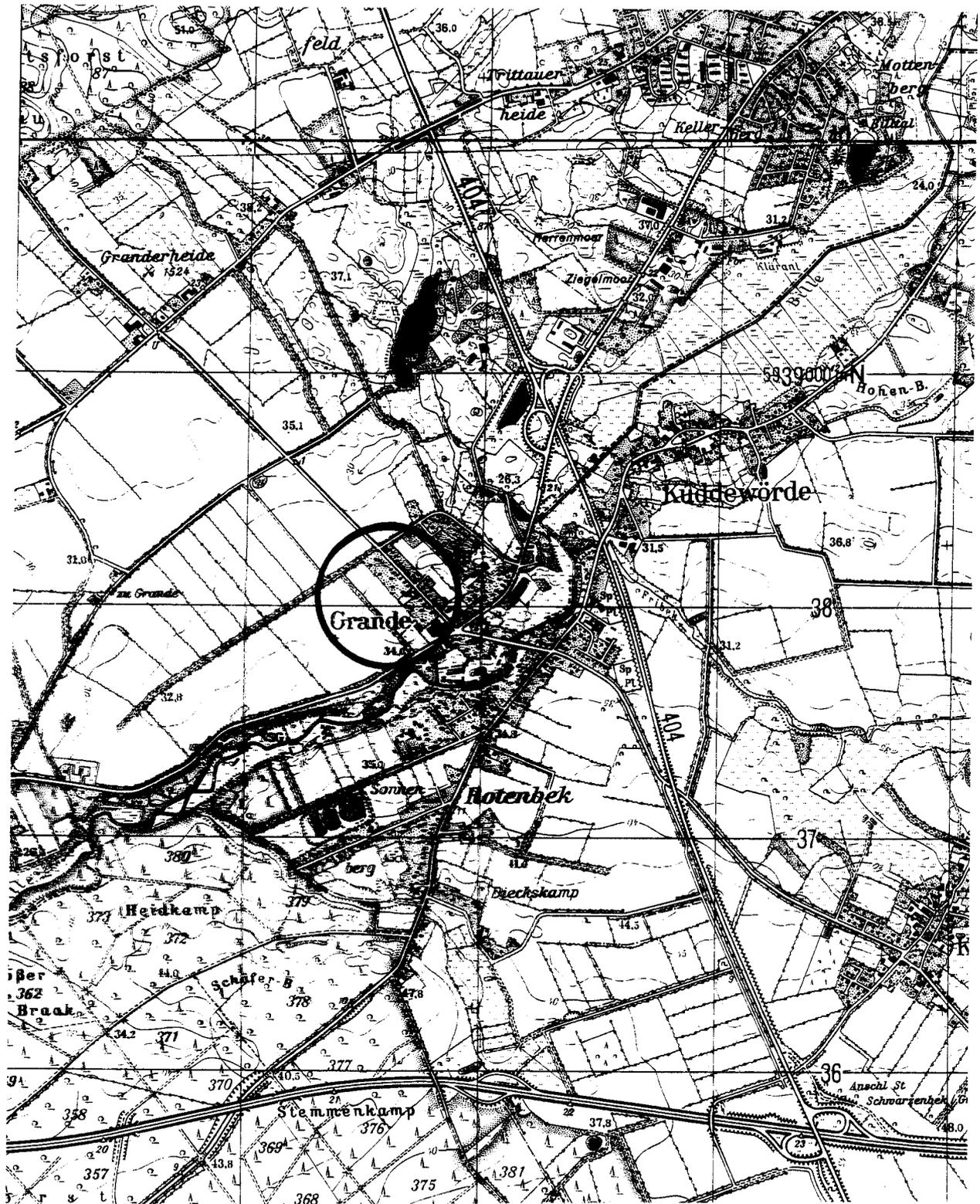


BEGRÜNDUNG

Planstand: 7. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- c. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 kommt die Gemeinde Grande einem örtlichen Baulandbedarf nach. Dies geschieht in Form einer geplanten Nachverdichtung südwestlich der Granderheidestraße, die sich aufgrund der Topographie und Lage innerhalb des Siedlungsgebietes hierfür anbietet. Die Grundstücke südwestlich der Granderheidestraße sind mit ca. 90 m Tiefe für eine Bebauung in zweiter Reihe geeignet. Die Gemeinde folgt mit diesem Bebauungsplan zur Nachverdichtung den Empfehlungen für die Bauleitplanung aus dem Erlass des Innenministers vom 05.12.1994, in dem ausdrücklich auf die Nutzbarkeit hinterliegender, unbebauter Grundstücksflächen verwiesen wird. Der Gemeinde liegen Anfragen einer Vielzahl von Grundstückseigentümern zur Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe vor. Die Gemeinde strebt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Deckung des örtlichen Baulandbedarfs für die nahe Zukunft an.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beseitigt die Gemeinde außerdem den Rechtsschein des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1, der als sogenannter „Nummernplan“ seit einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Schleswig 1989 als ungültig anzusehen ist. Für den Teilbereich des Ursprungsplanes nordöstlich der Granderheidestraße betreibt die Gemeinde in Verbindung mit der Neuaufstellung die Aufhebung.

b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grande mit seinen Änderungen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sind als Dorfgebiet bzw. an der Hamburger Straße als Gewerbegebiet dargestellt. Im Parallelverfahren betreibt die Gemeinde die 9. Flächennutzungsplanänderung, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB zu genügen.

d. Plangebiet

Durch die Satzung des Bebauungsplans Nr. 1, Neuaufstellung wird das Gebiet südwestlich der Granderheidestraße erfasst. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet.

im Norden:	nördliche Grenze des Flurstücks 115/3;
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Granderheidestraße;
im Süden:	nördliche Grenze der Hamburger Straße
im Westen:	östliche Grenze des Flurstücks 115/7 und 115/4.

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit als Siedlungsfläche mit langgestreckten rückwärtigen Gärten und als Gewerbeflächen genutzt und umfassen ca. 5,1 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet lässt sich durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen in fünf Teilbereiche untergliedern. An der Hamburger Straße besteht gewerbliche Nutzung, die im Bebauungsplan dementsprechend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird. Eine Gliederung erfolgt hier lediglich bezüglich der Eigenschaft der zulässigen Emissionen entsprechend der Untersuchung durch das Büro Masuch u. Olbrisch (vgl. Punkt 2. c Immissionen). Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt für den östlichen Teil der Gewerbefläche den Bestand mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,6; die Höhe der Gebäude wird von den zulässigen 12 m an der Hamburger Straße auf 7 m zur vorhandenen und geplanten kleinteiligen Mischgebietsnutzung im Norden herabgezont, um Verschattungen zu vermeiden. Im Westen des Plangebietes zur freien Landschaft hin wird die GRZ auf 0,4 reduziert, um einen Übergang zum Landschaftsschutzgebiet zu schaffen. Hier wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf 8 m beschränkt. Eine Vereinbarkeit mit den umliegenden Nutzungen ist gem. Immissionsgutachten gegeben.

Der an die gewerbliche Nutzung angrenzende Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit kann den teilweise schon vorhandenen Nutzungen Rechnung getragen werden, außerdem wird dieser an das Gewerbegebiet angrenzende Bereich als geeignet angesehen, sich zu einer Mischgebietsnutzung zu entwickeln, auch wenn bislang die Wohnnutzung überwiegt. Dabei sollen die gewerblichen Nutzungen vorrangig in dem Bereich an der Granderheidestraße entstehen, während für die rückwärtigen Flächen der sehr tiefen Grundstücke zur freien Landschaft hin die Wohnnutzung überwiegen soll. Dem ist durch abgestufte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Aus Gründen der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und zur Vermeidung hohen Verkehrsaufkommens sind Tankstellen im Mischgebiet unzulässig.

Zum nördlichen Ortsausgang nach Granderheide schließt sich an das Mischgebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO an. Auch hier gliedern die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise das Gebiet dahingehend, dass für die bereits vorhandene Straßenrandbebauung höhere Gebäude in verdichteter Bauweise zulässig sind als am Ortsrand. Für die Hinterlandbebauung wird die Grundfläche generell auf 130 qm bei nur zulässiger Einzelhausbebauung beschränkt, um auch bei größeren Grundstücken zum Landschaftsraum hin keine störenden Baumassen zu entwickeln. Aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind im WA-Gebiet generell die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO unzulässig; für die Hinterlandbebauung sind auch die sonst allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Damit kann dem Ruhebedürfnis der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Der Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse dient auch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen in den Bereichen mit Hinterlandbebauung.

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die Dachlandschaft und auf Garagen und Nebengebäude, um den Gestaltungsspielraum der Bauwilligen nicht unnötig zu beschränken und eine gestalterische Vielfalt im Dorf zu erhalten. Damit die bislang weitgehend einheitliche Gestaltung der Vorgärten erhalten bleibt, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Carports, Garagen und Nebengebäuden (Gartenhäuser, Schuppen u.ä.) im Vorgartenbereich.

Die Erschließung der Hinterlandbebauung erfolgt durch Geh,- Fahr- und Leitungsrechte auf den vorhandenen Grundstücken.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Grundlagen:

Gemäß **Landesraumordnungsplan** (Entwurf 1998) ist die Gemeinde Grande dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. In diesen Räumen ist, unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange, eine Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Wahrung gesunder räumlicher Strukturen anzustreben.

Das Plangebiet liegt in einem Raum, der aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten besonders für den Fremdenverkehr und die Erholung geeignet ist. Im Ordnungsraum Hamburg besitzt die landschaftsgebundene Erholung höchsten Stellenwert.

In der Planzeichnung ist ein Bereich nordwestlich der Hamburger Straße einem Raum mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems zugeordnet.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) zeigt für die Gemeinde Grande die Zugehörigkeit zum Ordnungsraum um Hamburg. Für Grande als eine Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen und besonderen Wirtschaftsräume wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann in diesen Gemeinden bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Weiteres, allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden.

Für den Bereich nordwestlich und nordöstlich der Ortslage werden die gleichen Aussagen wie im Landesraumordnungsplan getroffen (Erholung, Biotopverbund). Für einen sich westlich und nordwestlich an das Plangebiet anschließenden Großbereich wird flächig ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt. Ebenfalls dargestellt ist das bestehende Naturschutzgebiet im Bereich der Bille.

Nach den Darstellungen des **Landschaftsprogramms** (1999) liegt Grande in einem Großbereich mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Von der Ortslage Grandes bis zur Hahnheide ist ein unter Gletschern entstandenes Tunneltal dargestellt (Geotop). Ein größerer Bereich westlich der Ortslage Grandes ist als einer mit besonderen ökologischen Funktionen dargestellt, er stellt eine flächige Verbindung zwischen der Billeniederung und den ökologisch bedeutsamen Bereichen um Gro-Bensee und Trittau herum dar.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) hat für den Bereich des Plangebietes nur die Darstellung, dass es in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, und innerhalb dieses Bereiches in einem Schwerpunktbereich liegt. Westlich und nördlich grenzen flächig ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Bereich mit einer besonderen Bedeutung für die Versorgung mit oberflächennahen mineralischen Rohstoffen an. Nördlich der Ortslage Grandes, direkt westlich der B 404, ist ein Schwerpunktbereich mit einer besonderen Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausgewiesen. Südöstlich der Hamburger Chaussee ist der Niederungsbereich der Bille als Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem mit bestehendem Naturschutzgebiet dargestellt.

Der **Landschaftsplan** für die Gemeinde Grande befindet sich zurzeit in Aufstellung. Für das Plangebiet liegen daher noch keine Ergebnisse und Entwicklungsziele vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebiet als Wohnbaufläche bzw. Gewerbefläche dargestellt wird. Zu erwarten sind ebenfalls Vorschläge für Pflegemaßnahmen für den bestehenden Knick an der südwestlichen Plangebietsgrenze.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen widerspricht die geplante rückwärtige Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern den Zielen des Naturschutzes vom Grundsatz her nicht, soweit die bedeutsamen Bereiche und Flächen für den Arten- und Biotopschutz (Knick) bei der Planung Berücksichtigung finden.

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan durch einen Landschaftsplaner ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. Die Zielvorgaben übergeordneter Planungen (Landschaftsrahmenplanentwurf, Landschaftsplan) werden dabei beachtet. Der Grünordnungsplan dient zum einen der Ermittlung und Bewertung vorhandener Grünstrukturen und der entsprechenden Berücksichtigung dieser Gegebenheiten. Im Rahmen dieser Bestandsermittlung werden auch vorhandene Beeinträchtigungen erfasst und bewertet. Daneben werden Aussagen zur Grünordnung und Minimierung des Eingriffs innerhalb des Baugebietes gemacht. Eine weitere zentrale Aufgabe des Grünordnungsplanes stellt die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung dar. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben werden die Eingriffe bewertet und Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Die zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung geeigneten Inhalte des GOP werden als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen. Der Grünordnungsplan kann neben der Begründung eingesehen werden.

Bestand:

Das Plangebiet umfasst hauptsächlich Wohnbauflächen südwestlich der Granderheide Straße. Hinzu kommt die Fläche des Gewerbebetriebes im Winkel zwischen Granderheide Straße und Hamburger Straße. Die Wohnbauflächen werden überwiegend intensiv genutzt und sind in der Gesamtheit nach den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ als Flächen ohne eine besondere Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen. Flächig schützenswerte Bereiche kommen im Norden des B-Plangebietes vor, dort hat sich auf zwei Flurstücken (3/27 und 3/123) im Laufe der Zeit durch Sukzession eine lichte Junggehölzfläche mit ca. 3-4 m hohen Stieleichen herausgebildet. Die Krautschicht ist artenarm und von wenigen Nitrophyten beherrscht. Im straßenseitigen Bereich dieser Flurstücke besteht nach § 34 BauGB bereits Baurecht.

Eine weitere, zurzeit in Sukzession befindliche Fläche findet sich im Bereich des Gewerbegebietes, hier wurde wahrscheinlich erst 1995 die landwirtschaftliche Nutzung eingestellt, seitdem hat sich eine wärme- und zumeist stickstoffliebende Beifuß-Diestel-Flur herausgebildet. Die Fläche ist bereits rechtlich der genehmigten gewerblichen Nutzung zuzurechnen.

Südwestliche Begrenzung der Wohnbebauung bildet ein z.T. sehr stark siedlungsbedingt überformter Knick nach § 15b LNatSchG, ein weiterer Knick grenzt die Gewerbeflächen nach Südwesten und Südosten hin ab. Nordwestliche Abgrenzung der Wohnbebauung bildet ebenfalls ein Knick, der Bestandteil eines Redders ist, dahinter liegt die freie Landschaft mit monotonen Landwirtschaftsflächen. Im Südwesten grenzt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche an. Der Redder ist als intakt zu bezeichnen, der Knick der Gewerbeflächen ebenfalls. Alle Knicks sind in ihrer Ausprägung den Eichen-Birken-Knick zuzuordnen.

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

§ 15a LNatSchG-Biotopie kommen im Plangebiet nicht vor. Gewässer sind nur in Form von kleinen Gartenteichen vorhanden. Es herrschen keine besonderen Bodenverhältnisse vor, die anstehenden Bodenarten sind Sand bzw. lehmiger Sand.

Das gesamte Plangebiet weist eine Größe von etwa 5,2 ha auf, der direkt vom Eingriff betroffene Bereich (rückwärtige Grundstücksbereiche der vorhandenen Wohnbebauung, sowie geringfügig der vorhandene Wohnbestand durch die Anlage von GFL-Flächen) hat eine Fläche von ca. 3,4 ha.

Für die Gewerbeflächen werden lediglich die bereits genehmigten Nutzungen festgeschrieben, woraus kein Eingriff abzuleiten ist. Die in § 17 BauNVO zulässige GRZ von 0,8 wird durch die Festsetzung von GRZ 0,6-0,4 erheblich unterschritten, wodurch der Lage am Ortsrand Rechnung getragen werden soll.

Historische Kulturlandschaftsteile nach § 2 (1) Nr. 13 BNatSchG und § 1 (2) Nr. 17 LNatSchG kommen außer den angesprochenen Knicks im Plangebiet nicht vor.

Darstellung des Eingriffs, Ausgleich und Ersatz:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG in Abhängigkeit von der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der baurechtlichen Änderungen zu berücksichtigen. Ein Eingriff ist also immer dann anzunehmen, wenn der B-Plan zu schwereren Beeinträchtigungen führt, als nach altem Recht zulässig wäre. Minimierungsregelungen und die Eingriffsbewertung erfolgen für die einzelnen betroffenen Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften getrennt.

Durch die geplante rückwärtige Bebauung wird in den vom Eingriff betroffenen Bereichen eine Bodenversiegelung und Änderung der Nutzungsintensität vorgenommen. Die Flächen für Vegetation, Luft- und Wasseraustausch und die damit in Verbindung stehenden Wohlfahrtswirkungen werden verringert. Darüber hinaus ist von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des auf den südwestlichen Grundstücksbereichen stockenden Knicks auszugehen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild sind vergleichsweise gering.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für die Bodenversiegelung (Überbauung, GFL-Flächen und zusätzliche Versiegelung) hat eine Größe von rund **1.700 qm**. Ausgehend von einer nachhaltigen Knickbeeinträchtigung werden bei gleichzeitiger Knicksanierung pro lfd. m Knickbeeinträchtigung 5 qm Ausgleichsfläche angesetzt, was bei einer Knicklänge von 350 m zu einer Ausgleichsflächenforderung von **1.750 qm** führt.

Für die rückwärtigen Flurstücksbereiche der Flurstücke 3/27 und 3/123 wird davon ausgegangen, dass eine Kompensation erreicht werden kann, wenn die direkt überplante Fläche (o. Knickfläche und Knickschutzstreifen) in einem Verhältnis von 1:1 ausgeglichen wird, worauf die für die Bodenversiegelung ermittelte Ausgleichsforderung angerechnet werden kann. Die sich hieraus ergebende Flächenforderung beträgt **1.000 qm**. Die Gesamtgröße der aus der Eingriffsbilanzierung resultierenden Ausgleichsflächenforderung beträgt somit rund **4.450 qm**.

Nach den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt sollten als Ausgleich nach Möglichkeit naturnahe Biotopie auf vormals intensiv genutzten Flächen **angelegt** werden. Da im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung keine geeigneten Flächen für einen Ausgleich zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde entschieden, auf einen Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zu verzichten.

Trotzdem möchte die Gemeinde Grande einen Ausgleich erbringen und hat dafür eine intensiv als Grünland genutzte Fläche ca. 700 m nordöstlich des Plangebietes im Vorwege angekauft und somit für die Ziele des Naturschutzes gesichert. Die Fläche befindet sich seitdem in Sukzession, ist aber rein rechtlich eine landwirtschaftliche Nutzfläche und könnte jederzeit wieder als solche genutzt werden. Sie liegt gem. Aussage des Landschaftsrahmenplanes in einem Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, und innerhalb dieses Gebietes in einem Schwerpunktbereich. Aufgrund der bereits zu erkennenden Wertigkeit der Fläche ist nach Vorgesprächen mit dem Kreis eine angemessene Anrechenbarkeit gegeben, wenn die Fläche mit dem Faktor 0,25 als Ausgleichsfläche angerechnet wird. Konkret bedeutet dies, dass die geforderten 4.450 qm auf dieser Fläche in einer Größe von **19.500 qm** untergebracht werden können. Eine Reduzierung auf die rein rechnerische Mindestforderung von 17.800 qm ist aufgrund des Flächenzuschnitts nicht sinnvoll und daher nicht beabsichtigt. Die Gemeinde sichert die Umlegung der Ausgleichskosten und den dauerhaften Bestand der Fläche durch Verträge. Pflegemaßnahmen für diese Ausgleichsfläche sind vorerst nicht erforderlich, da sie sich in Sukzession befindet. Über einzelne Pflegemaßnahmen in Zukunft kann heute noch nicht entschieden werden, da diese von der Entwicklung der Fläche abhängen.

Neben der Ausgleichsfläche werden im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich vorgenommen. Minimierend für nahezu alle Schutzgüter wirkt sich die vergleichbar geringe überbaubare Fläche von 130 qm im WA-2- bzw. 200 qm in MI-2-Gebiet aus. Ausgehend von grundsätzlich guten Sickermöglichkeiten (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte, Stand 1986) sowie der vor Ort angetroffenen oberflächennahen Bodenarten wird eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser festgesetzt. Je nach Art und Weise der Versickerung ist eine Genehmigung durch die untere Wasserbehörde erforderlich. Es werden verschiedene gestalterische Regelungen zur Einpassung der Bebauung in das bestehende Ortsbild getroffen, die Lage der Baufenster berücksichtigt die Knicks. Für zusätzliche Versiegelungen im Eingriffsbereich sowie für die GFL-Rechte werden wasser- und luftdurchlässige Beläge über einem ebenfalls durchlässigen Unterbau festgesetzt. Vermeidend wird ein 3 m breiter Knickenschutzstreifen festgesetzt, der durch eine einmalige Mahd im Herbst jedes Jahres zu einer mesophilen Gras- und Krautflur zu entwickeln ist und in dem ein Knickgraben als Überlaufspeicher für die Sickermulden bei Starkregenereignissen anzulegen ist. Ausgleichend soll der bestehende Knick fachgerecht mit den Arten des Eichen-Birken-Knicks saniert werden. Allgemein grünordnerisch wird westlich der Gewerbefläche eine Knickneuanlage vorgesehen. Zusätzlich soll auf jedem rückwärtigen Baugrundstück ein heimischer Laubbaum oder ersatzweise zwei Obstgehölze angepflanzt werden. Die Knicks im Bereich der Gewerbeflächen erhalten auch Knickenschutzstreifen, die als Maßnahmenflächen ausgewiesen werden. Erhaltenswerte Bäume sowie die Knicks werden mit einem Erhaltungsgebot versehen, auch wenn sie bereits nach Landesnaturschutzgesetz unter Schutz stehen.

Der Bebauungsplan nimmt unter den Empfehlungen ohne Normcharakter einige nicht festsetzbare, für den Naturhaushalt jedoch wichtige Handlungsgebote, auf, die allen Beteiligten ein besseres Verständnis für die Belange der Landschaftsökologie vermitteln sollen. Zusätzlich werden Erläuterungen zu den Festsetzungen gegeben.

Die überschlägig ermittelbaren **Kosten für den Ausgleich** gliedern sich wie folgt:

Flächenankauf der Maßnahmenfläche:	ca. 1,50 DM/qm
Einheimischer Laubbaum:	ca. 50,00 DM
Knickausbesserung pro lfd. m:	ca. 30,00 - 50,00 DM
bei Eigenleistung nur Pflanzen:	ca. 15,00 DM/lfd. m
Knickneuanlage	ca. 50,00 - 100,00 DM/lfd. m

Beispiel rückwärtiges Grundstück im Bereich der GR 130, 20 m zu sanierender Knick:

Flächenforderung: Bodenversiegelung:	52 qm = 76,50 DM
Fläche f. Knickbeeinträchtigung:	100 qm = 150,00 DM
Knicksanierung 20 lfd. m:	300 - 1.000,00 DM
Heimischer Laubbaum:	ca. 50,00 DM

Zu erbringender Ausgleichsaufwand: 580,00 - 1.280,00 DM, je nach Eigenleistung

c. Immissionen

Verkehrslärm

Im straßennahen Bereich der Gewerbeflächen sind aufgrund des Verkehrslärms von der Hamburger Straße (L 94) die Orientierungswerte der DIN 18005/1/1 überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen wären unverhältnismäßig. Ersatzweise werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gewerbelärm

Durch den nächtlichen Betrieb des landwirtschaftlichen Betriebes ergeben sich Konflikte sowohl im Bestand als auch im Bereich der neu hinzutretenden Bauflächen des Plangeltungsbereiches. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und VDI 2058/1 durch etwaigen nächtlichen Betrieb der Getreidetrocknungsanlage werden für hinnehmbar gehalten, da sie nur sehr selten auftreten (nicht jedes Jahr).

Die Überschreitungen im Bestand durch den nächtlichen Traktorbetrieb (morgens vor 6.00 Uhr) lassen sich im Rahmen des B-Planes nicht vermeiden. Da der B-Plan diesen Konflikt weder erzeugt noch verschärft, kann dieser Sachverhalt für die bereits vorhandene Bebauung akzeptiert werden. Um Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch im B-Plan zusätzlich mögliche Bebauung zu vermeiden, wird die Anordnung von Schlafräumen zuzuordnenden Fenstern im Bereich von Fronten mit Immissionsrichtwert-Überschreitungen nicht zugelassen.

Ohne Einschränkung der Emissionen der Gewerbeflächen würden sich Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005/1 ergeben. Deshalb werden die Emissionen der Gewerbeflächen für den Nachtzeitraum begrenzt. Für die vorhandenen Betriebe bedeutet dies, dass bezüglich des Kühlaggregats der Firma wdi Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind (vgl. Lärmuntersuchung Abs. 5.1.4.2.); dies ergibt sich auch aus immissionschutzrechtlicher Sicht. Die Gemeinde wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes durch einen städtebaulichen Vertrag sicherstellen, dass die Einhausung des Kühlaggregats rechtzeitig erfolgen wird. Die Kosten hierfür werden die begünstigten Grundstückseigentümer tragen.

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist der Nachweis der Einhaltung der Emissionsprüfung bei erheblich lärmemittierenden Betrieben wie folgt zu führen:

- Ableitung des max. zulässigen Beurteilungspegelanteils für den jeweiligen Betrieb aus dem festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach Anhang A.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998.
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, den wie o.g. ermittelten max. zulässigen Beurteilungspegelanteil für den betrachteten Betrieb einzuhalten.

Mit den genannten Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten. (Ausnahme: Die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes überschreiten den Immissionsrichtwert nachts im Bestand). Die rechnerischen Überschreitungen der Orientierungswerte sind geringfügig und können deshalb hingenommen werden.

Die Lärmuntersuchung kann neben der Begründung eingesehen werden.

Geruchsimmissionen

In der Nähe des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, auf denen Rinderhaltung betrieben wird. Die von der Landwirtschaftskammer vorgegebenen Radien von 125 m zu geplanter Wohnbebauung werden eingehalten.

Innerhalb des Mischgebietes wird eine Räumerei betrieben. Die örtlichen Gegebenheiten, und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind in einem Geruchsgutachten (TÜV Nord) aufgearbeitet worden. Benachbarte Wohngrundstücke werden erheblich berührt. Da der Räumereibetrieb bauordnungs- und immissionsrechtlich nicht genehmigt ist, und diese Anlage in der betriebenen Größenordnung in Nachbarschaft zur Wohnnutzung problematisch erscheint, geht die Gemeinde von einer Rücknahme der Nutzung aus. Von den Aufsichtsbehörden ist inzwischen eine Nutzungsuntersagung ergangen. Die nun beantragte Nutzung des Betriebes wird sich an der umgebenden Wohnnutzung zu orientieren haben. Im entsprechenden Genehmigungsverfahren wird eine gutachterliche Aussage notwendig.

d. Erschließung

Die bereits bebauten Grundstücke sind über die Granderheidestraße und die Hamburger Straße erschlossen. Für die Hinterlandbebauung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundstücksweise festgesetzt. Der private, ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen in der Granderheidestraße am Straßenrand ausreichend zur Verfügung.

3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des geplanten Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Grande sichergestellt.

Die **Oberflächenentwässerung** des Baugebietes erfolgt für die bereits vorhandene Bebauung über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Auf den neu geschaffenen Baugrundstücken soll das unbelastete Oberflächenwasser versickert werden, bzw. in den neu anzulegenden Knickgraben an der südwestlichen Grundstücksgrenze geleitet werden. Eine Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers erscheint nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte Schleswig-Holstein² grundsätzlich in dem betreffenden Bereich möglich, da Sande und Kiese anstehen und diesen quartären Ablagerungen eine günstige Durchlässigkeit beigemessen wird.

Nicht zur Versickerung geeignetes Oberflächenwasser durch im Mischgebiet oder Gewerbegebiet neu entstehende gewerbliche Nutzungen ist auf den eigenen Baugrundstücken zu behandeln und anschließend zu versickern. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen wird dies

² Hrg.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Maßstab 1:200.000, Kiel 1986

für möglich erachtet, Flächen für die Behandlung von Regenwasser werden im B-Plan nicht festgesetzt, um einem individuellen Planungsspielraum bestehen zu lassen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Ein Anschluss an die örtliche Kanalisation kann nach Behandlung vorgesehen werden. Für die Bestandssituation wäre nach Stand der Technik schon eine Regenwasserbehandlung erforderlich, bei betrieblichen Veränderungen sind die aktuellen Anforderungen nachzuweisen. Da der Bebauungsplan in die bestehenden Strukturen nicht eingreift und der Generalentwässerungsplan gegenwärtig bearbeitet wird, wird ein Regelungsbedarf für den Bestand hinsichtlich der Entwässerung nicht vorgesehen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Gemeinde Grande.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle in Grossensee, Tel. 04154 - 99630, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des **Fernmeldenetzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 5 Hamburg, SuN, Postfach 905000 in 21071 Hamburg, Tel. 040 - 7668-8550, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Dies gilt auch bei Einzelmaßnahmen.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit **Erdgas** erfolgt über die Hamburger Gaswerke. Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen und abzweigende Hausanschlüsse. Rechtzeitig vor Erdarbeiten muss die genaue Lage der Leitungen bei HEINGAS erfragt werden.

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

4. Billigung der Begründung

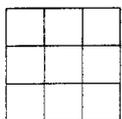
Die Begründung zum B-Plan Nr. 1, Neuaufstellung und Teilaufhebung der Gemeinde Grande wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.06.2000 gebilligt.

Grande, 25. 9. 00



A. Heveler
Bürgermeister

Planverfasser



[Signature]
PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT