

GEMEINDE GRANDE

Kreis Stormarn

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2,  
2. Änderung und Ergänzung

für das Gebiet

"K l i n g s b e r g"

Bereich zwischen  
Granderheidestraße,  
Tannenweg und  
Möllner Landstraße.

### Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Grande wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 20. März 1974 genehmigt. Eine erste vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG wurde durch Bekanntmachung vom 16. Februar 1976 rechtsverbindlich.

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung wurde im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 5. Mai 1970 bestätigt.

Trotz dieser ersten vereinfachten Änderung hat sich bei der wirtschaftlichen Prüfung des Bebauungsplanes gezeigt, daß eine Realisierung dieses Planes in vertretbarem Rahmen nicht möglich sein wird.

Zwischenzeitlich hat die "Grundstücksgesellschaft Klingsberg GBR" mit Ausnahme der Grundstücke 1 bis 7, die auch weiterhin im Eigentum der Gemeinde bleiben, sowie des Bauplatzes für das Feuerwehrgerätehaus, das Baugebiet übernommen. Die Erschließung des Baugebietes ist durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Grundstücksgesellschaft gesichert.

### Gründe zur Aufstellung der zweiten Änderung und Ergänzung:

Der bisher gültige Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich 13 freistehende Einfamilienhäuser und 33 Reihenhäuser aus. Daraus ergibt sich eine Anzahl der Wohneinheiten von 46 Stück.

Es mußte jedoch festgestellt werden, daß eine Nachfrage nach Reiheneigenheimen in Gemeinden mit relativ geringer Einwohnerzahl nicht besteht. Auch sind Baugrundstücke in der bisher vorgesehenen Größe wegen des sehr hohen Erschließungsaufwandes wirtschaftlich nicht zu vertreten.

So haben die vorgenannten wirtschaftlichen Gründe aber auch städtebauliche Aspekte zur Änderung des

bisherigen Planes Anlaß gegeben.

Inhalt der Änderung und Ergänzung:

Die vorliegende neue Planung sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor. Dabei werden teilweise Grundstücke als sog. "Pfeifenstielgrundstücke" an die zugehörige Verkehrsfläche angeschlossen. Nur in einem Falle ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich, um dieses Grundstück erschließen zu können.

Durch diese Planung ist eine wirtschaftlich rentable Lösung der Erschließung möglich, die zu tragbaren Kosten der Baugrundstücke führt.

Eine konkrete Festsetzung der Dachform ist nicht erfolgt, so daß auch ausnahmsweise Hausgruppen mit Flachdächern entstehen können.

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft wurde durch die Satzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG für die Randzonen des B-Plan-Bereiches ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Durch die zusätzliche Festsetzung des Erhaltungsgebotes nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG soll der Verbleib dieser Anpflanzung gewährleistet werden.

Das Gleiche gilt für einen Grüngürtel, der sich in der Mitte des Baugebietes von Ost nach West erstreckt und die beiden Bauabschnitte auch optisch voneinander trennen soll.



geändert ge  
Erlaß des Herrn  
Innenministers  
vom 15. Juli 1977

Als weitere Gliederungsfläche innerhalb des Baugebietes wird zwischen den Grundstücken Nr. 9 und Nr. 10 eine Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

Am Rande dieser Grünfläche ist eine Wegeverbindung beider Bauabschnitte vorgesehen, die in einer Breite von 3,20 m so befestigt wird, daß sie ggf. auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann.

Durch diese Bebauungsplansatzung werden nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG gleichzeitig die erhaltenswerten Bäume sowie Knicks als zu erhalten festgesetzt. Weil noch nicht abzusehen ist, in welchem Maße der in der Nordost-Ecke befindliche Bestand an

Bäumen und Büschen durch die zu erstellenden Gebäude entfallen muß, wurde auf eine detaillierte Festsetzung der Erhaltung für diesen Bereich verzichtet. Den Bauherren wird jedoch nahegelegt, den vorhandenen Bestand weitgehendst zu schonen.

Außerdem wird durch den Bebauungsplan ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt, auf dem entsprechend dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit ein Feuerwehrgerätehaus errichtet wird.

Die Flächen für Versorgungsanlagen und für ein Pumpwerk zur Abwasserbeseitigung werden räumlich von den der Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen getrennt.

Die Ergänzungsflächen gegenüber dem B-Plan Nr. 2 wurden in dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

Es handelt sich dabei um

"A" ein Teilstück der Parzelle 84/1, das derzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 unbeabsichtigt in den Bereich des B-Planes übernommen wurde. Diese Teilfläche mit einer Größe von ca. 285 qm soll künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sein. In soweit wird der Bereich des Bebauungsplanes reduziert.

"B" eine Ergänzung um einen ca. 4 m breiten Streifen, um im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer bebaubare Grundstücke im "Kopfbereich" der Kehre (Grundstücke Nr. 35 und Nr. 36) zu erhalten.

"C" Die Erweiterung des Bebauungsplanbereiches bis an die tatsächlich bestehende Parzellengrenze zwischen den Parzellen 81/2 und 79/7.

Der vorliegende Bebauungsplan weist 46 Grundstücke aus. Diese sollen in zwei zeitlich von einander getrennten Bauabschnitten realisiert werden. Als erster Bauabschnitt soll die Bebauung des südlichen Planungsbereiches (Nr. 20 bis Nr. 46) erfolgen.

Die 2. Änderung und Ergänzung weist damit die gleiche

Anzahl der Wohneinheiten (WE) gegenüber der ursprünglichen Planung aus. Zusätzlich ist für Teilbereiche dieses Bauleitplanes mit sehr großen Grundstücken die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,3 auf 0,25 reduziert worden. Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 700 qm betragen.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist innerhalb des B-Plan-Bereiches im Wege gütlicher Vereinbarung bzw. durch den bereits abgeschlossenen Erschließungsvertrag vorgesehen. Sollten derartige Vereinbarungen nicht oder nur zu nicht für die Gemeinde tragbaren Bedingungen möglich sein, sind die Maßnahmen nach dem BBauG, wie sie aus der Spalte 12 des beigefügten Eigentümerverzeichnis hervorgehen, anzuwenden.

Erschließung:

Verkehr:

Das Baugebiet wird von den Erschließungsstraßen "A" und "B" erschlossen. Der Ausbau erfolgt nach RAST-E unter Berücksichtigung hiernach vorzusehender Kehren.

Die Grundstücke 3, 4 und 5 werden durch einen befahrbaren Wohnweg mit Kehre gem. den Forderungen der RAST-E erschlossen. Im Einmündungsbereich in die Straße "A" ist eine Fläche zum Abstellen von Müllgefäßen der rückwärtig belegenen Grundstücke vorgesehen.

Der Ausbau des "Tannenweges" soll entsprechend der Anregung des Kreises Stormarn mit einem Straßenprofil von 5,50 m sowie einem einseitigen Fußweg von 1,70 m erfolgen.

Für die Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen in den "Tannenweg" sind Anfahrtsichtweiten und Haltesichtweiten gem. RAST-E Abs. 6.5.5 eingetragen worden. Die von diesen Sichtflächen betroffenen Grundstücksteile sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen und Bewuchs wurden auf eine maximale Höhe von 0,70 m beschränkt.

Für die Einmündungsbereiche des "Tannenweges" in die B 404 (Möllner Landstraße) und K 99 (Granderheidestraße) sind nach RAST-E Abs. 6.5.5 lediglich Anfahrtsichtweiten für Entwurfsgeschwindigkeiten von 60 km/h (B 404) bzw. 50 km/h (K 99) verwendet worden, da in diesen Bereichen durch verkehrslenkende Maßnahmen ohnehin eine gefahrlose Verkehrsregelung vorgesehen werden muß.

Die Gehwegeführung des "Tannenweges" erhält Anschluß an das Gehwegenetz der Gemeinde an der B 404 und der K 99.

#### Ruhender Verkehr:

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind Garagen und Stellplätze entsprechend den Forderungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der jeweils gültigen Fassung auf den Grundstücken nachzuweisen.

Grundstückszufahrten werden lediglich in den Bereichen der Grundstücke festgesetzt, die von Sichtflächen betroffen sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, da innerhalb der Sichtflächen Grundstückszufahrten nicht angelegt werden dürfen.

Öffentliche Parkflächen sind in ausreichender Anzahl im Verhältnis von mindestens einem Parkplatz pro drei Wohneinheiten im Bereich der Verkehrsflächen ausgewiesen.

#### Versorgung:

Die Wasserversorgung soll durch eine zu erstellende Tiefbrunnenanlage mit Aufbereitung erfolgen. Der Standort des Brunnens ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück 88 der Flur 3 (Große Koppel), das an den "Tannenweg" angrenzt, aber außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegt, in einem ausreichenden Abstand von der Wohnbebauung vorgesehen. Eine ggf. notwendige Festsetzung einer "engeren Schutzzone" kann als gesichert angenommen werden.

Die Aufbereitungsanlage soll auf der "Versorgungsfläche" im nordöstlichen Plangeltungsbereich erstellt werden.

Soweit möglich sollen an die Wasserversorgung auch weitere angrenzende Grundstücke angeschlossen werden.

Diese Gebietsversorgung gilt jedoch nur als Zwischenlösung, da die Planung zur Versorgung der Gemeinde

geändert gem.  
Erlaß des Herrn  
Innenministers  
vom 15. Juli 1977



aus überörtlichen Versorgungsnetzen bereits vorgesehen ist.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Netz der Schleswig. Für den Bereich des Baugebietes soll im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger eine Transformatorstation errichtet werden.

Die Telefonversorgung ist durch die Deutsche Bundespost, Ortsnetz Trittau, gesichert.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

#### Abwasserbeseitigung:

Die Gemeinde Grande hat bereits Generalpläne für die Abwasserbeseitigung aufstellen lassen. Danach ist der Anschluß der Gemeinde an das Klärwerk der Gemeinde Trittau vorgesehen.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes soll der Ausbau eines ersten Bauabschnittes dieser Generalplanung erfolgen. Das Baugebiet wird über eine zu erstellende Pumpanlage an diese Hauptabwasserleitung zum Klärwerk Trittau angeschlossen.

Das in dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll über die entlang der B 404 verlaufende ausreichend dimensionierte Regenwasserleitung dem natürlichen Vorfluter "Bille" zugeleitet werden.

#### Immissionsschutz:

Der Herr Minister für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein nahm mit Erlaß vom 24. 1. 1977 -Az. VII/401 a - S 4 / 57 / 29 - als Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG Stellung. Bei dieser Stellungnahme wurde davon ausgegangen, daß bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf der B 404 (von ca. 10.000 Kfz/

24 h) und auf der K 99 berücksichtigt werden und das Baugebiet ausreichend geschützt ist.

Rückfragen beim zuständigen Gewerbeaufsichtsamt Lübeck sowie dem TÜV Hamburg haben ergeben, daß bei der Lage des Baugebietes derartige Störungen nicht zu erwarten sind. Exakte Werte könnten jedoch, bezogen auf den heutigen Verkehrsablauf, erst durch entsprechende Messungen ermittelt werden.

Auf Grund der topographischen Gegebenheiten des Geländes, der vorhandenen Bebauung an den ggf. störend wirkenden Verkehrsflächen sowie des guten Zustandes der Fahrbahn der B 404 und der zusätzlichen Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h werden spezielle Festsetzungen zum Schutz vor Schallemissionen im Rahmen von Festsetzungen durch den Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten. Trotzdem wird der Bebauungsplanbereich durch Erhaltungsgebote für bestehende Knicks und durch Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher zusätzlich von einem Grüngürtel mit höherem Bewuchs eingefaßt.

Voraussichtlich entstehende Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Baugebietes wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 Abs. 6 BBauG überschlägig wie folgt ermittelt:

1. Straßenbau

- |   |               |
|---|---------------|
| a) Ausbau "Tannenweg"<br>einschl. Parkplätze, Gehwege und Grunderwerb | 276.000,-- DM |
| b) Ausbau Straße "A"<br>einschl. Parkplätze, Gehwege und Grunderwerb  | 65.000,-- DM  |
| c) Ausbau Straße "B"<br>einschl. Parkplätze, Gehwege und Grunderwerb  | 110.000,-- DM |
| d) Ausbau Weg "A"<br>einschl. Kehre, Gehweg und Grunderwerb           | 15.000,-- DM  |
| e) Ausbau Weg bei Grundstück 30<br>einschl. Grunderwerb               | 4.000,-- DM   |



f) Weg "10 / 22"  
einschl. Ausbau und  
Gründerwerb 10.000,-- DM

Position 1 480.000,-- DM  
=====

2. Straßenbeleuchtung

a) Tannenweg,	18 Stück	27.000,-- DM
b) Straße "A",	3 Stück	4.500,-- DM
c) Straße "B",	7 Stück	10.500,-- DM
d) Weg "a",	1 Stück	1.500,-- DM
e) Weg bei 30,	1 Stück	1.500,-- DM
f) Weg "10/22",	2 Stück	3.000,-- DM

Position 2 48.000,-- DM  
=====

3. Wasserversorgung

a) Brunnen mit Aufbereitung	40.000,-- DM
b) Wasserleitungen einschl. Hauszuleitungen, Schieber usw.	90.000,-- DM

Position 3 130.000,-- DM  
=====

4. Abwasserbeseitigung

a) Pumpwerk, einschl. Hauptanschluß	38.000,-- DM
b) Abwasserleitungen im Bau- gebiet einschl. Hauszu- leitungen, Schächte usw.	232.000,-- DM

Position 4 270.000,-- DM  
=====

5. Oberflächenentwässerung

a) Abwasserleitungen, ein- schl. Hauszuleitungen, Schächte usw.	145.000,-- DM
b) Verbesserung der Vorflut- verhältnisse	35.000,-- DM

Position 5 180.000,-- DM  
=====

