

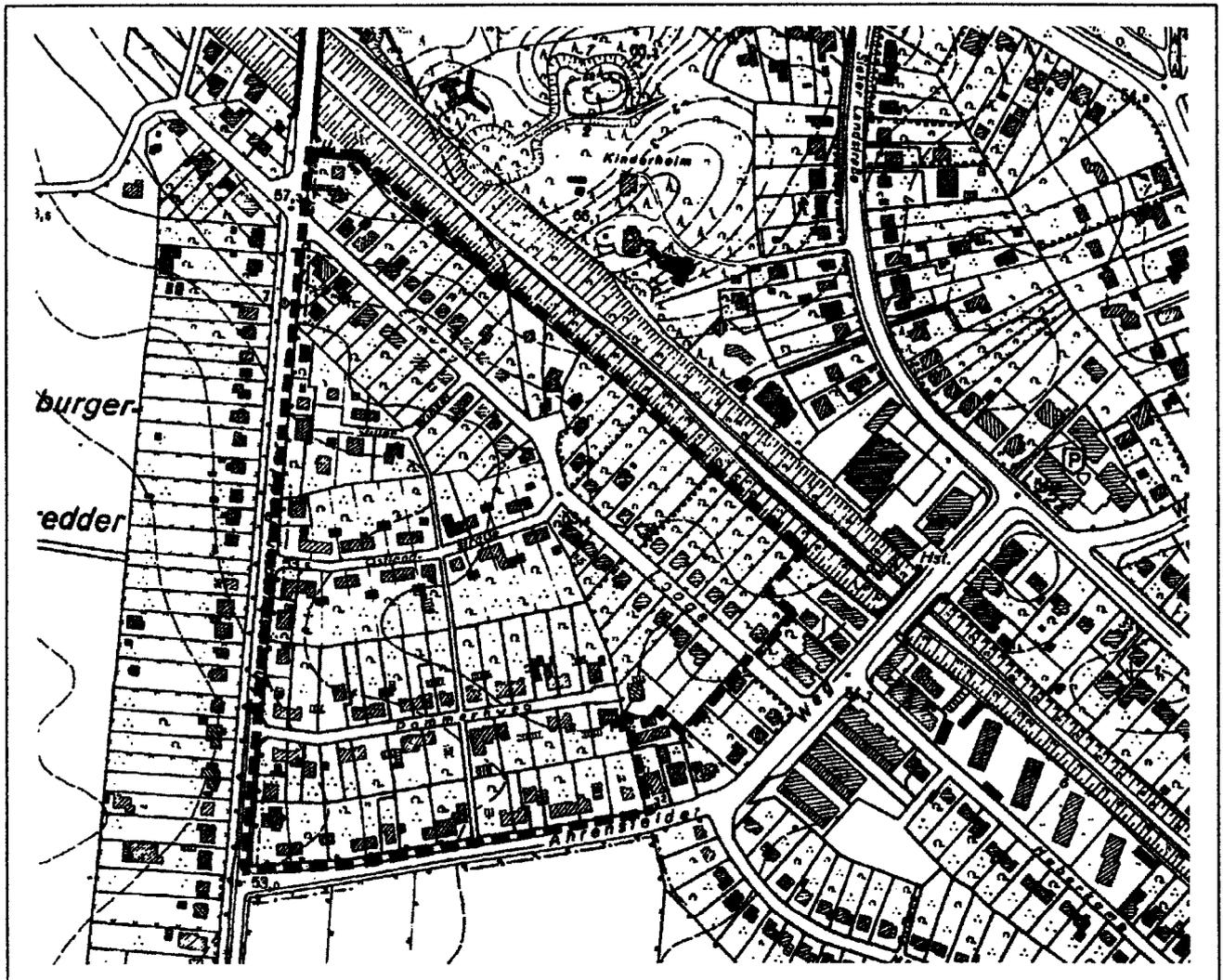
BEGRÜNDUNG
FÜR DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
DER
GEMEINDE GROSSHANDSDORF

KREIS STORMARN

FÜR DEN BEREICH:

„ZWISCHEN DEM AHRENSBURGER REDDER, DER U - BAHNTRASSE
UND DEM AHRENSFELDER WEG“

(mit Ausnahme der Grundstücke Ahrensfelder Weg
4, 6, 8, 10, 24, 26, 28, 30, 30a, 32, 32a und b)



VERFAHRENSSTAND

SATZUNG

2. Ausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Großhansdorf

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	2
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	2
3.1	Planungsanlaß und Planerfordernis	2
3.2	Ziel und Zweck der Planung	3
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	3
4.1	Art der baulichen Nutzung	3
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
4.3	Mindestgröße von Baugrundstücken	4
4.4	Zulässige Zahl der Wohnungen	5
4.5	Erschließung	5
4.5.1	Verkehrliche Erschließung	5
4.5.2	Ver- und Entsorgung	6
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
4.8	Örtliche Bauvorschriften	6
5.	Auswirkungen der Planung	7
5.1	Immissionsschutz	7
5.2	Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	7
6.	Beschluss über die Begründung	8
7.	Arbeitsvermerke	9

Anlage 1 : Schalltechnisches Gutachten

Anlage 2 : Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 1327) zuletzt geändert durch Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- 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)
- 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 Kummer aus Lübeck erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan
Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist der gesamte überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.
- Bebauungsplan
Das Plangebiet wurde bisher nicht überplant, so dass z.Zt. der § 34 des BauGB gilt. Im Südosten grenzt der Plangeltungsbereich an den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1977, in dem ein Mischgebiet mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt ist.
- Landschaftsplan
Der Landschaftsplan der Gemeinde Großhansdorf stellt Teilbereiche der zusammenhängenden Gartenflächen zwischen der Ostlandstraße und dem Pommernweg sowie im rückwärtigen Bereich der Looge als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dar.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebietes im Ortsteil Schmalenbeck und grenzt im Westen, im Süden sowie im Norden unmittelbar an Flächen der Stadt Ahrensburg. So gehört die Bebauung westlich des Ahrensburger Redders bereits zur Stadt Ahrensburg. Gegenüber der öffentlichen Auslegung wurde das dreieckige Flurstück 620 (nördlich des Wohnhauses Ahrensburger Redder 36) aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen. Diese Verkleinerung des Plangeltungsbereiches ist unumgänglich, da das genannte Flurstück zur Gemarkung der Stadt Ahrensburg gehört.

Der überplante Bereich liegt in unmittelbarer Nähe des U –Bahnhofes von Schmalenbeck und ist dadurch sehr gut an den ÖPNV angebunden.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um ein Wohngebiet, das planungsrechtlich nahezu ausschließlich als reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft werden kann. Lediglich die Bebauung unmittelbar am Ahrensfelder Weg kann nicht zuletzt wegen der höheren Verkehrsbelastung des Ahrensfelder Weges einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit freistehenden eingeschossigen Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut. Insbesondere im Bereich der Ostlandstraße, des Pommernweges und des Ahrensfelder Weges befinden sich überwiegend Doppelhäuser und vereinzelt auch Reihenhäuser.

Mit Ausnahme der zum Teil zweigeschossigen, prägenden Bebauung an der Nordseite der Straße Looge sowie den Doppelhäusern an der Ostlandstraße und dem Pommernweg findet man in dem Plangebiet nahezu jede mögliche Gebäudeform mit verschiedensten Dachformen und –neigungen.

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 132 bebaute Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen weniger als 400 m² und gut 1.300 m². Der überwiegende Teil der Grundstücke hat eine Größe zwischen 750 m² und 1.000 m². 28 Grundstücke sind größer als 1.000 m². Ein großer Teil dieser Grundstücke mit Tiefen über 70m liegt nördlich der Straße Looge.

Mit wenigen Ausnahmen sind fast alle Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß. Nur an der Nordseite der Straße Looge stehen zum Teil zweigeschossige Gebäude. Ein weiteres zweigeschossiges Wohnhaus liegt am Ahrensbürger Redder (Nr. 44). Das Maß der baulichen Nutzung ist bei nahezu allen Grundstücken sehr niedrig und variiert von einer Grundflächenzahl (GRZ) kleiner als 0,06 bis zu ca. 0,38. Bei immerhin 39 Grundstücken (ca. 30 %) liegt die GRZ unter 0,1 und nur bei 12 Grundstücken über 0,2, so dass beim überwiegenden Teil der Grundstücke die GRZ zwischen 0,1 und 0,2 beträgt.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Anlieger aus dem Plangeltungsbereich sind in der Vergangenheit verschiedentlich an die Gemeinde herantreten, um sich über Verdichtungsmöglichkeiten bzw. über Bebauungsmöglichkeiten „in zweiter Reihe“ zu erkundigen. Konkrete Bauanfragen gab es insbesondere für den nordöstlichen Bereich der Looge. Hier befinden sich auch die größten Grundstücke mit Tiefen von über 70 m.

Da insbesondere Bebauungsmöglichkeiten in zweiter Reihe innerhalb des Plangeltungsbereiches auf der Grundlage von § 34 BauGB in der Regel nicht genehmigungsfähig sind, hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde am 22. November 1999 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen. Hiermit soll eine maßvolle, städtebaulich verträgliche Verdichtung ermöglicht werden. Soweit verträglich und sinnvoll soll auch eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Im bisherigen Verfahren hat die Gemeinde verschiedene Konzepte für eine bauliche Verdichtung untersucht und im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 22.05.2000 ausführlich erörtert.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für den Bebauungsplan Nr. 35 wie folgt zusammenfassen:

Planungsrechtliche Sicherung des Wohngebietes mit Gewährleistung von maßvollen, städtebaulich vertretbaren baulichen Verdichtungen für das Gebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur wird der gesamte Plangeltungsbereich mit Ausnahme der Bebauung am Ahrensfelder Weg als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Lediglich die Bebauung unmittelbar am Ahrensfelder Weg, die im Osten an ein Mischgebiet grenzt, wird u.a. auch wegen der höheren Verkehrsbelastung des Ahrensfelder Weges als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ)¹ von 0,2 festgesetzt. Mit Ausnahme des Gebietes WR 3 sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Für das Gebiet **WR 3**, werden unter Berücksichtigung des Bestandes zwei Vollgeschosse mit einer Geschossflächenzahl (GFZ)² von 0,4 zugelassen. Für die ansonsten zulässige eingeschossige Bauweise erübrigt sich die Festsetzung einer GFZ.

Wie bereits unter Punkt 2.1 dargelegt, liegt die zur Zeit vorhandene GRZ bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke deutlich unter 0,2 und teilweise sogar unter 0,1. Lediglich 13 Grundstücke haben eine GRZ von 0,2 heute bereits ausgenutzt bzw. überschritten. Für diese Gebäude gilt selbstverständlich – soweit bauordnungsrechtlich genehmigt – der Bestandsschutz.

Um zu hohe Gebäude auszuschließen, werden Traufhöhen und Firshöhen reglementiert. Als Bezugsmaß für die Höhe gilt jeweils die Oberkante des zugeordneten Straßenabschnittes. Dies ist jeweils der Straßenabschnitt, von dem die Erschließung des Gebäudes erfolgt.

In den Gebieten **WA** und **WR 1** sind entsprechend dem Bestand neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. In den Gebieten **WR 2**, **WR 3** und **WR 4** werden hingegen nur Einzelhäuser zugelassen. Hiermit wird die vorhandene

¹ Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,2 und einem Baugrundstück von 800m² dürften z.B. 160m² überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) läßt allerdings eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 50% zugunsten der Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen zu.

² Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschoßfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes zulässig sind.

Bebauungsstruktur berücksichtigt, die auch in Zukunft beibehalten werden soll. Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ auch größere bauliche Erweiterungen möglich werden. Die Bautiefe wurde großzügig bemessen. So kann im Falle einer Neubebauung eines Grundstückes ggfs. auch eine bessere Ausrichtung des Gebäudes unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung ermöglicht werden. Aufgrund verschiedener Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die überbaubaren Flächen in Teilbereichen überarbeitet. Z.B. wurden die überbaubaren Flächen zum Ahrensburger Redder um 2 m erweitert, um den teilweise sehr schmalen Grundstücken mehr Optionen für bauliche Erweiterungen einzuräumen.

Im nördlichen Bereich der Looge, wo sich die größten Grundstücke mit Bautiefen von über 70 m befinden, soll durch Festsetzung eines separaten Baufensters im rückwärtigen Bereich grundsätzlich die Möglichkeit für eine Bebauung in zweiter Reihe geschaffen werden. Dies wird im Gegensatz zu anderen Bereichen hier für vertretbar gehalten, zumal die Grundstücke im rückwärtigen Bereich an die Bahntrasse grenzen und somit keine Hinterlieger von einer möglichen Bebauung betroffen werden.

Auch für andere Bereiche wie z.B. den ebenfalls tiefen Grundstücken zwischen Ostlandstraße und Pommernweg wurde die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung in zweiter Reihe geprüft. Die Gemeindevertretung hat sich jedoch nach Abwägung verschiedener Alternativen dafür ausgesprochen, mit Ausnahme des Bereiches nördlich der Looge auf eine Bebauung in zweiter Reihe zu verzichten.

Eine stärkere Verdichtung in diesem Bereich wird nicht für vertretbar gehalten, da

- die zusammenhängenden Gartenbereiche erhalten werden sollen,
- die vorhandenen Erschließungsstraßen, hier insbesondere der Pommernweg, auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen ruhenden Verkehrs nicht ausreichend dimensioniert sind und ein Ausbau dieser Straßen sowie des vorhandenen Wendeplatzes nur mit unverhältnismäßigen Eingriffen in die privaten Grundstücke verbunden wären und
- die Wohnruhe des Quartiers durch den zusätzlichen Verkehr und die Verlärmung der rückwärtigen Bereiche erheblich beeinträchtigt würde.

Für einige Grundstücke, insbesondere am Ahrensburger Redder werden die gemäß der Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Mindestabstandsflächen unterschritten. Hierdurch soll dem baulichen Bestand Rechnung getragen werden. Vom Grundsatz gilt dennoch, dass die gemäß § 6 LBO erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Über Unterschreitungen im Einzelfall entscheidet die Bauaufsichtsbehörde.

Da diese Grundstücke überwiegend an nicht überbaubare Gartengrundstücke angrenzen, ist hierbei nicht von einer Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke auszugehen. Im übrigen ist es denkbar, dass in dem einen oder anderen Fall Teilbereiche von Nachbargrundstücken verkauft werden bzw. entsprechende Baulasten eingetragen werden.

4.3 Mindestgröße von Baugrundstücken

Um eine Teilung von Grundstücken in zu kleine Parzellen von vornherein auszuschließen, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** für den Plangeltungsbereich eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² für Einzelhäuser

festgesetzt. Aufgrund von Anregungen aus der Bevölkerung wurde die Regelung dahingehend erweitert, daß als Mindestgröße für Doppelhaushälften 350 m² zugrunde gelegt wird. Diese unterschiedlichen Größen werden für gerechtfertigt gehalten. Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll verhindert werden, dass durch Teilungen zu kleine Grundstücke entstehen. Dies könnte insbesondere im Bereich der Ostlandstraße und des Pommernweges zu einer zu starken Verdichtung führen. Hierbei ist insbesondere der sehr knapp bemessene Querschnitt dieser Straßen zu berücksichtigen, der den zusätzlich entstehenden Verkehr kaum aufnehmen könnte und zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität des Quartiers führen würde. Darüber hinaus wird der gesamte Plangeltungsbereich mit einigen Ausnahmen eher durch größere Grundstücke geprägt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich bereits einige Grundstücke mit Größen von weniger als 500 m². Für diese Grundstücke hat die Festsetzung Nr. 2.1 keine Auswirkungen.

4.4 Zulässige Zahl der Wohnungen

Für das festgesetzte reine Wohngebiet hat die Gemeinde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 beschränkt (**textliche Festsetzung 4.1**). Hierdurch will die Gemeinde verhindern, dass in dem Plangebiet Mehrfamilienwohnhäuser entstehen, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur und der teilweise sehr knapp bemessenen Erschließungsanlagen städtebaulich nicht verträglich wären. Bei einer größeren Zahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude würde das Verkehrsaufkommen zwangsläufig wachsen und dies hätte unerwünschte negative Auswirkungen nicht nur für die Wohnqualität des Gebietes, sondern auch für die umliegenden Grundstücke.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die bereits vorhandenen ausgebauten Straßen und Geh- und Radwege erschlossen. Hierbei nimmt die Gemeinde in Kauf, dass ein Teil der vorhandenen Straßenquerschnitte und insbesondere der Durchmesser der vorhandenen Wendeanlagen – z.B. am Pommernweg – nicht den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95)“ entsprechen. Eine Erweiterung dieser Erschließungsanlagen ist nicht geplant und wäre wohl auch kaum realisierbar, da er in jedem Fall mit erheblichen, unverhältnismäßigen Eingriffen in privates Eigentum verbunden wäre. Für den gesamten Plangeltungsbereich gilt Tempo 30 km/h. Angestrebt wird mittel- bis langfristig ein Ausbau der vorhandenen Straßen mit höhengleichen Querschnitten in verkehrsberuhigter Form. Entsprechend sind die Straßenverkehrsflächen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)“ festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe für den nördlichen Bereich der Looze kann durch sog. „Pfeifenstielgrundstücke“ erfolgen. Möglich ist auch eine Belastung von Teilflächen der vorderen Grundstücke mit entsprechenden Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtigen Grundstücke. Auf eine entsprechende Festsetzung dieser Flächen wurde allerdings verzichtet, um hier nicht zu stark in Eigentumsrechte einzugreifen. Zudem erübrigt sich eine Eintragung entsprechender Rechte bei der Vermessung von „Pfeifenstielgrundstücken“.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den einzelnen Straßen vorhanden. Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn weist 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 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. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Durch die Übernahme dieses Hinweises in die Begründung sollen einerseits unzulässige Eingriffe ins Grundwasser und andererseits Fehlplanungen und -investitionen der Bauherren vermieden werden.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen dazu dienen, das Maß der Bodenversiegelung zu minimieren.

Hierzu gehört die **textliche Festsetzung Nr. 6.1**, die regelt, daß Zufahrten von Garagen, Carports und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen sind.

4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das Gebiet **WR 4**, in dem die Erschließung zusätzlicher Baugrundstücke ermöglicht wird, ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (**textliche Festsetzung 7.1**). Hiermit soll ein möglicher Wegfall vorhandener Bäume im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausgeglichen werden. (Siehe hierzu auch Punkt 5.2 der Begründung.)

Erhaltenswerte und ortsbildprägende Einzelbäume, die auch durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt sind und nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zur Erhaltung festgesetzt.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Förderung an regionalen traditionellen Bauformen orientierter Architektur werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rahmensetzende Gestaltungsvorschriften erlassen.

Sie gelten für den gesamten Plangeltungsbereich und beziehen sich auf die Dächer und Einfriedungen. Durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das gewachsene vorhandene Ortsbild nicht durch fremde Materialien beeinträchtigt wird (z.B. blaue oder grüne Dachpfannen).

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Immissionsschutz

Die nördlichen Grundstücke des Elchweges und der Looge grenzen unmittelbar an die U - Bahn - Strecke. Die U-Bahntrasse verläuft ca. 8 – 9 m tiefer als die Wohnbaugrundstücke, so daß von erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die Wohngebäude nicht auszugehen ist. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang das Lärmkontor aus Hamburg beauftragt, mögliche Lärmbelastungen durch die Bahnstrecke zu untersuchen. Laut Gutachten³ kommt es lediglich nachts (22.00 – 6.00 Uhr) für zwei Wohngebäude (Ahrensburger Redder 36 und Looge 30) zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Gemeinde Großhansdorf hat deshalb entsprechend der Empfehlung des Gutachters in der **textlichen Festsetzung Nr. 8.1** geregelt, dass bei den betroffenen Grundstücken im Falle einer Neubebauung bzw. baulichen Erweiterung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Ansonsten sind passive Schallschutzmaßnahmen z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nachgewiesen wird.

5.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft⁴ zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan kommt es im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes lediglich für den rückwärtigen Bereich der Looge zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan ermöglicht in diesem Bereich durch die Festsetzung entsprechender Baufenster eine Bebauung in zweiter Reihe, die auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht möglich wäre.

Der gültige Landschaftsplan stellt die hier zu betrachtende Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (zusammenhängende Gartenbereiche) dar. Der vorliegende Bebauungsplan weicht von dieser Aussage ab. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Nach § 4 LNatSchG sind Abweichungen vom Landschaftsplan zulässig, wenn die Grundzüge der Ziele des Naturschutzes, die der Landschaftsplan darzustellen hat, nicht beeinträchtigt werden.

³ Lärmkontor GmbH, Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 35 in der Gemeinde Großhansdorf vom 18.06.2001 (als Anlage dieser Begründung beigelegt)

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

Die durchgeführte Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung (siehe unten) weist nach, dass die geplanten zusätzlichen überbaubaren Flächen in Gartenbereichen liegen, die vorwiegend durch Obstbäume und Nadelgehölze geprägt werden. Der schützenswerte Laubbaumbestand befindet sich überwiegend im Anschluss an die U-Bahntrasse. Die landschaftsplanerischen Ziele - Erhalt von Großgrün und Durchgrünung von Großhansdorf - bleiben deshalb weiterhin gesichert. Eine ausreichende Grünzone bleibt durch den dichten Bewuchs an der Bahnböschung vorhanden.

Die Bebauung in zweiter Reihe an dieser Stelle ist auch gemäß den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes (§ 1 Abs. 2 LNatSchG) wegen ihrer zentralen Lage der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Der Eingriff ist ausgleichbar.

Die Gemeinde Großhansdorf hat in diesem Zusammenhang das Büro Trüper, Gondesen und Partner aus Lübeck beauftragt, auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.Juli 1998 den Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Das Büro Trüper und Gondesen hat in seiner Eingriffs- und Ausgleichsermittlung vom 10.07.2001, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, den vorhandenen Baumbestand erfasst und bewertet.

Hiernach ergibt sich ein Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt und Landschafts/-Ortsbild im Umfang von 975 m².

Da ein vollständiger Ausgleich auf den einzelnen Baugrundstücken nicht möglich ist, hat sich die Gemeinde Großhansdorf entschlossen, als Ausgleichsmaßnahme hierfür eine 1000 m² große Fläche entlang der Autobahn (A1) zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 9.1** dem Baugebiet WR 4 zugeordnet und mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubbäumen und -sträuchern aufgeforstet und naturnah gepflegt. Unter Berücksichtigung des Erlasses des Ministeriums für Umwelt Natur und Forsten vom 20. März 2002 zur Neuwaldbildung als Ausgleichsmaßnahme wird hierbei bestimmt, dass mindestens 30 % der Waldausgleichsfläche der freien Sukzession zu überlassen ist.

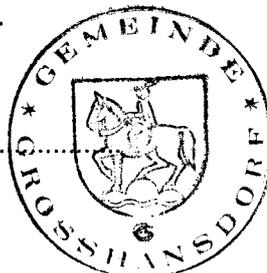
Zusätzlich wird, wie bereits erwähnt, geregelt, dass für das Gebiet WR 4 pro 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Großhansdorf. (Siehe hierzu Punkt 3 der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung).

6. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 19.12.2002 gebilligt.

Großhansdorf, den 20.12.2002


(Voß)
Bürgermeister



7. Arbeitsvermerke

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Köppenberg 15, 23899 Gudow, Tel. 04547-1551 Fax 1550

Aufgestellt am:	05.04.2001
Überarbeitet am:	03.08.2001
Überarbeitet am:	09.01.2002
Überarbeitet am:	11.03.2002
Überarbeitet am:	15.05.2002
Überarbeitet am:	14.10.2002
Überarbeitet am:	12.11.2002

Gudow, den 17.12.2002


.....

Der Planverfasser