



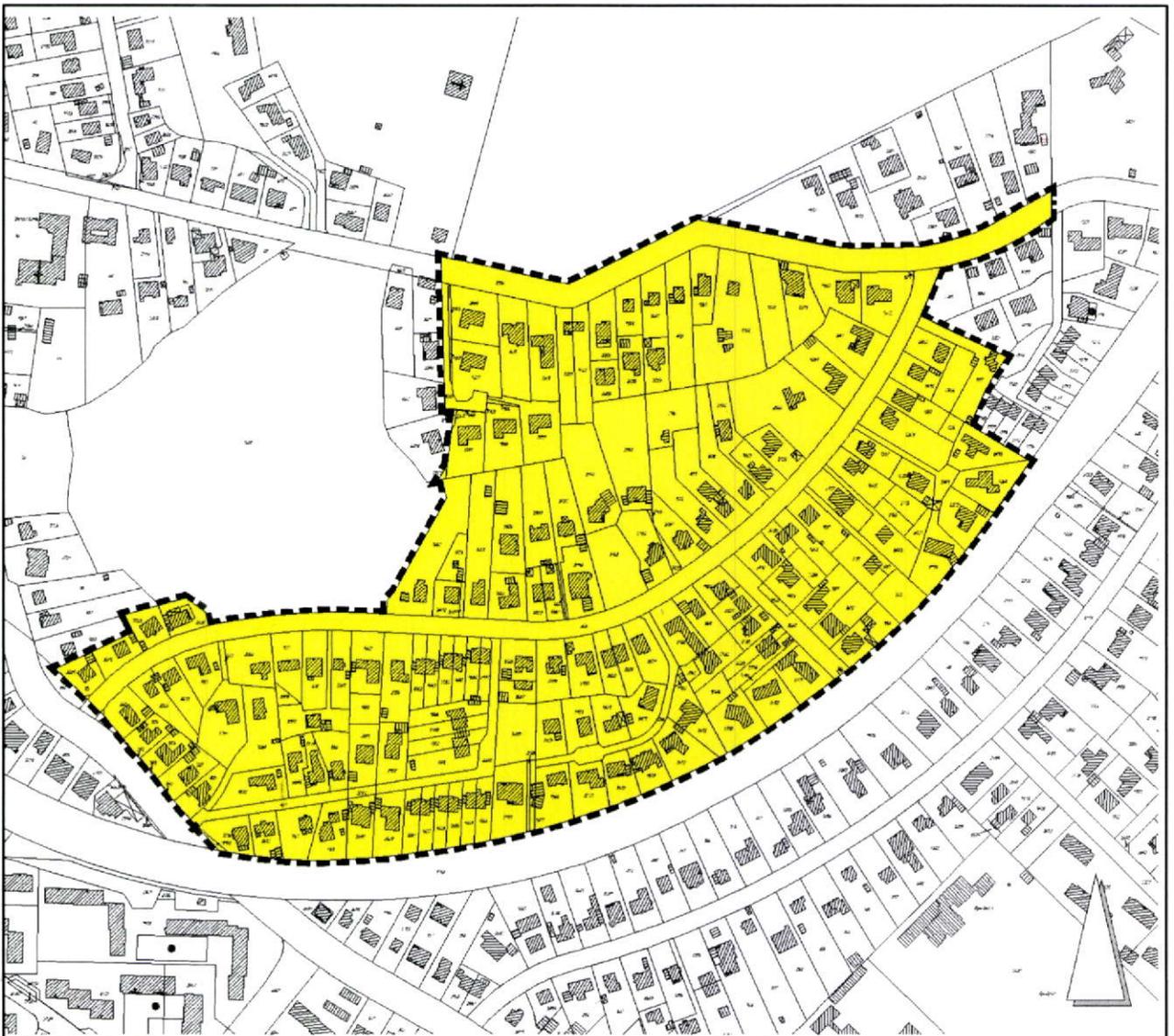
GEMEINDE GROSSHANSDORF

SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

FÜR DAS GEBIET „Südlich der Straße ‚Bei den Rauhen Bergen‘, nördlich der ‚Walddörfer Bahn‘, östlich der ‚Sieker Landstraße‘ und westlich der Straße ‚Tannenhain‘ ohne die Geltungsbereiche der 2. und der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2“

(Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB in Textform)

TEXT UND BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN MIT ABGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 14.04.2011 folgende Satzung über die 5. Änderung des **Bebauungsplans Nr. 2** - als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB in Textform- für das Gebiet „Südlich der Straße ‚Bei den Rauhen Bergen‘, nördlich der ‚Walddörfer Bahn‘, östlich der ‚Sieker Landstraße‘ und westlich der Straße ‚Tannenhain‘“ - ohne die Geltungsbereiche der 2. und der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2009

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 07.10.2010 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.10.2010 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 29.04.2011




Der Bürgermeister
(VoB)

6. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.04.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 82 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertreter Großhansdorf vom 14.04.2011 folgende Satzung über die 5. Änderung **Bebauungsplans Nr. 2** - als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB in Textform das Gebiet „Südlich der Straße ‚Bei den Rauhen Bergen‘, nördlich der ‚Walddörfer Brücke‘, östlich der ‚Sieker Landstraße‘ und westlich der Straße ‚Tannenhain‘“ - ohne Geltungsbereiche der 2. und der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B) erlassen:

§ 84
LBO!
nicht
§ 82
Be

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2009

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht verzichtet.

2. „Auf Beschluss der GV
von ... wurde ... vernichtet.“

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplans vom 07.10.2010 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. ..., dass Stellungnahmen

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.10.2010 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 29.04.2011



.....
Der Bürgermeister
(VoB)

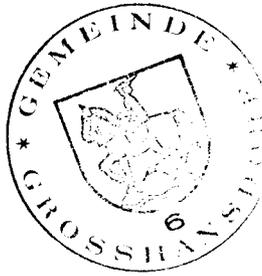
6. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.04.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B) am 14.04.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 29.04.2011

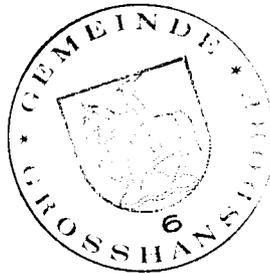


Der Bürgermeister
(Voß)

8. Ausfertigung

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 29.04.2011



Der Bürgermeister
(Voß)

9. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.05.2011 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06.05.2011 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 06.05.2011



Der Bürgermeister
(Voß)

SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

FÜR DAS GEBIET „Südlich der Straße ‚Bei den Rauhen Bergen‘, nördlich der ‚Walddörfer Bahn‘, östlich der ‚Sieker Landstraße‘ und westlich der Straße ‚Tannenhain‘“ - ohne die Geltungsbereiche der 2. und der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2

(Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

TEXT (Teil B)

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ohne die 2. Änderung und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in einem Lageplan (M. 1: 3.000), der Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

2. Festsetzungen

- 2.1** Die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf max. 9 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt. Weicht hierbei das Niveau der Straße vom Niveau des Baugrundstücks im Bereich der Grundstückszufahrt ab, gilt als Höhenbezugspunkt die vorhandene Grundstücksoberkante an der Grundstücksgrenze der vorhandenen bzw. geplanten Erschließung.
- 2.2** Zulässig sind ausschließlich Einzel- und/oder Doppelhäuser.
- 2.3** Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 2.4** Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 800 m² für Einzelhausgrundstücke und auf 1.000 m² für Doppelhausgrundstücke (je Doppelhaushälfte 500m²) festgesetzt.

Hinweis:

1. Ergänzend zu den unter Ziffer 2.1 bis 2.4 aufgenommenen Regelungen sind die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 auch für diese Bebauungsplanänderung weiterhin anzuwenden.
2. Die Anwendung der BauNVO 1990 gilt ausdrücklich nicht für die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Hier ist die dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende BauNVO 1977 weiterhin anzuwenden.

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Großhansdorf

Inhaltsübersicht

Seite

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

1. Grundlagen für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542) m.W.v. 01. 03.2010
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 6. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- 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

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Änderung in Textform, so dass eine Plangrundlage auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung nicht erforderlich ist. Als Übersichtsplan dient ein Auszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Katasterverwaltung Schleswig-Holstein im Maßstab 1: 3.000.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist der hier überplante Bereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

- Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Südlich der Straße ‚Bei den Rauhen Bergen‘, nördlich der ‚Walddörfer Bahn‘, östlich der ‚Sieker Landstraße‘ und westlich der Straße ‚Tannenhain‘“ ist seit dem 12.09.1985 rechtskräftig. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Straße „Am See“ aus dem Jahre 1998 sowie die 4. Änderung („Bei den Rauhen Bergen /Ecke Tannenhain“) aus dem Jahre 2007 sind nicht Gegenstand der Betrachtung und sollen bestehen bleiben.

Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 2 ist die Baunutzungsverordnung von 1977. Festgesetzt sind überwiegend reine Wohngebiete. Lediglich entlang der Trasse der Walddörferbahn und an der „Sieker Landstraße“ einschließlich des Einmündungsbereiches der Straße „Groten Diek“ sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise zugunsten freistehender ein- bzw. zweigeschossiger Gebäude mit einer GFZ zwischen 0,15 und 0,5. Das Maß

der baulichen Nutzung wird bis auf wenige Grundstücke eingehalten, in nicht unerheblichem Umfang aber auch deutlich unterschritten. Das heißt, dass für zahlreiche Grundstücke noch erhebliche Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen gegeben sind.

Die bestehenden Festsetzungen für die einzelnen Bereiche können den folgenden B-Planauszügen entnommen werden.



Abbildung 1: Westlicher Bereich des bestehenden B-Planes Nr. 2. Im Nordwesten, violett dargestellt, ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2.



Abbildung 2: Östlicher Bereich des bestehenden B-Planes Nr. 2. Die Fläche im Nordosten –"Bei den Rauhen Bergen / Ecke Tannenhain und Groten Diek" wurde inzwischen durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 überplant.

1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Die untere Bodenschutzbehörde (uBB) weist in ihrer Stellungnahme vom 5.11.2010 jedoch auf den ehemaligen Betriebsstandort einer Druckerei (ca. 1999) im Groten Diek 42 hin, wobei der vermutete Nutzungszeitraum allerdings bisher durch eine Bauaktenrecherche nicht nachweisbar war. Deshalb könnte es sich auch lediglich um eine Büroadresse handeln.

Um dieser Vermutung nachzugehen, hat die Gemeinde ebenfalls recherchiert und auch Zeitzeugen befragt. Hierbei hat sich die vermutete Existenz eines Druckereibetriebes an dem genannten Standort nicht bestätigt.

Aus diesem Grunde wird auch keine Veranlassung für weitere Untersuchungen gesehen. Eine Betroffenheit der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind aus der Sicht der Gemeinde nicht erkennbar.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Ortsteil Schmalenbeck und grenzt im Westen teilweise unmittelbar an den „Großen Teich“ (Schmalenbecker Teich).

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, wenngleich das Maß der baulichen Nutzung bei etlichen Grundstücken hinter den Festsetzungen des B-Planes zurückbleibt. Das Gebiet wird fast ausschließlich geprägt durch eingeschossige Wohngebäude mit geneigten Dächern, wobei die Dachgeschosse überwiegend für Wohnzwecke ausgebaut sind. Allerdings findet man auch Gebäude mit flachgeneigten Walmdächern, die nicht ausgebaut sind sowie einige Gebäude mit Flachdächern¹.

Auch wenn das Plangebiet eindeutig als Wohngebiet geprägt ist, werden einzelne Grundstücke bzw. Gebäude besonders in der Straße „Groten Diek“ zumindest teilweise auch gewerblich genutzt. Wie der folgenden Liste zu entnehmen ist, überwiegen hier Dienstleistungsbetriebe, die aufgrund der untergeordneten gewerblichen Nutzung allerdings nicht als solche in Erscheinung treten und für wohnverträglich gehalten werden.

Lage	Art der gewerblichen Nutzung
Achtern Diek 14	Finanzdienstleistungen (Tätigkeit nach § 34 c GewO)
Achtern Diek 21	Vertrieb von Registrierkassen und Zubehör
Bei den Rauhen Bergen 34	Großhandel mit Agrarprodukten, Unternehmensberatung
Groten Diek 22	Beratung für gesunde Inneneinrichtungen
Groten Diek 24	Vermarktung von Waren und Dienstleistungen aller Art im In- und Ausland
Groten Diek 52	Seniorenservice
Groten Diek 53 a	Vermittlung von Transporten und Spezialequipment, Unternehmensberatung, Verkauf Vermittlung und Vermietung von klassischen Fahrzeugen

¹ z.B. Bei den Rauhen Bergen Nr. 44, 62, 64 und 66

Groten Diek 57	Machbarkeitsanalysen, Planung, Organisation und Konzeption von Veranstaltungen
Groten Diek 58	Werbegeschäfte aller Art, PR und Marketing
Groten Diek 65	Schülerberatung
Groten Diek 67	Beratungsleistungen zu Unternehmensgründungen
Groten Diek 68	Vermittlung von Handwerksbetrieben bei Versicherungsschäden, Handel mit Wellnessprodukten, Fenstern und Türen, Gutachtertätigkeit, Kurierdienst
Groten Diek 74	Dienstleistung für Computer Soft- und Hardware
Lütten Diek 5	Weinversandhandel, Dienstleistungen für IT-Unternehmen im vertrieblichen Umfeld
Rehwinkel 2	Softwareentwicklung und EDV-Dienstleistungen
Sieker Landstraße 157	Friseur

Die einzelnen Baugrundstücke sind überwiegend stark eingegrünt. Insbesondere im nördlichen Bereich zwischen den Straßen „Bei den Rauhen Bergen“ und „Groten Diek“ liegen großzügige zusammenhängende private Grünflächen. Hier findet man mehr als 30 Grundstücke über 1.000 m², von denen etliche über 2.000 m² groß sind bis hin zu zwei Parzellen mit deutlich über 3.000 m² Fläche. Die Einfriedungen zahlreicher Grundstücke wird durch Hecken geprägt.

Mit Ausnahme von einigen Doppelhausgrundstücken sind als Haustyp freistehende Einfamilienhäuser mit hauptsächlich einer bzw. zwei Wohneinheiten vorherrschend. Nur sehr vereinzelt findet man Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen. Ausgesprochene Mehrfamilienwohnhäuser gibt es nicht.

Als Gestaltungselemente herrschen Ziegelmauerwerk sowie hell verputzte Fassaden. Die Häuser haben überwiegend Satteldächer und Walmdächer. Vereinzelt findet man auch Flachdächer. Die meisten Gebäude haben anthrazitfarbene und rote bzw. rotbraune Pfanneneindeckungen.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

In verschiedenen Bereichen des Gemeindegebietes sind in der Vergangenheit mehrfach Bauvoranfragen bzw. Bauanträge eingereicht worden, die im Einzelfall eine Verdichtung vorhandener bereits bebauter Grundstücke bzw. eine zusätzliche Bebauung vorsahen. Diese waren zwar oftmals B-Plan-konform, aber die umliegenden Bebauungen bzw. die vorhandenen Baustrukturen, die in Großhansdorf überwiegend durch großzügige Grundstücke mit oftmals hohem Grünanteil (Stichwort „Waldgemeinde“) geprägt werden, wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Gemeinde hat deshalb die bestehenden Bebauungspläne überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass es für Teilbereiche erforderlich ist, vorhandene Festsetzungen zu ergänzen, um nicht gewollte, oftmals unmaßstäbliche Baukörper in Zukunft, insbesondere in bestehenden, überwiegend bereits bebauten Wohngebieten zu verhindern. Die Gemeinde möchte hiermit insbesondere städtebaulich unverträglichen Grundstücksteilungen vorbeugen. Außerdem soll die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 beschränkt werden, um den Charakter der vorhandenen Wohngebiete zu erhalten und die Verkehrsbelastung für die Anlieger einzugrenzen. Dies trifft auch zu für das Plangebiet der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 und gilt umso mehr, da, wie bereits beschrieben, die tatsächliche bauliche Nutzung deutlich hinter den Festsetzungen des B-Planes zurückbleibt.

Die Gemeinde wird diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13 BauGB als sog. vereinfachte Änderung durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. (Es wird lediglich die Bauweise modifiziert und eine Regelung über die die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude aufgenommen).
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum 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.*

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die Gemeinde Großhansdorf beteiligt im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich den Ortsjugendring. Die vorliegende Planung betrifft jedoch nicht unmittelbar kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern- und Jugendlichen verzichtet wird.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung ausschließlich von Einzel - und/oder Doppelhäusern,
- Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude,
- Vorgabe einer einzuhaltenden maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe),
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 nicht verändert.

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

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 nicht verändert. Hier gelten weiterhin die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage der BauNVO 1977.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert. Die Planzeichnung des B-Planes 2 gilt ansonsten diesbezüglich weiterhin.

4.2.3 Bauweise

Die offene Bauweise gilt weiterhin. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.2** dieser B-Planänderung wird bestimmt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll diese typische Bauform im Plangeltungsgebiet festgeschrieben werden. Stark verdichtete Bauformen, wie z.B. Reihenhausbebauungen, sind hier nicht erwünscht, um den Charakter des vorhandenen Baugebietes zu erhalten.

4.2.4 Gebäudehöhen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 enthält keinerlei Festsetzungen zu Gebäudehöhen. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, mit dieser 5. Änderung eine Regelung zu Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen aufzunehmen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** wird deshalb bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe 9 m nicht überschreiten darf. Dies entspricht in der Regel den vorhandenen Gebäudehöhen innerhalb der Wohngebiete, die überwiegend zwischen 7,5m und 9 m liegen, wobei einige Gebäude auch deutlich geringere Höhen² aufweisen, andere wiederum, je nach Art der Bedachung, aber auch höher sind. Für diese Gebäude³ gilt selbstverständlich der Bestandsschutz.

Als Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugeordneten Straßenabschnittes. Hiermit ist der Teil der Erschließungsstraße gemeint, von der das Grundstück erschlossen wird.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung zur Gebäudehöhe sollen der Ausbau bzw. der Neubau deutlich höherer, im Verhältnis zum überwiegenden Gebäudebestand unmaßstäblicher Gebäude ausgeschlossen werden.

² z.B. Groten Diek 67 (5,5m), Groten Diek 69 (5,8 m), Rehwinkel 2 (6m), Lütten Diek 2 (5,5m), Lütten Diek 6 (5,5 m)

³ z.B. Achtern Diek 5/7 (10m), Achtern Diek1/3 (10m), Achtern Diek 41 (10,2m), bei den rauen bergen 48 (12,1 m)

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6)

Zur Sicherung des Gebietscharakters und der Wohnqualität wird durch die **textliche Festsetzung 2.3** bestimmt, dass nur maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Der Neubau bzw. der Um- oder Ausbau zugunsten von Apartmenthäusern bzw. Mehrfamilienhäusern, die für die Teilbereiche dieser Änderung ohnehin nicht typisch sind, wird damit ausgeschlossen. Für die wenigen vorhandenen Gebäude im Plangeltungsbereich, die mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude aufweisen, gilt selbstverständlich der Bestandsschutz.

4.4 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht u.a. die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, um Grundstücksteilungen in zu kleine Einheiten zu verhindern. Hierdurch soll eine unverträgliche Verdichtung zu Lasten der vorhandenen Wohnqualität in den Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Die **textliche Festsetzung 2.4** enthält deshalb die Regelung, dass für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² und für Doppelhaushälften eine Grundstücksgröße von 500 m² vorzuhalten ist. Kleinere Grundstücksgrößen wären unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur in der Gemeinde städtebaulich nicht vertretbar und würden zudem eine erhebliche Zunahme des Erschließungsverkehrs nach sich ziehen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Änderungen sind hier nicht erforderlich und auch nicht geplant.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bislang gesichert. 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.

4.6 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen werden durch diese B-Planänderung nicht betroffen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften werden durch diese B-Planänderung nicht betroffen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung jedoch keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden, sind potentielle Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

Der südliche Bereich dieser Bebauungsplanänderung grenzt an die U-Bahnstrecke, die hier in einem tiefen Geländeeinschnitt verläuft. Der Abstand zu den rückwärtigen Baugrenzen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 zu den Bahngleisen beträgt durchschnittlich etwa zwischen 20 und gut 30 m. Aufgrund des Verlaufs der Bahntrasse in einem tiefen Geländeeinschnitt ist dennoch nicht von erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die Gebäude auszugehen. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, durch diese B-Planänderung keinerlei zusätzliche Baurechte geschaffen bzw. überbaubare Flächen verschoben oder erweitert werden, so dass immissionsschutzrechtliche Maßnahmen aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich werden.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 14.04.2011 gebilligt.

Großhansdorf, den 29.04.2011



(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

Güster, den 26.04.2011

Der Planverfasser

