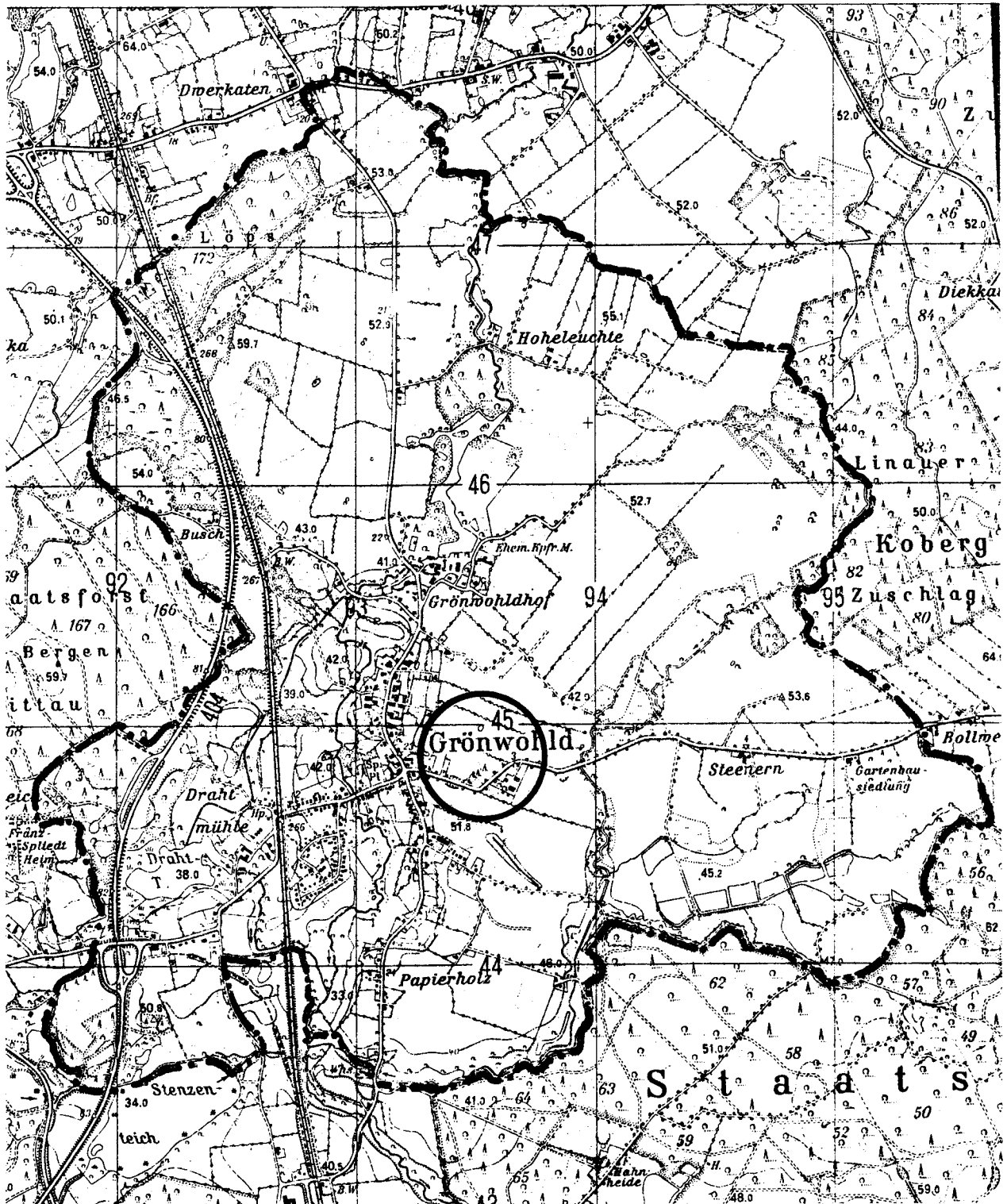


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

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

In der Gemeinde Grönwohld besteht ein örtlicher Baulandbedarf. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke. Es liegen bereits einige Anfragen Grönwohlder Bürger für den Bau von Wohngebäuden vor. Vorgesehen ist die Bebauung am östlichen Ortsrand Grönwohlds nördlich der Straße Steinern (K 31). Die Bebauung dieser z. Zt. als Weideland genutzten Fläche stellt durch Schließung einer zwischen bebauten Grundstücken liegenden unbebauten Fläche eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar -die südliche Straßenseite der Straße Steinern ist ebenfalls bebaut- und kann aufgrund der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche zum Landschaftsraum hin in geeigneter Weise eingegrünt werden. Die Fläche ist im Entwurf des z. Zt. in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes (Büro Bielfeldt + Berg, Hamburg) ebenfalls für eine Bebauung vorgesehen.

Nach den bisherigen Grunderwerbsverhandlungen wird davon ausgegangen, daß die Gemeinde die notwendigen Flächen erwerben wird. Dadurch kann sichergestellt werden, daß tatsächlich der örtliche Baulandbedarf berücksichtigt wird. Die Gemeinde wirkt insofern auch einer Grundstücksspekulation entgegen. Außerdem steht die Fläche kurzfristig zur Verfügung, so daß dem Baulandbedarf in einer angemessenen Zeit Rechnung getragen werden kann.

Vorgesehen ist in diesem Bebauungsplan die Bereitstellung von insgesamt 9 Grundstücken für Einzelhäuser, die über eine Stichstraße von der Straße Steinern aus erschlossen werden.

## b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Grönwohld gilt der 1965 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan betreibt die Gemeinde Grönwohld die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und der Ausgleichsflächen erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Nach § 8 (3) BauGB geht die Gemeinde davon aus, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

## c. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen und die Fläche für den erforderlichen Ausgleich. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	nördliche Grenze Flurstück 32/1
im Osten:	westliche Grenze Flurstück 32/20
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie Straße Steinern
im Westen:	östliche Grenze Flurstücke 32/15 und 32/14

Die unbebauten Flächen stellen sich als intensiv genutzte Weideflächen dar. Das Plangebiet umfaßt ca. 1,86 ha und setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	0,64 ha
Verkehrsflächen	0,09 ha
Ausgleichsflächen	1,13 ha
<hr/>	
Plangebietsgröße insgesamt	1,86 ha
<hr/>	

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Osten Grönwohlds wird z. Zt. als Weideland genutzt. Die Ausdehnung des Baugebietes in nördlicher Richtung ist durch die benachbarte Bebauung vorgegeben. Die Eingrünung des Baugebietes wird entsprechend den Aussagen des parallel aufgestellten Grünordnungsplanes direkt entlang der nördlichen Grenze der Baugrundstücke vorgenommen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Straße Steinern unter Nutzung des vorhandenen Knickdurchbruchs. Direkte Grundstückszufahrten zur Kreisstraße sind nicht zulässig. Für den durch den Bebauungsplan eingeleiteten Eingriff erforderliche Ausgleichsflächen stehen nördlich des Baugebietes Flächen zur Verfügung. Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden, soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die geplante Neubebauung ist entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Um die Wohnruhe in diesem landschaftsraumnahen Gebiet nicht zu beeinträchtigen und die Bebauungsabsicht mit Wohngebäuden zu unterstreichen, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,25 deutlich unter den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO und ermöglicht mit den Anlagen des § 19 (4) BauNVO eine maximale Überbauung von weniger als 40 % der Grundstücksfläche. Damit wird die beabsichtigte lockere Bebauung am Ortsrand sichergestellt und außerdem der Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert. Die zulässige eingeschossige Bebauung in Verbindung mit der maximal zulässigen Firsthöhe gewährleistet die Einfügung der Neubebauung in die umgebende Bebauung.

Die einzeln festgesetzten überbaubaren Flächen unterstützen mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser das Planungsziel der Gemeinde einer kleinteiligen Bebauung. Als höchstzulässige Zahl von Wohnungen werden je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zugelassen. Diese Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, eine lockere Einzelhausbebauung sicherzustellen. Untypische Bauformen wie Mehrfamilienhäuser, Reihen- oder Kettenhäuser sollen hier am Ortsrand nicht entstehen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung vorzusehen und die Bebauung harmonisch in das Orts- und Land-

schaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung) und Materialien festgesetzt. Diese gestalterische Leitidee schränkt die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, aber erreicht einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll.

Zusätzlich wird eine Oberflächengestaltung für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Unterbau festgesetzt. Dies soll einer dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers dienen.

## **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Entwurf, März 1996) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Raumes mit besonderer Erholungseignung; im Norden und Osten des Plangebietes schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an, wobei aufgrund des Maßstabes (1:50.000) nicht genau ersichtlich ist, wo die Abgrenzung genau verläuft. Der Landschaftsökologische Beitrag zur Landschaftsrahmenplanung, die Karte „Entwicklungsflächen für Vorrangräume für den Naturschutz -Biotopverbundsystem-“ trifft für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Aussagen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Grönwohld (Entwurf, Januar 1996) ist das Plangebiet im Bestand als intensiv genutztes Grünland dargestellt. An der südlichen Plangebietsgrenze ist ein nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehender Knick eingetragen, das Plangebiet wird als im Landschaftsschutzgebiet liegend dargestellt. Textlich wird im Landschaftsplan für die Gemeinde Grönwohld nur eine Siedlungserweiterung in Form von Arrondierungen der geschlossenen Siedlungsgebiete empfohlen. Das Gebiet Steinern wird für eine Bebauung positiv beurteilt, wenn eine Bebauung nur zweireihig erfolgt und verschiedene Aspekte der schonenden Einbindung des Baugebietes in die Landschaft berücksichtigt werden. Der Landschaftsplan - Entwicklung- stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche (Süden) und Grünland (Norden) dar, weiterhin ist die Ausweisung eines Pufferstreifens am vorhandenen Knick sowie eine Knickneuanlage als Abschirmung der geplanten Bebauung zur freien Landschaft hin dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplan stellt die Gemeinde Grönwohld einen Grünordnungsplan auf. Neben einer ausführlichen Bestandsaufnahme, die schützenswerte und nach § 15a und b LNatSchG unter Schutz stehende Elemente, Nutzungen, Vorbelastungen und Entwicklungspotentiale beinhaltet, ist die Formulierung eines Gesamtgrünordnungskonzeptes weiterer Schwerpunkt des Grünordnungsplanes. Es werden notwendige und sinnvolle landschaftsplanerische Maßnahmen ermittelt, die im Rahmen einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Ausgleich bzw. Ersatz für Beeinträchtigungen der Schutzgüter herangezogen werden können. Die zur Übernahme in den Bebauungsplan geeigneten Planinhalte und Aussagen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, darüber hinausgehende landschaftspflegerische Hinweise fließen in Form von „Hinweisen zur Landschaftspflege“ ebenfalls in den Bebauungsplan ein. Der Grünordnungsplan mit seinen Erläuterungen kann als Anlage zum Bebauungsplan eingesehen werden. Auf eine umfassende Darstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird an dieser Stelle verzichtet, die Grundzüge des Eingriffs sowie die sich daraus ergebenden Größen der Maßnahmenflächen sollen im folgenden kurz aufgezeigt werden.

Eingriffe in der gesetzlich definierten Form finden in alle Schutzgüter (Boden, Wasser, Landschaftsbild, Klima und Arten und Lebensgemeinschaften) statt. Eine volle Kompensation ist durch Maßnahmen zur

- Vermeidung,
- Minimierung und bei weiterhin bestehendem Kompensationsbedarf zum
- Ausgleich und
- Ersatz

anzustreben.

Als landschaftsplanerische Maßnahmen werden folgende Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommen:

**Planzeichnung:**

- Erhaltungsgebote für bestehende Knicks (nach § 9 (1) 25b BauGB)
- Anpflanzgebote für Großbäume (nach § 9 (1) 25a BauGB)
- Maßnahmenflächen nördlich des Wohngebietes (nach § 9 (1) 20 BauGB)
- Maßnahmenflächen innerhalb des Wohngebietes (nach § 9(1) 20 BauGB)

**Text:**

- Bestimmung der vegetationsfähigen Flächen für die anzupflanzenden Einzelbäume;
- Gestaltung der Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag;
- Erhaltung von Vegetationselementen
- Festsetzung der einzelnen Maßnahmen
- Oberflächenwasserversickerung
- 

**Nachrichtliche Übernahmen:**

- vorhandene Knicks nach § 15b LNatSchG (gem. § 9 (6) BauGB)
- Darstellung des Landschaftsschutzgebietes (gem. § 9 (6) BauGB).

**Empfehlungen zur Landschaftspflege:**

Unter dieser Überschrift werden als Hinweis auf der Planunterlage des Bebauungsplanes entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes ergänzende Informationen zu den Festsetzungen gegeben. Besondere Pflegehinweise, zu verwendende Pflanzenarten und Pflanzqualitäten, besondere Handlungsanweisungen, Erläuterungen von Spezialbegriffen sowie allgemeine Handlungsgebote sind Hauptinhalte. Auf die besonderen Schutzbestimmungen für Knicks nach § 15b LNatSchG wird ebenfalls hingewiesen. Diese Hinweise haben keinen normativen Charakter.

Die dauerhafte Ableitung von Grundwasser durch Kellerdrainagen o.ä. soll nicht erfolgen.

**c. Immissionen**

Das Plangebiet wird von der Straße Steinern (K 31) tangiert. Für die K 31 liegen nach Auskunft des Straßenbauamtes keine Verkehrszählungen vor, auf den Landesstraßen in näherer Umgebung Grönwohlds liegt ein DTV von 1.000 bis 2.000 Kfz/24h. Anhand der DIN 18005 wurden die zu erwartenden Belastungen überschlägig ermittelt. Die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 werden nicht erreicht.

#### **d. Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Straße Steinern aus. Direkte Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht zulässig. Der Ausbau der Stichstraße als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- unterstreicht die ausdrückliche Förderung des Wohncharakters des Gebietes. Die Straße dient neben ihrer Erschließungsfunktion auch als Aufenthaltsort und wird dementsprechend ausgebaut. Vorgesehen ist ein niveaugleicher Ausbau für eine Mischnutzung aller Verkehrsteilnehmer. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist unter Berücksichtigung der Aussagen der EAE 85 gegeben.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Für Besucher werden im Straßenraum Parkplätze geschaffen.

Die Zuwegung zur nördlich des Baugebiets gelegenen Maßnahmenfläche wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **a. Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Grönwohld.

#### **b. Oberflächenentwässerung**

Oberflächenwasserabflüsse sind zu vermeiden bzw. auf 0,6 l/sec zu drosseln. Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke des WA-Gebietes erfolgt auf den Baugrundstücken. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Wasser wird durch geeignete technische Einrichtungen gedrosselt. Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Baugrunduntersuchung (Büro Neumann) kommt zu dem Ergebnis, daß Sickerseigenschaften des Bodens grundsätzlich gegeben sind.

#### **c. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Stormarnsche Schweiz.

#### **d. Gas**

Zuständig für die Gasversorgung sind die Hamburger Gaswerke. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

#### **e. Elektrizität**

Die Gemeinde Grönwohld wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

#### **f. Müll**

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

#### g. Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Grönwohld ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. 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 möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Telekom AG, Niederlassung 5, Bezirksbüro Zugangsnetze 65 in Bad Oldesloe, Hermann-Bössow-Str. 6-8 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### 4. Billigung der Begründung

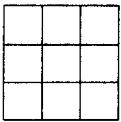
Die Begründung zum B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Grönwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 03.12.1998/11.05.1999 gebilligt.

Grönwohld, 14. SEP. 1999



*W. Golitz*  
Bürgermeister

Planverfasser



*[Signature]*  
PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT