

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Großhansdorf

Teil 1

Inhaltsübersicht

Seite

1. Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2	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	4
5.5 Örtliche Bauvorschriften	4
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	6
7.1 Immissionsschutz	6
7.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	6
8. Umweltbericht	8
9. Beschluss über die Begründung	8

TEIL 2 Umweltbericht

Anlage 1 Grünordnerischer Fachbeitrag

1. Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2

1.1 Gesetzliche 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 1:1000, 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 B-Planänderung als Wohnbaufläche dar.

1.3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahre 1985 setzt den hier überplanten Bereich als reines Wohngebiet (WR) fest. Zulässig sind in insgesamt drei Baufenstern eingeschossige Gebäude in offener Bauweise¹ mit einer GFZ² von 0,25.

¹ In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Im Plangeltungsbereich sind ferner zahlreiche Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im Ortsteil Schmalenbeck zwischen den Straßen „Bei den Rauhen Bergen“, „Tannenhain“ und „Groten Diek“.

Der überplante Bereich hat eine Größe von ca. 5.428 m².

3. Beschreibung des Geltungsbereiches Bestand

Der Plangeltungsbereich besteht aus zwei Flurstücken. Auf dem Flurstück 215 befindet sich noch ein kleineres Wohnhaus mit Nebengebäuden, das seit mehreren Jahren leer steht.

Auf dem Flurstück 305 stand bis vor wenigen Jahren eine baufällige Villa, die inzwischen abgebrochen wurde.

Ursprünglich geprägt wurde der Plangeltungsbereich durch einen umfangreichen Baumbestand, der inzwischen allerdings nur noch zum Teil vorhanden ist. Nach Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde war eine Fläche von ca. 2.500 m² an der Straße „Bei den Rauhen Bergen“ als Wald einzustufen. Die ursprüngliche Waldgrenze ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Ein entsprechender Antrag zur Waldumwandlung wurde gestellt und mit Datum vom 10.01.2006 auch genehmigt. Danach wurde der größte Teil des Baumbestandes gefällt. Die zur Zeit noch vorhandenen Bäume sind in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt. Hierzu gehören auch einige stattliche Buchen und Eichen.

Der vorhandene Rest eines kleinen Tümpels ist nach § 15a LNatSchG als Biotop einzustufen. Er ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Gemeinde wird parallel zum weiteren Verfahren einen Antrag auf eine Befreiung stellen. Gemäß Vorabstimmung mit der UNB kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Ein entsprechender Ausgleich wird nachgewiesen. Siehe hierzu auch Punkt 7.2 der Begründung.

4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahre 1985 sind im Plangeltungsbereich drei teilweise recht große überbaubare Flächen festgesetzt. Die Lage und der Zuschnitt dieser überbaubaren Flächen sind allerdings für eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke sehr ungünstig, wenn man die Himmelsrichtung und die zu erhaltenden Bäume berücksichtigt.

Auf Antrag des Eigentümers hat sich die Gemeinde deshalb entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 für den genannten Bereich zu ändern.

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

² Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

- Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten einer Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung sowie der zu erhaltenden prägenden Einzelbäume.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 wird der Plangeltungsbereich dieser Änderung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Mindestgrundstücksgrößen

Für den Plangeltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ³) von 0,2 festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich eingeschossige Gebäude in Form von Einzelhäusern, wobei im südlichen Bereich auch Doppelhaushälften zulässig sind. Die mögliche Größe hier entstehender Gebäude wird durch die festgesetzte abweichende Bauweise **a** auf 16m begrenzt. Eine Überschreitung dieser Gebäudelängen ist lediglich nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung 1** zulässig.

Durch diese Festsetzung will die Gemeinde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu große, unmaßstäbliche Gebäude verhindern. Hierzu beitragen soll auch die Einschränkung der Gebäudehöhe auf 9m über die jeweils festgesetzten Geländehöhen, wobei für die Grundstücke 1, 2 und 3 die Geländehöhe 53,90 m als Bezugshöhe gilt. Dies gilt auch für die bis zu einer Höhe 50 cm zulässigen Sockelhöhen für die 3 Grundstücke (siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 2.2**).

Auf der Grundlage von §9 Abs.1 Nr. 3 BauGB werden für diese B-Planänderung Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser und Doppelhaushälften festgesetzt. Hierdurch soll eine Parzellierung in zu kleine Grundstücke ausgeschlossen werden, die dem gewünschten Charakter dieses Wohngebietes nicht gerecht werden würden. Die in der Planzeichnung dargestellten geplanten Flurstücksgrenzen sind nur als Vorschlag zu verstehen und nicht verbindlich. Abhängig von der tatsächlichen Parzellierung und dem Anteil von Doppelhaushälften könnten in dem Geltungsbereich auf der Grundlage des Parzellierungsvorschlages 7 Wohnhäuser errichtet werden.

5.3 Zahl der zulässigen Wohnungen

Die Gemeinde hat beschlossen, für das reine Wohngebiet mit einem zulässigen Vollgeschoss maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zuzulassen. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 4**. Die Gemeinde will hiermit sicherstellen, dass dieser

³ 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 Baunutzungsverordnung (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.

Bereich an die schon vorhandene angrenzende eher kleinteilige Bebauung angepasst wird und keine Mehrfamilienhäuser entstehen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Text wird unter der **Festsetzung Nr. 7.1** geregelt, dass zur zusätzlichen Begrünung des Gebietes pro Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. In der Planzeichnung sind die vorhandenen Bäume als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Insbesondere im rückwärtigen Bereich wurden einige größere ortsbildprägende Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Siehe hierzu auch die **textliche Festsetzung Nr. 7.2**.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** bestimmt, dass Zufahrten und Zuwegungen vom Tannenhain im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig sind.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen grundsätzlich die Regelwerke der DIN 18920⁴ und der RAS-LP 4⁵ zu beachten sind.

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 Einfriedigungen.

6. Erschließung

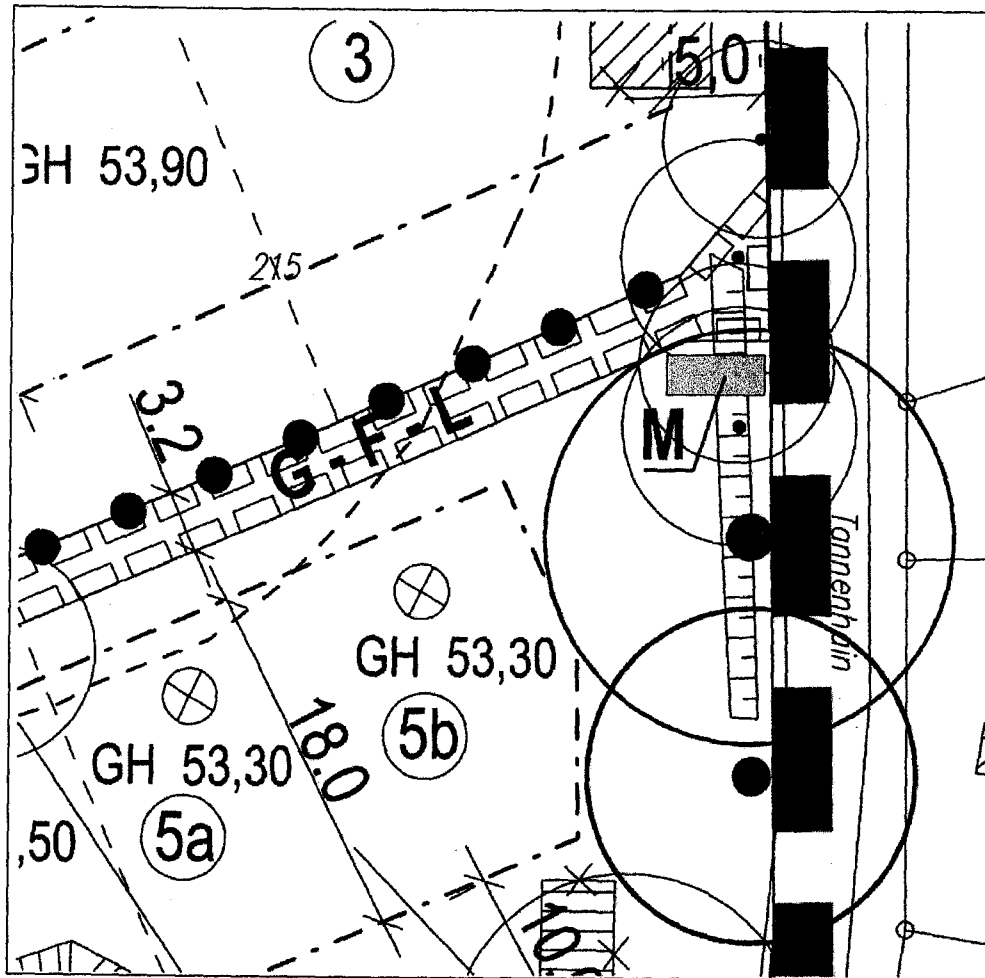
6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist voll erschlossen. Die neuen Baugrundstücke können problemlos von den angrenzenden Straßen erreicht werden. Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist von der Straße „Tannenhain“ über einen Privatweg vorgesehen. Hierfür ist in der Planzeichnung eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der der jeweiligen Grundstücke zu belasten ist. Im Einmündungsbereich ist in der Planzeichnung ein Müllbehälterstandplatz festgesetzt. Einen Vorschlag für die genaue Lage dieses Platzes kann dem vergrößerten Planausschnitt auf der nächsten Seite entnommen werden.

Der Plangeltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe der U-Bahnstation „Kiekut“ (Linie U 1) sowie der hier vorhandenen Bushaltestellen und ist insofern sehr gut mit dem ÖPNV zu erreichen.

⁴ DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

⁵ RAS-LP4 = Richtlinie zur Anlage von Straßen - Baumschutz



Vergrößerter Auszug aus der Planzeichnung mit vorgeschlagener Lage des Müllbehälterstandplatzes (M) für die Grundstücke 4a, 4b, 5a und 5b

6.2 Versorgung

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

6.3 Entsorgung

6.3.1 Schmutzwasser

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

6.3.2 Regenwasser

Anschlussmöglichkeiten für die Aufnahme von Regenwasser sind ebenfalls in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Vorgesehen ist, den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Grotten Diek“ zu verlängern und den Querschnitt zu vergrößern, so dass das anfallende Regenwasser, sofern es auf den Grundstücken nicht versickert wird, problemlos abgeleitet werden kann.

Es wird empfohlen, Regenwasser z.B. über Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden.

Die Untere Wasserbehörde bittet um Beachtung folgender 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 dann 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 (z.B. Gemeinschaftsanlagen). 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

Die Walddörferbahn (Linie U1) verläuft südöstlich des Plangeltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 80m bis 130m Luftlinie. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind für die vorliegende Planung hierdurch nicht zu erwarten, da die Bahntrasse in einem tiefen Geländeeinschnitt verläuft.

7.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft⁶ 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 zurück⁷, so dass zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht zu erwarten sind. Hierfür ist nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff grundsätzlich bereits vor der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zulässig

⁶ 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.

⁷ Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes war unter Berücksichtigung der festgesetzten GFZ und der überbaubaren Grundstücksflächen eine Überbauung von ca. 1.360 m² zulässig. Nach den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ist lediglich eine Überbauung von ca. 1.085 m² (zuzüglich Nebenanlagen) zulässig.

gewesen wäre. Deshalb wird auch auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

Es verbleibt jedoch ein Eingriff in das Landschaftsbild, da unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster nicht alle im ursprünglichen B-Plan Nr. 2 zur Erhaltung festgesetzten Bäume auf Dauer erhalten werden konnten. So wird insbesondere für die entfallenden Einzelbäume außerhalb der festgestellten Waldfläche ein entsprechender Ausgleich erforderlich. Hierzu wird verwiesen auf den grünordnerischen Fachbeitrag (Anlage 1). Unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde sind insgesamt 3 Ersatzbäume anzupflanzen. Vorgesehen ist eine entsprechende Anpflanzung in der Gemarkung Großhansdorf, Flur 1, auf dem Flurstück 89, der „Erlenriedkoppel“. Siehe hierzu Übersichtsplan unten. Die Realisierung und Kostenübernahme dieser Ausgleichsmaßnahmen wird mit dem Erschließungsträger durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.



Lage der geplanten externen Ausgleichsfläche zur Neuanlage eines Feuchtbiotops und Anpflanzung von 3 Bäumen auf einer Teilfläche des Flurstückes 89, Gemarkung Großhansdorf, Flur 1, („Erlenriedkoppel“)

Für den entfallenden Tümpel im Plangeltungsbereich, der gemäß § 15a LNatSchG geschützt ist, ist die Neuanlage eines Feuchtbiotops ebenfalls auf dem o.g. Grundstück „Erlenriedkoppel“ vorgesehen. Auch diese Ausgleichsmaßnahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde auf Beseitigung des Kleingewässers wurde von der Gemeinde bereits vor dem Satzungsbeschluss eingereicht.

8. 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.

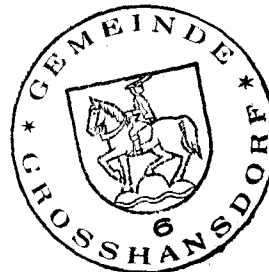
Die Gemeinde Großhansdorf hat die Landschaftsarchitekten Trüper, Gondesen und Partner aus Lübeck beauftragt, einen Umweltbericht zu erstellen, der als **Teil 2 der Begründung** beigelegt ist.

9. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.05.2007.

Großhansdorf, den 10.07.2007.....

.....
Bürgermeister
(Voß)



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: 15.02.2006
überarbeitet am: 23.08.2006
überarbeitet am: 18.09.2006
überarbeitet am: 05.02.2007
überarbeitet am: 03.05.2007

Güster, den 27.06.2007.....

Der Planverfasser:

Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung der Gemeinde Großhansdorf

UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

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.

2 ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 aus dem Jahre 1985. Wesentliches Ziel der vorliegenden B-Planänderung ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes für eingeschossige Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung. Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan 4 werden ähnlich große Baufenster ausgewiesen, allerdings in anderer, zweizeiliger Zonierung mit dem Vorteil, Gebäude und Freiflächen nach Süd-West auszurichten. Zum einen ergibt sich somit eine klarere Zuordnung der Erschließung (die vorderen Einzelhaus-Grundstücke werden über die Straße „Bei den Rauhen Bergen“ erschlossen, die Erschließung der rückwärtigen Doppelhaus-Grundstücke erfolgt von der Straße „Tannenhain“), zum anderen berücksichtigt die Erschließung den Erhalt prägender Einzelbäume.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine kleinteiligere, dem Umfeld angepasste Bebauung im Gegensatz zur im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten offenen Bauweise.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am ursprünglichen B-Plan (alt: GFZ 0,25, neu: GRZ 0,2).

Die grünordnerischen Festsetzungen bestehen in der Erhaltung ortsbildprägender Einzelbäume an den Randbereichen, insbesondere zweier landschaftsbildbestimmender Einzelbäume an der südwestlichen Grenze des Planbereiches sowie in der Empfehlung, in den Privatgärten Laubholzecken als Abgrenzung zu den öffentlichen Straßen „Groten Diek“, „Bei den Rauhen Bergen“ und „Tannenhain“ zu pflanzen.

3 IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großhansdorf (1993) stellt für das Plangebiet einen parkartigen Wald dar mit einer Nadelholzreihe am östlichen Rand entlang der Straße „Tannenhain“. Zur Verbesserung des Ortsbildes ist eine Ergänzung bzw. Neuanpflanzung von Straßenbäumen entlang der Straße „Bei den Rauhen Bergen“ sowie die Erhaltung der Straßenbäume in der Straße „Groten Diek“ vorgesehen. Das vorhandene Kleingewässer ist im LP

nicht als geschütztes Biotop dargestellt, ein aktuelles Gutachten (TGP, Juni 2005) stellt jedoch den Schutzstatus fest.

Nach Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde, Forstamt Trittau ist ein Teilbereich des Plangeltungsbereichs als Wald nach § 2 LWaldG einzustufen. Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt und mit Datum vom 10.01.2006 genehmigt.

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

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

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

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Menschen (Wohnen und Erholen)

Das Umfeld des Plangebietes ist im wesentlichen durch Wohnnutzung (Einfamilienhäuser mit überwiegend großen Gärten) geprägt. Nach Südosten zur Trasse der Walddörferbahn erstreckt sich eine Reihenhausezeile, die über die Straße „Tannenhain“ erschlossen wird.

Das Naherholungsgebiet „Rauhe Berge“ ist fußläufig in Kürze zu erreichen.

Das Plangebiet selbst wird derzeit nicht für Wohnzwecke genutzt. Ein Wohngebäude, dessen Standort durch eine plateauartige Wölbung im Gelände noch erkennbar ist, wurde abgerissen. Zwei vorhandene Gebäude werden nicht mehr genutzt.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte (Störwirkungen durch Lärm) sind durch die B-Planänderungen nicht zu erwarten, da die rechtskräftige Art der Nutzung als reines Wohngebiet beibehalten wird. Auch das Maß der baulichen Nutzung entspricht den ursprünglichen Festsetzungen des gültigen B-Planes, so dass von einer Zunahme der Störwirkungen auf das Umfeld nicht auszugehen ist.

Die Walddörferbahn verläuft südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 80 bis 130m Luftlinie in einem tiefen Geländeeinschnitt, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte für die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten sind.

4.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Der Plangeltungsbereich ist überwiegend park- bzw. waldartig geprägt mit einer Konzentration von flächenhaft mit Waldbäumen bestandenen Fläche im Norden des Grundstücks. In Abstimmung mit dem Forstamt Trittau, Hr. Prieß umfassen die nach §2 LWaldG als Wald zu bezeichnenden Flächen im Geltungsbereich ca. 2.500 qm. Es handelt sich überwiegend um Nadelbaumwald (Fichten, Douglasien), der aber auch teilweise mit Laubbäumen durchmischt ist. Die Waldflächen werden bis auf einige Einzelbäume an den Rändern, die zur Erhaltung festgesetzt werden, durch die Bebauung überplant.

Die übrigen Flächen sind parkartige Gartenflächen mit teilweise dichterem Baumbestand bzw. gebüschartigem Bewuchs, teilweise finden sich auch Ziergehölze. Im Osten zwischen den beiden noch vorhandenen Gebäuden erstreckt sich ein wiesenartiger Bereich mit einigen Obstbäumen, die nicht mehr gepflegt wurden und werden sowie teilweise starke Stammschäden aufweisen. Im Westen des Plangebiets im Umfeld der abgerissenen Villa haben sich gras- und krautartige Staudenfluren in überwiegend nitrophiler Ausprägung entwickelt, die teilweise in Gebüsche übergehen. Die ehemaligen Gartenflächen waren auch im rechtskräftigen

B- Plan zur Überbauung vorgesehen (bis auf zu erhaltende Einzelbäume, s.u.), so dass durch die Festsetzungen der Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Innerhalb der dichter mit Gehölzen bestandenen Gartenflächen liegt im Südosten des Grundstücks in einer Geländemulde ein beschattetes **Kleingewässer**. Nach § 25 Abs. 1 Nr. 7 LNatSchG handelt es sich bei dem flachen, einer zeitweiligen Austrocknung unterworfenen Tümpel um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Aufgrund der starken Beschattung und der stark schwankenden Wasserführung ist eine eigenständige, charakteristische Fauna aufgrund des ausgesprochen minimalen Wasserstandes am Ende des Frühjahres (Beobachtung Ende Mai 2005) nicht zu erwarten und wurde nicht beobachtet. Der Tümpel erweist sich als Lebensraum für Amphibien als ungeeignet. Er liegt im umgebenden Siedlungsbereich isoliert. Die ökologische Wertigkeit wird insgesamt als gering eingestuft.

Sowohl im rechtsgültigen B-Plan als auch in der vorliegenden Änderung wird das Kleingewässer überplant. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 25 Abs. 2 LNatSchG wird zeitgleich zum B-Planverfahren gestellt. Der Eingriff wird durch eine externe Ausgleichsfläche kompensiert (s. Pkt. 6).

Weitere nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich nicht vor.

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich zwei ortsbildprägende und ökologisch hochwertige einheimische Laubbäume:

- eine mächtige **Buche** am Südrand des Grundstücks: StU in 1m Höhe: 3,20 m, Kronendurchmesser 18m, Höhe: ca. 20m, Alter: ca. 100 Jahre;
- eine große **Eiche** am Südwestrand des Grundstücks: StU in 1m Höhe: 2,60 m, Kronendurchmesser: 16 m, Höhe: ca. 17 m, Alter: ca. 70 Jahre.

Beide Bäume können bei der vorliegenden Baukonzeption mit der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke vom Tannenhain aus erhalten bleiben und werden zur Erhaltung festgesetzt.

Ein weiterer landschaftsbestimmender Einzelbaum (Eiche, StU ca. 3m in 1m Höhe) befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Im ursprünglichen B-Plan waren **weitere Einzelbäume** im Plangebiet (außerhalb der Waldflächen) zur Erhaltung festgesetzt. Von diesen werden einige zur Erhaltung festgesetzt. Die entfallenden Bäume wurden gem. Baumschutzsatzung ermittelt und werden durch Neuanpflanzungen an anderer Stelle ersetzt (s. Pkt. 6).

4.3 Boden/Geomorphologie

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.

Das nördliche Plangebiet liegt auf einer leichten Geländekuppe, die nach Süden hin abfällt. Im Vergleich zum Niveau der Straße „Bei den Rauhen Bergen“ ergibt sich somit eine leichte Hochlage der Baugrundstücke.

Die zulässige Versiegelung der 4. Änderung des B-Planes 2 bleibt geringfügig hinter dem zurück, was auch bisher durch den geltenden B-Plan an Versiegelung zulässig ist (vgl. auch Kap. 7.2 der Begründung). Insofern sind durch die Festsetzungen der Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

4.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer (Waldtümpel, § 15a LNatSchG), das durch die vorliegende Baukonzeption überplant wird. Der Eingriff wird durch eine externe Ausgleichsfläche kompensiert (s. Pkt.6).

Das Grundwasser steht in Teilbereichen der Gemeinde relativ hoch an (genauere Untersuchungen für den Geltungsbereich liegen nicht vor). Aufgrund der leichten Kuppenlage im Plangebiet wird für die Grundstücke im Plangebiet kein Eingriff in die oberen grundwasserführenden Schichten erwartet.

Da das Bauvolumen der 4. Änderung des B-Planes und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hinter dem geltenden Baurecht zurückbleiben, sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser durch die Planung zu erwarten.

4.5 Klima / Luft

Durch die auf Grund des B-Planes 2, 4. Änderung zulässige Bebauung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

4.6 Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die umliegende Einfamilien- bzw. Reihenhausbauung mit überwiegend großen, gut durchgrüntem Gärten geprägt. Das Plangebiet selbst trägt durch die waldartige Kulisse zur Straße „Bei den Rauhen Bergen“ sowie durch den Gehölzbestand der ehemaligen Gartenflächen dazu bei. Diese gehölzreiche Ausprägung der Gärten und übrigen Freiflächen findet sich in weiten Teilen Großhansdorfs und ist als ortstypisch zu bezeichnen und im gesamten Gemeindegebiet verbreitet.

Durch die Änderung der offenen Bauweise des rechtsgültigen B-Plans in die abweichende Bauweise können größere unmaßstäbliche Gebäude verhindert werden. Somit ist davon auszugehen, dass sich die geplante Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbauung in die ortsübliche Bauweise des Umfelds einfügt.

Die weitestgehende Veränderung hinsichtlich des Landschaftsbildes ist durch die Überplanung der Waldflächen zu erwarten, an deren Stelle begrünte Privatgärten entstehen werden.

Die landschaftsbestimmenden Einzelbäume sowie weitere prägende Einzelbäume am Südrand des Plangebietes werden zur Erhaltung festgesetzt.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild durch den Wegfall der Waldflächen können im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden, so dass externe Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden (s. Pkt. 6. Waldersatzfläche sowie Ersatzbäume nach Baumschutzverordnung).

Darüber hinaus sind durch die Festsetzungen der Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Zur räumlichen Gliederung der Straßenräume und zur Stärkung der ortstypischen Durchgrünung der Gärten werden in den Privatgärten Laubholzhecken entlang der öffentlichen Straßenräume „Groten Diek“, „Bei den Rauhen Bergen“ und „Tannenhain“ sowie jeweils ein Laubbaum pro Grundstück gepflanzt.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die 4. Änderung des B-Plan 2 nicht betroffen.

4.8 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 Wasserhaushalt (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 Kleinflächigkeit 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.

5 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 der orts- und landschaftstypischen Bebauung durch Änderung der Festsetzung von offener in abweichende Bauweise, d.h. Vermeidung von großmaßstäblicher Bebauung in einem von Einzel- und Doppelhäusern geprägtem Umfeld,

- Erhalt der landschaftsbestimmenden Einzelbäume durch Erschließung der rückwärtigen Bebauungszeile vom „Tannenhain“ aus, (s. auch Pkt. 8 anderweitige Planungsmöglichkeiten),
- Erhalt von ortstypischen Einzelbäumen und Baumgruppen,
- Berücksichtigung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. Durchführung von Baumschutzmaßnahmen in Anlehnung an die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen),
- Pflanzung von Laubholzhecken in den Privatgärten entlang der öffentlichen Straßenräume „Groten Diek“, „Bei den Rauhen Bergen“ und „Tannenhain“,
- Pflanzung von je einem Laubbaum pro Grundstück,
- Für Zuwegungen vom Tannenhain: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebölgeln im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume.

6 MAßNAHMEN ZUM NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH

Zusammenfassend sind folgende Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild umzusetzen:

- Gemäß § 9 (1) LWaldG ist für den Eingriff in die Waldflächen eine **Ersatzaufforstung** von 0,75 ha zu erbringen. Dies soll über die Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn voraussichtlich in der Gemeinde Witzhave erfolgen.
- Lt. Baumschutzsatzung sind für die entfallenden Einzelbäume **3 Ersatzbäume** mit einem Stammumfang von mind. 20 cm in 100 cm Höhe zu pflanzen. Auf Vorschlag der Gemeinde sollen auf einer gemeindlichen Fläche in der Gemarkung Großhansdorf, Flur 1, Flurstück 89 („Erlenriedkoppel“), die Neuanpflanzungen vorgenommen werden.
- Für das überplante, nach § 25 LNatSchG geschützte Kleingewässer ist eine **Neuanlage eines Feuchtbiotops** vorgesehen. Die Neuanlage soll ebenfalls auf dem o.g. Flurstück „Erlenriedkoppel“ erfolgen. Der überwiegende Teil des Flurstücks wird von einer Altablagerung eingenommen. Aus den Abb. 2 und 3 des Ausnahmeantrags nach § 25 Abs. 2 LNatSchG ist jedoch ersichtlich, dass die Neuanlage des Feuchtbiotops und die Baumpflanzungen außerhalb der Altablagerungsflächen durchgeführt werden. Insofern ist nicht mit Grundwassergefährdungen zu rechnen.

Für die Schutzgüter Menschen, Boden, Wasser sowie Klima/Luft sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da die Festsetzungen der 4. Änderung nicht über das hinaus gehen, was auch bisher durch den geltenden Bebauungsplan Nr. 2 an Eingriffen zulässig war. Insofern sind für diese Schutzgüter keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch das Bauvorhaben zu erwarten.

7 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass ohne die 4. Änderung des B-Plans 2 auf Grund der zulässigen Überbauung durch bisher geltendes Recht im B-Plangebiet eine geringfügig höhere bauliche Verdichtung mit den entsprechenden Umwelt-Folgewirkungen wie höherem Versiegelungsgrad etc. realisiert würde. Es könnten großmaßstäbliche Gebäude mit größeren Gebäudelängen errichtet werden.

8 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes 2, 4. Änderung kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (s. „Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans“) keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Im Vorfeld wurden weitere Erschließungsvarianten untersucht, die den Erhalt der landschaftsbestimmenden Einzelbäume gefährdeten bzw. ausschlossen (Gutachten TGP Juni 2005).

9 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Zum Schutz der landschaftsbestimmenden Einzelbäume, insbesondere der Buche, sind die schadensbegrenzenden Maßnahmen nach den entsprechenden Regelwerken DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und in Anlehnung an die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen) durchzuführen.

Die Umsetzung der Schutzmaßnahmen ist vor Beginn der Rodungen bzw. der weiteren Baustellentätigkeiten zu überprüfen, um Schäden weitestgehend auszuschließen. Zur Feststellung etwaiger Spätschäden mit Verursacherbezug ist eine Überprüfung der Vitalität der Bäume ca. 2-4 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzaufforstung, Baumersatzpflanzungen und Neuanlage Kleingewässer) ist zu prüfen.

10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Wesentliches Ziel der B-Planänderung ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes für Einzel- und Doppelhausbebauung. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine kleinteiligere, dem Umfeld angepasste Bebauung im Gegensatz zur rechtskräftigen offenen Bauweise, die Baukörper mit größeren Gebäudelängen zugelassen hätte. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am ursprünglichen B-Plan.

Bei der Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird Bezug genommen auf die Auswirkungen, die über die bisher rechtlich zulässige Entwicklung (B-Plan 2 von 1985) mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt hinausgehen. Zusammenfassend sind durch die geplanten Änderungen folgende Auswirkungen zu erwarten:

Durch die vorliegende Bauungskonzeption wird eine Waldfläche nach § 2 LWaldG überplant. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird durch eine Ersatzaufforstung in der Gemeinde Witzhave kompensiert.

Zudem wird ein nach §25 LNatSchG geschütztes Biotop (Kleingewässer) überplant. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Neuanlage eines Kleingewässers auf dem Flurstück „Erlenriedkoppel“ (s.u.) kompensiert.

Die entfallenden und nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume im Plangebiet werden durch 3 neuzupflanzende Laubbäume ersetzt (Flächenvorschlag der Gemeinde für die Ersatzpflanzungen: Gemarkung Großhansdorf, Flur 1, Flurstück 89, „Erlenriedkoppel“).

Für den Schutz der landschaftsbestimmenden Einzelbäume im Geltungsbereich, insbesondere der 100-jährigen Buche, sind während der Baumaßnahme die entsprechenden Regelwerke

einzuhalten und zu überwachen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzaufforstung, Bauersatzpflanzungen und Neuanlage Kleingewässer) ist zu prüfen.

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, die Sicherung der ortstypischen Bauweise durch entsprechende bauliche Festsetzungen zu Maß und Höhe der baulichen Nutzung (insbesondere der abweichenden Bauweise statt der offenen Bauweise) sowie der Erhalt orts- und landschaftsbildprägender Einzelbäume und Baumgruppen.

Ohne die 4. Änderung des B-Plans 2 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. zu erwarten. Es hätten großmaßstäbliche Gebäude mit größeren Gebäudelängen errichtet werden können.

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

Lübeck, den 29.05.2007

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

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 2, 4. Änderung der Gemeinde Großhansdorf

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG

1 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Für die 4. Änderung des B-Planes 2 sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Maßgabe von § 18 BNatSchG zu erfassen und zu bewerten, die durch **weitergehende Festsetzungen** als in der rechtskräftigen Fassung (B-Plan 2 vom 11.03.1985) hervorgerufen werden.

Die folgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung von Festsetzungen der rechtskräftigen B-Planfassung und der geplanten 4. Änderung:

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Festsetzungen B-Plan 2 und 4. Änderung B-Plan 2

	Rechtskräftiger B-Plan 2	B-Plan 2, 4. Änderung
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GFZ 0,25 eingeschossig	GRZ 0,2 eingeschossig
Bauweise	Offene Bauweise	Abweichende Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zu erhaltende Einzelbäume außerhalb der Waldflächen	Erhalt von 15 Einzelbäumen	Erhalt von 7 Einzelbäumen
Zu erhaltende Einzelbäume innerhalb der Waldflächen	Erhalt von 10 Einzelbäumen	/

Nachfolgend wird für die Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen der Kompensationsbedarf nach §§ 10ff und 25 LNatSchG ermittelt.

1.1 Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften

Waldflächen: In Abstimmung mit dem Forstamt Trittau, Hr. Prieß umfassen die nach §2 LWaldG als Wald zu bezeichnenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ca. 2.500 qm. Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde am 11.10.2005 gestellt und mit Bescheid vom 10.01.2006 genehmigt. Gemäß § 9 (1) LWaldG ist eine **Ersatzaufforstung von 0,75 ha** zu erbringen. Da hierfür keine geeigneten Flächen in der Gemeinde zur Verfügung stehen, soll die Ersatzaufforstung durch die Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn voraussichtlich in der Gemeinde Witzhave erfolgen.

Kleingewässer: Im Süden des Plangeltungsbereiches liegt ein nach § 15a LNatSchG geschütztes Kleingewässer, das durch die geplante Überbauung entfällt. Nach § 15a Abs. 5 LNatSchG ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Entsprechende Ersatzmaßnahmen sind durchzuführen (s.Pkt. 1.5).

Geschützte Einzelbäume: Nach der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Großhansdorf vom 10.05.2006, die auch für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne gilt, sind alle Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume, Nadelbäume, Birken, Pappeln, Weiden und Erlen.

In der folgenden Tabelle sind die von der Rodung betroffenen und nach der gültigen Baumschutzsatzung zu ersetzenden Einzelbäume außerhalb der Waldflächen aufgelistet sowie die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (Grundlage: Vermessung durch Büro Teetmann Sprick, Ahrensburg mit Ergänzung des Baumbestandes am Tannenhain vom März 2006; 80 cm Stammumfang entsprechen 25,5 cm Stammdurchmesser).

Tabelle 2: Von der Rodung betroffene, nach Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume und zur Erhaltung festgesetzte Einzelbäume außerhalb der Waldflächen

Nr. im Plan	Art:	Stammdurchmesser in m:	Kronendurchmesser in m:	Bemerkungen
1	Buche	0,30	8,0	1 Ersatzbaum
2	Buche	0,30	9,0	1 Ersatzbaum
3	Eiche	0,70	13,0	zur Erhaltung festgesetzt
5	Hainbuche	0,40	10,0	zur Erhaltung festgesetzt
6	Rotbuche	1,10	14,0	zur Erhaltung festgesetzt
12	Hainbuche	0,35 + 0,25	12,0	zur Erhaltung festgesetzt
13	Buche	0,25	6,0	1 Ersatzbaum
14	Hainbuche	0,45	11,0	zur Erhaltung festgesetzt
15	Eiche	0,70	17,0	zur Erhaltung festgesetzt
16	Rotbuche	0,90	21,0	zur Erhaltung festgesetzt
Gesamt				3 Ersatzbäume

Lt. Tabelle sind 3 Stck. Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm in 100 cm Höhe zu pflanzen. Auf Vorschlag der Gemeinde sollen auf einer gemeindeeigenen Fläche in der Gemarkung Großhansdorf, Flur 1, Flurstück 89, der sogenannten Erlenriedkoppel, die Neuanpflanzungen vorgenommen werden.

Sollen weitere Bäume entfernt werden, ist jeweils eine Fällgenehmigung nach Baumschutzsatzung einzuholen.

Die nach Baumschutzsatzung geschützten und in der Vermessungsgrundlage dargestellten Einzelbäume innerhalb der Waldflächen sind in der Liste nicht aufgeführt. Sie werden durch die Ersatzaufforstung ersetzt.

Folgende Bäume liegen außerhalb des Geltungsbereichs: 4 Ahorne an der Straße „Grooten Diek“, 1 Birke (0.50 / 12.0) und 2 Eichen (0.90 / 18.0; 0.45/10.0).

Park- und Gartenflächen außerhalb der Waldflächen: Diese Flächen waren bereits im rechtskräftigen B-Plan zur Bebauung vorgesehen. Nach § 1a (3) Satz 5 BauGB sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in diese Flächen nicht erforderlich, da der Eingriff grundsätzlich bereits vor der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zulässig gewesen wäre.

1.2 Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen des Bodens

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes ist unter Berücksichtigung der festgesetzten GFZ von 0,25 (s. Tab.1) und der überbaubaren Grundstücksflächen eine Überbauung von ca. 1.360 qm zzgl. Nebenanlagen zulässig. Nach den Festsetzungen der vorliegenden B-Planänderung ist lediglich eine Überbauung von ca. 1.085 qm zzgl. Nebenanlagen zulässig.

Demzufolge bleiben die Festsetzungen der B-Plan-Änderung zum Maß der baulichen Nutzung hinter den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes zurück, so dass für das Schutzgut Boden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

1.3 Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es grundsätzlich zu einem erhöhten Oberflächenabfluß und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Das Grundwasser steht in Teilbereichen der Gemeinde relativ hoch an (genauere Untersuchungen für den Geltungsbereich liegen nicht vor). Aufgrund der leichten Kuppenlage im Plangebiet wird für die Grundstücke im Plangebiet kein Eingriff in die oberen grundwasserführenden Schichten erwartet. Da zudem das Ausmaß der geplanten Bodenversiegelung hinter dem bereits jetzt zulässigen Versiegelungsumfang zurückbleibt, ist mit keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser zu rechnen. Infolgedessen sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Wegfall des Kleingewässers kann durch Ersatzmaßnahmen (z.B. Neuanlage eines Feuchtbiotops) kompensiert werden.

1.4 Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die weitestgehende Veränderung hinsichtlich des Landschaftsbildes ist durch den Wegfall der Waldflächen zu erwarten, an deren Stelle begrünte Privatgärten entstehen werden.

Auch die landschaftsbestimmenden Einzelbäume nach § 7 (2) Nr. 8 LNatSchG sowie weitere prägende Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Hinsichtlich der Bauweise wird im Gegensatz zur bislang rechtsgültigen offenen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch werden bislang zulässige großmaßstäbliche und ortsunübliche Gebäude durch Gebäude ersetzt, die maximal 14 m lang sind. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an die vorhandene Bebauung anpasst.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild insbesondere durch den Wegfall der Waldflächen können im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden, so dass externe Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Zur räumlichen Gliederung der Straßenräume und zur Stärkung der ortstypischen Durchgrünung der Gärten wird vorgeschlagen, in den Privatgärten Laubholzhecken entlang der öffentlichen Straßenräume „Groten Diek“, „Bei den Rauhen Bergen“ und „Tannenhain“ sowie innerhalb der Privatgärten pro Grundstück einen Laubbaum zu pflanzen.

1.5 Zusammenfassung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

- Gemäß § 9 (1) LWaldG ist für den Eingriff in die Waldflächen eine **Ersatzaufforstung von 0,75 ha** zu erbringen. Dies soll über die Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn voraussichtlich in der Gemeinde Witzhave erfolgen.
- Lt. Baumschutzsatzung sind für die entfallenden Einzelbäume **3 Stck Ersatzbäume** mit einem Stammumfang von mind. 20 cm in 100 cm Höhe zu pflanzen. Auf Vorschlag der Gemeinde sollen auf einer gemeindlichen Fläche in der Gemarkung Großhansdorf, Flur 1, Flurstück 89, der sogenannten Erlenriedloppel, die Neuanpflanzungen vorgenommen werden.
- Für das überplante, nach § 25 LNatSchG geschützte Kleingewässer ist eine **Neuanlage eines Feuchtbiotops** vorgesehen. Die Neuanlage soll ebenfalls auf dem o.g. Flurstück „Erlenriedkoppel“ erfolgen.

2 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 der orts- und landschaftstypischen Bebauung durch Änderung der Festsetzung von offener in abweichende Bauweise, d.h. Vermeidung von großmaßstäblicher Bebauung in einem von Einzel- und Doppelhäusern geprägtem Umfeld;
- Erhalt der landschaftsbestimmenden Einzelbäume durch Erschließung der rückwärtigen Bebauungszeile vom Tannenhain aus;
- Erhalt von ortstypischen Einzelbäumen und Baumgruppen;
- Berücksichtigung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. Durchführung von Baumschutzmaßnahmen in Anlehnung an die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen),
- Pflanzung von Laubholzhecken in den Privatgärten entlang der öffentlichen Straßenräume „Groten Diek“, „Bei den Rauhen Bergen“ und „Tannenhain“;
- Pflanzung von je einem Laubbaum pro Grundstück,
- Für Zuwegungen vom Tannenhain: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegeböden im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume.

3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IM B-PLAN 2, 4. ÄNDERUNG

- Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen bzw. Baumgruppen, Freihaltung des Kronentraufbereichs der landschaftsbestimmenden Einzelbäume am Südwestrand.
- Pflanzung von je einem einheimischen Laubbaum pro Baugrundstück; HS, STU 14/16 cm.
- Pflanzen von Laubholzhecken in den Privatgärten entlang der öffentlichen Straßenräume „Groten Diek“, „Bei den Rauhen Bergen“ und „Tannenhain“ zur räumlichen Gliederung der Straßenräume und zur Stärkung der ortstypischen Durchgrünung der Gärten.
- Für Zuwegungen vom Tannenhain: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegeböden im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume.

Lübeck, den 29.05.2007

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