

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Großhansdorf für das Gebiet:
Waldreiterweg,
südlich Hansdorfer **Landstraße** und
westlich Wöhrendamm

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Rechtsgrundlagen	2
2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	3 - 6
3. Städtebauliche Planung	7 - 18
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
5. Vorgesehene Ver- und Entsorgungs- maßnahmen	20
6. Öffentliche Einrichtungen	21
7. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Großhansdorf beim Ausbau der Erschließungsanlagen des B-Planes Nr. 17 entstehen	22

1. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Gemeindegebiet im Sinne § 1 Abs. 3 BBauG hat die Gemeinde Großhansdorf am 11. 11. 1965 beschlossen, den bisherigen Planungsbereich mit erhöhten Anforderungen an eine bauliche Nutzung bzw. Verdichtung unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsvorschriften zu bearbeiten und neu aufzustellen.

Nach Durchführung des Planfeststellungsverfahrens für die Neuordnung der Verkehrsflächen im Bereich der Kreuzung Hansdorfer Landstraße/Wöhrendamm wurde dieser Teil durch Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 aufgenommen.

Verbindlich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 13. 11. 1972 unter dem Az.: IV 81 d - 812/2 - 62.23 - genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienen Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Bad Oldesloe.

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe entnommen und aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

Der vorliegende **Bebauungsplan Nr. 17** wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 aufgestellt.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 ist insgesamt etwa 17,43 ha groß und wird im Planteil "A" durch die Signatur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 begrenzt.

Im Süden bzw. Südwesten wird das Gebiet durch den Nordrand der Hochwaldflächen "Rauhe Berge" des Staatsforstes Trittau und im Westen bzw. Nordwesten durch den Westrand der Hochwaldflächen des "Mühlendammhorstes" des Staatsforstes Trittau begrenzt.

Im Norden bilden die Südgrenzen der Verkehrsflächen der "Hansdorfer Landstraße" und im Osten die Westgrenzen der Verkehrsflächen der Straße "Wöhrendamm" die Geltungsbereichsgrenzen.

Außerdem befinden sich nördlich der Hansdorfer Landstraße der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 und im östlichen Randbereich angrenzend die Gebiete des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 und des teilweise vorweg genehmigten B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Großhansdorf.

Das Bebauungsplangebiet des B-Planes Nr. 17 liegt überwiegend im Landschaftsschutzgebiet. Ausgenommen sind Teilflächen im Bereich Waldreiterweg - Hansdorfer Landstraße und Wöhrendamm - Hansdorfer Landstraße.

Die Endhaltestelle der Walddörferbahn ist etwa 200 m vom Nordostrand des Geltungsbereiches entfernt.

Westlich des Wöhrendammes befinden sich bereits bis zu **zehnge-**schossige bauliche Anlagen der Landesversicherungsanstalt Hamburg **als Krankenhaus**. Die Bauweise dieser vorhandenen Anlagen ist auf Grund ihrer Dimensionen überwiegend als geschlossene Bauweise zu berücksichtigen. Einige kleinere zugehörige Anlagen sind in offener Bauweise entstanden.

In den Bereichen Wöhrendamm - Hansdorfer Landstraße, Waldreiterweg - Hansdorfer Landstraße und südwestlich des Waldreiterweges

sind bereits teilweise vor längerer Zeit bis zu dreigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise entstanden.

Die bestehenden baulichen Anlagen befinden sich auf Grundstücken, die durch die vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen sind.

Das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 1679 an der Westspitze des Geltungsbereiches wird von der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Verkehrsfläche des Ihlendielsweges erschlossen.

Öffentliche Parkflächen sind hinsichtlich der umfangreichen bereits bestehenden baulichen Nutzungen nur in verhältnismäßig geringer Zahl vorhanden.

Im Vorgartenbereich des zehngeschossigen Hochhauses der Landesversicherungsanstalt Hamburg befindet sich eine größere Stellplatzfläche zugunsten des Krankenhauses mit Zufahrt vom Wöhrendamm.

Die Baugrundstücksflächen weisen wertvolle Baum- und Strauchbestände und teilweise Knicks auf. Teilweise sind die Baugrundstücksflächen gärtnerisch angelegt.

Südwestlich des Waldreiterweges befindet sich eine vorgeschichtliche Siedlungsstelle.

An der Einmündung des Ihlendielsweges in den Waldreiterweg befindet sich ein Denkmal in einer Grünfläche an der Straße.

Die vorhandenen Baumbestände im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 sind durch Satzung der Gemeinde Großhansdorf vom 3. 2. 1984 und Satzungsänderung vom 27. 4. 1984 geschützt.

Die vorhandenen Knicks ausschließlich bestehender Grundstückszufahrten und -zugänge sind gemäß §§ 11 u. 24 Landschaftspflegegesetz vom 19. 11. 1982 (GVOBl. Schl.-H. S. 256, berichtigt 1983 S. 9) geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1777) gegen Beschädigung oder Beseitigung geschützt.

Der Mühlenbach durchfließt in nördlicher Richtung den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17.

Am Nordrand des Geltungsbereiches sind durch Aufstauungen des Mühlenbaches ein größerer Teich und etwa in der Mitte des Geltungsbereiches zwei weitere kleinere Teich entstanden.

Gemäß § 40 des vorgenannten Landschaftspflegegesetz vom 19. 11. 1982 ist für den Mühlenbach kein Erholungsschutzstreifen zu berücksichtigen. Das gleiche gilt für die vorgenannten drei Teiche im Verlauf des Mühlenbaches. Am Süd- und Ostufer des größeren Teiches befinden sich bereits angelegte Wege in Verbindung mit den Verkehrsflächen der Hansdorfer Landstraße und dem 4,50 m breiten Verbindungsweg am Waldreiterweg.

Die auf den Baugrundstücken mit den Flurstücksbezeichnungen Nr. 1878, 2825, 2827 und 74 angelegten Teiche sind Zierteiche und nicht Gewässer im Sinne § 1 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) und fallen damit unter § 1 Abs. 2.1 LWG.

Eine weitere Beschränkung der baulichen Nutzung der Baugrundstücke am Waldreiterweg ergibt sich aus den Bestimmungen der Landesordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände vom 18. 4. 1978

Gemäß § 3 Abs. 1 dieser Verordnung ist im Waldabstandsbereich von 30 m die Errichtung von Gebäuden und Zelteinheiten unzulässig. Die Abstandsfläche ist außerdem von "Feuerbrücken" freizuhalten. Für das Flurstück Nr. 1879 gelten Sonderregelungen, die unter Ziffer 12 im Textteil B der Satzung festgesetzt sind. Über die vorgenannten Festsetzungen zusätzlich hinausgehend ist eine künftige bauliche Nutzung des Flurstücks Nr. 1879 innerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sich der Grund-

eigentümer und seine Rechtsnachfolger gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich verpflichtet, daß

- a) auf dem Grundstück kein offenes Feuer entzündet wird,
- b) zur Vermeidung feuergefährlicher Verbindungen zum benachbarten Wald nicht forstmäßig bepflanzt wird und auch keine Nadelholzhecken angelegt werden sowie
- c) die Errichtung von An- und Umbauten und neuer Gebäude auf eigene Gefahr des Bauherrn und Grundeigentümers unter ausdrücklichem Verzicht auf jegliche Schadenersatzforderungen, die sich eventuell später aus Schäden vom benachbarten Wald ausgehend (z.B. durch geworfene Bäume, Astbruch, Waldbrand, Laubeinwehungen) ergeben können.

Diesbezügliche schriftliche Erklärungen des Grundstückseigentümers, die auch seine Rechtsnachfolger bindet, ist zu den Akten der Bauaufsichtsbehörde zu nehmen und dem Eigentümer des benachbarten Waldgrundstückes, dem Forstamt Trittau, eine Durchschrift vor Baubeginn zuzustellen.

Siehe hierzu Schreiben des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck - Az. 41 a/7426.15 -, gerichtet an die Gemeinde Großhansdorf vom 23. Oktober 1979.

Durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Hansdorfer Landstraße und dem Wöhrendamm sind die angrenzenden Grundstücksflächen durch Immissionen vorbelastet.

Die Topographie ist aus den dargestellten Höhenlinien der vorliegenden Planunterlagen ersichtlich.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17.

Die Gemeinde Großhansdorf beabsichtigt, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 8 östlich des Wöhrendamms in Verbindung mit dem dortigen Schulgelände einen öffentlichen Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder einzurichten.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Das Plangebiet soll nach Maßgabe des B-Planes Nr. 17
(Stand: 20.08.1985) mit folgenden Flächengrößen im
Rahmen folgender Arten genutzt werden:

3.12 <u>Nettobauland</u> , bestehend aus	
einem allgemeinen Wohngebiet	ca. 1,1989 ha
drei reinen Wohngebieten	ca. 4,8996 ha
einem Sondergebiet Krankenhaus (ohne Wasserflächen)	ca. <u>8,2379 ha</u>
Nettobauland insgesamt:	ca. <u>14,3364 ha</u>

3.13 <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u> ,	
bestehend aus vorhandenen und ein- schließlich zu erwerbenden Ver- kehrsflächen sowie Kraftfahrzeug- Parkflächen und Fußwegen	ca. <u>0,9580 ha</u>

3.14 <u>Grünflächen</u> ,	
bestehend aus dem Kinderspielplatz und den Parkflächen	ca. <u>0,2290 ha</u>

3.15 <u>Fläche für Versorgungsanlagen</u> (Trafo)	ca. <u>0,0400 ha</u>
--	----------------------

3.16 <u>Flächen für die Landwirtschaft</u> ohne Wasserflächen	ca. <u>0,8740 ha</u>
--	----------------------

3.17 <u>Wasserflächen der Teiche und des</u> <u>Mühlenbaches</u>	ca. <u>0,9960 ha</u>
---	----------------------

Flächen 3.12 - 3.17 insgesamt	ca. <u>17,4334 ha</u>
-------------------------------	-----------------------

3.2 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich haben sich drei nachstehend beschriebene Teilbereiche durch bereits bebaute Grundstücke herausgebildet:

3.21 Westlich des Wöhrendammes eine Fläche mit den baulichen Anlagen eines Krankenhauses der Landesversicherungsanstalt Hamburg und daran nordöstlich anschließend eine Fläche mit Wohnbauten.

3.22 Südlich der Hansdorfer Landstraße und östlich des Waldreiterweges Flächen mit Wohnbauten und

3.23 eine weitere Fläche mit Wohnbauten südwestlich des Waldreiterweges.

Die baulichen Anlagen in den vorgenannten Teilbereichen befinden sich allgemein in einem guten Zustand und sollen weitgehend erhalten bleiben.

Unter Beibehaltung der bereits bestehenden Nutzungsarten bzw. mit Rücksicht auf die vorhandenen baulichen Dimensionen wird für das Gebiet westlich des Wöhrendammes ein Sondergebiet

Krankenhaus in geschlossener Bauweise mit gestaffelten Geschößzahlen im Rahmen von 2 - **10** Vollgeschossen als jeweils zulässige Höchstgrenze festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** wird mit **0,25** und die **Geschoßflächenzahl** mit **0,50** im **Sondergebiet Krankenhaus** festgesetzt.

Hierbei wurde berücksichtigt, daß im Sondergebiet **Krankenhaus** auch künftig weitere angemessene bauliche Entwicklungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen durch Erweiterungsbauten möglich sein sollen.

Durch textliche Festsetzungen im Teil "B" Ziffer 3 wird geregelt, daß Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht auf Grund § 23 Abs. 5 BauNVO in Abstandsflächen zulässig sind, nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind die Flächen für Stellplätze oder Garagen, die im Planteil "A" festgesetzt sind.

Eine Regelung, daß bauliche Anlagen und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht errichtet werden dürfen, ist erforderlich, um im Sondergebiet **Krankenhaus** den vorhandenen wertvollen und auch klimaregulierenden Baum- und Landschaftsbestand zu erhalten.

Im Textteil - B-Ziff. 4 wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG die Erhaltung von Bäumen **aus städtebaulichen Gründen** auch für die Gartenflächen festgesetzt, die nicht von der **Satzung der Gemeinde Großhansdorf zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Großhansdorf vom 3. 2. 1984** erfaßt sind.

Flächen für notwendige Stellplätze oder Garagen werden mit Zufahrten vom Wöhrendamm auf den bereits bestehenden Parkflächen im Eingangsbereich **Krankenhaus** in Verbindung mit **erforderlichen Flächen für den öffentlich~~en~~ ruhenden Verkehr** festgesetzt, die ebenfalls durch eine Zufahrt vom Wöhrendamm erschlossen ^{wirden} wird. Gem. Ziff. 13 im Textteil "B" sind auch Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Flächen im Sondergebiet **-Krankenhaus-** zulässig.

Bei der Bemessung der Fläche für Stellplätze wurde berücksichtigt, daß durch die Nähe des Walddörfer Bahnhofs Großhansdorf in etwa 200 m Entfernung vom Nordostrand des Geltungsbereiches an der Hansdorfer Landstraße ein verkehrsgünstiges **Na h**verkehrsmittel für den Personenverkehr zur Verfügung steht.

Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und als Ersatz für abgehende Pflanzen, die sich auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Garagen befinden und künftig beseitigt werden, sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung im Textteil - B - unter Ziff. 5 festgesetzt worden.

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die zur Verwirklichung des B-Planes alsbald getroffen werden sollten (§ 9 Abs. 8 BBauG).

Die Gemeinde kann hierzu den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des B-Planes zu bepflanzen (Pflanzgebot gemäß § 39 b Abs. 8 BBauG).

Die Entlassungen der überbaubaren Sondergebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Großhansdorf" werden durch die untere Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn erfolgen.

Für das an das Sondergebiet nordöstlich angrenzende Gebiet am Wöhrendamm und an der Hansdorfer Landstraße wird zur Erhaltung des dortigen Gebietscharakters und mit Rücksicht auf die Immissionsvorbelastungen durch den Straßenverkehr von der Hansdorfer Landstraße und vom Wöhrendamm ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei wurden die Resultate des Planfeststellungsverfahrens für den Straßenkreuzungsbereich Wöhrendamm/Hansdorfer Landstraße berücksichtigt.

Zur Wahrung einer städtebaulichen Verhältnismäßigkeit und unter Berücksichtigung einer zulässigen 6geschossigen geschlossenen Bauweise in dem benachbarten Sondergebiet wird für dieses allgemeine Wohngebiet mit dem Ziel eines aufgelockerten baulichen Übergangs in Richtung Norden eine offene Bauweise mit einer Höchstzahl von 3 Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl von maximal 0,6 und einer Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Die Wohnbauflächen südlich der Hansdorfer Landstraße und östlich des Waldreiterweges sind durch das Verkehrsaufkommen auf der Hansdorfer Landstraße durch Immissionen vorbelastet.

Zur Erhaltung des Gebietscharakters und zur Einräumung begrenzter Erweiterungsmöglichkeiten werden für die vorgenannten Gebiete einheitlich nur Einzelhäuser mit einem bzw. zwei Vollgeschossen mit Geschoßflächenzahlen bis zu 0,25 bzw. Grundflächenzahlen bis zu 0,15 zugelassen. Um eine übermäßige Konzentration zu verhindern, wird unter Ziffer 2 des Textteiles - B - festgesetzt, daß in den reinen Wohngebieten nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Auch für diese Wohngebiete sind, sinngemäß wie im Sondergebiet festgesetzt, bauliche Anlagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Außerdem wird auch hier, ebenfalls sinngemäß wie im Sondergebiet, **aus städtebaulichen Gründen die Erhaltung von Bäumen für die Gartenflächen festgesetzt, die nicht von der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Großhansdorf vom 3. 2. 1984 erfaßt sind.**

Darüber hinaus werden die Wohngebiete

durch die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes gemäß Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände vom **18. 4. 1978** betroffen.

Die Baugrenzen werden daher mit Rücksicht auf die vorgenannten Bestimmungen festgesetzt.

Durch die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von den Hochwaldflächen des "Mühlendamhorstes" werden die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken Nr. 1517, 2426, **2745** und **1516** teilweise betroffen.

Der Knick am Ostrand des Waldreiterweges wird bis auf die erforderliche Freihaltung der Grundstückszufahrten als zu erhalten festgesetzt.

Die Entlassungen der überbaubaren Flächen der Wohngebäude aus dem Landschaftsschutzgebiet "Großhansdorf" werden durch die untere Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn erfolgen.

Die Wohnbauflächen südwestlich des Waldreiterweges werden insgesamt mit Rücksicht auf die bereits bestehenden Wohngebäude als reines Wohngebiet festgesetzt. Zugelassen sind, um auch hier den Gebietscharakter zu erhalten, nur Einzelhäuser mit einem Vollgeschoß und einer Geschoßflächenzahl bis zu 0,25. Die Grundflächenzahl beträgt 0,15.

Auch hier wird zur Verhinderung einer übermäßigen Konzentration im Textteil - B - unter Ziffer 2 festgesetzt, daß im reinen Wohngebiet nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Außerdem wurde aus dem gleichen Grunde eine Mindestgrundstücksgröße von jeweils 1000 qm für dieses Gebiet festgesetzt. Wie auch in den anderen Gebieten des Geltungsbereiches sind auch hier bauliche Anlagen und Nebenanlagen außerhalb der großzügig festgesetzten Baugrenzen unzulässig. Ebenso aus städtebaulichen Gründen ist die Erhaltung von Bäumen für die Gartenflächen festgesetzt, die nicht von der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Großhansdorf vom 3. 2. 1984 erfaßt sind.

Durch die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von den Hochwaldflächen "Rauhe Berge" und "Mühlendamhorst" gemäß Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände vom 18. 4. 1978 werden die Gebäude auf den angrenzenden Flurstücken Nr. 1679, 1678, 178, 74 betroffen.

Außerdem befindet sich in diesem Gebiet eine vorgeschichtliche Siedlungsstelle unbekannter Ausdehnung. Mindestens einen Monat vor Beginn von Bauarbeiten ist daher das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein,

2380 Schleswig, Schloß Gottorf (Az.: LVF 111 - 3544.3 - 31), schriftlich durch den Grundeigentümer zu benachrichtigen.

Die Fläche des Zierteiches auf dem Flurstück Nr. 1878 liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Die Zierteichflächen auf den Baugrundstücken Nr. 74 und 179 liegen innerhalb der überbaubaren Flächen.

Hierbei handelt es sich nicht um Gewässer im Sinne § 1 Abs. 1 LWG und fallen damit unter § 1 Abs. 2.1 LWG.

Mit Rücksicht auf den Kraftfahrzeugverkehr auf der Hansdorfer Landstraße, dem Wöhrendamm und dem Bahnverkehr der teilweise auf einer Dammlinie geführten Walddörferbahn mit einem Stahlbrückenbauwerk in der Nähe der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird vorsorglich unter Berücksichtigung augenblicklicher und künftiger Verkehrsentwicklungen und der zu beachtenden Verhältnismäßigkeit der anzuwendenden Mittel für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 festgesetzt, daß bei der Bebauung von Flächen, insbesondere des neugeschossigen Hochhauses der Heilstätte, in diesen Gebieten bauliche Vorkehrungen an Wänden, Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen zu treffen sind. Grundlage hierzu bilden die "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutze gegen Außenlärm - Fassung Sept. 1975".

Auf einen vollständigen Gebietsschutz vor Immissionen mit Hilfe von Erdwällen oder Mauern oder dergleichen muß auf Grund der bereits bestehenden örtlichen Verhältnisse und mit Rücksicht auf die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes verzichtet werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde unter Ziffer 7 des Textteiles - B - festgesetzt, daß innerhalb der Sichtflächen die Errichtung baulicher Anlagen aller Art sowie eine Bepflanzung über 70 cm Höhe unzulässig ist.

Durch die neu festgesetzten Erschließungen bzw. möglichen Teilungen größerer Baugrundstücke werden voraussichtlich ca. 16 bis 20 weitere Einzelhäuser entstehen.

3.3 Öffentliche Verkehrs- und Kraftfahrzeug-Parkflächen

3.31 Das Bebauungsplangebiet ist im nördlichen Bereich durch die bereits ausgebauten Verkehrsflächen Hansdorfer Landstraße erschlossen.

Eine Erweiterung der Hansdorfer Landstraße im westlichen Einmündungsbereich des Wöhrendammes ist zu Lasten des Baugrundstückes Nr. **2209** resultierend aus einem vorausgehenden Planfeststellungsverfahrens durchgeführt.

3.32 Das Bebauungsplangebiet ist im östlichen Bereich durch die bereits ausgebauten Verkehrsflächen des Wöhrendammes erschlossen.

Zur Schaffung von erforderlichen öffentlichen Parkflächen wurden die Verkehrsflächen zu Lasten des Flurstücks Nr. 1814 im Vorfeld der Gebäude der Landesversicherungsanstalt in Verbindung mit den ebenfalls vorgelagerten Flächen für Stellplätze oder Garagen entsprechend erweitert. Die Zufahrten zu den vorgenannten Flächen erfolgen vom Wöhrendamm und wurden entsprechend festgesetzt.

3.33 Das Bebauungsplangebiet im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist durch die Verkehrsflächen des Waldreiterweges, **das Flurstück Nr. 1679** vom außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ihlendieksweg, erschlossen.

Die östlich an den Waldreiterweg angrenzenden Flurstücke Nr. 2426 und 2745 sollen durch die alten teilweise aufgegebenen Verkehrsflächen erweitert werden.

Die Fläche für die Landwirtschaft westlich des größeren Teiches, wird durch eine mindestens 4,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche unter Inanspruchnahme des Flurstücks Nr. 125 vom Waldreiterweg erschlossen und für Gemeindefahrzeuge befahrbar hergerichtet. Gegen unbeabsichtigtes Befahren werden am Waldreiterweg Wegabgrenzungen und eine entsprechende Beschilderung errichtet. Gleichzeitig bildet diese Verkehrsfläche eine Fortsetzung des bereits bestehenden Fußweges südlich und östlich des größeren Teiches.

- 3.34 Die Hansdorfer Landstraße ist gegenüber dem Wöhrendamm und dem Waldreiterweg bevorrechtigt.
Der Waldreiterweg ist gegenüber dem Ihlendiexweg bevorrechtigt.
- 3.35 Zur Sicherstellung der Bevorrechtigungen werden verkehrsregelnde Beschilderungen durch die Gemeinde errichtet. Ebenso werden durch entsprechende verkehrslenkende Beschilderungen reduzierte Anfahrs- und Haltesichtweiten im Bereich der Straßeneinmündungen sichergestellt.

Innerhalb der Sichtflächen sind keine öffentlichen Parkflächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen.

- 3.36 Bei der Herstellung von Grundstückseinfahrten unter Anlage von Gehwegüberfahrten wird auf die Erhaltung des geschützten Baumbestandes Rücksicht genommen.

Während der Durchführung von Bauarbeiten sind alle zu erhaltenden Bäume und Knicks im Geltungsbereich durch den Grundeigentümer durch Bauzäune oder gleichwertige Schutzeinrichtungen umfassend zu schützen.

- 3.37 Eine Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation) ist vom Waldreiterweg erschlossen. Eine weitere Fläche im Vorfeld des 9geschossigen Hochhauses wird vom Wöhrendamm erschlossen.

- 3.38 Alle Grundstücke sind durch ihre unmittelbare Lage an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der Landesbauordnung bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Das gleiche gilt für das bereits bebaute Pfeifenstielgrundstück mit der Flurstücks-Nr. 1515 östlich des Waldreiterweges.

Soweit Baugrundstücke künftig geteilt werden sollen, werden die Bestimmungen der Landesbauordnung 1983 angemessen eingehalten. Die Erschließung hinterer überbaubarer Grundstücksflächen wird daher über öffentlich-rechtlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungrechte sichergestellt.

Auf Grund § 31 Abs. 1 BBauG sollen jedoch ausdrücklich Ausnahmen zulässig sein, soweit die Erschließung im Sinne § 30 BBauG in anderer Form öffentlich-rechtlich unbedenklich ist und ebenso nachgewiesen und sichergestellt werden kann.

3.39 Bei der Festsetzung von Flächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr wurde entlastend berücksichtigt, daß der Plangeltungsbereich durch die Walddörferbahn mit ihren in der Nähe befindlichen Haltestellen Kiekut und Großhansdorf verkehrsgünstig durch ein Nahverkehrsmittel für den Personenverkehr erschlossen ist.

3.4 Öffentliche Grünflächen

3.41 Für die Bewohner im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird für schulpflichtige Kinder ein Kinderspielplatz am Waldreiterweg festgesetzt.

Der Kinderspielplatz wird vom Waldreiterweg erschlossen.

Der Kinderspielplatz wird für schulpflichtige Kinder entsprechend ausgestattet und ringsum zum Schutze der benachbarten Grundstücke und aus Gründen der Landschaftsgestaltung bepflanzt.

Hinsichtlich der Bepflanzung und deren Erhaltung wurde unter Ziffer 8 des Textteiles - B - der Satzung Festsetzungen getroffen.

3.42 Die bisherige Straßenführung des Waldreiterweges wird im Bereich des Anschlusses des Ihlendieksweges unverändert beibehalten.

3.5 Fläche für die Versorgung

Südöstlich des Waldreiterweges und westlich des Wöhrendammes werden jeweils Flächen für die Versorgung (Umformerstationen) festgesetzt.

3.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen des südlich der Hansdorfer Landstraße gelegenen Teilflurstückes Nr. **2692** werden als Flächen für die Landwirtschaft gem. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit Erschließung von der Hansdorfer Landstraße festgesetzt. Ausgenommen hiervon bleiben die Wasserflächen des aufgestauten Teiches des Mühlenbaches.

3.7 Wasserflächen

Durch Aufstauungen des Mühlenbaches, der in nördlicher Richtung fließt, sind auf dem Flurstück Nr. **2692** zwei Wasserflächen und auf dem südlich davor liegenden Flurstück Nr. **1814** eine weitere Teichfläche entstanden, die auch bestehenbleiben sollen.

Neben den Flächen des Mühlenbaches werden auch die drei Teichflächen als Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b als zu erhaltende Wasserflächen festgesetzt.

Soweit eine **Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhansdorf in diesem Zusammenhang notwendig werden sollte, wird diese später vorgenommen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen auf Grund der Planzeichnung Teil - A - und des Textes - B - der Satzung sind Flächenabtretungen an die Gemeinde Großhansdorf erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die § 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

5. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.1 Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an das Netz der Hamburger Wasserwerke angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

5.2 Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

5.3 Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

5.4 Die Fernsprechversorgungen erfolgen durch die Deutsche Bundespost in Verbindung mit dem Ortsnetz Ahrensburg.

5.5 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch geordnete Ableitungssysteme in Form unterirdischer Verrohrungen gesammelt und zentral abgeführt.

5.6 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentralen Kläranlagen zugeführt. Die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Großhansdorf wird z. Zt. neu geregelt. Ein Planfeststellungsverfahren hierfür steht kurz vor dem Abschluß. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 ist größtenteils bebaut.

5.7 Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gem. Satzung geregelt und kann für das Plangebiet als sichergestellt angenommen werden. Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße sind nach Größe und Anzahl mit der Gemeinde Großhansdorf bzw. mit dem Müllbeseitigungsverband abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke bereitzustellen und ständig zu unterhalten.

5.8 Feuerlöscheinrichtung

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk und der örtlichen Feuerwehr sowie der Gemeinde.

6. Öffentliche Einrichtungen

Grund- und Hauptschulen, Schule für lernbehinderte Kinder, Realschule und Gymnasium, Kirche, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in angemessener Entfernung vorhanden. Die Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Großhansdorf aufnehmen können.

7. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Großhansdorf beim Ausbau der Erschließungsanlagen des Bebauungsplangebietes Nr. 17 entstehen.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplangebietes Nr. 17 werden der Gemeinde Großhansdorf Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

A Grunderwerb usw. ca.	35.000,--	DM
B Verkehrsflächen ca.	865.900,--	DM
C Straßenentwässerung ca.	26.000,--	DM
D Straßenbeleuchtung ca.	38.000,--	DM
E Kinderspielplatz ca.	13.000,--	DM
F Kosten für Parkanlagen als Grünfläche ca.		DM
Kosten des Erschließungsaufwandes ca.	977.900,--	DM
	=====	
G Schmutzwasserkanalisation ca.	-	DM
H Regenwasserkanalisation ca.	359.600,--	DM
I Stromversorgung ca.	-	DM
K Wasserversorgung ca.	16.600,--	DM
Kosten des sonstigen Erschließungs- aufwandes ca.	376.200,--	DM
	=====	

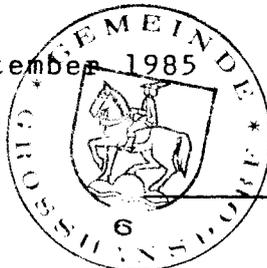
Die ermittelten Kosten zu A bis F für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde in Höhe von 97.790,-- DM auf der Grundlage der Gemeindevorsatzung durch die Anlieger gedeckt.

Gem. § 9 Abs. 8 BBauG ist die Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushaltsansatz 1986 vorgesehen.

Die anfallenden Kosten von G bis K sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129. Die Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf am ^{09.10.80} 08.07.85 und gebilligt.

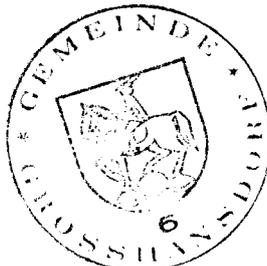
Großhansdorf, den 18. September 1985



(Bürgermeister)

**Geändert in Erfüllung der Auflagen und Hinweise,
sowie der durchgeführten Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG,
gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom
19.12.1985**

Großhansdorf, den 30. September 1986



In Vertretung
3 Klode
(Klode)
1.stellvertr. Bürgermeister