

# B e g r ü n d u n g

- - - - -

zum Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Stadtteil Wolkenwehe Nr. 12-22

---

## 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 liegt im Stadtteil Wolkenwehe der Stadt Bad Oldesloe. Der Stadtteil Wolkenwehe liegt ca. 2 km westlich des eigentlichen Stadtgebietes.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft im Norden von der Straßenmitte der K 64, im Osten von der Mitte des Weges mit der Flurstücksbezeichnung 58/1, im Süden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 37/3, 36/6, 36/3, 36/2, 31/5, 30/1, 29 und 28/2, im Westen von den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 28/2, 28/1 und 26/1.

## 2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

In dem am 25.12.1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe wurde im Stadtteil Wolkenwehe zur Abrundung des Ortsbildes die Koppel hinter den Grundstücken Nr. 20 bis 23 als gemischte Baufläche dargestellt. Zwischenzeitlich wurden mehrere Bauvorhaben begonnen und das Interesse zur weiteren Bebauung bekundet. Zur Sicherung einer geordneten Bebauung wird deshalb die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird unbeachtet der Schließung einiger Baulücken ca. 8 neue Bauplätze für Einfamilienhäuser ausweisen.

### 3. Bisherige Nutzung:

Die für die Neubebauung vorgesehenen Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Bei der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um Wohngebäude und Kleinsiedlungen.

Der Stadtteil Wolkenwehe ist eine rein ländliche Ansiedlung ohne infrastrukturelle Einrichtungen. Die Grund- und Hauptschule befindet sich in Bad Oldesloe, zu der die Schüler mit dem Schulbus befördert werden.

### 4. Verkehrsplanung:

Der Stadtteil Wolkenwehe wird erschlossen durch die K 64, die zwei Kilometer westlich von Wolkenwehe die B 404 kreuzt und einen Teil des Zielverkehrs nach Bad Oldesloe aufnimmt. Im Stadtteil Wolkenwehe sind keine Straßenbaumaßnahmen geplant; lediglich die jetzt geplante Neubebauung erfordert einen Ausbau und eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße.

### 5. Ver- und Entsorgung:

#### a) Wasser:

Der Stadtteil Wolkenwehe ist auf Eigenversorgung mittels Hausbrunnen angewiesen. Für das Neubaugebiet ist ein Gemeinschaftsbrunnen geplant. Ob und wann ein Anschluß an das Zentralnetz der Stadt Bad Oldesloe erfolgt, ist gegenwärtig nicht absehbar.

#### b) Gas:

Eine Gasversorgung besteht nicht. Auch hier ist gegenwärtig nicht absehbar, wann eine Anschluß an das städtische Netz erfolgt.

c) Strom:

Der Stadtteil Wolkenwehe ist voll mit Strom erschlossen. Für das Neubaugebiet erfolgt ein weiterer Ausbau.

d) Regenwasser:

Das Regenwasser wird in Rohrleitungen gesammelt und an die bestehende Leitung in der K 64 angeschlossen und östlich von Wolkenwehe einem offenen Vorfluter zugeführt.

e) Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser des Neubaugebietes wird in eine vollbiologische Gruppenkläranlage mit 100 EGW geleitet. Hierzu liegt eine befristete Erlaubnis der Wasserbehörde des Kreises Stormarn vor. Die Anlage ist so ausgelegt, daß auch der anliegende Altbaubestand angeschlossen werden kann.

6. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25.11.1975 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan - Az.: IV 810 d-812/2-62.4 - (In Kraft getreten am 25.12.1975) entwickelt.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Stadtteil Wolkenwehe eine gemischte Baufläche vor.

7. Technische Grundlagen:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente die endgültige Planunterlage des Katasteramtes.

#### 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

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

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

Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe berechtigt, bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuleiten.

#### 9. Beteiligte Eigentümer:

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, Flächengrößen sowie die nach dem BBauG in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

10. Überschlägliche Kostenermittlung:

1. Ausbau und Verlängerung der Stichstraße	DM 128.000,--
2. Regenwasser	DM 28.000,--
3. Straßenbeleuchtung	DM 7.000,--
4. Schmutzwasser	
Leitungsbau	DM 29.000,--
Kläranlage	DM 18.000,--
5. Strom	<u>DM 7.000,--</u>
	DM 217.000,--
	=====

Davon entfallen gemäß § 129 BBauG 10 % von 1-3 = DM 16.300,--  
auf die Stadt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt  
kann erwartet werden.

Bei einem Anschluß des Stadtteiles Wolkenwehe an die städti-  
schen Netze für Gas und Wasser würden folgende Kosten ent-  
stehen:

Gas	:	DM 272.000,--
davon für das B-Plangebiet	:	DM 22.000,--
Wasser	:	DM 339.000,--
davon für das B-Plangebiet	:	DM 39.000,--

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung am **26. 03. 79** .....

Bad Oldesloe, den **21. 05. 79** .....



STADT BAD OLDESLOE

Der Magistrat

*Gaerzige*  
(Baethge)

Bürgermeister