

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Großhansdorf

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	2
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>3</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung	4
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>4</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	5
4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
4.4 Erschließung	6
4.4.1 Verkehrliche Erschließung	6
4.4.2 Ver- und Entsorgung	6
4.5 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	7
4.6 Örtliche Bauvorschriften	7
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
5.2 Immissionsschutz	9
<b>6. Beschluss über die Begründung</b>	<b>10</b>

**Anlage:** Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhansdorf

## 1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 3. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- 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 1:1.000, die vom Vermessungsbüro Teetzmann - Sprick aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt wurde.

### 1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist der überplante Bereich in einer Tiefe von etwa 40 bis 50 m südlich der Hoisdorfer Landstraße als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der rückwärtige Bereich ist als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

- Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Baugebiet zwischen den Straßen Schaapkamp, Hoisdorfer Landstraße, Up de Worth, Bahnhofsweg und Hermesstieg“ ist seit 1985 rechtskräftig. Der hier überplante Bereich ist entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes unmittelbar südlich der Hoisdorfer Landstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind hier bis zu 2 Vollgeschosse bei einer GRZ<sup>1</sup> von 0,12, 0,13, 0,25, bzw. 0,2, am Schaapkamp und einer GFZ<sup>2</sup> von 0,24, 0,3, 0,5, bzw. 0,6, der rückwärtige Bereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

<sup>1</sup> Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,4 und einem Baugrundstück von 2.000m<sup>2</sup> dürfen bis zu 800 m<sup>2</sup> überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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, sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft.

<sup>2</sup> Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

#### 1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Der Fachdienst Planung und Verkehr vom Kreis Stormarn gibt hierzu im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise:

*Direkt südlich angrenzend befindet sich jedoch die Altablagerung Nr. 210. Hier wurden Hausmüll, Schlacke, Bodenaushub und Bauschutt abgelagert. Ein Gutachten der Fa. IGB aus dem Jahre 1990 liegt bereits vor.*

*Anlass der Untersuchungen war das Auffinden von Auffüllungen mit den oben genannten Abfällen im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks Schaapkamp 25 (1989). Es zeigte sich, dass die Ablagerungen Richtung Westen deutlich über die Grundstücksgrenze ausgedehnt sind. Der sich dort im Jahre 1950 noch weit erstreckende Teich wurde mit Abfällen verfüllt. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die nördliche Ausdehnung der Altablagerung (also Richtung Neubaugebiet) ermittelt wurde. Diese Annahme stützt sich auf 5 Sondierungen in denen keine Auffüllungen mehr erbohrt wurden. Es ist somit sehr unwahrscheinlich, dass im geplanten Neubaugebiet weitere Auffüllungen angetroffen werden. Untersuchungen liegen allerdings hierzu nicht vor.*

*Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden zum Neubaugebiet hin gerichtet. Der 1. Grundwasserleiter befindet sich in einer Tiefe von ca. 9-11 m u. GOK<sup>3</sup>. Es haben sich zusätzlich oberflächennahe Stau- und Sickerwasservorkommen ausgebildet (in bindige Böden eingelagerte Sandbänder, ca. 2 m u. GOK). Ein durchgängig ausgebildeter, d.h. hydraulisch zusammenhängender Stauwasserhorizont liegt aufgrund des sehr inhomogenen Untergrundaufbaus jedoch nicht vor (Fa. IGB, 1991). Es wurden Belastungen der Stauwässer durch z.B. Zink, Kupfer, Ammonium oder AOX ermittelt. Es ist nicht auszuschließen, dass kontaminierte Stauwässer Wegsamkeiten bis zum Neubaugebiet gefunden haben. In welchem Umfang ein Rückhalt der Schadstoffe durch die Bodenmatrix auf der Fließstrecke stattfindet ist nur schwer abzuschätzen.*

*Im Gutachten wird von einem geringen toxikologischen Potential der Schadstoffe ausgegangen. Selbst die unmittelbar betroffenen Flurstücke 2253, 2348, 2459 (Teich und Schaapkamp 25) werden hier noch als grundsätzlich bebaubar eingestuft. Um jedoch eine Ableitung von belastetem Stauwasser aus dem Bereich der Altablagerung Nr. 210 zu vermeiden, sollte hier keine Drainage unter bzw. um geplante Gebäude verlegt werden. Zur Sicherung der Kellerräume bei einem Aufstau von Sickerwasser wurde daher empfohlen die Kellersohle und Kellerwände als wasserdichte Wanne auszuführen. U.a. ist somit zu prüfen, ob diese Einschätzung auch auf das Neubaugebiet übertragen werden muss.*

*Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Altlastenerfassung im Kreis Stormarn noch nicht abgeschlossen ist. Dies gilt auch für Großhansdorf. Aufgrund weiterer Hinweise auf Altstandorte oder künftiger Nutzungsänderungen bei Grundstücken können jederzeit Eintragungen in das Kataster erfolgen.*

Unter Berücksichtigung des oben geschilderten Sachverhaltes wird für zukünftige Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung empfohlen, die Kellersohle und Kellerwände als wasserdichte

---

<sup>3</sup> GOK = Geländeoberkante

Wanne auszuführen. Im Text – Teil B wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich liegt im Norden der Gemeinde Großhansdorf und hat eine Größe von ca. 15.200 m<sup>2</sup>. Er umfasst die Grundstücke Hoisdorfer Landstraße 48, 50, 52, 54, 56, 58, 58a und 60, Schaapkamp 27 sowie Up de Worth 46.

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Der Plangeltungsbereich wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige überwiegend großzügige Wohngebäude teilweise mit villenähnlichem Charakter. Das Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hoisdorfer Landstraße 54 wurde ursprünglich als Tischlerei genutzt. Ein Aufleben der gewerblichen Nutzung ist an dieser Stelle nicht geplant. Die zum Teil fast 100m tiefen Grundstücke werden im rückwärtigen Bereich als Gärten genutzt. Die Grundstücksgrößen im Plangeltungsbereich sind sehr unterschiedlich. Sie variieren zwischen ca. 530 m<sup>2</sup> (Schaapkamp 27) und ca. 3.075 m<sup>2</sup> (Hoisdorfer Landstraße 58 und 58a).

Von der Gestaltung dominieren in dem Gebiet Gebäude mit hell verputzten Fassaden. Aber es gibt auch Häuser mit rotem bzw. beigefarbenem Verblendmauerwerk. Die Häuser haben überwiegend Satteldächer, zum Teil auch Mansarddächer. Als Bedachung findet man hauptsächlich antrazithfarbene und rotbraune Pfanneneindeckungen. Das Gebäude Hoisdorfer Landstraße Nr. 48 ist mit Reet gedeckt und ein Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG. In der Planzeichnung wird es entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

## **3. Planungsanlass und Planerfordernis**

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 2664 (Hoisdorfer Landstraße Nr. 54) hat einen Antrag an die Gemeinde gestellt, den Bebauungsplan Nr. 20 zu ändern und in dem rückwärtigen Bereich des sehr tiefen Grundstückes zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Da der Bereich südlich der Hoisdorfer Landstraße mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung nun ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt wird, befürwortet die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes und will mit einer Überplanung der Grundstücke einen Beitrag zur Verdichtung im Innenbereich leisten.

Die Gemeinde wird diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13 a der jüngsten Änderung des Baugesetzbuches vom Dezember 2006 durchführen. Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Ein wesentlicher Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung eines bebauten Innenbereiches.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.

- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur,
- Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der sehr tiefen Grundstücke,
- Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Anpassung der Gestaltung an die vorhandene Bebauungsstruktur,
- Erhaltung und Sicherung von Teilflächen der vorhandenen Gartenflächen im rückwärtigen Bereich.

## **4. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits in Punkt 1.3 dargelegt, stellt der Flächennutzungsplan den Plangeltungsbereich in einer Tiefe von etwa 40 bis 50 m südlich der Hoisdorfer Landstraße als gemischte Baufläche (M) dar, während der rückwärtige Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

In dieser Bebauungsplanänderung wird der gesamte Bereich mit Ausnahme der rückwärtigen Gartenflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, denn der Planbereich wird durch die vorhandenen und angrenzenden Nutzungen eindeutig als Wohngebiet geprägt. Außerdem ist eine gewerbliche Entwicklung für dieses Gebiet auch für die Zukunft weder vorgesehen noch erwünscht. Ausgenommen hiervon sind allerdings Nutzungen, die nach Maßgabe von § 4 BauNVO allgemein zulässig sind und nicht durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung weichen in Teilbereichen von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab. Dies ist im vorliegenden Fall allerdings nicht problematisch und wird wie folgt begründet:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Voraussetzungen

dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen zweifelsohne vor. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass der hier überplante Bereich aufgrund der vorhandenen Nutzung eindeutig als Wohngebiet geprägt ist. Wie es das BauGB zulässt, wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit dieser B-Planänderung nachrichtlich angepasst. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigelegt.

Zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen enthalten die **textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.2** spezielle Regelungen. So wird bestimmt, dass die ansonsten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften für dieses festgesetzte allgemeine Wohngebiet nicht zulässig sind, da in anderen Bereichen der Gemeinde hierfür ausreichende Angebote vorhanden sind.

Die nach Maßgabe von § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, sollen im Geltungsbereich dieser B-Planänderung nicht zugelassen werden, zumal aufgrund der vorhandenen sowie angrenzenden Nutzungen sowie der Grundstückszuschnitte ansonsten Störungen und Unverträglichkeiten zu befürchten sind.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 sind für einzelne Bereiche in dem hier überplanten Gebiet unterschiedliche Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** enthalten. Dies ist wohl auf die sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen zurückzuführen. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll auf eine entsprechende Detaillierung zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zugunsten einer einheitlichen Festsetzung der Grundflächenzahl verzichtet werden. Hierbei wird lediglich zwischen dem vorderen bereits bebauten Bereich und dem rückwärtigen Bereich unterschieden. Bei den besonders tiefen Grundstücken sollen die gärtnerisch geprägten rückwärtigen Bereiche als private Grünflächen gesichert werden und gehören damit planungsrechtlich nicht mehr zum Bauland.

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan sind für den vorderen Bereich an der Hoisdorfer Landstraße weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig. Für die rückwärtigen Bereiche werden nur Baukörper mit einem Vollgeschoss zugelassen, wobei der Ausbau von Dachgeschossen, solange diese im Sinne der LBO kein Vollgeschoss sind, selbstverständlich zulässig ist. Für den zweigeschossigen Teil werden eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf wurde die GRZ hier von 0,2 auf 0,25 erhöht, da ansonsten für den baulichen Bestand nur sehr eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben. Für die rückwärtigen überbaubaren Flächen wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, da hier lediglich eine untergeordnete Bebauung ermöglicht werden soll.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** wurden großzügig festgelegt und gegenüber dem 1. Entwurf teilweise verschoben bzw. erweitert, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Im Gegensatz zum bereits bebauten Bereich unmittelbar an der Hoisdorfer Landstraße wurden für die rückwärtigen Bereiche einzelne Baufenster vorgegeben.

Für den mit maximal zwei Vollgeschossen bebaubaren Teil des allgemeinen Wohngebietes, für den keine einzelnen Baufenster festgesetzt wurden, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** bestimmt, dass die abweichende **Bauweise** (a) einzuhalten ist. Das heißt, dass hier nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zugelassen werden. Bei Grundstückszusammenlegungen könnten sonst in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m realisiert werden.

Um im Interesse des Ortsbildes überdimensionierte Höhen einzelner Gebäude auszuschließen, werden durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** max. **zulässige Gebäudehöhen** vorgegeben.

### 4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um im rückwärtigen Bereich, für den nur eingeschossige Gebäude zulässig sind, die Entstehung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen, werden hier durch die textliche **Festsetzung Nr. 4** nur maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Eine Zulassung von Gebäuden mit mehreren Wohnungen wäre hier aufgrund der Lage in der zweiten Reihe sehr problematisch und würde die Wohnqualität auch für die benachbarten Grundstücke erheblich einschränken.

## 4.4 Erschließung

### 4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die anliegenden Straßen erschlossen.

Eine Erschließung der rückwärtigen Bauflächen ist im Einvernehmen mit den Vorderliegern grundsätzlich möglich. Auf die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen wurde verzichtet, um hier nicht zu sehr in die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer einzugreifen.

Der Plangeltungsbereich liegt in einer Entfernung von 400 – 600 m zur U-Bahnstation Großhansdorf Ecke Eilbergweg/ Schaapkamp. Hier verkehrt die U-Bahnlinie 1 von und nach Hamburg. Außerdem fahren von hier Busse in Richtung Hoisdorf, Siek und Ahrensburg. Der Bereich ist insofern sehr gut auch mit dem ÖPNV zu erreichen.

### 4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn weist regelmäßig darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem

Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung 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. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Soweit für den Bau der Tiefgarage eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür das Einvernehmen mit dem Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn herzustellen.

Die untere Wasserbehörde empfiehlt, die Größe der Erschließungsflächen nach Möglichkeit zu minimieren und in wassergebundener Bauweise herzustellen. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen bzw. Zufahrten soll möglichst über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

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.

#### 4.5 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Die sehr tiefen Grundstücke Hansdorfer Landstraße 50, 52, 54, 56 und 58 werden durch große Gärten mit überwiegen Obstbaumbeständen, aber zum Teil auch sonstigen Gehölzen geprägt. Sie sollen von baulichen Anlagen freigehalten und als Gärten erhalten werden. Aus diesem Grunde sind Teilflächen im Süden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Diese Flächen gehören planungsrechtlich nicht zum Bauland.

Die vor dem mit Reet gedeckten Kulturdenkmal Hoisdorfer Landstraße Nr. 48 stehende Kastanie und die mächtige Eiche vor dem Gebäude Nr. 58 werden als ortsbildprägende Gehölze gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt. Diese Bäume sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen (**textliche Festsetzung Nr. 5.2**).

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 5.1** wird bestimmt, dass pro Baugrundstück in zweiter Reihe ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Hiermit soll eine angemessene Durchgrünung im rückwärtigen Bereich im Zusammenhang mit zusätzlichen Baukörpern gewährleistet werden.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Der Belang „Baukultur“ wurde im Zuge der Novellierung 2004 in § 1 Absatz 6 BauGB neu aufgenommen.



Diese Belange konkretisieren gewissermaßen den Belang der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Absatz 1 BauGB).

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weiter gehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung (LBO) enthält dazu in § 14 "Gestaltung baulicher Anlagen" und § 92 „Örtliche Bauvorschriften" die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

§ 14 LBO verbietet, dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab und Baumassé, Werkstoffen und Farbgebungen verunstaltend wirken und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten dürfen.

§ 92 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Gemeinde hat deshalb zu Dachformen und Dachneigungen sowie zur Art der Bedachung Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege <sup>4</sup>**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird in zweiter Reihe eine Neubebauung von vier Wohngebäuden ermöglicht. Bei einem Grundstück ist die Fläche zur Zeit bereits mit einer Tischlerei bebaut.

Bei den Flächen handelt es sich mit Ausnahme der Tischlerei um private Gartenflächen, die von Obstbäumen, Strauch- und Rasenflächen geprägt sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung von insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Die rückwärtig anschließenden Gartenflächen werden durch die Festsetzung als private Grünfläche „Garten" gesichert.

Abgesehen von der Bodeninanspruchnahme an sich und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen kommt es durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes.

Die Bebauung im Bestand ist positiv zu bewerten, da hierdurch die Inanspruchnahme neuer Freiflächen außerhalb des bereits besiedelten Bereichs vermieden wird.

---

<sup>4</sup> Verfasser dieses Kapitels: Trüper Gondesen und Partner, Landschaftsarchitekten, 23552 Lübeck, An der Untertrave 17

Alte wertvolle Vegetationsbestände werden nicht in Anspruch genommen. Es handelt sich hier überwiegend um Obstgehölze. Dem Augenschein nach ergeben sich keine Hinweise darauf, dass die Gehölze von Brutvögeln mit spezifischen Habitatansprüchen genutzt werden, insbesondere nicht von Höhlenbrütern. Es sind typische Lebens- und Brutstätten für „Allerweltsarten“ der heimischen Vogelwelt.

Alte Baumhöhlen, die wiederkehrend genutzt werden, oder Fledermausquartiere sind hier augenscheinlich nicht vorhanden.

Angesichts dieser Bestandssituation werden weitere Erfassungen nicht für erforderlich gehalten. Dies gilt besonders, da der Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten Grünflächen keinerlei Eingriffe vorbereitet. Gerade zur Bewahrung der gärtnerischen Strukturen in den rückwärtigen Bereichen wurde eine Festsetzung als Grünfläche und nicht als Baufläche gewählt.

Sofern für bauliche Erweiterungen Gehölze beseitigt werden müssen, ist davon auszugehen, dass dies rechtskonform in der hierfür gemäß § 34 (6) LNatSchG zulässigen Zeit zwischen dem 1. Oktober und 14. März durchgeführt wird<sup>5</sup>.

In diesem Zeitraum sind im Hinblick auf Brutvögel Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG nicht zu erwarten. Insofern ist nach derzeitiger Kenntnislage auch nicht erkennbar, dass als Voraussetzung für die Nutzung der Baurechte im Rahmen der Baugenehmigung beim Landesamt für Naturschutz (LANU) eine Befreiung nach § 62 BNatSchG eingeholt werden müsste.

Angesichts der Bestandssituation ist deshalb nicht mit Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zu rechnen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Maß und Art der zulässigen Baukörper und deren Einbettung in die umgebenden Grünstrukturen nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht mit Emissionsbeeinträchtigungen im Umfeld zu rechnen.

## 5.2 Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe, parallel zum Schaapkamp verläuft die U - Bahn - Strecke auf einem etwa 4-5 m hohen Damm. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind für die angrenzende Wohnbebauung dennoch nicht zu erwarten, da der Bahnhof Großhansdorf am Eilbergweg ein Kopfbahnhof ist und von hier ausnahmslos Züge in bzw. aus Richtung Süden verkehren. Vom Bahnhof am Eilbergweg verkehren im Mittel 3 Züge pro Stunde von und nach Hamburg. Zwischen 1:00 Uhr und 4:30 Uhr verkehren keine Züge. Nur ein Teil der Züge fährt bis zum bzw. vom Depot des HVV vorbei am Schaapkamp. Nach Aussage der Hamburger Hochbahn AG können allerdings betriebliche

---

<sup>5</sup> Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass der Zeitraum für die Beseitigung von Gehölzbeständen auf einen Zeitraum vom 1. Oktober bis Mitte Dezember eines Jahres beschränkt werden sollte, da diese verkürzte Frist insbesondere für mögliche Fledermausquartieren als artenschutzrechtlich weniger problematisch angesehen wird.

Tätigkeiten in den Nachtstunden nicht absolut ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gibt die Hamburger Hochbahn AG außerdem folgende Hinweise:

*„Es sind neben Schall- und Erschütterungsemissionen ggf. auch elektromagnetische Felder zu berücksichtigen. Nach dem gegenwärtigen Stand der Technik sind keine negative Einflüsse aus elektromagnetischen Vorgängen auf Personen zu erwarten. Bei empfindlichen Geräten und Anlagen können hierdurch jedoch unter bestimmten Umständen Beeinträchtigungen auftreten.“*

*Ein Betrieb während der Nachtstunden kann nicht generell ausgeschlossen werden, siehe z.B. Sylvester. Es muss auch mit nächtlichen Fahrten von Arbeitszügen und Rangierfahrten (Kehrgleis) außerhalb der Betriebszeiten gerechnet werden. Die maximale Geschwindigkeit der Züge im Bereich zwischen Bahnsteig und Prellbock beträgt 20 km/h.*

*Lautsprecherdurchsagen wirken sich unter Umständen bis in das Plangebiet aus. Weiterhin wird auf die erforderliche Beleuchtung der U-Bahn-Betriebsanlagen bei Dunkelheit hingewiesen.*

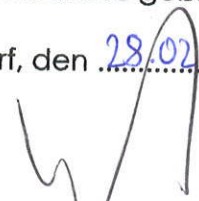
*Es sind ggf. entsprechende Vorkehrungen im Bereich der benachbarten Wohngebäude zu treffen.“*

Aufgrund der Entfernung des Bahnhofes von etwa 400 bis 600 m (je nach Lage der einzelnen Baugrundstücke) und der speziellen Situation als Kopfbahnhof mit regulärem Verkehr ausschließlich von und nach Süden sind nach Auffassung der Gemeinde Großhansdorf immissionsschutzrechtliche Konflikte im Sinne von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Bahnbetrieb jedoch nicht zu erwarten.

## 6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 19.02.2008 gebilligt.

Großhansdorf, den 28.02.2008.....



.....  
(Voß)

Bürgermeister

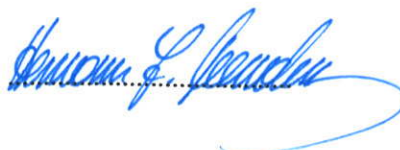


Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

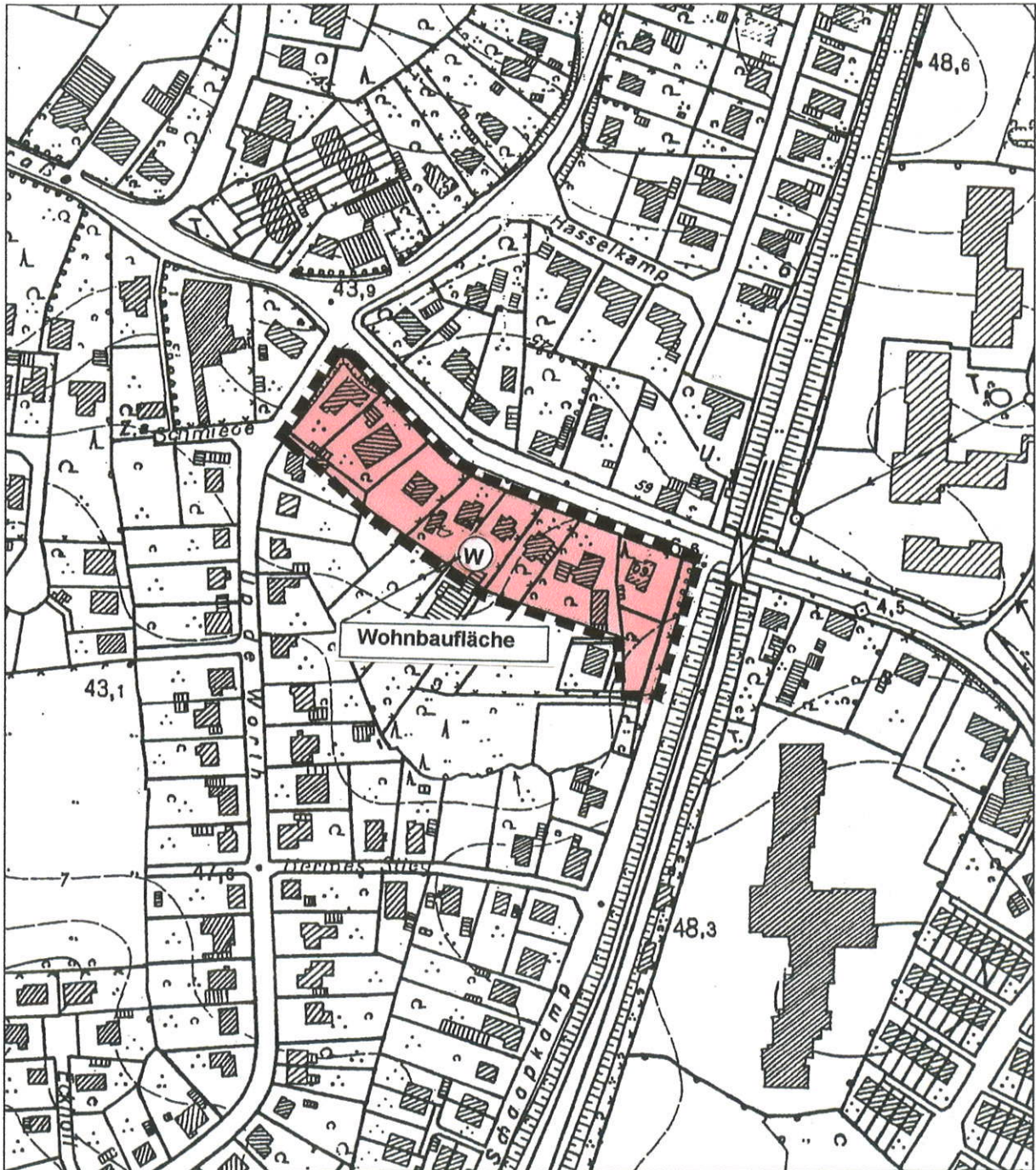
Aufgestellt am:	29.05.2007
Überarbeitet am	17.10.2007
Überarbeitet am	22.11.2007
Überarbeitet am	27.12.2007

Güster, den 27.2.2008..... Der Planverfasser



## Anlage zur Begründung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird er Flächennutzungsplan der Gemeinde für den unten dargestellten Bereich von einer gemischten Baufläche (M) in eine Wohnbaufläche (W) geändert.



Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhansdorf