerwiese“ in Reinfeld. Zur Entlastung des Pumpwerkes soll an der B 75 eine Entlastungsleitung gebaut werden. Ein Antrag auf Genehmigung ist gestellt.

#### 9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

## 10. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

### 10.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußwegflächen einschließlich Entwässerung	ca. DM 750.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. DM 50.000,00
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen	ca. <u>DM 150.000,00</u>
Insgesamt:	<u>ca. DM 950.000,00</u>

### 10.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca. DM 300.000,00
Wasserversorgung	ca. <u>DM 150.000,00</u>
Insgesamt:	<u>ca. DM 450.000,00</u>

### 10.3 Zusammenfassung

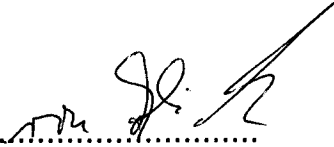
Erschließungsmaßnahmen	ca. DM 950.000,00
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. <u>DM 450.000,00</u>
Gesamtkosten:	<u>ca. DM 1.400.000,00</u>

Gebilligt durch die  
Gemeindevertretung

Gemeinde Zarpfen, den 18.5.98

am: 04.03.1998



  
- Der Bürgermeister -