

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Großhansdorf

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 10	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.3.1 Regionalplan	1
1.3.2 Flächennutzungsplan	1
1.3.3 Bestehendes Planungsrecht	1
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	2
4. Planerfordernis/ Ziel und Zweck der Planung	2
5. Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
5.1 Art der baulichen Nutzung	3
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	3
5.3 Zahl der zulässigen Wohnungen	3
5.4 Grünordnerische Festsetzungen	3
5.5 Örtliche Bauvorschriften	3
6. Erschließung	4
6.1 Verkehrliche Erschließung	4
6.2 Versorgung	5
6.3 Entsorgung	5
6.3.1 Schmutzwasser	5
6.3.2 Regenwasser	5
7. Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung	5
7.1 Immissionsschutz	5
7.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	6
8. Flächenbilanz	6
9. Umweltbericht	6
10. Beschluss über die Begründung	6

Anlage 1: Umweltbericht

1. Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 1327), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG) am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Das Landesnaturschutzgesetz vom 18. Juli 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003 S. 339)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1000, die vom Vermessungsbüro Teetzmann/ Sprick aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Planvorgaben

1.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist die Gemeinde als Stadtrandkern 2. Ordnung ausgewiesen. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Geltungsbereich dieser F-Planänderung als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke dar.

1.3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahre 1975 setzt den hier überplanten Bereich als Gemeinbedarfsfläche zugunsten kirchlicher und sozialer Zwecke fest. Diese Festsetzung steht der geplanten Entwicklung zugunsten des Wohnungsbaus entgegen. Der Bereich nördlich des Plangeltungsbereiches ist

als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ¹ von 0,3 festgesetzt. Eine GRZ² ist nicht festgesetzt.

Im Jahre 1984 gab es eine 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10, durch die jedoch die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung für den hier überplanten Bereich nicht geändert wurden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im Norden des Gemeindegebietes zwischen dem Vogt-Sanmann-Weg, der Hoisdorfer Landstraße und dem Hansdorfer Mühlendamm. Im Norden wird der Plangeltungsbereich begrenzt durch die bebauten Grundstücke am Erlenweg.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches – Bestand

Am Vogt-Sanmann-Weg stehen zwei zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdach. Östlich davon liegt ein unbebautes Grundstück (Flurstück 1769). Eine Teilfläche dieses Grundstückes wird als öffentlicher Spielplatz genutzt und wird von der Hoisdorfer Landstraße erschlossen. Am Hansdorfer Mühlendamm und im südlichen Bereich der Hoisdorfer Landstraße stehen mehrere ortsbildprägende Linden mit einem Stammdurchmesser bis zu 0,8 m. Weitere, allerdings erheblich jüngerer Baumbestand prägt den Bereich am Vogt-Sanmann-Weg. Das unbebaute Grundstück (Flurstück 1769) ist mit Ausnahme einiger Gehölze am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand ohne Baumbestand.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches liegt ein Kindergarten und das Pastorat der evangelischen Kirche. Beide Gebäude sind eingeschossig und haben ein Flachdach.

Der Plangeltungsbereich ist etwa 8.600 m² groß.

4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Der Plangeltungsbereich dieser Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich im Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahre 1975 ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke festgesetzt. Da der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt wird und (wie bereits mit den Grundstücken Vogt-Sanmann-Weg 6 und 8 geschehen) zugunsten des Wohnungsbau entwickelt werden soll, ist eine

¹ Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

² Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,2 und einem Baugrundstück von 1.000m² dürfen bis zu 200 m² überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Bauutzungsverordnung (BauNVO)1990 lässt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten dürfen.

Änderung des Bebauungsplanes unumgänglich. Parallel dazu wird ein Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

Für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist im Bebauungsplan Nr. 10 eine große Anzahl von Stellplätzen entlang des Vogt-Sanmann-Weges festgesetzt. Die heute vorhandenen Stellplätze wurden abweichend von diesen Festsetzungen an einer anderen Stelle des Grundstückes hergestellt. Es weder erforderlich noch gewünscht an der Festsetzung der Stellplätze festzuhalten, auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich entstandenen Anpflanzungen entlang des Vogt-Sanmann-Weges. Deshalb sollen auch die Festsetzungen für das verbleibende Kirchgrundstück aktualisiert werden und außerdem der teilweise prägende Baumbestand planungsrechtlich gesichert werden.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Beabsichtigt ist eine Entwicklung der freien Fläche an der Hoisdorfer Landstraße zugunsten des Wohnungsbaus. Entsprechend der vorhandenen Nutzung und der Festsetzungen im B-Plan Nr. 10 für die angrenzenden Bereiche wird der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen drei Baugrundstücke mit einer Größe von je ca. 740 m² entstehen. Der vorhandene Spielplatz auf dem Grundstück entfällt. Als Ersatz hierfür steht in knapp 300m Entfernung ein großzügiger Spielplatz „Am Brink“ zur Verfügung.

Der südliche Teil wird weiterhin als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Zulässig sind weiterhin 2 Vollgeschosse und eine GFZ von 0,6. Als GRZ wird 0,3 vorgegeben. Zulässig ist die offene Bauweise³ Damit bestehen für das Grundstück noch erhebliche Ausbaureserven, zumal die vorhandenen Gebäude nur eingeschossig sind und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen großzügig bemessen wurden.

Für die beiden vorhandenen Gebäude im Nordwesten wird unter Berücksichtigung des Bestandes eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Auch hier wurden die überbaubaren Flächen großzügig festgesetzt, so dass Erweiterungsbauten möglich sind.

³ In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die unbebaute Fläche im Nordosten wurde in 3 Baufenster unterteilt, so dass hier drei Baugrundstücke von ca. je 740m² zugunsten einer Bebauung mit eingeschossigen freistehenden Einzelhäusern entstehen können. Als GRZ wird 0,2 festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe wird 9 m über Oberkante Straße des jeweils durch die Erschließung zugeordneten Straßenabschnittes festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt etwas hinter den ursprünglichen Festsetzungen im B-Plan Nr. 10 zurück, ist aber absolut ausreichend auch für ein größeres Einfamilienwohnhaus.

5.3 Zahl der zulässigen Wohnungen

Die Gemeinde hat beschlossen, für das allgemeine Wohngebiet mit einem zulässigen Vollgeschoss maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zuzulassen. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 2**. Die Gemeinde will hiermit sicherstellen, dass in diesem Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden kleinteiligen Bebauung keine Mehrfamilienhäuser entstehen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung sind die vorhandenen Bäume als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Einige größere ortsbildprägende Bäume und insbesondere der dominante Lindenbestand am Hansdorfer Mühlendamm und an der Hoisdorfer Landstraße wurden zur Erhaltung festgesetzt. Siehe hierzu auch die **textliche Festsetzung Nr. 3**. Die Arten der vorhandenen zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichenerklärung aufgeführt.

Im nordöstlichen Bereich ist eine ca. 195m² große Fläche als private Grünfläche (Garten) festgesetzt. Hiermit wurde dem Antrag eines angrenzenden Grundstücksbesitzers entsprochen, der diesen Bereich als Gartenerweiterung nutzen will.

5.5. Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Gewährleistung einer besseren Anpassung an die angrenzende vorhandene Bebauung hat die Gemeinde einige rahmensetzende gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften in diese Bebauungsplanänderung aufgenommen. Diese beziehen sich auf die Dachformen, die Dachneigungen und die Art der Einfriedigungen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangebietungsbereich ist voll erschlossen. Die neuen Baugrundstücke können problemlos an die Hoisdorfer Landstraße angebunden werden.

6.2 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist über vorhandene Leitungen gewährleistet.

6.3 Entsorgung

6.3.1 Schmutzwasser

Das im Geltungsbereich dieser B-Planänderung anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

6.3.2 Regenwasser

Anschlussmöglichkeiten für die Aufnahme von Regenwasser sind ebenfalls in den angrenzenden Straßen vorhanden. Es wird empfohlen, Regenwasser - z.B. über Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden.

Die untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise.

- *Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.*
- *Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.*
- *Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen (z.B. Terrassen) soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.*

7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

7.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

7.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft⁴ zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zum Maß der baulichen Nutzung bleiben hinter den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes zurück, so dass zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten sind. Hierfür ist nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff grundsätzlich bereits vor der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zulässig wäre. Aus diesem Grunde wird auch auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches	ca. 8.830 m²
Allgemeines Wohngebiet 2-geschossig ca. 1.980 m ² 1-geschossig ca. 2.215 m ²	ca. 4.195 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 4.440 m ²
Private Grünfläche (Garten)	ca. 195 m ²

9. Umweltbericht

Aufgrund der jüngsten Änderung des Baugesetzbuches im Zusammenhang mit der Anpassung an EU-Richtlinien ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, einen Umweltbericht zu erstellen. Dessen Aufgabe ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bebauungsplanänderung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Gemeinde Großhansdorf hat die Landschaftsarchitekten Trüper, Gondesen und Partner aus Lübeck beauftragt, einen Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist Bestandteil der Begründung und als **Anlage 1** beigelegt.

10. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.11.2005.

Großhansdorf, den 01.12.2005

.....
Bürgermeister
(Voß)



⁴ Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 - 890 277
Fax: 04158 - 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

Aufgestellt am: 10.05.2005
überarbeitet am: 08.08.2005
überarbeitet am: 19.10.2005

Güster, den 7.12.2005

Der Planverfasser:.....



Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung der Gemeinde Großhansdorf

UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel der B-Planänderung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches an der Hoisdorfer Landstraße. Auf dieser im rechtskräftigen B-Plan 10 als Gemeinbedarfsfläche zugunsten kirchlicher und sozialer Zwecke festgesetzten Fläche können durch die angestrebte Nutzungsänderung im bislang unbebauten östlichen Teil drei eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden (GRZ 0,2, Grundstücksgröße ca. 750 qm). Für die beiden bestehenden Wohngebäude im Westteil der Fläche (Vogt-Sanmann-Weg 6+8) werden unter Berücksichtigung des Bestandes überbaubare Flächen festgesetzt, die Erweiterungsbauten ermöglichen (GRZ 0,2, zweigeschossige Bauweise).

Der gesamte südliche Teil wird weiterhin als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen (GRZ 0,3, GFZ 0,6, zweigeschossige offene Bauweise).

Die grünordnerischen Festsetzungen bestehen in der Erhaltung zahlreicher ortsbildprägender Einzelbäume an den Randbereichen, insbesondere des Eichen- und Lindenbestandes an der Hoisdorfer Landstraße sowie am Hansdorfer Mühlendamm.

Im nordöstlichen Bereich ist eine ca. 195 qm große, private Grünfläche festgesetzt, die als Gartenerweiterung genutzt werden soll.

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großhansdorf (1993) stellt eine zu erhaltende Baumreihe am Hansfelder Mühlendamm südlich der kirchlichen Gemeinbedarfsfläche dar sowie ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet der „weiteren Schutzzone“ (Zone III A).

Weitere Pläne, Schutzgebiete bzw. rechtliche Vorgaben, die aus Sicht des Umweltschutzes wesentlich sind, sind nicht zu nennen.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes sowie des Wasserschutzgebietes werden in den Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt (Erhaltung der Baumreihe, Sicherung der Ziele des Wasserschutzgebietes auch bei der angestrebten Wohnnutzung).

Im Sinne des §1 (2) Nr. 4 LNatSchG trägt die Sicherung innerörtlicher Nachverdichtung durch den Bebauungsplan der Forderung Rechnung, mit Bodenflächen sparsam umzugehen

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Menschen (Wohnen und Erholen)

Das Umfeld des Plangebietes ist im wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten und das Pastorat der evangelischen Kirche. Ein Teil des bislang unbebauten Grundstückes wird durch einen öffentlichen Kleinkinderspielplatz genutzt.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte (Störwirkungen durch Lärm) sind durch die geplante Nutzungsänderung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen nicht zu erwarten, da Wohnbauflächen i.d.R. weniger intensiv genutzt werden als Gemeinbedarfsflächen mit erhöhtem Publikumsverkehr bzw. mit dadurch bedingtem erhöhten Verkehrsaufkommen, teilweise auch in den Abendstunden. Auch das Maß der baulichen Nutzung bleibt etwas hinter den ursprünglichen Festsetzungen im B-Plan zurück, so dass das Bauvolumen der geplanten drei Einfamilienhäuser geringer ausfallen wird als bei Ausschöpfung des geltenden Baurechts.

Der wegfallende Kinderspielplatz wird kompensiert durch einen ca. 300m weiter südöstlich liegenden Spielplatz an der Straße „Am Brink“.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich herrschen Grundstücke mit Gartenflächen bzw. artenarme Wiesenflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und geringer bis mäßiger biologischer Vielfalt vor. Ortsbildprägende und ökologisch hochwertige einheimische Laubbäume, die vor allem in den Randbereichen entlang der Straßen als Leitgrün fungieren, werden zum Erhalt festgesetzt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche in der Nordostecke des Geltungsbereiches kann eine Baumgruppe erhalten werden. Im Rahmen der B-Planänderung wird auf die Festsetzung der bislang vorgesehenen Stellplatzanlage parallel zum Vogt-Sanmann-Weg verzichtet, so dass der sich zwischenzeitlich entwickelte Baumbestand erhalten bleiben kann. Aufgrund des relativ jungen Alters der Bäume werden sie jedoch nicht zwingend zur Erhaltung festgesetzt.

Zusammenfassend betrachtet gehen die Festsetzungen der 2. Änderung nicht über das hinaus, was auch bisher durch den geltenden B-Plan 10 an Eingriffen in die Gartenflächen bzw. Biotopstrukturen zulässig ist (vgl. auch Kap. 6.2 der Begründung), so dass durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume zu erwarten sind.

Natura 2000-Gebiete sind durch den B-Plan nicht berührt.

Boden

Die Bodenverhältnisse in der Gemeinde Großhansdorf variieren kleinteilig sehr stark. Aktuelle Bodenuntersuchungen für den Geltungsbereich liegen nicht vor. Lt. Landschaftsplan haben sich die infolge der Moränenbildung vorherrschenden lehmigen Sandböden zu Podsol-Braunerden (Höhenzüge und Randbereiche) oder Parabraunerden (übrige Flächen) entwickelt, deren Biotopentwicklungspotenzial als mittel einzuschätzen ist. Kleinfächig (nicht im Geltungsbereich) kommen in Senken und Talungen auch Gleyböden vor.

Die zulässige Versiegelung der 2. Änderung des B-Planes 10 geht nicht über das hinaus, was auch bisher durch den geltenden B-Plan an Versiegelung zulässig ist. (vgl. auch Kap. 6.2 der Begründung), sondern bleibt dahinter zurück. Insofern sind durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Menschen (Wohnen und Erholen)

Das Umfeld des Plangebietes ist im wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten und das Pastorat der evangelischen Kirche. Ein Teil des bislang unbebauten Grundstückes wird durch einen öffentlichen Kleinkinderspielplatz genutzt.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte (Störwirkungen durch Lärm) sind durch die geplante Nutzungsänderung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen nicht zu erwarten, da Wohnbauflächen i.d.R. weniger intensiv genutzt werden als Gemeinbedarfsflächen mit erhöhtem Publikumsverkehr bzw. mit dadurch bedingtem erhöhten Verkehrsaufkommen, teilweise auch in den Abendstunden. Auch das Maß der baulichen Nutzung bleibt etwas hinter den ursprünglichen Festsetzungen im B-Plan zurück, so dass das Bauvolumen der geplanten drei Einfamilienhäuser geringer ausfallen wird als bei Ausschöpfung des geltenden Baurechts.

Der wegfallende Kinderspielplatz wird kompensiert durch einen ca. 300m weiter südöstlich liegenden Spielplatz an der Straße „Am Brink“.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich herrschen Grundstücke mit Gartenflächen bzw. artenarme Wiesenflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und geringer bis mäßiger biologischer Vielfalt vor. Ortsbildprägende und ökologisch hochwertige einheimische Laubbäume, die vor allem in den Randbereichen entlang der Straßen als Leitgrün fungieren, werden zum Erhalt festgesetzt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche in der Nordostecke des Geltungsbereiches kann eine Baumgruppe erhalten werden. Im Rahmen der B-Planänderung wird auf die Festsetzung der bislang vorgesehenen Stellplatzanlage parallel zum Vogt-Sanmann-Weg verzichtet, so dass der sich zwischenzeitlich entwickelte Baumbestand erhalten bleiben kann. Aufgrund des relativ jungen Alters der Bäume werden sie jedoch nicht zwingend zur Erhaltung festgesetzt.

Zusammenfassend betrachtet gehen die Festsetzungen der 2. Änderung nicht über das hinaus, was auch bisher durch den geltenden B-Plan 10 an Eingriffen in die Gartenflächen bzw. Biotopstrukturen zulässig ist (vgl. auch Kap. 6.2 der Begründung), so dass durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume zu erwarten sind.

Natura 2000-Gebiete sind durch den B-Plan nicht berührt.

Boden

Die Bodenverhältnisse in der Gemeinde Großhansdorf variieren kleinteilig sehr stark. Aktuelle Bodenuntersuchungen für den Geltungsbereich liegen nicht vor. Lt. Landschaftsplan haben sich die infolge der Moränenbildung vorherrschenden lehmigen Sandböden zu Podsol-Braunerden (Höhenzüge und Randbereiche) oder Parabraunerden (übrige Flächen) entwickelt, deren Biotopentwicklungspotenzial als mittel einzuschätzen ist. Kleinflächig (nicht im Geltungsbereich) kommen in Senken und Talungen auch Gleyböden vor.

Die zulässige Versiegelung der 2. Änderung des B-Planes 10 geht nicht über das hinaus, was auch bisher durch den geltenden B-Plan an Versiegelung zulässig ist. (vgl. auch Kap. 6.2 der Begründung), sondern bleibt dahinter zurück. Insofern sind durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht in Teilbereichen der Gemeinde relativ hoch an (genauere Untersuchungen für den Geltungsbereich liegen nicht vor), so dass Wohngebäude häufig ohne Keller gebaut werden.

Da das Bauvolumen der 2. Änderung des B-Planes und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hinter dem geltenden Baurecht zurückbleiben, sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

Klima / Luft

Durch die auf Grund des B-Planes 10, 2. Änderung zulässige Bebauung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die umliegende Einfamilienhausbebauung geprägt sowie durch die südlich angrenzenden Flachdachbauten der kirchlichen Einrichtungen und des Kindergartens. Das bislang unbebaute Grundstück besteht aus einer intensiv gemähten Wiese mit einem kleinen Kleinkinderspielplatz an der Hoisdorfer Landstraße.

Die ortsbildprägenden und als Leitgrün fungierenden Bäume an der Hoisdorfer Straße sowie dem Hansdorfer Mühlendamm werden zum Erhalt festgesetzt.

Die geplante Einfamilienhausbebauung fügt sich in die ortsübliche Bauweise ein, so dass durch den B-Plan keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Bestehende Gebäude als sonstige Sachgüter bleiben erhalten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die 2. Änderung des B-Plan 10 nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Im wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - Boden in seiner Bedeutung für den Landeswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	- im konkreten Fall aufgrund der Kleinfächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

- Innerörtliche Verdichtung zum sparsamen Umgang mit bisher unbebauten Bodenflächen an den Siedlungsrändern,
- Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und von gestalterischen Elementen,
- Erhalt von landschaftsbildprägenden Einzelbäumen,
- Erhalt einer Baumgruppe durch Festsetzung einer privaten Grünfläche,
- Verzicht auf Festsetzung einer Stellplatzanlage parallel zum Vogt-Sanmann-Weg.

Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Da die Festsetzungen der 2. Änderung nicht über das hinaus gehen, was auch bisher durch den geltenden Bebauungsplan Nr. 10 an Eingriffen in Natur und Landschaft zulässig ist, sind durch den B-Plan keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu prognostizieren (s. oben). Damit werden keine Maßnahmen zum Ausgleich nach § 8 LNatSchG erforderlich (vgl. a. Kap. 6.2).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass ohne die 2. Änderung des B-Plans 10 auf Grund der zulässigen Überbauung durch bisher geltendes Recht im B-Plangebiet eine höhere bauliche Verdichtung mit den entsprechenden Umwelt-Folgewirkungen wie höherem Versiegelungsgrad etc. realisiert würde.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes 10, 2. Änderung kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (s. „Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans“) keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidende Planungsmöglichkeiten in Betracht. Die überplanten Flächen werden für die ehemals angedachte Nutzung für kirchliche und soziale Zwecke nicht mehr benötigt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des B-Plans 10 zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig (Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen, vgl. Einführungserlass des Innenministeriums S-H zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien v. 15. Oktober 2004, S. 23).

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentliches Ziel der B-Planänderung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den nördlichen Teil des Plangebietes an der Hoisdorfer Landstraße, der bislang im rechtskräftigen B-Plan Nr.10 als Gemeinbedarfsfläche zugunsten kirchlicher und sozialer Zwecke festgesetzt war. Durch die angestrebte Nutzungsänderung können zum einen im östlichen Teil auf einem bislang unbebauten Grundstück drei eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Zum anderen werden im westlichen Teil zwei bereits bestehende Wohnhäuser planungsrechtlich festgeschrieben unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten. Der gesamte südliche Teil wird weiterhin als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke festgesetzt.

Die Zielsetzungen des gültigen Landschaftsplanes sowie eines geplanten Wasserschutzgebietes werden durch entsprechende Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt (Erhaltung einer ortsbildprägenden Baumreihe, Sicherung der Ziele des Wasserschutzgebietes auch bei der angestrebten Wohnnutzung).

Bei der Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird Bezug genommen auf die Auswirkungen, die über die bisher rechtlich zulässige Entwicklung (B-Plan 10 von 1975 bzw. 1. Änderung von 1985) mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt hinausgehen. Zusammenfassend sind durch die geplante Nutzungsänderung von Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke in Wohnbaufläche keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Klima/ Luft und Landschaft einschließlich ihrer Wechselwirkungen zu prognostizieren. Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen erforderlich.

Maßnahmen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplans vermieden oder minimiert werden können, sind im Wesentlichen der sparsame Umgang mit Boden durch innerörtliche Verdichtung bei Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes durch entsprechende bau- und grünbezogene Festsetzungen zu Maß und Höhe der baulichen Nutzung, der Erhalt ortsbildprägender Einzelbäume und Baumgruppen sowie der Verzicht auf eine bislang festgesetzte Stellplatzanlage zugunsten sich zwischenzeitlich entwickelter Gehölzbestände.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 LNatSchG sind nicht erforderlich, da die Festsetzungen der 2. Änderung nicht über das hinaus gehen, was auch bisher durch den geltenden B-Plan 10 an Eingriffen in Natur und Landschaft zulässig ist.

Ohne die 2. Änderung des B-Plans 10 wäre im B-Plangebiet auf Grund der zulässigen Überbauung durch bisher geltendes Recht eine geringfügig höhere bauliche Verdichtung mit den entsprechenden Umwelt-Folgewirkungen wie höherem Versiegelungsgrad etc. realisiert würde.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Lübeck, den 11.05.2005

TGP Trüper Gondesen Partner
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon 0451-79 88 2-0
Fax 0451-79 88 2-22