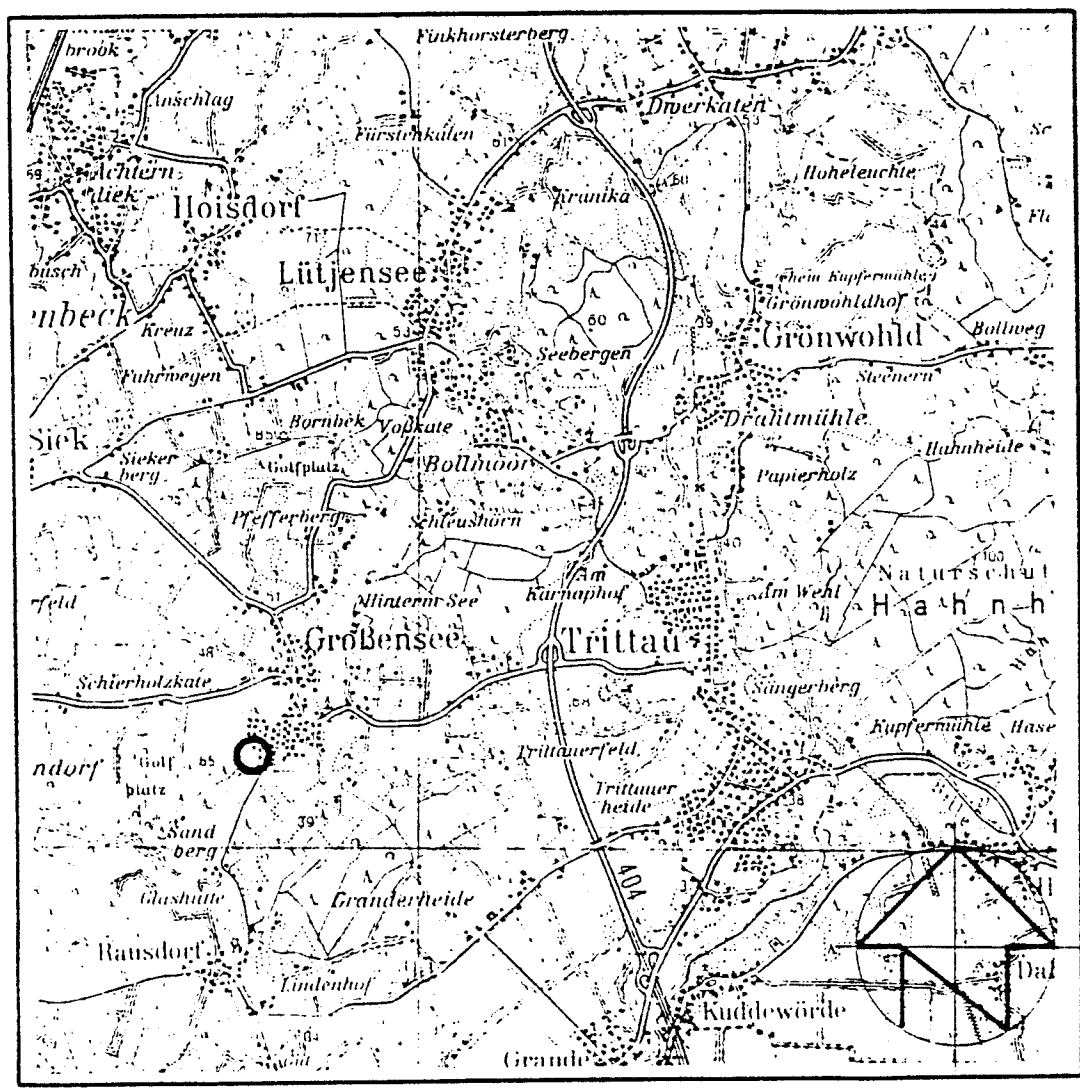


### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Großensee für das Gebiet westlich der Rausdorfer Straße, zwischen der Straße Brookwisch und der Straße Sandberg



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 75.000

Bearbeitung: Architektur und Stadtplanung  
Fettstraße 6  
2000 Hamburg 36

Stand: März 1993

Inhalt:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG /  
ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße für  
Baugrundstücke, höchstzulässige Zahl von Wohnungen in  
Wohngebäuden und überbaubare Grundstücksflächen

3.2 Landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes

3.3 Gestaltung baulicher Anlagen

3.4 Städtebauliche Daten

4.0 LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNFESTSETZUNGEN

5.0 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

5.1 Äußere und innere Erschließung

5.2 Ruhender Verkehr

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.0 KOSTEN

## 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 05.10.1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 7 wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan M 1:1.000.

Mit der Bearbeitung der Planunterlagen wurde das Büro Architektur und Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

### 1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Großen-sees.

Der Plangeltungsbereich ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Das Gebiet wird begrenzt

- |            |   |
|------------|---|
| im Norden: | durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 101/56 und 101/57    |
| im Osten : | durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1/39, 1/40 und 1/31 |
| im Süden : | durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 94/2                 |
| im Westen: | durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 100/1.                |

Im Norden und Nordosten liegt ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Im Südosten befindet sich ein einzelnes bebautes Grundstück, dessen Freiflächen landwirtschaftlich genutzt werden. Weitere Grünländereien schließen sich nach Westen und Südwesten hin an. Die Flächen im Süden unterliegen der Forstwirtschaft.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt.

An der östlichen, südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Knickwälle mit spärlichem Bewuchs.

Das Plangebiet weist eine Hanglage nach Südwesten mit einer Kuppe im Nordosten auf. Die Höhen liegen bei rd. 51,5 m NN im Bereich der Kuppe und rd. 45,5 m NN im Süden.

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die vorgesehene Fläche soll aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und in ein Reines Wohngebiet sowie in öffentliche Grünflächen umgewidmet werden.

Deshalb ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, mit dem Zweck, die Sicherung und Entwicklung eines Reinen Wohngebietes zu fördern, um damit die Bildung von Wohneigentum (örtlicher Baulandbedarf) zu ermöglichen.

Zwecks Sicherstellung der Grundstücksvergabe für den örtlichen Baulandbedarf will die Gemeinde zunächst den Grunderwerb der Fläche tätigen, um dann parzellierte Grundstücke an Bewerber aus dem Ort weiterzuveräußern.

Der innerörtliche Baulandbedarf wird im Erläuterungsbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert.

## 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße für Baugrundstücke, höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden und überbaubare Grundstücksflächen

Die vorgesehenen Baugrundstücke werden als Reines Wohngebiet festgesetzt. Es sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.

Wintergärten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie als Aufenthaltsräume dem Hauptgebäude zuzuordnen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet ist darüber hinaus für Teile der möglichen Bebauung die Höhe der baulichen Anlagen detaillierter bestimmt.

Insbesondere die hangseitige Bebauung westlich und südlich der Planstraße bedarf dieser o.g. Detaillierung, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke auf 600 m<sup>2</sup> für Einzelhaus- und 430 m<sup>2</sup> für Doppelhausgrundstücke ist im Vergleich mit der Parzellenstruktur im vorhandenen Baugebiet Brookwisch kleinteiliger.

Das Plangebiet stellt jedoch eine Fläche für den gegenwärtigen und zukünftigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Grossensee dar. Der Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken soll ein entsprechendes Angebot gegenüber gestellt werden. Damit wird die kleinteiligere Parzellenstruktur notwendig. Darüber hinaus soll der Grundsatz dokumentiert werden, daß mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Die Gemeinde beabsichtigt darüber hinaus die Einschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Der vorliegende Bebauungsplan setzt deshalb die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen fest. Die Festsetzung soll unerwünschte Umstrukturierungen im Plangebiet, bezogen auf die städtebauliche Eigenart der Umgebung, verhindern.

Die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung (vorhandenes Baugebiet Brookwisch) ist im wesentlichen durch eine Einzelgebäudestruktur mit teilweise sogenannten Einliegerwohnungen gekennzeichnet.

Eine höhere Wohnungsanzahl pro Gebäude würde den städtebaulichen Charakter des Gebietes verändern.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung (Teil A) sind am Relief des Plangebietes orientiert. Die Anordnung und die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan sollen Veränderungen des Reliefs einschränken.

### 3.2 Landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes

In südöstlicher Richtung des Plangebietes wird ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb geführt. Es erfolgt vorwiegend eine Rinderhaltung. Die Silagebereitung im Sommer und die regelmäßige Entmistung müssen vorwiegend am Wochenende durchgeführt werden. Die Geruchsimmission aus der Rinderhaltung ist jedoch unbedeutend, so daß bisher keine entsprechende Richtlinie für eine Verminderung von Geruchsemissionen aus Rinderställen vorliegt, wie bspw. für die Schweine- oder Hühnerhaltung. Trotzdem können durch den betrieblichen Ablauf Störungen ausgehen, die jedoch in ländlichen Siedlungsstrukturen zumutbar sind. Desweiteren wird auf dem außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstück 1/31 eine Gülleausbringung vorgenommen. Diese stellt jedoch keine dauerhafte Belastung dar.

Das Plangebiet und hier insbesondere der südöstliche Teil liegt somit in einem vorbelasteten Bereich.

Die Belastungen sind allerdings zumutbar, ausgehend auch von vergleichbaren Wohnstandorten im Bereich Brookwisch und unter Berücksichtigung des gegenseitigen Einvernehmens.

### 3.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen für bauliche Anlagen beruhen auf zwei Grundsätzen:

- a) Zur Verminderung des Eingriffs in die Geländegestalt wird die Firstrichtung und Höhenentwicklung der Wohngebäude hangorientiert festgesetzt.  
Damit wird eine Abstufung von der traufständigen Dachfläche zum Hangprofil erreicht und eine zu starke Dominanz der Baukörper gegenüber dem Relief und damit dem Landschaftsbild vermieden.
- b) Hinsichtlich einer gebietstypischen Gestaltung sind folgende Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen:
  - Außengestaltung der Haupt- und Nebengebäude
  - geneigte Dachform und Dachneigung
  - Gestaltung der Dacheindeckung
  - Gestaltung von Dachaufbauten
  - Einfriedungen

Unterstützend sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur im unmittelbaren Anbau an die Hauptgebäude zulässig.

Darüber hinaus wird aus Gründen der Ortsgestalt die Aufschüttung von Terrassen in Hanglage hinsichtlich des Maßes (Höhe und Tiefe) eindeutig bestimmt.

### 3.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Durch die Neubebauung werden 6 Einfamilien- und 3 Doppelhäuser mit max. 18 Wohnungen entstehen.

## 4.0 LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNFESTSETZUNGEN

Die beabsichtigte Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Weidefläche bedeutet einen Eingriff nach LPflegG.

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, der als Anlage zur Begründung beiliegt, sind die Eingriffe und die Ausgleichbarkeit der Eingriffe dargestellt. Daraus resultieren auch die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan.

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) Festsetzungen getroffen, die die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen regeln.

Von besonderer Bedeutung für das Plangebiet sind die vorhandenen, teilweise degradierten Knickstrukturen. Sie sind zu erhalten und entsprechend des Degradierungsgrades wieder herzustellen. Am südlichen Baugebietsrand sollen zudem Knickstrukturen als Grünabschirmung neu angelegt werden.

Zum Schutz und zur Pflege der Knicks sind im vorliegenden Bebauungsplan Knickschutzstreifen von ca. 3,00 m Breite festgesetzt. Diese Knickschutzstreifen sowie der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Hangschutzstreifen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden, um in einem gewissen Umfang Tieren und Pflanzen einen minimalen Lebensraum im Plangebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Zur Sicherung dieser Zielsetzung sind diese Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet ist eine Sukzessionsfläche festgesetzt, die als Magerrasenstandort entwickelt werden soll. Diese Fläche ist ebenfalls als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind einzelne Laubbäume als Neuanpflanzung festgesetzt. Ihr Standort wurde so gewählt, daß sie den Straßenraum sowie die öffentlichen Grünflächen gliedern. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einzelbäume auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> zu versehen und mit Rasen (auch Rasengitterstein) zu bepflanzen. Beim Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m beidseitig von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Für Fassadenteile von baulichen Anlagen, die keine Fenster- und Türöffnungen aufweisen, sind Begrünungsfestsetzungen getroffen worden. Begründet liegt diese Festsetzung in der herausragenden Lage der baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit zur Siedlung und zur Landschaft.

## 5.0 Verkehrserschließung

### 5.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung (Anbindung an das gesamtgemeindliche Straßennetz) wird über die Straße Brookwisch gewährleistet.

Das Plangebiet wird über eine geplante Stichstraße von der Straße Brookwisch aus erschlossen. Die notwendig werdenden Einschnitte in den Hang sind entsprechend der Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan im wesentlichen hangaufwärts zulässig. Die Höhenlage der verkehrsberuhigten Straße wird überwiegend im Bereich zwischen 48,5 m und 49,0 m über NN liegen.

Auf der Grundlage der EAE 85 soll die geplante Straße als Mischfläche mit einer Breite von 5,0 m gestaltet werden.

Im Zusammenhang mit der Baumanpflanzung in Höhe des möglichen Baugrundstückes Nr. 2 ist eine Aufweitung des Straßenraumes vorgesehen.

Die Stichstraße endet mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16,00 m. Gemäß EAE 85 ist dieser Wendeanlagentyp für Pkw und Lkw geeignet.

Die öffentlichen Grünflächen im südlichen Plangebiet werden über einen Weg erschlossen, der in die Grünflächenplanung integriert ist.

## 5.2 Ruhender Verkehr

### Stell- und Parkplatzbilanz:

Wohneinheiten	priv. Stellplätze	öffentl. Stellplätze
-----		
max. 18 WE x 1 St.	18	3

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

In der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sollen 3 Stellplätze nachgewiesen werden.

Im Fall einer Auslastung der öffentlichen Parkflächen stehen bei Einzelhausbebauung i.d.R. ausreichende Abstellmöglichkeiten auf den Baugrundstücken für Privatbesuche zur Verfügung, so daß keine weiteren öffentlichen Parkflächen ausgewiesen werden sollen.

## 6.0 VER- UND ENTSORGUNG

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Gemeinde Großensee.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Zentralwasserversorgung sichergestellt. Hydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr in ausreichender Anzahl und in zweckmäßiger Lage im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Der Löschwasserbedarf beträgt 48 cbm/h für einen Löschzeitraum von 2 Stunden.

### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG. Die Planung wird in Abstimmung mit der Schleswag AG durchgeführt.

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Erschließungsplanung bestimmt.

### c) Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über eine Sammelleitung zur vorhandenen Leitung in der Straße Brookwisch geführt und dann dem zentralen Klärwerk der Gemeinde Großensee zugeführt.

### d) Oberflächenwasser

Das auf der Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser von etwa 10 l/sec wird durch eine entsprechende Fugenbildung und Graben- bzw. Muldenanordnung im öffentlichen Straßenraum zur Versickerung gebracht.

Das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken (insbesondere Dachflächenwasser) soll an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht bzw. als Brauchwasser gesammelt werden.



e) Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch die Satzung des Kreises Stormarn geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn / - Lauenburg vorgenommen.

7.0 KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Großensee voraussichtlich folgende Kosten entstehen: DM 405.000,--

Die Gemeinde trägt nach §§ 127 ff BauGB 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.


Großensee, *27. 4. 1993* .....

 *[Signature]*  
(Bürgermeister)

8. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Großensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.2.1993 und *12.7.1994* gebilligt.

Großensee, *3. 11. 1994*

 *[Signature]*  
(Bürgermeister)