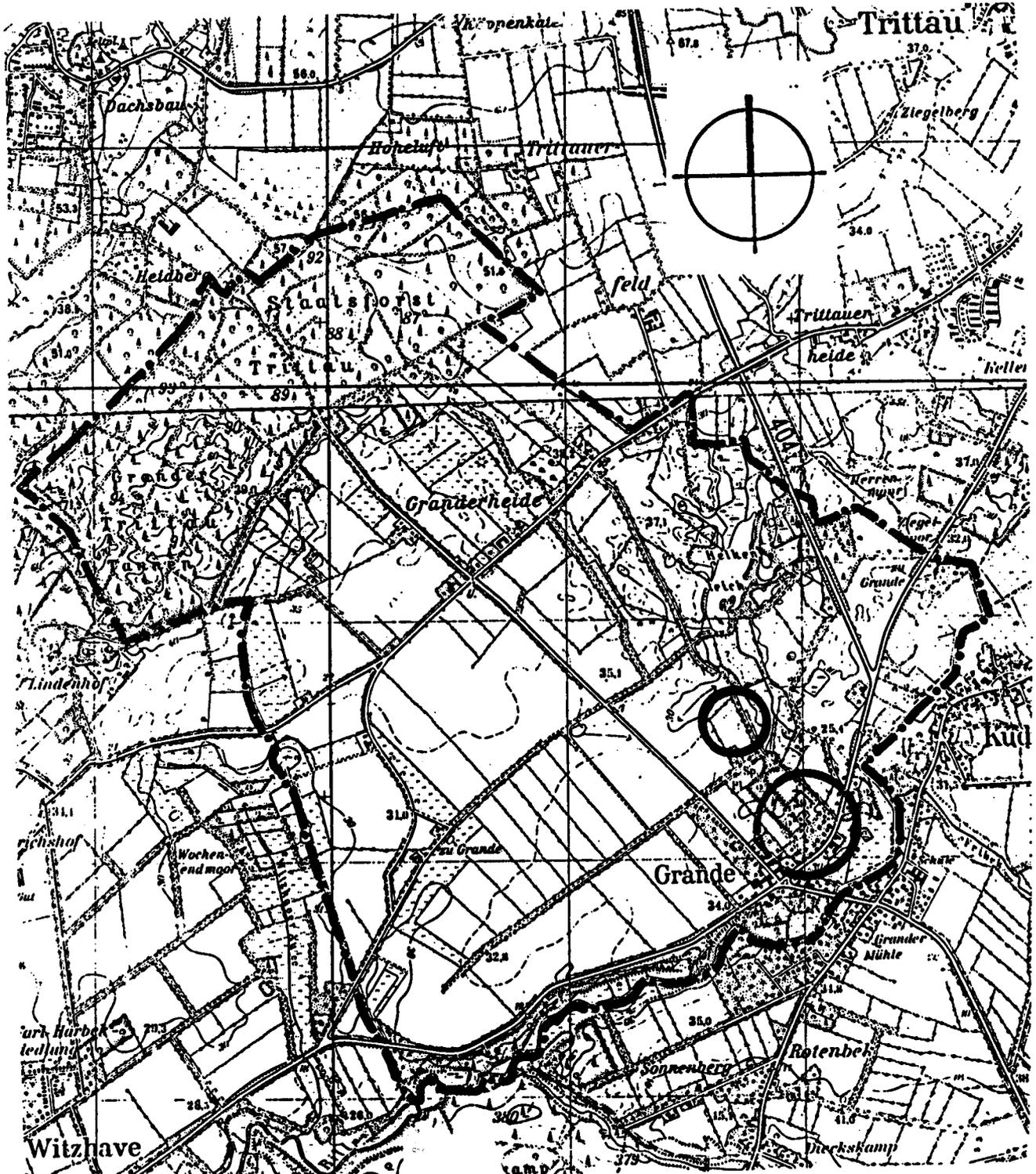


Gebiet: Westlich Tannenweg, zwischen Klingsberg und Möllner Landstraße
und Große Koppel, nordwestlich Tannenweg

B E G R Ü N D U N G

Planstand: 2 . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

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

2. Planinhalt

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

3. Ver- und Entsorgung

4. Beschluß über die Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Anfang der 80er Jahre hat die Gemeinde Grande mit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 3 begonnen. Für den unbebauten Bereich zwischen Möllner Landstraße und der in den 70er Jahren entstandenen Bebauung Klingsberg wurde ein umfassendes Baukonzept entwickelt. Dies umfaßte den Bereich zwischen Tannenweg und Granderheider Straße. Der Geltungsbereich des B-Plan 3 sollte einen ersten Abschnitt dieser inneren Bebauung bilden. Die Planung wurde 1987 aufgrund der fehlenden Zustimmung der Landesplanungsbehörde unterbrochen. Die Bevölkerungsentwicklung Grandes in den vergangenen Jahren war der Grund, die Realisierung des Bebauungsplangebietes bis 1994 zu strecken.

1992 hat die Gemeinde das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen. Aufgrund der zahlreichen Nachfragen möchte die Gemeinde örtlichen Bauinteressenten Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde sieht sich einem **d r i n g e n d e n** kurzfristigen **B e d a r f a n** **B a u g r u n d s t ü c k e n** örtlicher Baulandbewerber gegenüber. Die Anfragen werden seit 1993 in Bewerberlisten geführt.

Das letzte Bebauungsgebiet in der Gemeinde Grande wurde Anfang der 70er Jahre ausgewiesen. Der Bereich ist seit Ende der 70er Jahre bebaut. Zusammenhängende Bebauung ist in den vergangenen 20 Jahren nicht entstanden. Letzte verfügbare Baulücken wurden Ende der 80er Jahre im Tannenweg bebaut. Die Gemeinde stellt fest, daß durch die beschränkten Baumöglichkeiten in den vergangenen Jahren, nunmehr ein **d r i n g e n d e r** **W o h n b e d a r f** in der Gemeinde Grande besteht. Nach dem Wohnbaulandgesetz sollen deshalb die Vereinfachungen in Anspruch genommen werden, um in kurzer Zeit den örtlichen Baulandbedarf zu befriedigen.

In der Gemeinde Grande sind Baugrundstücke bzw. Baulücken nicht mehr verfügbar. Um Spekulationskäufe zu vermeiden, hat die Gemeinde den unbebauten Bereich im B-Plan 3 gekauft. Dadurch sollen die Baulandpreise auf einen für örtliche Bewerber finanzierbaren Preis gehalten werden. Darüber hinaus will die Gemeinde so die Vergabe der einzelnen Grundstücke steuern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen im unbebauten Innenbereich etwa 17 bis 20 Baugrundstücke entstehen. Dadurch soll der bekannte örtliche Baulandbedarf in der Gemeinde gedeckt werden. In den bebauten Straßenrandbereichen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert werden.

b. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt einen Bereich zwischen der Bebauung Klingsberg und der Möllner Landstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten:	Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 84/1, nordwestliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 81/38, 79/20 und 79/14;
im Nordosten:	südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Tannenweges
im Südosten:	nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Möllner Landstraße
im Südwesten:	nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6/5 Teilungslinie innerhalb des Flurstückes 84/1

Das Plangebiet ist im Innenbereich unbebaut und stellt sich z. Zt. als brachliegende Obstwiese dar. Die Straßenrandbereiche sind im Tannenweg einzeilig und in der Möllner Landstraße auch in einer zweiten Bauzeile bebaut. Das Plangebiet umfaßt ca. 3,6 ha.

Zusätzlich zum Baugebiet wird der Plangeltungsbereich um eine Ausgleichsfläche in einer Größe von etwa 2,2 ha ergänzt. Das Gebiet befindet sich etwa 350 m nordwestlich des Baugebietes (nordwestlich des Tannenweges) und beinhaltet einen Teilbereich des Flurstücks 88 Große Koppel. Dieser Teilbereich der Planzeichnung wurde auf einer Katastergrundlage im Maßstab 1:2.000 hergestellt.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Grande gilt der im Jahre 1961 vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen 7 Änderungen. Der Bereich entlang der Möllner Landstraße ist bis zu einer Tiefe von 90 m als Dorfgebiet dargestellt. Der rückwärtige unbebaute Bereich des B-Plan 3 ist vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

Die Ausgleichsfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan versieht diesen Bereich mit der Flächenfestsetzung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Rahmen dieser Bauleitplanung geht die Gemeinde von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplanes auch dieser Fläche aus. In einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine entsprechende Darstellung dieses Bereiches vorgesehen.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Bebauungsplangebiet stellt eine Arondierung des vorhandenen Baugebietes Klingsberg und die Anfügung an die bebauten Grundstücke entlang der Möllner Landstraße dar. Durch die Abstufung von **Dorfgebiet** und **reinem Wohngebiet** sollen die vorhandenen Nutzungsstrukturen berücksichtigt und gefördert werden. Die nahezu ausschließliche Wohnnutzung im Bereich Klingsberg soll im inneren unbebauten Teilgebiet fortgeführt werden. Dadurch sollen auch die Schutzansprüche der vorhandenen angrenzenden Grundstücke gewahrt bleiben.

Im Dorfgebiet entlang der Möllner Landstraße befinden sich neben einer ausgeprägten Wohnnutzung auch untergeordnete gewerbliche Ansätze. Büronutzungen und kleine Handwerksbetriebe sind vorhanden. In den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereichen befinden sich weitere handwerkliche, gewerbliche und auch landwirtschaftliche Nutzungen. Innerhalb des Plangebietes sollen diese dorfgbietstypischen Anlagen weiterhin zulässig sein und auch entwickelt werden können. Lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

In einem Übergangsbereich zum reinen Wohngebiet wird eine **Einschränkung** der zulässigen Nutzungen des Dorfgebietes vorgenommen. Hier sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie sonstige Gewerbebetriebe unzulässig. Im hinteren Bereich des Dorfgebietes erscheinen diese Nutzungen von ihrem Störgrad und der verkehrlichen Anbindung nicht sinnvoll. Durch diese Gliederung der zulässigen Nutzungen wird der Gebietscharakter des gesamten Dorfgebietes nicht beeinträchtigt. Bei einer Gliederung muß nicht jeder Teilbereich des gegliederten Baugebietes die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung erfüllen. Vielmehr muß der Gebietscharakter des gegliederten Baugebietes als Ganzes den Anforderungen aus der allgemeinen Zweckbestimmung erfüllen. Dies ist innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes gegeben.

Die Bestimmung des **Maßes der baulichen Nutzung** und der Bauweise orientiert sich am benachbarten Gebäudebestand. Einzelhäuser, Doppelhäuser und die notwendigen Grenzabstände bilden einen harmonischen Rahmen, der auf die unbebauten Flächen übertragen wird. Die charakteristischen Merkmale der bebauten Bereiche werden in der Planung übernommen.

Eine Einschränkung der **Größe der künftigen Baugrundstücke** erscheint bezüglich eines Mindestmaßes im reinen Wohngebiet erforderlich, um eine untypische, zu starke Verdichtung zu vermeiden. Dabei wird bei Grundstücksgrößen von mind. 500 qm für Einzelhäuser und 400 qm für Doppelhaushälften auch eine finanzierbare Größenordnung zugelassen.

Als **höchstzulässige Zahl von Wohnungen** werden je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zugelassen. Diese Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, eine lockere Einzelhausbebauung im Anschluß an die vorhandenen großzügig geschnittenen Wohngebiete sicherzustellen. Untypische Bauformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen können.

Gestaltungsfestsetzungen werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Entsprechend dem Charakter der Nachbarbebauung wird eine Gestaltungsfreiheit bezüglich Gebäudestellung und -form, Außenwand- und Detailausgestaltung zugelassen. Um dennoch einen einheitlichen Bezug herzustellen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung) vorgesehen. Diese gestalterische Leitidee schränkt die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, erreicht aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll.

Regelungen zur **Sockel- und Firsthöhe** erscheinen erforderlich. Der unbebaute Bereich steigt um bis zu 4 m über die bebauten Grundstücke an. Eine detaillierte Höhenaufnahme entsprechend der tatsächlichen Höhensituation wurde vorgenommen. Eine Beschränkung der Höhenlage wie im Text und teilweise in der Planzeichnung vorgenommen soll die nachbarlichen Beeinträchtigungen durch zu große Bauhöhen vermeiden.

Veränderungen der **Geländehöhen** sind für die baulichen Anlagen bis zu einer Toleranz von + / - 1 m von den bestehenden Höhen zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren ist besonders darauf zu achten, daß die Geländehöhen benachbarter Grundstücke und der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abgestimmt werden (§ 9 LBO).

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Grande hat für das gesamte Gemeindegebiet einen Landschaftsplan aufgestellt. Der Entwurf wurde inzwischen von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Landschaftsplan sieht die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 als Bauflächen vor.

Die unbebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes stellen sich im Westen als private Gärten und Parkanlagen dar. Im Osten befindet sich eine etwa 0,7 ha große Grünlandbrache. Zur Untersuchung speziell dieser Situation wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom Landschaftsplanungsbüro Bielfeldt in Auftrag gegeben. Dieser Fachbeitrag kann neben der Begründung zum Bebauungsplan eingesehen werden.

Durch die innerhalb des Baugebietes zu realisierenden Maßnahmen können die aus einer baulichen Entwicklung resultierenden Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes nicht ausgeglichen werden. Der erforderliche **Ausgleich** erfolgt daher auf einer ca. 2,2 ha Fläche nordwestlich des Tannenweges. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Weide) herausgenommen und die Entwicklung einer Gras-bzw. Krautflur mit einer Mahd alle 4 - 5 Jahre soll erreicht werden. Darüber hinaus sind die Anpflanzungen auf dieser Fläche durch die Anlage eines Gehölzstreifen vorgesehen. Die Kosten für die Bereitstellung der Fläche und für notwendige Anpflanzungen werden zunächst von der Gemeinde zur Herstellung der Anlagen vorgehalten. Im Rahmen der Abrechnung der Erschließungskosten sollen auch diese Kosten auf die Anlieger und begünstigten Eigentümer umgelegt werden. Die Gemeinde wird entsprechende vertragliche Regelungen treffen.

Neben diesen Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Festsetzungen und Empfehlungen zur Minimierung des Eingriffes im Bebauungsplan berücksichtigt:

Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Erhalt der vorhandenen Knicks,
- Knickschutzstreifen zur freien Landschaft,
- Anpflanzen von heimischen Laubbäumen,
- Anpflanzen eines Obstbaumes je Baugrundstück,
- Gestaltung und Anordnung von Baukörpern und
- Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Begrenzungen der Flächenversiegelungen,
- Höhenbeschränkungen der Gebäude.

Darüber hinaus wird ein weitgehender Erhalt der natürlichen Geländehöhen vorgesehen.

Landschaftsplanerische Empfehlungen an die Bauherrn:

- Verzicht auf Biozide, mineralische Dünger und Streusalz,
- Versickerung des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken,
- Verkehrsflächen mit versickerungsfreundlichen Belägen,
- Knickpflege durch die Gemeinde,
- Förderung der extensiven Gartennutzung im privaten Bereich und
- vielfältige heimische Vegetationsstrukturen.

Da der Bebauungsplan primär die zulässigen Bodennutzungen und baurechtlichen Einzelheiten regelt, und darüber hinausgehende Bestimmungen nur im engen Rahmen des § 9 BauGB vorgesehen werden können, sind nicht alle empfohlenen Maßnahmen verbindlich vorgeschrieben.

c. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Möllner Landstraße und den Tannenweg erschlossen. Ein- und Ausfahrten zur Möllner Landstraße sind außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zugelassen. Im Zusammenhang mit der Realisierung einer inneren Bebauung ist der **Ausbau** einer neuen Erschließungsstraße beabsichtigt. Entlang der Bebauung des Tannenweges wurde eine Fahrbahntrasse für die rückwärtige Erschließung in einer Breite von etwa 10 m freigehalten. Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße ist somit vorgegeben. Es ist eine Stichstraße mit Wendeanlage mit einem Durchmesser von ca. 18 m mit Randstreifen vorgesehen.

Die Gemeinde strebt eine **verkehrsberuhigte Ausgestaltung** des Straßenraumes an. Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion dieser Straße soll der Charakter einer Spielstraße vorgesehen werden. Alle Verkehrsteilnehmer sollen die gleiche Berechtigung erhalten. Durch Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wird sicherzustellen sein, daß eine Beruhigung des Kraftfahrzeugverkehrs erreicht wird und lediglich Schrittgeschwindigkeit gefahren wird. Ein Gestaltungsvorschlag ist der Begründung beigefügt. Dies dient der Diskussion zwischen der Gemeindevertretung und den Bürgern. Eine Festlegung des Ausbauszustandes erfolgt dadurch jedoch noch nicht.

In der neuen Erschließungsstraße werden **öffentliche Parkplätze** in ausreichender Anzahl vorgesehen. Eine Entschärfung der Situation des ruhenden Verkehrs im Tannenweg soll erreicht werden.

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 des Fernmeldeamtes Lübeck, Postfach 555 in 2400 Lübeck 1, Dienststelle PIL 4, Tel. 0451 - 4882614, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit **Erdgas** erfolgt über die Hamburger Gaswerke. Versorgungsleitungen sind im Tannenweg vorhanden.

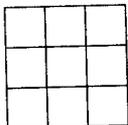
Die **Abfallbeseitigung** ist durch den Abfallwirtschaftsverband Stormarn - Lauenburg sichergestellt.

4. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Grande wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07. Februar 1994 gebilligt.

Grande, *1.3.1994*

Planverfasser:

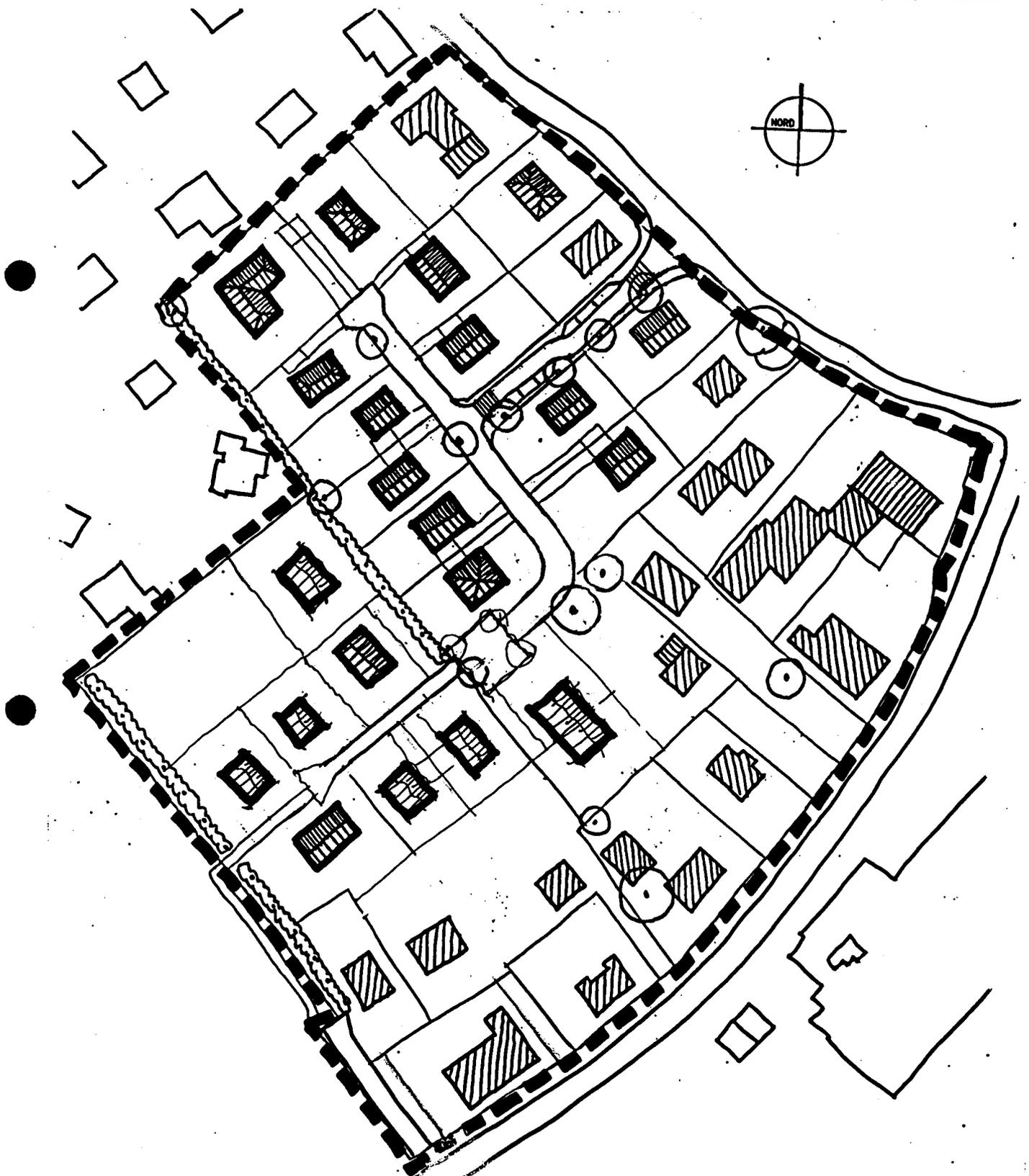


[Handwritten Signature]
Bürgermeister

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPL. ING. D. STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

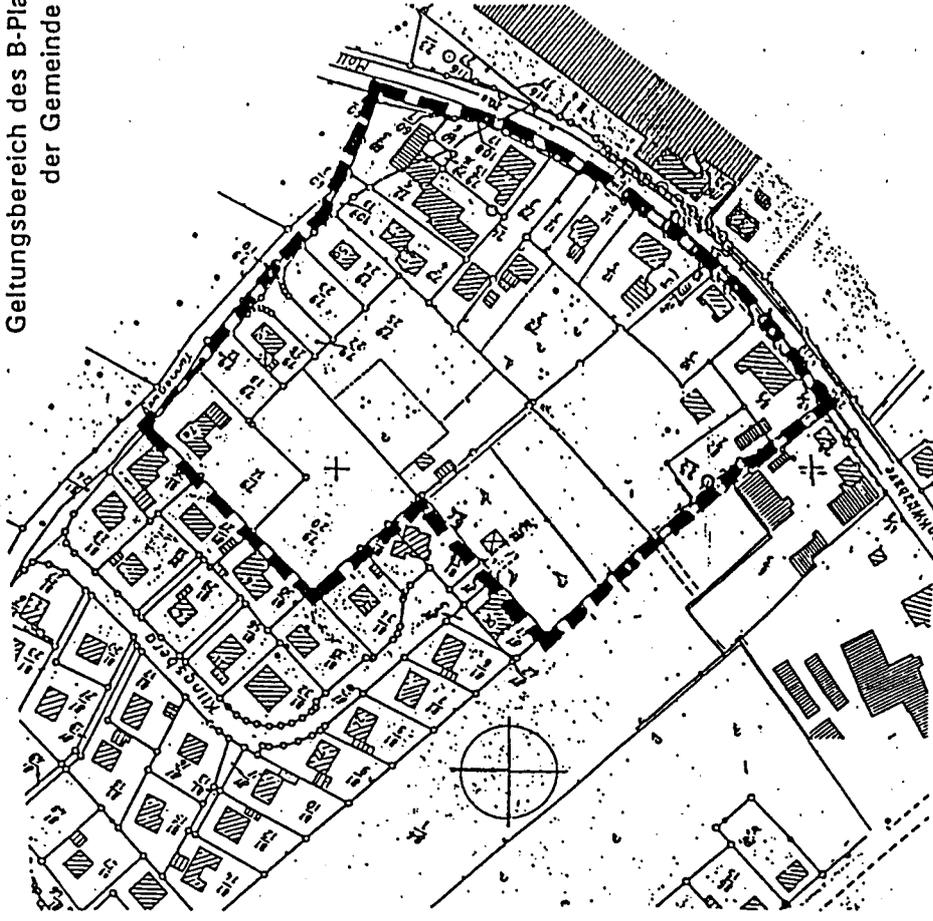
Gebiet: Westlich Tannenweg, zwischen Klingsberg und Möllner Landstraße
und Große Koppel, nordwestlich Tannenweg

GESTALTUNGSSKIZZE
ohne Maßstab



Übersichtsplan

Geltungsbereich des B-Plan Nr. 3
der Gemeinde Grande



Amtliche Bekanntmachung des Amtes Trittau

- A. Die Bekanntmachung des Amtes Trittau vom 08.03.1994 war fehlerhaft. Das Datum des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung war mit 24.01.1994 angegeben. Richtig muß es lauten: 07.02.1994.
- B. Bekanntmachung des am 07.02.1994 als Sitzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 3 (Tannenweg) der Gemeinde Grande
- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 07.02.1994 den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Grande für das Gebiet westlich Tannenweg, zwischen Klingsberg und Möllner Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Sitzung beschlossen. Dieses wird hiermit bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993, BGBl. I S. 622).
- Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 04.05.1994 in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage ab in der Gemeindeverwaltung Trittau, Europaplatz 5, 22946 Trittau, im Zimmer 13 während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.
- Der Geltungsbereich des Bauleitplanes ist im nachstehend abgedruckten Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichnet.
- Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägungen sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).
- Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Trittau, den 13.04.1994

Amt Trittau
Der Amtsvorsteher

[Handwritten signature]
im Auftrage

(Peschel)



[Handwritten signature]

(Unterschrift)

[Handwritten signature]
(Unterschrift)

(Siegel)

ausgehängt am: 14.04.1994
abzunehmen am: 03.05.

abgenommen am: 3.5.1994