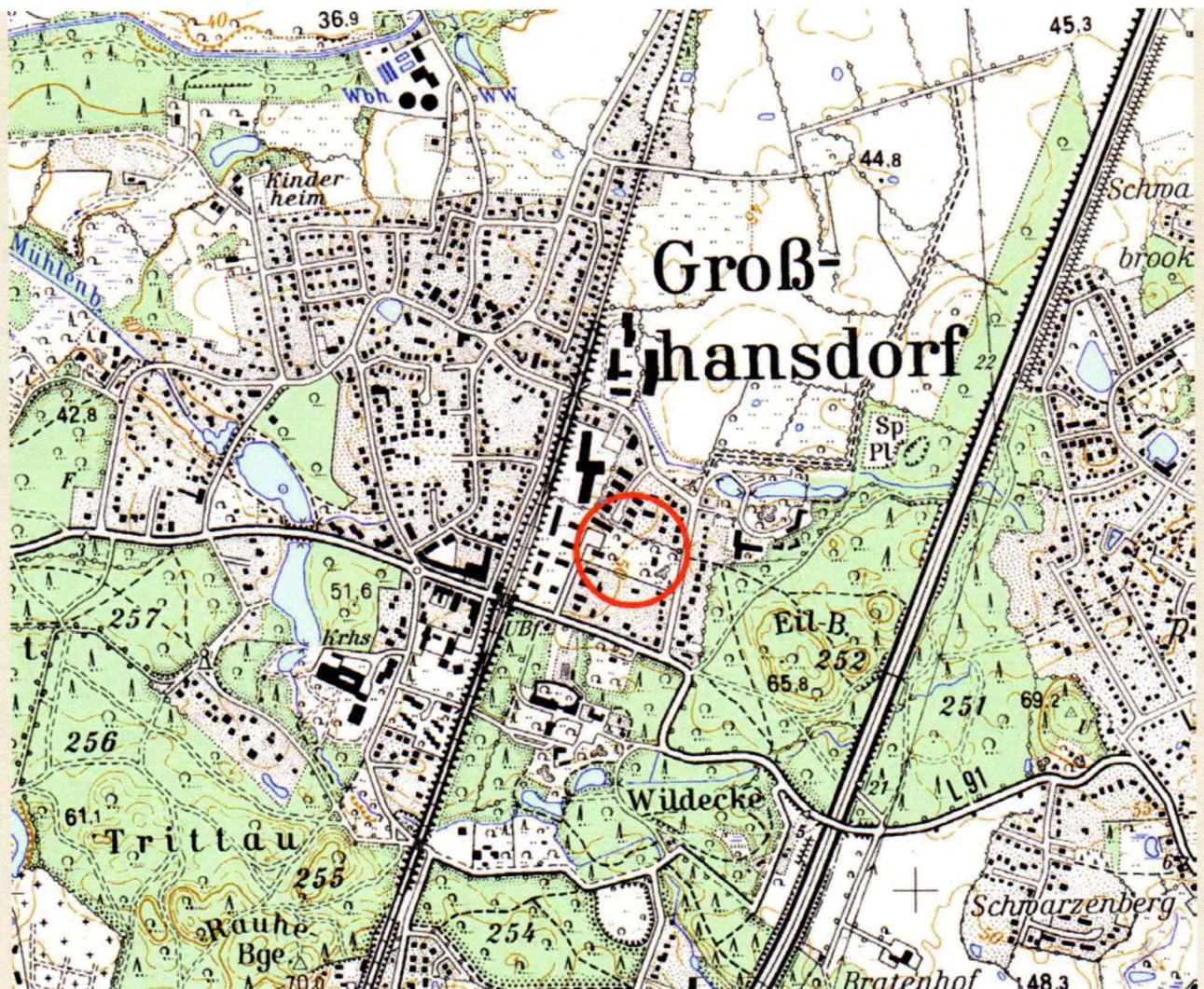


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung der Gemeinde Großhansdorf

für den Bereich:
Hoisdorfer Landstraße 110 (östlich Schaapkoppel, südlich Ole Koppel, westlich Hoisdorfer Landstraße
bzw. Flurstücke 175 tlw., 2775 tlw., 2776, 3252 und 3267 der Flur 1 der Gemarkung Großhansdorf)



Endgültige Planfassung

Gemeindevertretung

04.07.2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planende und Fachbüros	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele	4
3 Übergeordnete Planungen	4
3.1 Regional- und Landesplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4 Städtebauliche Festsetzungen	5
4.1 Nutzungskonzept	5
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5 Verkehr und Erschließung	7
5.1 Äußere Erschließung	7
5.2 Innere Erschließung.....	7
5.3 ÖPNV.....	7
5.4 Ruhender Verkehr.....	8
6 Emissionen und Immissionen	8
7 Grünordnung, Natur und Landschaft sowie Artenschutz	8
7.1 Grünfestsetzungen	8
7.2 Schutzgebiete.....	9
7.3 Artenschutz	9
8 Ver- und Entsorgung	9
9 Denkmalschutz und Bodenordnung	11
10 Flächenangaben	11
11 Kosten	12

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf hat in ihrer Sitzung am 09.03.2023 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Sprick und Wachsmuth, Ahrensburg. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:500 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 9. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung wird gemäß Beschluss der Gemeindevertretung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Großhansdorf, ist mit einer denkmalgeschützten Remise mit einer Wohneinheit im 1. Obergeschoss und vereinzelt, kleinmaßstäblichen Nebengebäuden bebaut und von allen Seiten von Bebauung umgeben.

Ziel der 2. Änderung ist die Neuordnung der geltenden Festsetzungen zu öffentlichen Wegeflächen, Grünflächen und Wohngebietsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9, 2. Änderung wird keine überbaubare Grundfläche festgesetzt. Für die direkte Umgebung gelten weiterhin die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 9. Damit wird die zulässige Größe der Grundfläche für das beschleunigte Verfahren von unter 20.000 m² nicht überschritten. Auch werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist

darüber hinaus auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei dem Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung ebenfalls nicht. Dies gilt auch für etwaige Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen die nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

1.3 Projektbeteiligte Planende und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung Baum Schwormstede Stellmacher PartGmbH, Hamburg.

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von 0,32 ha.

Der Geltungsbereich ist aktuell vorwiegend von mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen naturbelassenen Grünflächen geprägt. Der Baumbestand konzentriert sich auf den westlichen Teil (Erlen, Eichen und Ahorn), den nordöstlichen Teil an der Straße *Ole Koppel* (Eichen und Buche) sowie ein Baum am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (Ahorn). Im Nordwesten befindet sich außerdem ein privater Naturteich mit Bewuchs. Das Gebiet ist mit zwei kleinmaßstäblichen Nebengebäuden und einer denkmalgeschützten ehemaligen Remise bebaut.

Das Plangebiet liegt östlich im zentralen Bereich der Gemeinde Großhansdorf und westlich der BAB 1. Der Geltungsbereich grenzt nördlich, westlich und südlich an Wohnbaugebiete, die vornehmlich von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt sind. Östlich grenzt das freistehende Kulturdenkmal „Landhaus Holst“ an, ein eingeschossiger Ziegelmassivbau mit hohem, ausgebautem Mansarddach. Das Gebiet wird erschlossen über die *Ole Koppel* im Nordosten, die sowohl im Norden als auch im Osten auf die *Hoisdorfer Landstraße* führt, und im Osten über die *Hoisdorfer Landstraße*. Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung nordwestlich die Senior*innen-Wohnanlage „Rosenhof“ sowie südwestlich in ca. 300 m Entfernung die U-Bahn-Station „Großhansdorf“ und der zentrale Nahversorgungsbereich mit Supermärkten, Gastronomie, Grundschule, Kitas und Freiwilliger Feuerwehr.



Abb. 1: Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord) mit Geltungsbereich in rot

2 Anlass und Ziele

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind die geänderten Nutzungsbedarfe an das Plangebiet durch die Flächeneigentümer und die Gemeinde. Für die planungsrechtlichen Anpassungen wurde im Frühjahr 2023 die Schließung eines städtebaulichen Vertrags mit den Planungsbegünstigten getroffen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorgesehenen Entfall einer öffentlichen Wegeführung sowie einer öffentlichen Grünfläche zu schaffen. Das öffentliche Wegerecht sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Flächen für Abstellanlagen sollen entfallen und im Zuge dessen eine bisher als öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche im westlichen Bereich als private Grünfläche und im östlichen Bereich als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Des Weiteren soll der Schutz des erhaltenswerten Baumbestands im Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen.

Gemäß dem LEP und dem Regionalplan befindet sich die Gemeinde Großhansdorf im Verdichtungsraum Hamburg auf der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe.

Im Regionalplan wird der nördliche Ortsteil der Gemeinde als Stadtrandkern 2. Ordnung des westlich angrenzenden Mittelzentrums Ahrensburg eingestuft. Gemäß Regionalplan sind die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. „Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine (...) der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden“.¹

Weiter heißt es im Regionalplan: „Die Gemeinde Großhansdorf als Stadtrandkern II. Ordnung auf der Achse bietet aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der U-Bahn und der BAB A 1 gute Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit in landschaftlich reizvoller Umgebung. Die städtebauliche Entwicklung soll dazu beitragen, die Stadtrandkernfunktion zu stärken.“²

Der Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO sowie eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.

In dem seit 1970 wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Innenentwicklung entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist hierbei als Konkretisierung der Planung in Teilbereichen zu sehen.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Nutzungskonzept

Die Änderung der Nutzung des Plangebiets umfasst den Wegfall der bisher festgesetzten öffentlichen Wegebeziehung von der Straße „Ole Koppel“ zum Parkplatz an der Straße „Schaapkoppel“, Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte im Süden und Osten des Geltungsbereichs sowie Flächen für Gemeinschaftsgaragen.

Die bisher als öffentlich festgesetzte Grünfläche auf Privatgrund wird im Nordwesten des Geltungsbereichs als private Grünfläche festgesetzt. Für die dort vorhandene Remise gilt der Bestandsschutz, keine Abrissverpflichtung und keine Aufbaugenehmigung. Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs mit der denkmalgeschützten Remise sowie der südliche Teilbereich sollen entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 und in Übereinstimmung mit der Umgebung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

¹ Regionalplan 1998, Planungsraum I, S. 21

² Regionalplan 1998, Planungsraum I, S. 35

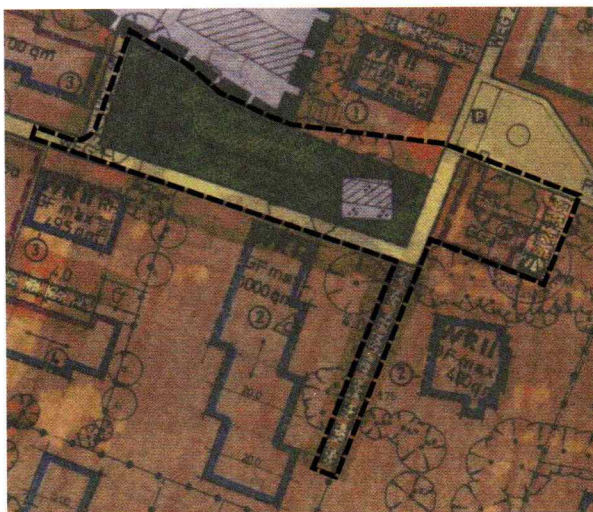


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 9 mit Geltungsbereich der 2. Änderung



Abb. 3: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änd. mit Bebauungsplan Nr. 9

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind hierbei jedoch nicht zulässig, da diese nicht zur Gebietstypologie passen und die betroffenen Nutzungen keine Entsprechung in der durch eine ruhige Wohnnutzung geprägten Umgebung haben.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf die Zuordnung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu verschiedenen WR-Flächen im Ursprungsplan durch Abgrenzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aufgeteilt. Der östliche Teil des Geltungsbereiches gehört zu dem im Osten und Süden angrenzenden WR gemäß Ursprungsplan, in dem eine Villa steht.

Der südliche, schmale Teilbereich der in der 2. Änderung festgesetzten WR-Fläche gehört gemäß Ursprungsplan zu der westlich an diesen angrenzenden WR-Fläche. Neu festgesetzt wird in der 2. Änderung das WR in dem die ehemalige Remise steht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Da für die aus dem Ursprungsplan übernommenen Flächen der reinen Wohngebiete im Ursprungsplan entsprechende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfasst sind hier keine Festsetzungen erforderlich. Eine Regelung erfolgt lediglich für das neue WR, dass anstelle der überplanten Wegeverbindung und der öffentlichen Grünanlage festgesetzt wird. Hier wird entsprechend des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes eine Eingeschossigkeit mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese ist so gewählt, dass der denkmalgeschützte Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert wird und zusätzlich die Erschließung des südlich angrenzenden WR-Gebietes mit entsprechenden Versiegelungen zulässig ist. Hier können im Rahmen von baulichen Realisierungsmaßnahmen Ausnahmen von der festgesetzten GRZ zugelassen werden, wenn diese der Sicherung der Erschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur planungsrechtlichen Sicherung und um einen Wiederaufbau bei Abgang zu ermöglichen wird für die denkmalgeschützte Remise eine überbaubare Fläche festgesetzt.

5 Verkehr und Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der gemeindlichen Straße *Ole Koppel* im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs und von der *Hoisdorfer Landstraße* im Osten erschlossen. Diese mündet auf die *Hoisdorfer Landstraße*. Von hier ist über das gemeindliche Straßennetz das Zentrum des Ortsteils Großhansdorf im Südwesten zu erreichen. In östlicher Richtung führt diese zur Gemeinde Hoisdorf.

Das Mittelzentrum Ahrensburg ist in westlicher Richtung rund 5 km entfernt. Die ca. 3 km südlich gelegene Anschlussstelle „Ahrensburg“ bindet das Plangebiet über die BAB 1 in rund 25 km an die Hansestadt Hamburg sowie in nordöstlicher Richtung in rund 45 km an die Hansestadt Lübeck an.

5.2 Innere Erschließung

Im Ursprungsplan war eine öffentliche Wegeverbindung durch das Plangebiet vorgesehen. Da diese bisher nicht umgesetzt wurde und auf Grund einer privaten Teichanlage, entsprechender Wegesicherungspflicht und fehlendem Zugriff auf die Flächen bislang nicht umgesetzt wurde, wird deren Festsetzung aufgehoben. Als weitere Gründe sind die mittlerweile auf der zu diesem Zweck vorgesehenen Teilfläche aufgewachsenen Großgehölze zu nennen, die durch Festsetzung unter Schutz gestellt werden.

Die innere Erschließung der Flächen des Plangebietes, aber auch der südlich davon außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teilflächen, erfolgt über private Wege. Für diese sind bei Bedarf durch grundbuchliche Vereinbarungen entsprechende Regelungen zu treffen, etwa für die vorgesehene Erschließung der südlich des Planbereiches gelegenen überbaubaren Fläche. Ein entsprechendes Recht für die notwendige Erschließung wird nördlich und westlich um das Gebäude der Remise herum vereinbart werden. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird bewusst verzichtet, da auf Grund der Größe des Geltungsbereiches kein Bedarf für eine Regelung gesehen wird und eine zeichnerische Festsetzung mit textlich eingeräumter Flexibilität für nicht notwendig erachtet wird.

5.3 ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle Großhansdorf der U-Bahnlinie U 1, die in ca. 10 min fußläufig erreicht werden kann und von der ein direkter Anschluss ins Zentrum der Hansestadt Hamburg gewährleistet ist. Zusätzlich wird das Gebiet durch die Bushaltestelle „Rosenhof“ (Linie 376) im Norden erschlossen, welche ebenfalls fußläufig in nur ca. 5 min zu erreichen ist.

5.4 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

6 Emissionen und Immissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten, da sich die Art der Nutzung nicht wesentlich ändert und sich im Umfeld des Plangebiets ebenfalls ausschließlich Wohnnutzungen sowie wohngebietsverträgliche Nutzungen befinden.

7 Grünordnung, Natur und Landschaft sowie Artenschutz

7.1 Grünfestsetzungen

Im Ursprungsplan wird im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese befindet sich in Privatbesitz und umfasst einen großen, eingewachsenen Gartenteich. Dadurch, dass die ursprünglich vorgesehene Wegeverbindung durch das Plangebiet nicht mehr umgesetzt werden soll, was unter anderem mit dem mittlerweile aufgewachsenen, schützenswerten Baumbestand zusammenhängt und der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht für die Gemeinde entlang eines öffentlichen Stillgewässers, wird die Festsetzung von einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche geändert.

In der Gemeinde Großhansdorf besteht ein Schutzanspruch für die Erhaltung von Bäumen aufgrund einer Baumschutzsatzung.

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß Baumschutzsatzung zu schützende Gehölze mit Stammdurchmessern von bis zu 80 cm und Kronendurchmessern von bis zu 16 m. Gemäß Baumschutzsatzung werden Gehölze ab einem Stammumfang von mehr als 80 cm durch die Satzung erfasst. Die vorliegenden Gehölze mit einem Schutzstatus sind, mit Ausnahme von einem Ahorn im südlichen Geltungsbereich, ausschließlich Eichen.

Aus diesem Grund wird der Baumbestand der unter die Satzung fallenden Großgehölze zum Schutz zusätzlich zum Erhalt festgesetzt. Diese haben einen stark ortsbildprägenden Charakter und sind aus städtebaulichen Gründen ebenfalls schützenswert. Nicht unter den Schutz der Satzung fallen Erlen, von denen einige innerhalb der privaten Grünfläche stehen. Diese sind durch die Lage in der privaten Grünfläche nicht durch mögliche Bebauung gefährdet, eine Festsetzung in Abweichung von den Regelungen der Baumschutzsatzung wird durch die Gemeinde nicht für zwingend notwendig erachtet.

Dadurch, dass die besonders prägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt werden und die vorhandene private Grünfläche in großen Teilen weiter erhalten bleibt, entstehen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Durchgrünung im Plangebiet, da der Bestand weiterhin erhalten werden kann und entsprechend planungsrechtlich gesichert wurde.

Die festgesetzten Bäume sind für den Fall des Abgangs entsprechend der getroffenen Festsetzung nachzupflanzen. Die Festsetzung orientiert sich eng an den Regelungen der

gemeindlichen Baumschutzsatzung, nach der Nachpflanzungen mit einem Stammumfang von 20 cm in Höhe von 100 cm vorzunehmen sind. Zulässige Gehölze sind die, dem abgegangenen Gehölz gleiche Art oder standortgerechte Gehölze. Ausgeschlossen werden Obstbäume (ausgenommen Nussbäume und Esskastanien) sowie Nadelgehölze, Birken, Pappeln, Weiden und Erlen.

Seitens der unteren Forstbehörde wird darauf hingewiesen, dass der gesamte Geltungsbereich, prioritär jedoch die festgesetzte private Grünfläche zur Gewährleistung eines dauerhaft waldfreien Flächenzustandes kontinuierlich zu unterhalten und zu pflegen ist.

7.2 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Großhansdorf“ beginnt nördlich und östlich der *Hoisdorfer Landstraße* und ist somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Außerdem sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

7.3 Artenschutz

Zur Vermeidung von möglichen Verbotstatbeständen in dem stark durch Siedlungstätigkeiten vorgeprägten Geltungsbereich werden entsprechende artenschutzrechtliche Hinweise aufgenommen. Diese umfassen Regelungen zu Bauzeiten und Regelungen zu einer notwendigen Besatzkontrolle bei Fällungen und Abrissen außerhalb des Zeitraumes der Bauzeitenregelung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke (HWW).

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an das Entwässerungsnetz der Hamburger Stadtentwässerung (HSE).

Oberflächenentwässerung

Mit dem Erlass vom 19. Oktober 2019 wurden in Schleswig-Holstein die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ eingeführt. Ziel ist es, den potenziell naturnahen Wasserhaushalt zu sichern, so dass die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf Fließgewässer durch punktuelle Einleitungen gering gehalten werden.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Versiegelungen durch die Festsetzung überbaubarer Flächen stattfinden sondern lediglich eine planungsrechtliche Neuordnung vorhandener Grundstücksteile stattfindet, die keine wesentliche Mehrversiegelung bedingt wird sind keine gesonderten Maßnahmen zur Prüfung/Beeinflussung der Wasserhaushaltsbilanz erforderlich.

Durch den Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau wird darauf hingewiesen, dass durch mögliche Ableitungen das Abflussverhalten der betroffenen Verbandsgewässer nicht negativ

beeinflusst werden darf.

Grundwasser

Zum Schutz und zur Neubildung des Grundwassers sollte unbelastetes Niederschlagswasser nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone innerhalb des Plangebietes versichert werden.

Wärme- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung kann über den Grundversorger E.ON Energie Deutschland GmbH erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen.“

Das Plangebiet grenzt direkt an die Straße *Ole Koppel* an. Zur ordnungsgemäßen Entsorgung sind Abfallbehälter am Entsorgungstag entsprechend bereitzustellen.

Telekommunikation

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist inkl. Breitband möglich.

Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz. Sollte der vorhabenabhängige Löschwasserbedarf den für die Dimensionierung der Leitungsquerschnitte des Versorgungsträgers berechneten Trinkwasserbedarf übersteigen, müssen andere Löschwasserentnahmemöglichkeiten geschaffen werden. Für die Anzahl, die Lage und den Einbau von Hydranten ist das DVGW Merkblatt W 331 zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung kann aus dem Wasserversorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke mit 48 m³/h bereitgestellt werden.

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen. Die entsprechend benötigten Flächen sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten und auf dem jeweiligen Flurstück als solche kenntlich zu machen.

9 Denkmalschutz und Bodenordnung

Denkmalschutz

Gemäß Denkmalliste des Landesamts für Denkmalpflege mit Stand vom 09.10.2023 befindet sich im Geltungsbereich mit der ehemaligen Remise ein Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Landhaus Holst“ in der *Hoisdorfer Landstraße 110*. Neben der im Plangebiet umfassten Remise sind das Hauptgebäude und der rd. 8.000 m² große Garten unter Denkmalschutz gestellt worden. Der wertvollste und schützenswerteste Gartenteil liegt östlich des Plangebietes und wird von Platanenreihen gesäumt. Da das Hauptgebäude und die Platanenreihen, die nicht vollständig aufgemessen wurden, außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist für die vorliegende zweite Änderung lediglich der Denkmalschutz der Remise relevant. Dennoch werden die denkmalgeschützten Elemente als nachrichtliche Übernahme entsprechend markiert.

Die obere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass Arbeiten an einem Denkmal und in dessen Umgebungsbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht im Sinne des § 12 Abs. 1 DSchG SH unterliegen.

Bodendenkmale sind im Plangeltungsbereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sollten im Geltungsbereich Kulturdenkmale entdeckt werden ist dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung betrifft den*die Eigentümer*in des Grundstücks und den*die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Diese haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Als archäologische Kulturdenkmale gelten nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten und Kampfmittel

Derzeit sind keine Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen sowie schädliche Bodenveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

10 Flächenangaben

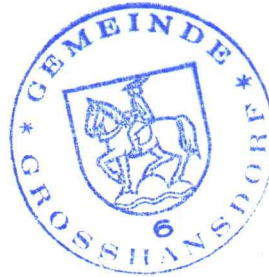
	Fläche in ha
Reines Wohngebiet	0,22
Private Grünfläche	0,10
Geltungsbereich gesamt	0,32

11 Kosten

Der Gemeinde Großhansdorf entstehen durch der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 keine Kosten. Die entstehenden Kosten, sowohl des städtebaulichen Vertrags als auch die Kosten des Bebauungsplanverfahrens, werden von den Vorhabenträgern übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf am 04.07.2024 gebilligt.

Großhansdorf, den 12.11.2024



(Der Bürgermeister)