

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1

Baugebiet: An der K 61 (Gelände Schacht)

- an der Ortsausfahrt Richtung Tremsbüttel -

Allgemeines

Mit Beschluß vom 5.9.1974 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rohlfshagen beschlossen. Mit der Aufstellung des Planes wurde das Planungsamt des Kreises Stormarn beauftragt.

Das Verfahren wurde zwischenzeitlich unterbrochen, da Schwierigkeiten hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung auszuräumen waren und entsprechende Generalpläne erstellt werden sollten.

Das Verfahren wurde im Mai 1977 wieder aufgenommen.

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 1 wird aufgestellt auf der Grundlage des mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 13. Mai 1975 (Az.: IV 810 d - 812/2 - 62.64) genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Als Kartengrundlage wurde eine Vergrößerung des Flurblattes verwendet mit Stand vom 7. Mai 1975.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan sieht zusätzlich zu zwei bereits vorhandenen Gebäuden die Ausweisung von 13 neuen Bauplätzen für Einfamilienhäusern in einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Diese sollen überwiegend an Bauplatz Bewerber aus der Gemeinde oder dem Amtsbereich des Amtes Bad Oldesloe-Land vergeben werden.

Mit diesen Bauplätzen wird der Bedarf an Bauland bis zum Ablauf des Planungszeitraums 1985 nach dem Regionalplan I des Landes Schleswig-Holstein gedeckt.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin "Flächen für die Landwirtschaft" nach § 9 (1) 18 BBauG fest. Sie grenzen im Nordosten und Osten an das Baugebiet an.

Entlang der K 61 wird gem. § 9 (1) 10 BBauG die Freihaltung von Grundstücksteilen in einer Tiefe von 15 m nach dem Straßen- und Wegegesetz festgesetzt. Zufahrten über diese Fläche bzw. von der K 61 aus sind nicht zulässig.

Landschaftspflege:

Der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes lag im Landschaftsschutzgebiet gem. der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Rohlshagen vom 5. März 1973. Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes war ein Aufhebungsverfahren für die entsprechenden Teilbereiche durchzuführen, das zwischenzeitlich abgeschlossen wurde.

Die K 61 wird in ihrer gesamten Länge außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze von hohen Laubbäumen eingefaßt. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b BBauG als zu erhalten festgesetzt.

Zur gestalterisch besseren Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft wird das Baugebiet durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BBauG mit einem gleichzeitigen Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25 b BBauG eingefaßt.

Beteiligte Eigentümer:

Die Eigentümer der Grundstücke sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu entnehmen.

Da sich das Gelände überwiegend in der Hand eines privaten Eigentümers befindet, wird mit der Gemeinde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem besondere Abmachungen bezüglich der Erschließung und Vergabe getroffen werden.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Die Ordnung des Grund und Bodens im Bereich des Bebauungsplanes ist im Wege einer gütlichen Vereinbarung vorgesehen.

Nur wenn dies nicht oder nur zu nicht tragbaren Bedingungen für die Gemeinde möglich sein sollte, werden die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergibt (Umlegung gem. §§ 45 ff, Grenzregelung gem. §§ 80 ff oder Enteignung gem. §§ 85 ff), eingeleitet.

Im übrigen wird auf den abzuschließenden Erschließungsvertrag hingewiesen.

Ver- und Entsorgung des Baugebietes:

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Rohlfshagen geschieht zur Zeit durch Einzelbrunnen bzw. durch kleinere Sammelbrunnen. Die Gemeinde hat jedoch einen Generalplan für die Versorgung des Gemeindegebietes aufstellen lassen, wonach ein Anschluß über die Nachbargemeinde Rümpel an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Bad Oldesloe vorgesehen ist.

Da nicht damit zu rechnen ist, daß die Realisierung der zentralen Versorgung bis zur Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt ist, wird für das Baugebiet eine Gruppenversorgungsanlage erstellt, an die auch bereits bestehende Gebäude angeschlossen werden können. Das Leitungsnetz wird so ausgebaut, daß es bei einem Anschluß an die zentrale Wasserversorgung weiterverwendet werden kann.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Schlesweg sichergestellt. Das Baugebiet erhält in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine Transformatorenstation.

Zur Beseitigung des Abwassers wird für den Bereich des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Stormarn auf dem ehemaligen Schulgrundstück der Gemeinde an der Sylsbek eine vollbiologische Gruppenkläranlage errichtet, an die

der in diesem Bereich bestehende Altbaubestand angeschlossen werden soll.

Die Entwässerung wird als Trennsystem erstellt. Das gereinigte Abwasser wird zusammen mit dem anfallenden Oberflächenwasser dem Vorfluter Sylsbek zugeleitet.

Erschließung:

Das Baugebiet wird durch die Erschließungsstraße "A" erschlossen, die Anschluß an die K 61 erhält. An diese Erschließungsstraße wird der befahrbare Wohnweg "B" angeschlossen.

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird von der Kehre des Baugebietes eine Feldzufahrt geschaffen, die in ihrer Breite auch eine spätere Erweiterung der Erschließung für gegebenenfalls angrenzende zusätzliche Baugebiete sicherstellt.

Für das Baugebiet sind an der Straße "A" ausreichende öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Zur Gewährleistung des fließenden Verkehrs auf der K 61 sind Grundstückszufahrten nur von den inneren Erschließungsflächen aus zulässig.

Überschlägig ermittelte Kosten nach § 9 Abs. 6 BBauG:

Für die Erschließung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

1. Straßenbau

1.1 Straße "A"	56.000,-- DM
1.2 Wohnweg "B"	35.500,-- DM
1.3 Feldwegzufahrt "Ost"	7.500,-- DM

Position 1 gesamt	99.000,-- DM
-------------------	--------------

2. Straßenbeleuchtung 14.000,-- DM

3. Wasserversorgung

3.1 Wasserversorgungsanlage	86.000,-- DM
3.2 Rohrleitungsnetz	35.000,-- DM

Position 2 gesamt	121.000,-- DM
-------------------	---------------

4. Schmutzwasserbeseitigung

4.1 Kläranlage 31.000,-- DM

4.2 Abwasserleitungen 117.000,-- DM

Position 4 gesamt 148.000,-- DM

5. Oberflächenentwässerung 79.000,-- DM

Somit Gesamtkosten der Erschließung 466.000,-- DM

Gem. § 129 BBauG entfallen auf die Gemeinde
mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
(Pos. 1, 2 und 5 = ca. 192.000,-- DM)

d. h. ca. 19.200,-- DM

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung vom

Rohlfshagen, den 18. NOV. 1977



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Aufgestellt durch

Kreis Stormarn

Der Kreisausschuß

Planungsamt - 61/1 -

Bad Oldesloe, den

am: 5. 5. 1977

geändert am: 11. 5. 77

7. 6. 77

20. 9. 77

Im Auftrage