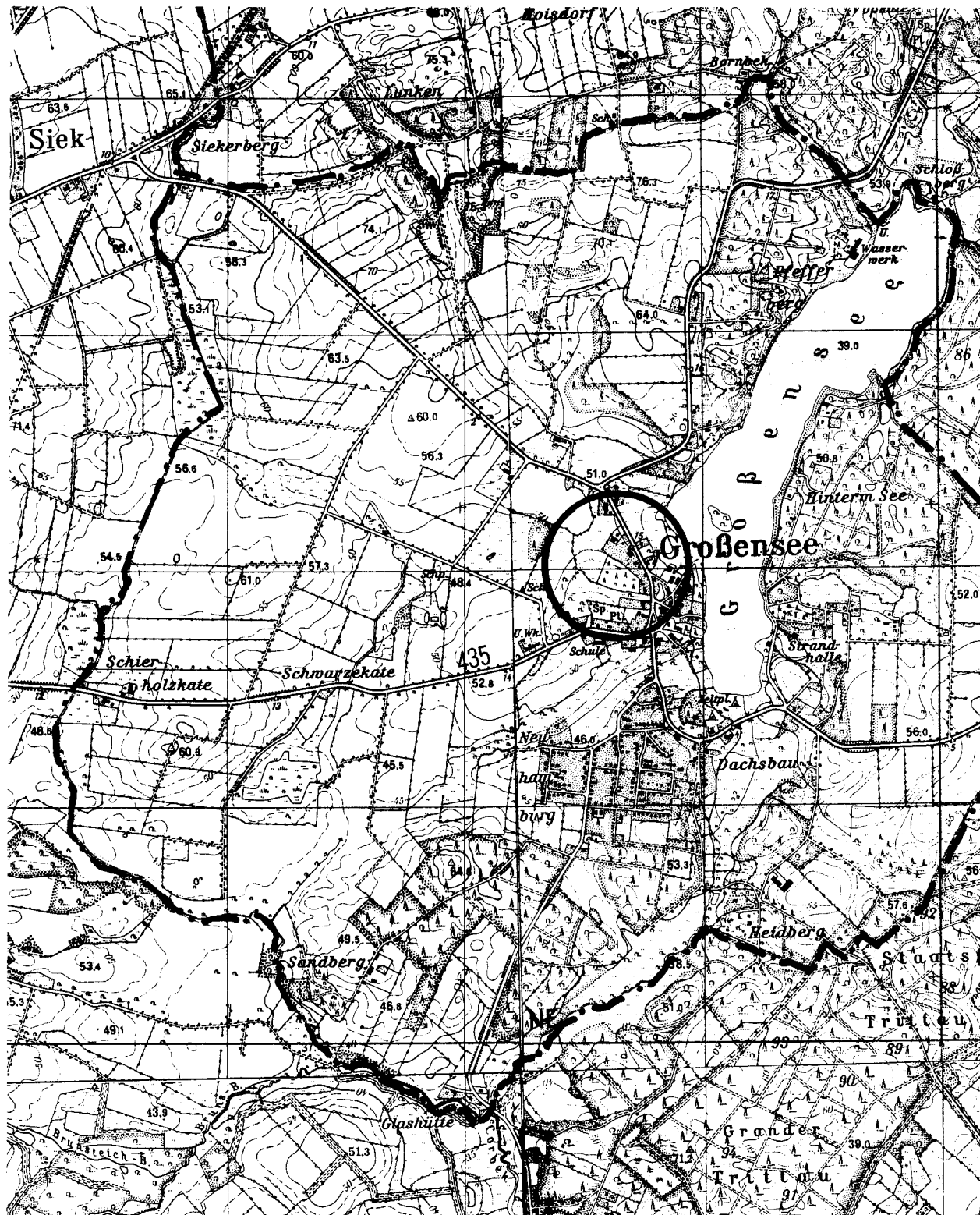


# BEGRÜNDUNG

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. Landschaftsschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Verkehrliche Erschließung

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlaß

In der Gemeinde Großensee besteht ein örtlicher Baulandbedarf. Auch nach der Bereitstellung einiger Grundstücke im Bereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 ist die Nachfrage Großenseer Bürger nach Wohnbaugrundstücken kaum zurückgegangen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke. Es liegt bereits eine Vielzahl Anfragen Großenseer Bürger für den Bau von Wohngebäuden vor. Entsprechend den Aussagen des Dorferneuerungsplanes von 1993 wird für bauliche Erweiterungen in Großensee eine Fläche im nördlichen Ortsteil westlich der Lütjenseer Straße vorgeschlagen. In dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan (Büro Bielfeldt u. Berg, Hamburg) ist die Fläche ebenfalls als Baufläche ausgewiesen. Die Bebauung dieser z.Zt. als Weideland genutzten Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar und ist durch die vorhandenen Knicks zum Landschaftsraum hin eingegrünt.

Für die Erschließung der Fläche von der Lütjenseer Straße aus hat die Gemeinde bereits eine geeignete Parzelle erworben. Nach den bisherigen Grunderwerbsverhandlungen wird davon ausgegangen, daß die Gemeinde die notwendigen weiteren Flächen ebenfalls erwerben wird. Dadurch kann sichergestellt werden, daß tatsächlich der örtliche Baulandbedarf berücksichtigt wird. Die Gemeinde wirkt insofern auch einer Grundstücksspekulation entgegen.

Vorgesehen ist in diesem Bebauungsplan die Ausweisung von insgesamt 16 Grundstücken für Einzelhäuser und Doppelhäuser. Eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit des Baugebietes besteht in südlicher Richtung und soll bei Bedarf langfristig in einem weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

## b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großensee gilt der 1962 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan betreibt die Gemeinde Großensee die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und der Ausgleichsflächen erfolgt eine Änderung der bisherigen Ausweisung 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 vorgesehene Anbindung zur Lütjenseer Straße (Flurstück 11/20) und die für eine Bebauung und die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen (Flurstück 11/19). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Grenze Flurstücke 11/19 und 11/20
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie Lütjenseer Straße und östliche Grenze Flurstücke 11/19
im Süden:	südliche Grenze Flurstück 11/19
im Westen:	westliche Grenze Flurstück 11/19

Die unbebauten Flächen stellen sich als intensiv genutzte Weideflächen dar. Das Plangebiet umfaßt ca. 2,72 ha und setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	1,34 ha
Verkehrsflächen	0,20 ha
Verkehrsgrün	0,10 ha
Ausgleichsflächen und Grünfläche	1,10 ha
<hr/>	
Plangebietsgröße insgesamt	2,72 ha
<hr/>	

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Norden Grobensees wird z.Zt. als Weideland genutzt. Eine Abgrenzung zur freien Landschaft ist durch den vorhandenen Knick mit einigen Überhältern vorgegeben. Für weitere bauliche Entwicklungen Grobensees ist die Fläche bereits im Dorferneuerungsplan von 1993 als positive Abrundung der Ortslage vorgesehen worden und ebenfalls im Entwurf des Landschaftsplanes (Büro Bielfeldt u. Berg, Hamburg) als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt eine ringförmige Stichstraße von der Lütjenseer Straße aus, an die sich zwei Wohnhöfe in westlicher Richtung anschließen. Sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten des Baugebietes in südlicher Richtung für den langfristigen Bedarf Grobensees sind im Bebauungsplan angedeutet.

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 und somit nicht zulässig. Diese Festsetzung ist außerdem erforderlich, um den Ausbau der Verkehrsflächen aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Boden minimieren zu können. Im Einmündungsbereich zur L 92 sind zwei sehr kleine Flächen in den Geltungsbereich wegen des verkehrstechnisch erforderlichen Sichtfeldes einbezogen und als MD-Gebiet ohne weitere Festsetzungen ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,25 deutlich unter den zulässigen Höchstwerten des § 17 BauNVO und ermöglicht mit den Anlagen des § 19 (4) BauNVO eine maximale Überbauung von weniger als 40 % der Grundstücksfläche. Damit kann die beabsichtigte lockere Bebauung am Ortsrand sichergestellt und außerdem der Eingriff in das Schutzgut

Boden gemindert werden. Die zulässige eingeschossige Bebauung in Verbindung mit der maximal zulässigen Firsthöhe gewährleistet die Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild und schafft einen gestaffelten Übergang von der Bebauung an der Lütjenseer Straße zum Landschaftsraum hin.

Die einzeln festgesetzten überbaubaren Flächen unterstützen mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser im Bereich der beiden Wohnhöfe das Planungsziel der Gemeinde einer kleinteiligen Bebauung. Doppelhäuser sind nur östlich der ringförmigen Stichstraße zur bereits bebauten Ortslage hin zulässig. 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 nicht entstehen. Unterstützend ist weiterhin festgesetzt, daß je Baugrundstück nur eine Zufahrt zulässig ist.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung vorzusehen und die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und Farbe) festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, daß Doppelhäuser jeweils einheitlich und Garagen und Nebengebäude analog zum Hauptgebäude auszuführen sind. Diese gestalterische Leitidee schränkt die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherren nur unwesentlich ein, erreicht aber 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. Die Dachbegrünung für Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden schafft eine einheitliche Dachlandschaft dieser Gebäude und dient der Einfügung in das Landschaftsbild im Übergang zum Naturraum.

## **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Grundlagen**

Die Gemeinde Großensee befindet sich nach den Darstellungen des **Landschaftsrahmenplan-Entwurfs**, Planungsraum I (März 1996) in einem Entwicklungs- und Schwerpunktbereich für Erholung und wird als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet. Weiterhin verläuft in Nord-Süd-Richtung im westlichen Bereich des Plangebietes eine Nebenverbundachse (Biotopverbundsysteme). Auch wird das Plangebiet im Westen von einem geplanten Wasserschutzgebiet überlappt. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt in einem Landschaftsschutzgebiet, woraus die Notwendigkeit eines Antrags auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz resultiert.

Ein **Landschaftsplan** für das Gemeindegebiet befindet sich zur Zeit in der Aufstellung (Büro Bielfeldt + Berg, Hamburg). Parallel zum Bebauungsplan stellt die Gemeinde Großensee einen **Grünordnungsplan** auf. Hiermit ist ebenfalls der Landschaftsplaner Bielfeldt beauftragt.

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 allen Schutzgütern (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.

#### **Vermeidung/Minimierung:**

Es werden für erhaltenswerte Großbäume und die vorhandenen Knicks Erhaltungsgebote ausgesprochen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 vergleichsweise gering gehalten. Wo möglich, werden wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge festgesetzt, Schutzabstände zu bestehenden Vegetationselementen werden eingehalten, zudem werden Knickschutzstreifen im Bereich der Bebauung ausgewiesen.

#### **Ausgleich:**

Der im Plangebiet verlaufende Graben soll aus seiner Verrohrung geholt und zu einem System von Entwässerungsmulden umgestaltet werden, zudem soll das Kleingewässer naturnah gestaltet werden. Dächer mit geringer Dachneigung werden begrünt, für den Straßenraum und die Baugrundstücke werden Pflanzgebote für Großgehölze festgesetzt. Eine weitgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird angestrebt, entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Maßnahmenflächen erreicht (nordwestlich und südwestlich).

#### **Ersatz:**

Der nur durch eine Entsiegelung zu erreichende Ausgleich für die Bodenversiegelung wird durch die Ausweisung von Maßnahmenflächen zur Entwicklung eines naturnahen Biotops auf vormals intensiv landwirtschaftlicher Fläche mit einer Größe von rd. 2.100 qm gemäß den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>1</sup> erreicht. Dieser Ausgleich betrifft nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Für den Eingriff in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden zusätzlich noch einmal gut 5.400 qm an Ausgleichsfläche ermittelt. Diese Flächen sind die Bereiche des Plangebietes, die im Landschaftsschutzgebiet liegen und zudem Nebenverbundfunktionen im Biotopverbundsystem erfüllen.

<sup>1</sup> Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

## Flächen, die dem Ausgleich/Ersatz dienen

Insgesamt sind etwa 9.000 qm als Maßnahmenflächen ausgewiesen (zzgl. Knickschutzstreifen), die sich wie folgt gliedern:

- Obstwiese im Norden:	650 qm
- Gras- und Staudenflur:	4.420 qm
- Bereich Kleingewässer:	1.030 qm
- Obstwiese im Süden:	2.650 qm

Die genauen Flächengrößen sowie die Ermittlung der Anrechenbarkeit sind im Detail im Grünordnungsplan aufgeführt.

Im Rahmen der Allgemeinen Grünordnung werden Heckenpflanzungen als Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum festgesetzt. Der Übergang der Grünfläche -Parkanlage- zur Maßnahmenfläche wird durch die Anpflanzung kleinerer Gehölzpflanzungen gebildet. Weiterhin werden neben den Festsetzungen Aussagen zu Dachbegrünungen und der Ausgestaltung der privaten Gärten gegeben.

Als landschaftsplanerische Maßnahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

### Planzeichnung:

- Erhaltungsgebote für bestehende Knicks (nach § 9 (1) 25b BauGB)
- Erhaltungsgebote für bedeutsame Einzelbäume (nach § 9 (1) 25b BauGB)
- Anpflanzgebote für Großbäume (nach § 9 (1) 25a BauGB)
- Maßnahmenflächen westlich des Wohngebietes (nach § 9 (1) 20 BauGB)
- Maßnahmenflächen innerhalb des Wohngebietes (nach § 9(1) 20 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage (nach § 9 (1) 15 BauGB).

### Text:

- Bestimmung der Baumarten und -größen sowie der vegetationsfähigen Flächen für die anzupflanzenden Einzelbäume;
- Auf den privaten Grundstücken sind zur Straßenseite und zum freien Landschaftsraum hin Einfriedungen mit Laubhecken vorzunehmen, denen außen kein Zaun o.ä. vorgelagert werden darf
- Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag;
- Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes.

Im Bebauungsplan sind nicht nur Flächen und Standorte für Anpflanzungen festgesetzt, sondern analog zu den Ausführungen im Grünordnungsplan auch die zu verwendenden Arten und Größen. Diese Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des § 1 (5) Nr. 4 BauGB für die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich. Die Festsetzung der Pflanzenarten erfolgt, um ein relativ einheitliches, mit dem Landschaftsraum harmonisierendes Ortsbild zu erreichen. Diese gewünschte optische Übereinstimmung der neuen Vegetationsbereiche mit den vorhandenen ist mit den Arten zu erreichen, die natürlicherweise an diesen Standorten vorkommen. Die Vorgabe der Pflanzqualitäten bzw. der Baumgrößen ist erforderlich, da mit Wuchshöhe und Kronenvolumen die Wirkung der Pflanzen steigt und somit eine schnellere Eingrünung der Bebauung erreicht wird. Damit trägt die Vorgabe der Baumgrößen erheblich zur Strukturierung und Gestaltung des Baugebietes bei.

### **Nachrichtliche Übernahmen:**

- vorhandene Knicks nach § 15b LNatSchG (gem. § 9 (6) BauGB)
- Darstellung des Landschaftsschutzgebietes (gem. § 9 (6) BauGB). Eine Entlassung der für Bauzwecke vorgesehenen Flächen aus dem Landschaftsschutz wird zu gegebener Zeit beantragt.

### **Hinweise zur Landschaftspflege:**

Unter dieser Überschrift werden im Textteil des Bebauungsplanes entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes ergänzende Informationen zu den Festsetzungen gegeben. Besondere Pflegehinweise, zu verwendende Pflanzenarten, besondere Handlungsanweisungen, Erläuterungen von Spezialbegriffen sowie allgemeine Handlungsgebote sind Hauptinhalte.

Zur Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserableitung sind Ringdränagen an den Gebäudedekellern nicht zulässig.

Auf die wasserrechtliche Notwendigkeit einer Genehmigung zur Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den westlich gelegenen Teich und zur Umgestaltung des Teichs wird hingewiesen.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen für Knicks nach § 15b LNatSchG wird ebenfalls hingewiesen.

### **c. Immissionen**

Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen der Lütjenseer Straße -L 92- berührt. Eine überschlägliche Ermittlung der zu erwartenden Immissionen wurde anhand der DIN 18005 vorgenommen. Für die Ermittlung der Belastung wurde der vom Straßenbauamt Lübeck genannte DTV-Wert von 1873 Kfz. einer Zählung des Jahres 1995 hochgerechnet auf 2000 Kfz. Aufgrund der Entfernung der Baugrundstücke zur Lütjenseer Straße sind keine Maßnahmen notwendig.

### **d. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch eine ringförmige Hapterschließung als Stichstraße von der Lütjenseer Straße aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt außerdem über zwei kleine Stichstraßen mit Wohnhofcharakter in westlicher Richtung. Gewählt wurde ein sparsamer Querschnitt von 5,50 m für die Stichstraße, für die Zufahrt zu den Wohnhöfen sind 4,00 m ausreichend. Vorgesehen ist ein niveaugleicher Ausbau für eine Mischnutzung aller Verkehrsteilnehmer

Ergänzung s. S. 9

Der private ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen. Vier öffentliche Parkplätze stehen am Beginn der Stichstraße zur Verfügung.

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

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



Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes erfolgt über den Anschluß an die vorhandenen Anlagen. Auf den Baugrundstücken soll das Oberflächenwasser versickert werden. Die Zuleitung in die Wasserfläche der Maßnahmenfläche ist zulässig.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Anlage für die Gemeinde Großensee. 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. Versorgungsleitungen, die das Gebiet berühren sind eingetragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldernetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bössow-Str. 6-8 in 23843 Bad Oldesloe so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über Heingas.

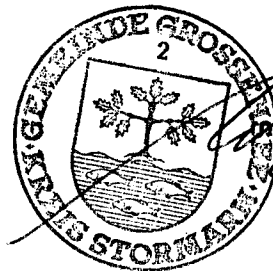
Die Abfallbeseitigung ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH sichergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden im Straßenraum an den Einmündungen der Stichstraßen Müllbedarfsstandorte berücksichtigt. Ein Einfahren in die Stichstraßen ist somit nicht erforderlich. Bis zur Realisierung des 2. Bauabschnitts besteht für Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit gem. EAE mit einmaligem Zurücksetzen im Süden des Plangebiets (Stichstraße/Vorhaltefläche).

#### 4. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Großensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.02.1998 gebilligt.

Großensee, 10.12.1997  
02. JUNI 1998

Planverfasser:



Bürgermeister

PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG

DIPL.-ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITECT

#### Ergänzung der Begründung

Die geplante Straßenraumgestaltung mit Pflasterflächen läßt einen „Verkehrsberuhigten Bereich“ zu. Die Beschilderung als „Spielstraße“ ist beabsichtigt und erfolgt nach Vorlage eines Beschilderungsplanes durch Anordnung der Verkehrsaufsicht.