

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3
für das Gebiet Röbel-Wurth
in der Gemeinde Süsel

1. Allgemeines

1.1 Die Struktur des Ortes Röbel

Röbel liegt mit ca. 380 Einwohnern inmitten der Gemeinde Süsel. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung nach Eutin und Süsel über die B 76 steigt die Bedeutung der Wohnfunktion gegenüber der Agrarfunktion. Entsprechend erhält Röbel im Regionalplan als Hauptfunktion innerhalb der Gemeinde die Wohnfunktion. Diese Tatsache läßt eine Abrundung der Ortslage durch eine zusätzliche Wohnbaufläche sinnvoll erscheinen.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das künftige Wohngebiet Wurth liegt mit ca. 2,8 ha im südlichen Bereich von Röbel in der Flur 1, Flurstück 26 landwirtschaftlich genutzte Fläche - und wird begrenzt

- im Norden durch den Feldweg Flurstück 25
- im Osten durch das Flurstück 27
- im Süden durch den Wirtschaftsweg Flurstück 29/2 die Straße "Am Teich" und
- im Westen durch die Flurstücke 51/3 und 51/1.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 28.1.1975, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.41 genehmigte Flächennutzungsplan und die 2. Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der benötigten Wohnbauflächen bilden. Es wird ein WA-Gebiet für 35 Einfamilienhäuser ausgewiesen. Für die verhältnismäßig kleine, überschaubare Anlage werden Erfahrungen der Verkehrsberuhigung von der Planung an mit einbezogen. Durch enge Radien, den Verzicht auf große Sichtdreiecke und durch schmale Straßenprofile sollen die Autofahrer zu gemäßigter und umsichtiger Fahrweise im Wohngebiet angehalten werden. Die befahrbaren Wohnwege sollen durch ihre besondere Ausbildung (Verzicht auf Hochborde) sowohl dem Autofahrer als auch dem Fußgänger dienen. Abschnittsweise sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl entlang des Wohnweges vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Fahrbahnversprünge sollen eine Verkehrsberuhigung in diesem Bereich fördern.

Zur Betonung des dörflichen Charakters des Gebietes sollten niedrige Straßenleuchten (z.B. Kugelleuchten) aufgestellt werden.

Um dem steigenden Interesse nach "kleineren" Grundstücken, auch im ländlichen Bereich entgegenzukommen, werden 35 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 700 m^2 geplant; wobei das kleinste ca. 550 m^2 und das größte ca. 980 m^2 beträgt.

Zur Einfügung in die landschaftliche Umgebung sowie an das vorhandene Dorf ist neben der Geschossigkeit und der Bauweise auch eine Festsetzung über die Dachneigung getroffen.

Die vorhandenen landschaftlichen Elemente sollten möglichst weitgehend erhalten bleiben und in das Gebiet mit einbezogen werden. So werden vorhandene Knicks, die das Gebiet umgeben, unter Schutz gestellt und in größeren Bereichen ergänzt. Die dargestellte Ergänzung der Knicks, die Erstellung der Erdwälle sowie die Begrünung ist ein Bestandteil der Erschließungsanlage, da sie für die Bildung des neuen Ortsrandes von großer Bedeutung sind. Die Erschließung gilt dann als abgeschlossen, wenn die entsprechende Bepflanzung durchgeführt und angewachsen ist.

Diese Festsetzung ist im Erschließungsvertrag aufzunehmen und ggf. bei Grundstücksveräußerungen vertraglich zu fixieren.

Das vorhandene Feuchtgebiet wird als Grünfläche erhalten. Dieses wichtige Landschaftselement zieht sich in einem schmalen Streifen in das Wohngebiet hinein und setzt sich durch das Pflanzgebot für freiwachsende Hecken und Bäume bis ins Zentrum des Planungsbereiches fort. Die anzupflanzenden Bäume entlang des Wohnweges sollen durch ihre Stellung die Fahrbahnwechsel markieren und das Erscheinungsbild des Gebietes abrunden.

Durch die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung soll trotz unterschiedlicher Gestaltung der Einzelgebäude ein einheitliches Ensemble geschaffen werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die zur Deckung des täglichen Bedarfs notwendigen Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe - im Dorfkern.

Die Wasserversorgung ist aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin vorzunehmen. Die Abwässer und das Oberflächenwasser werden den zu errichtenden Klärteichen in der Ortschaft Röbel zugeleitet. Zur Trockenhaltung der Keller sind Ring- bzw. Flächendrainagen anzulegen.

Der Müll wird vom Zweckverband Ostholstein abgefahren.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Kanalisations-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Die für die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs von der Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr. 04524/8901-2-3-4) durchzuführen.

Es sind der Schleswag geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten, persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswag AG zu sichern.

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

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind, ist gemäß § 24 BBauG vorgesehen.

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

5.1 Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen 170.000,-- DM
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen, ihrer Entwässerung und Beleuchtung 610.000,-- DM
- Kosten zum Erwerb und Ausbau der öffentlichen Parkplätze 30.000,-- DM
- Erwerb und Anlage der öffentlichen Freiflächen sowie erstmalige Bepflanzung 50.000,-- DM

5.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten 860.000,-- DM
- Erschließungsbeiträge 774.000,-- DM
- Gemeindeanteil 10 % der Gesamtkosten 86.600,-- DM

5.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

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

5.4 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BBauG)

Die Kosten für die Wasserversorgung werden von den Stadtwerken Eutin umgelegt..

Röbel, den 01.03.1983



- Der Bürgermeister -

