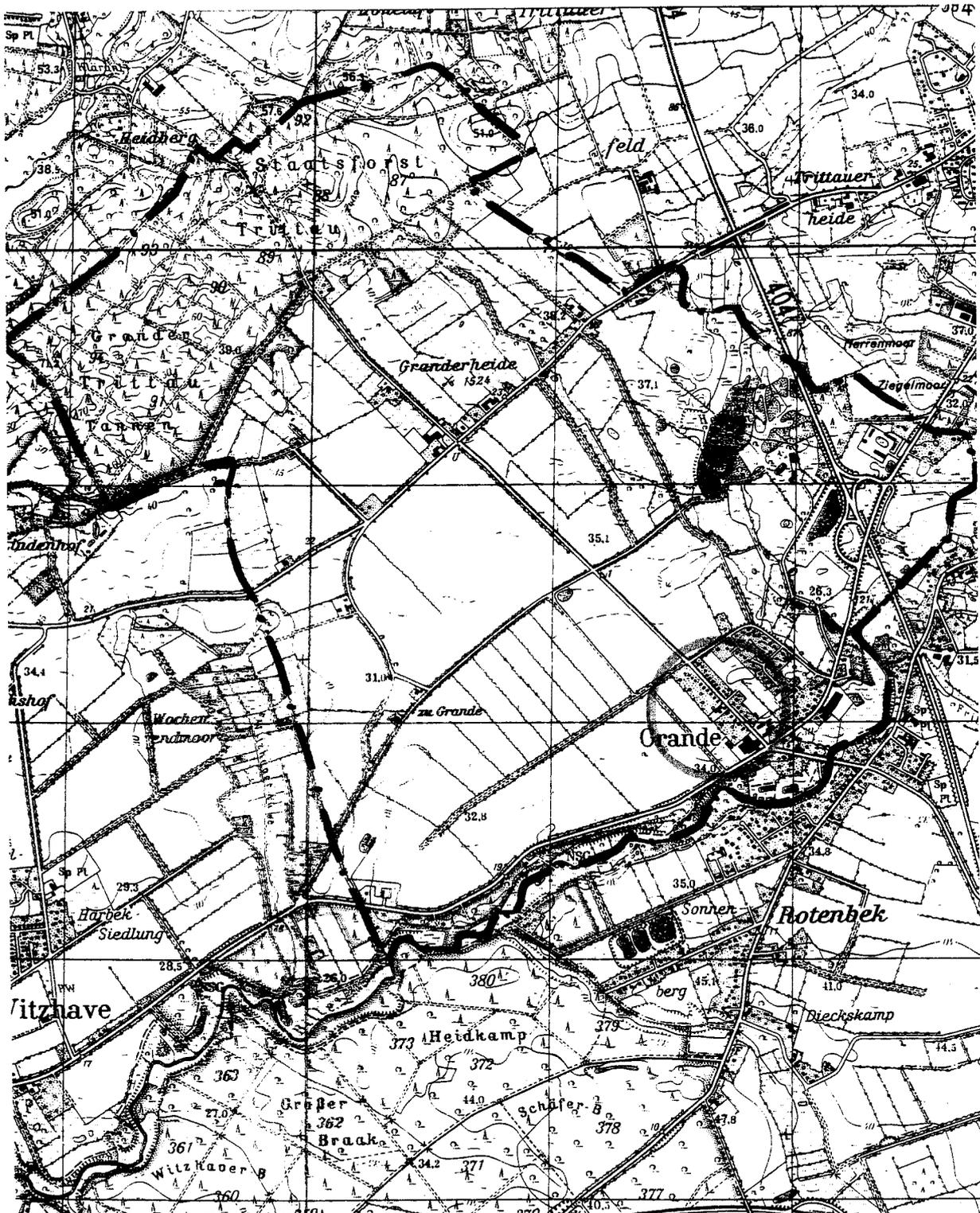


**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Planstand: 3. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2. Planvorstellungen und Planinhalt

### 3. Naturschutz und Landschaftspflege

### 4. Immissionen

### 5. Ver- und Entsorgung

### 6. Billigung des Erläuterungsberichts

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlaß

In der Gemeinde Grande besteht ein örtlicher Baulandbedarf. Die Grundstücke südwestlich der Granderheidestraße sind mit ca. 90 m sehr tief, so daß der Wunsch vieler Eigentümer nach Bebauung der Gärten besteht. Aus diesem Grund betreibt die Gemeinde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr 1. Mit dieser Neuaufstellung soll außerdem der Rechtsschein des Ursprungsplanes Nr. 1 als sog. „Nummernplan“ beseitigt werden. Die Bebauung der z.Zt. als Hausgärten genutzten Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar und ist durch den vorhandenen Knick zum Landschaftsraum hin eingegrünt. Die überplanten Flächen sollen langfristig der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, da die Entwicklung der Gemeinde Grande kurz bis mittelfristig bereits erschöpft ist.

Für die Erschließung der Fläche von der Granderheidestraße aus sind Überwegungsrechte als Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 21 im Bebauungsplan grundstücksweise festgesetzt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Mit dieser Änderung werden Bauflächen nicht erstmals ausgewiesen; die Flächennutzungsplanänderung wird nur deshalb erforderlich, weil der Flächennutzungsplan z.Zt. die Flächen als Dorfgebiet darstellt, während im Bebauungsplan entsprechend den beabsichtigten Nutzungen Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt werden.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Landesraumordnungsplan (Neufassung 1995) liegt die Gemeinde Grande im Ordnungsraum um Hamburg. 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. 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 (September 1998) zeigt für Grande ebenfalls 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 Bereich wird flächig ein Gebiet mit besonderer

Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt. Ebenfalls dargestellt ist das bestehende Naturschutzgebiet im Bereich der Bille. Das gesamte Gemeindegebiet gehört zu einem regionalen Grünzug, der sich von Schwarzenbek über Trittau bis nach Bargtheide bzw. Ahrensburg hinzieht.

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, Biletal). Ein größerer Bereich westlich der Ortslage Grandes ist als einer mit besonderen ökologischen Funktionen dargestellt, er stellt eine flächige Verbindung zwischen dem Sachsenwald und den ökologisch bedeutsamen Bereichen um Großensee und Trittau herum (Naturschutzgebiet Hahnheide) 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 am Rande eines Schwerpunktbereiches liegt. Westlich und nördlich grenzen flächig ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Bereich mit Vorkommen oberflächennaher, mineralischer 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 Geotop und Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem mit bestehendem Naturschutzgebiet dargestellt.

## **2. Planvorstellungen und Planinhalt**

Entsprechend den vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 1 - Neuaufstellung- mit den Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete im Norden zur freien Landschaft und Mischgebiet im Übergang zum Gewerbegebiet im Süden an der Hamburger Straße, im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt, wird mit dieser Flächennutzungsplanänderung nunmehr die Darstellung Dorfgebiet geändert in Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche. Außerdem wird die Darstellung des Gewerbegebietes nördlich der Hamburger Straße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgenommen und die bislang dargestellte kleine Grünfläche an der Hamburger Straße entsprechend der tatsächlichen Nutzung ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt. Der dort vorhandene Knick ist im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

## **3. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Änderung des Bauleitplanes wird in einem kleinen Teilbereich die Darstellung Grünfläche in Gewerbefläche geändert, die anderen Änderungen stellen lediglich eine Bestandsangleichung dar. Es wird keine Eingriffssituation im Sinne des § 8 BNatSchG ausgelöst, da es sich bei der als Grünfläche dargestellten Fläche um einen Bereich handelt, der nach § 34 BauGB beurteilt wird und der im Bestand seit langer Zeit als Lagerfläche genutzt wird. Somit wird städtebaulich lediglich eine vorhandene Bestandsnutzung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Verpflichtung zur umgehenden Landschaftsplanaufstellung ist nicht gegeben, da kein Eingriff vorbereitet wird. Eine Ausnahmegenehmigung von der Verpflichtung nach § 6 (1) LNatSchG erübrigt sich somit. Der Landschaftsplan der Gemeinde befindet sich zurzeit in Aufstellung. In der alten Fassung des Landschaftsplanes ist im Bestand Siedlungsfläche (Gewerbe) kartiert, eine

Änderung der Flächennutzung wird folglich nicht vorbereitet. Im Entwicklungsplan ist ebenfalls bestehende Siedlungsnutzung dargestellt.

#### 4. Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde die Immissionssituation hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm gutachterlich untersucht. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die ein störungsfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten.

Die von den in der Nachbarschaft vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsmissionen (Rinderhaltung) tangieren die im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauungen des WA- und MI-Gebiets nicht.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches wird über das Netz der Gemeinde Grande sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes 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-Holstein<sup>1</sup> grundsätzlich in dem betreffenden Bereich möglich, da Sande und Kiese anstehen und diesen quartären Ablagerungen eine günstige Durchlässigkeit beigemessen wird. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

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 Grundstücksgößen wird dies für möglich erachtet, Flächen für die Behandlung von Regenwasser werden im Bebauungsplan 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.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Anlage für die Gemeinde Grande. Diese ist für den Anschluß der zusätzlichen Bebauung aus dem B-Plangebiet ausreichend bemessen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers Schleswig sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist

<sup>1</sup> Hrsg.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Maßstab 1:200.000, Kiel 1986

die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, 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.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über die Hamburger Gaswerke.

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

## 6. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.12.1999 gebilligt. Nach Bescheid des Innenministeriums vom 17.04.2000 wurde der Erläuterungsbericht ergänzt. Der Erläuterungsbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.11.2000 erneut gebilligt.

Grande, 09. 5. 01.



Bürgermeister

Planverfasser:


PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT