

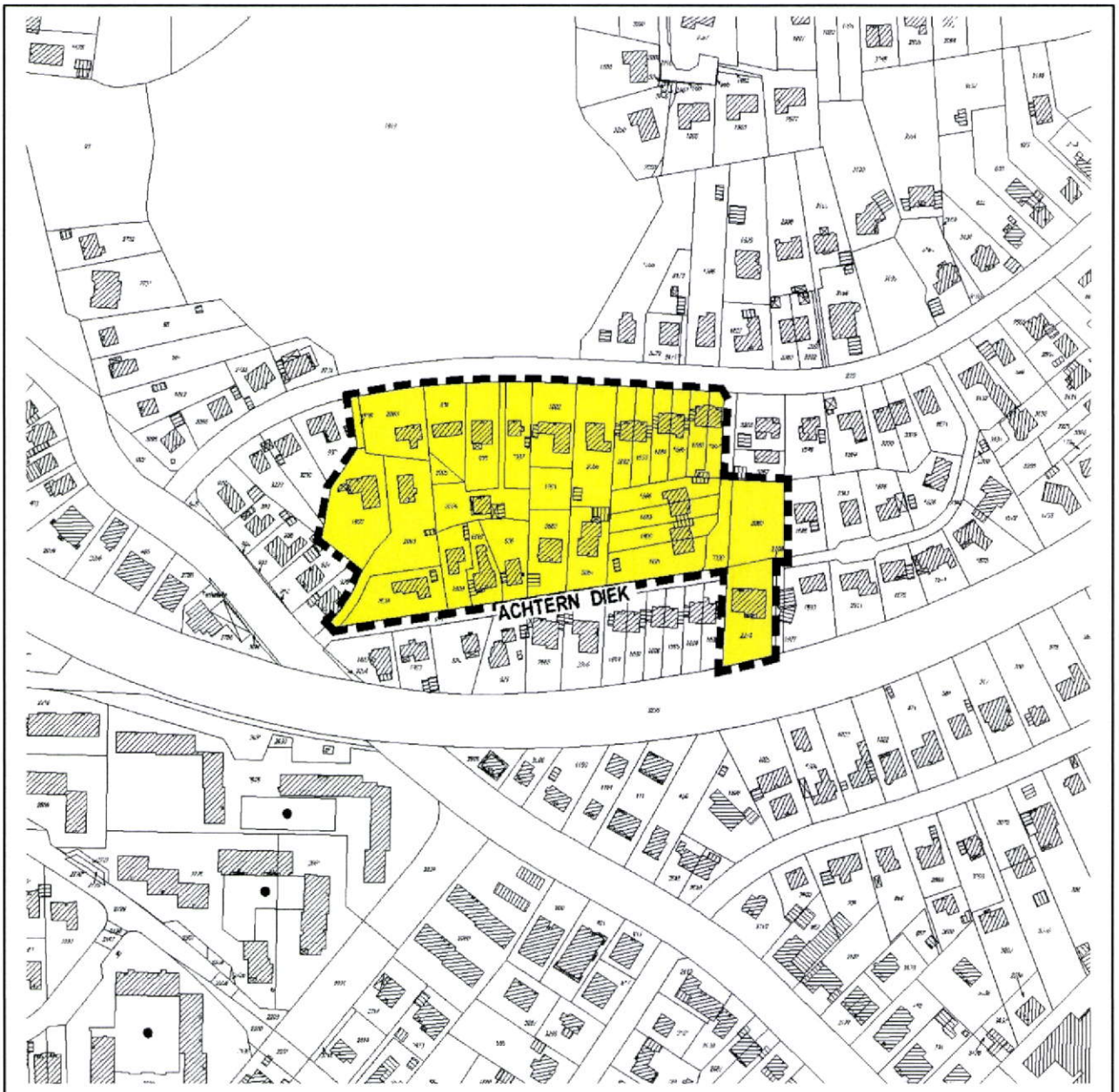
GEMEINDE GROSSHANSDORF

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

FÜR DAS GEBIET „Südlich ‚Groten Diek‘, nördlich und östlich ‚Achtern Diek‘
(Hausnummern 3-21 nur ungerade Hausnummern, Flurstück 3080 sowie Achtern Diek
2a) östlich der Bebauung ‚Sieker Landstraße‘“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG



SATZUNG

2. AUSFERTIGUNG

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Großhansdorf

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

1. Grundlagen für die Aufstellung der 6. 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Als Planunterlage dient ein Auszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Katasterverwaltung Schleswig-Holstein im Maßstab 1: 1.000.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

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

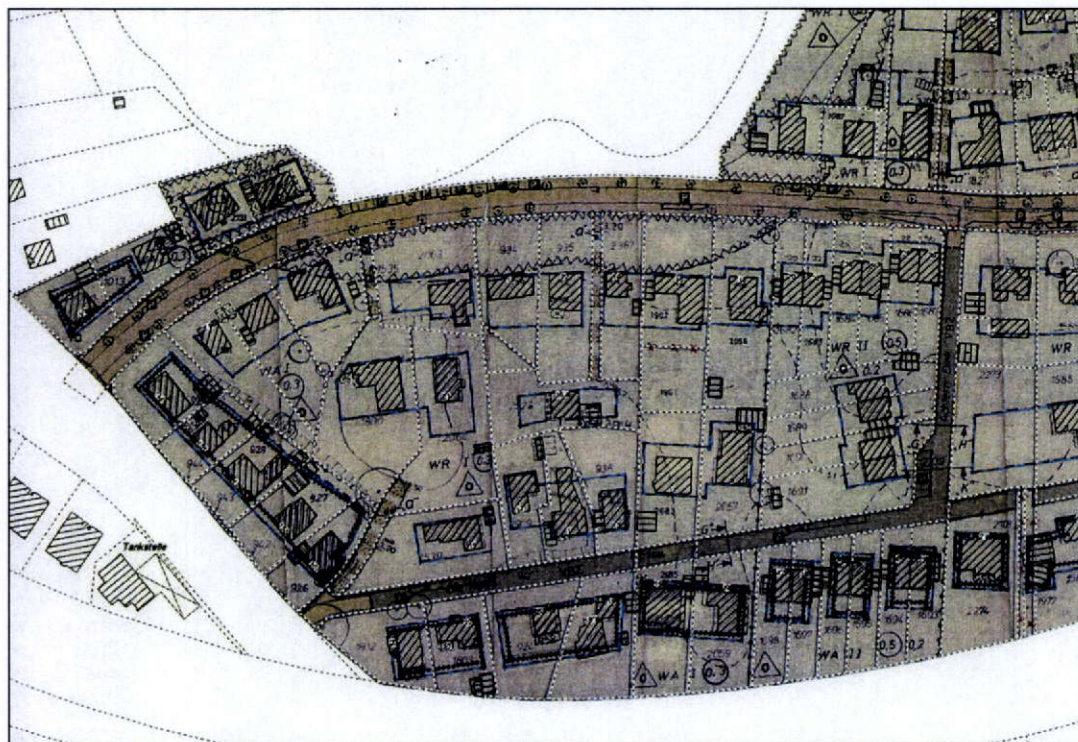
- Bebauungsplan

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.

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 Festsetzungen für die einzelnen Bereiche können dem folgenden B-Planauszug entnommen werden. Die für Teilbereiche festgesetzte Zweigeschossigkeit und die Geschossflächenzahlen (GFZ) gelten allerdings nicht mehr, da diese durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 aufgehoben wurden



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2

Erst kürzlich hat die Gemeinde ein Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in Textform durchgeführt. Diese B-Planänderung ist mit Bekanntmachung am 05.05.2011 rechtskräftig geworden.

Der Inhalt dieser 5. Änderung war:

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

1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Ortsteil Schmalenbeck unmittelbar südlich vom „Großen Teich“ (Schmalenbecker Teich) zwischen den Straßen „Groten Diek“ und Achtern Diek“. Die beiden Flurstücke 3080 und 2274 östlich von der Straße „Achtern Diek“ wurden in den Geltungsbereich einbezogen, da die hier im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Verlängerung der Straße „Achtern Diek“ nicht benötigt wird.

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.

Das Plangebiet ist eindeutig als Wohngebiet geprägt.

Die einzelnen Baugrundstücke sind überwiegend stark eingegrünt. Insbesondere in der Straße „Groten Diek“ und im Blockinnenbereich liegen großzügige Grundstücke mit einer Größe von deutlich über 1.000 m². Die Einfriedungen zahlreicher Grundstücke werden 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 antrazithfarbene 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 hat hierzu bereits die 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 durchgeführt, bei der allerdings auf eine Planzeichnung mit Überarbeitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet wurde. Aufgrund verschiedener Stellungnahmen einzelner Anlieger im Zusammenhang mit der 5. Änderung des B-Planes hat sich die Gemeinde jedoch dafür ausgesprochen für den jetzt überplanten Teilbereich auch zeichnerische Änderungen vorzunehmen. Hierdurch soll insbesondere für die besonders großen Grundstücke eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden, da nach dem geltenden B-Plan Nr. 2 die Baufenster teilweise sehr restriktiv festgesetzt sind und selbst kleinere Anbauten teilweise mehr möglich sind.

Die Gemeinde wird diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll. Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan 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.*

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wie folgt zusammenfassen:

Überarbeitung der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie die Aufnahme einer ergänzenden gestalterischen Festsetzung zur Bedachung.

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. Lediglich die für Teilbereiche festgesetzte Zweigeschossigkeit und die Geschossflächenzahlen (GFZ) gelten nicht mehr, da diese durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 aufgehoben wurden.

Hier gelten weiterhin die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Für den Plangeltungsbereich ist allerdings nicht mehr die BauNVO 1977 sondern die aktuelle BauNVO 1990 anzuwenden.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch diese Bebauungsplanänderung überarbeitet, um den Grundstückseigentümern eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigen die Festsetzungen den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden 50m breiten Gewässerschutzstreifen gemessen von der Uferlinie des Schmalenbecker Teiches.

4.2.3 Bauweise

Die offene Bauweise gilt weiterhin. Im Rahmen der 5. Änderung wurde bereits bestimmt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, um den Charakter des vorhandenen Baugebietes zu erhalten.

4.2.4 Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen, die durch die 5. Änderung aufgenommen wurden gelten weiterhin.

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

Auch die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude, die durch die 5. Änderung aufgenommen wurde, hat weiterhin Bestand. 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)

Die durch die 5. Änderung aufgenommene Regelung, dass für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² und für Doppelhaushälften eine Grundstücksgröße von 500 m² vorzuhalten ist, gilt auch weiterhin.

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. Die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Verlängerung der Straße „Achtern Diek“ nach Osten wird allerdings nicht übernommen, da für diese Festsetzung keine Erforderlichkeit gesehen wird.

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

Zur Konkretisierung wird eine überarbeitete gestalterische Festsetzung zu den Bedachungen aufgenommen. Ansonsten werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung 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 lediglich in Teilbereichen 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 mit einem Grundstück an die U-Bahnstrecke, die hier in einem tiefen Geländeeinschnitt verläuft. Der Abstand zu der rückwärtigen Baugrenze beträgt ca. 30 m und wurde gegenüber dem bestehenden B-Plan Nr. 2 nicht verändert. Aufgrund des Verlaufs der Bahntrasse in einem tiefen Geländeeinschnitt ist dennoch nicht von erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die Gebäude auszugehen.

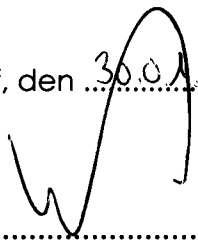
Hierbei ist auch zu beachten, dass der Bahnverkehr hinsichtlich der Taktung und Länge der Züge nahezu konstant geblieben ist. Zwischenzeitlich kommen allerdings auch leisere Fahrzeuge (Generation renovierte DT 3 und DT 4) zum Einsatz als vor 25 Jahren (Generation DT 2 und 3). Zudem wurde das Gleisbett erneuert und die alten Holzschwellen gegen neue Betonschwellen ausgetauscht. Hinzu kommt, dass durch diese B-Planänderung keinerlei zusätzliche Baurechte geschaffen bzw. überbaubare Flächen an der Bahntrasse verschoben oder erweitert, so dass ein Erfordernis für immissionsschutzrechtliche Maßnahmen aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht gesehen wird.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 enthaltene immissionsschutzrechtliche Festsetzung für die Grundstücke an der Bahntrasse für passive Schallschutzmaßnahmen wird jedoch sinngemäß für das Flurstück 2274 (Achtern Diek 2a) übernommen.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 15.12.2011 gebilligt.

Großhansdorf, den 30.01.2012



.....

(VoB)
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 19.1.2012

Der Planverfasser:

