

## INHALTSVERZEICHNIS

### der Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite 3
2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 3
3. Lage des Baugebietes	Seite 4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 4
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 5
Wasserversorgung	
Versorgung mit elektrischer Energie	
Gasversorgung	
Fernwärme	
Fernsprech versorgung	
Beseitigung von Schmutzwasser	
Beseitigung des Oberflächenwassers	
Feuerschutzeinrichtungen	
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 6
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 6
8. Trinkwasserschutz	Seite 7
9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 7
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 7
11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungs- kosten	Seite 8
12. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 9
13. Beschluß über die Begründung	Seite 9
Arbeitsvermerk / Stand der Begründung	Seite 9

## 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhansdorf, der mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 13. November 1972, Az.: IV 81 d-812/2-62.23 genehmigt wurde sowie seiner 1. Änderung, die zeitweise parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgestellt wurde.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Katasteramt Bad Oldesloe erstellt und beglaubigt wurde.

Die Höhenschichtenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte entnommen und in die Planunterlage übertragen.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 22 gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I Seite 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I Seite 949),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I Seite 1763),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 -LBO '83- (GVBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV. 81- ) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

## 2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches zu ordnen und durch die Ausweisung von ca. 22 neuen Bauplätzen den Bedarf in der Gemeinde zu berücksichtigen bzw. teilweise eine rückwärtige Bebauung vorhandenen Grundstücke zu ermöglichen.

Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan eine Flächensicherung für einen späteren Ausbau der "Hoisdorfer Landstraße" mit den Einmündungsbereichen des "Beimoorweges" und der Straße "Rümeland" ermöglicht.

### 3. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil "Großhansdorf" und bildet den nördlichen Abschluß der Ortslage. Er umfaßt den westlichen Bereich der Bebauung der Straße "Rümeland" einschließlich der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile sowie den südlichen Bereich der zwischen der Straße "Rümeland" und dem "Beimoorweg" gelegenen Baugrundstücke.

### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Nördlich angrenzend an die "Hoisdorfer Landstraße", im Süden des Plangeltungsbereiches, wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet in II-geschossiger Bebauung festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen in offener Bauweise die Realisierung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Die hieran nördlich angrenzenden Gebiete werden als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt. Entsprechend den vorgesehenen Grundstücksgrößen werden Geschoßflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,3 vorgesehen. Die Bauweise wird für den Bereich westlich der Straße "Rümeland" für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt; für den übrigen Bereich ist die "offene Bauweise" vorgesehen. Durch textliche Festsetzung wird in Teilbereichen des "Allgemeinen Wohngebietes" die zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzt.

Im Bereich zwischen der Straße "Rümeland" und dem "Beimoorweg" entstehen durch die mögliche Teilung großer bestehender Grundstücke in den rückwärtigen Bereichen 5 neue Baugrundstücke. Die hierfür erforderliche Erschließung erfolgt über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Dies gilt auch für den Bereich des "Mischgebietes" westlich der Straße "Rümeland".

Der Bereich der Neubauf Flächen im Westen der Straße "Rümeland" wird durch die Erschließungsstraße "B" erschlossen. Diese Erschließungsstraße wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" im Rahmen der angestrebten Verkehrsberuhigung mit einer Mischfläche für den Fahr- und Fußgängerverkehr in einer Breite von 4,75 m entsprechend RAS-E mit beidseitigen 0,50 m breiten Banketten ausgestattet.

Für den Neubaubereich sind in der Erschließungsstraße ausreichend Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Das Baugebiet erhält ebenfalls einen Kinderspielplatz, der auch von den Bewohnern des westlich angrenzenden Baugebietes "Ostpreußenweg" benutzt werden soll.

Die bestehenden Straßen "Rümeland" und "Beimoorweg" sollen bei Bedarf, ebenso, wie die "Hoisdorfer Landstraße", zu späterer Zeit ausgebaut werden. Diese Maßnahme beinhaltet gleichzeitig

den Ausbau notwendiger öffentlicher Parkplätze für die bereits bebauten Bereiche. Dabei soll gleichzeitig der Straßenraum mit der Anpflanzung von Einzelbäumen gestaltet werden.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 werden die Straße "Beimoorweg", die derzeit noch Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 18 ist, sowie der nördliche Bereich der Straße "Rümeland" als Teil des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 neu überplant, um eine geordnete Erschließung der Baugebiete und die Regelung des ruhenden Verkehrs sicherzustellen.

Diese Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 18 und 21 werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgehoben. Ebenso wird der bestehende Bauklassenplan für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 gleichzeitig aufgehoben.

#### 5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

##### a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Großhansdorf wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen in der Gemeinde mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen Bauplätze können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Die Lage und Stärke der Versorgungsleitungen werden rechtzeitig mit den Hamburger Wasserwerken GmbH, als Versorgungsträger, abgestimmt.

##### b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Großhansdorf wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß neuer Grundstücke stehen zur Verfügung.

Aufgrund der Abstimmung mit der SCHLESWAG wird innerhalb des Baugebietes eine Transformatorenstation im Bereich des Kinderplatzes errichtet, eine weitere Station, die zur Versorgung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich ist, wird in der Parkanlage an der Hoisdorfer Landstraße errichtet.

##### c) Gasversorgung

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Stadtgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des gesamten Plangeltungsbereiches ist vorgesehen.

##### d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Großhansdorf ist an das Telefonnetz Ahrensburg der Deutschen Bundespost angeschlossen. Das Fernmeldeamt 2 Hamburg in 2000 Hamburg 76, Postfach 760230, ist 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen hiervon zu unterrichten.

f) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Gemeinde Großhansdorf besitzt eine zentrale Abwasserbeseitigung. Da das bestehende Klärwerk der Gemeinde nicht mehr in der Lage ist, größere zusätzliche Abwassermengen aufzunehmen, soll das anfallende Schmutzwasser an das Netz der Freien und Hansestadt Hamburg angeschlossen werden.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das in dem Baugebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann durch die bestehenden Sielleitungen der Gemeinde abgeleitet werden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Großhansdorf" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

---

Bis auf die neu geplante Erschließungsstraße (Straße B) ist das Straßennetz bereits vorhanden. Ein Ausbau dieser Straßen einschließlich der Schaffung von öffentlichen Parkplätzen ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22 werden voraussichtlich 100 bis 120 Wohneinheiten unter Berücksichtigung des jetzigen Bestandes entstehen. Zur Sicherstellung des ruhenden Verkehrs sind zusätzlich zu den an der Hoisdorfer Landstraße vorgesehenen Parkplätzen über 50 öffentliche Stellplätze im Straßenraum geplant.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

---

Das Baugebiet grenzt im Norden mit seinem Neubaugebiet an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes. Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird an der Nordgrenze die Anpflanzung eines Knicks festgesetzt. Bestehende Anpflanzungen am Fußweg am Ostpreußenweg werden durch eine Erhaltungsgebot geschützt. Vorhandene erhaltenswerte Einzelbäume wurden eingemessen und nach § 9 (1) 25 b BBauG als zu erhalten festgesetzt.

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung eines Anpflanzgebotes für Einzelbäume in erheblichem Umfang eingegrünt und damit gleichzeitig gestaltet. Die Gemeinde geht im übrigen davon aus, daß eine erhebliche Begrünung der Freiflächen durch die Eigentümer selbst erfolgt.

#### 8. Trinkwasserschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone III des vorgesehenen "Trinkwasserschutzgebietes der Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Stand von 1973. Das entsprechende wasserrechtliche Verfahren wurde bisher nicht zuende geführt, so daß keine rechtlichen entsprechenden Einschränkungen bestehen.

Anläßlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Absatz 5 BBauG zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes teilten der Kreis Stormarn, das Amt für Land- und Wasserwirtschaft sowie die Hamburger Wasserwerke GmbH mit, daß der Bereich des Bebauungsplanes innerhalb eines künftigen Wasserschutzgebietes (Schutzzone II) bzw. eines schutzbedürftigen Bereichs zur Wassergewinnung liegt. Nachfragen haben jedoch ergeben, daß bisher noch keine konkreten Planungen vorliegen, aus denen notwendige Schutzvorkehrungen bzw. Einschränkungen bei der Nutzung von Grundstücken erkennbar sind.

Die Gemeinde sieht derzeit keine rechtlichen Möglichkeiten, Festsetzungen zu treffen, die etwa die unterirdische Lagerung von Heizöl oder die Verarbeitung von Mineralöl innerhalb des Baugebietes ausschließen. Bei der Genehmigung von Bauanträgen wird daher wegen eventuell erforderlicher Nutzungsbeschränkungen die zuständige Wasserbehörde eingeschaltet.

#### 9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind für das Baugebiet nicht erforderlich.

#### 10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege gütlicher Vereinbarung vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) -§§ 45 ff. (Umlegung), §§ 80 ff. (Grenzregelung) bzw. §§85 ff. (Enteignung)- Anwendung.

Die entsprechend vorgesehenen Maßnahmen sind aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

### 11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Erschließungskosten im Sinne des § 127 ff. BBauG wurden wie folgt ermittelt:

#### A. Straße B

Straßen- und Wegebau	ca.	110.000,--	DM
Bepflanzung/Grünanlagen	ca.	5.000,--	DM
Einrichtung Spielplatz	ca.	16.500,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	9.000,--	DM
Grunderwerb Straßenflächen und Spielplatz	ca.	50.000,--	DM

---

Gesamt ca. 190.500,-- DM

Kanalisation	ca.	73.000,--	DM
Grundstückszuleitungen	ca.	22.000,--	DM

---

Gesamt ca. 95.000,-- DM

Oberflächenentwässerung ca. 59.000,-- DM

Wasserversorgung ca. 23.000,-- DM

Somit voraussichtlich gesamt ca. 367.500,-- DM  
=====

#### B. "Rümeland"

Straßenausbau ca. 95.000,-- DM

#### C. Beimoorweg

Straßenausbau ca. 160.000,-- DM

#### D. Hoisdorfer Landstraße

ca. 130.000,-- DM

Der Ausbau von B, C und D soll zu späterer Zeit erfolgen.

Gemäß § 129 BBauG trägt die Gemeinde mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes der Position A (das sind ca. 190.500,-- DM zuzüglich ca. 50% der Kosten für die Oberflächenentwässerung -ca. 30.000,-- DM-) in Höhe

von ca. 22.000,-- DM.

Der nichtbeitragsfähige Erschließungsaufwand und die für die Neugestaltung bestehender Verkehrsflächen entstehenden Kosten werden durch Veranlagung der Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde gedeckt.

Der von der Gemeinde Großhansdorf zu tragende Anteil wird rechtzeitig in dem entsprechenden Haushalt zur Verfügung gestellt.

## 12. Realisierung des Bebauungsplanes

Das Neubaugebiet soll unmittelbar nach der Genehmigung des Bebauungsplanes erschlossen und der Bebauung zugeführt werden. Die Gemeinde geht davon aus, daß dies zu Beginn des Jahres 1985 möglich sein wird.

## 13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Großhansdorf

am 08. Nov. 1984

gebilligt.

Großhansdorf, den 23. Nov. 1984



(Bürgermeister)

Aufgestellt durch das PLANUNGSBÜRO J.ANDERSEN  
Büro für Bauleitplanung und Architektur  
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1

Aufgestellt am 03. 01. 1984

Geändert / ergänzt am 10. 04. 1984  
02. 05. 1984  
09. 08. 1984

zuletzt geändert am 15. April 1985 aufgrund der Auflagen und Hinweise der Genehmigungsverfügung des Kreises Stormarn vom 15. 02. 1985 und des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 15. 04. 1985.